



Eyjafjarðarsveit

**TEIKNISTOFA
ARKITEKTA**

GYLFI GUÐJÓNSSON
OG FÉLAGAR ehf.
arkitektar faí

DEILISKIPULAG HRAFNAGILSHVERFIS

Eyjafjarðarsveit

Íbúðarsvæði, þjónusta og athafnasvæði

GREINARGERÐ - DRÖG

01.02.2022.



Efnisyfirlit

1	Viðfangsefni og áherslur.....	4
1.1	Yfirlit	4
1.2	Skipulagssvæðið	4
1.3	Markmið og viðfangsefni	5
1.4	Áherslur skipulagsnefndar	5
2	Deiliskipulag.....	6
2.1	Meginatriði.....	6
2.2	Almennar gæðakröfur	8
2.3	Byggingarreitir.....	8
2.4	Íbúðarsvæði.....	8
2.4.1	Sorpgeymslur.....	9
2.4.2	Íbúðafjöldi	9
2.4.3	Einbýlishús.....	9
2.4.4	Raðhús.....	9
2.4.5	Fjölbýlishús.....	10
2.4.6	Frágangur lóða.....	10
2.5	Stofnanasvæði.....	11
2.5.1	Skólar og íþróttahús.....	11
2.5.2	Íbúðir aldraðra.....	11
2.6	Atvinnusvæði.....	11
2.6.1	Athafnalóðir.....	11
2.6.2	Verslun og þjónusta	12
2.7	Umferðarsvæði.....	13
2.7.1	Gatnakerfi.....	13
2.7.2	Stígakerfi	13
2.7.3	Umferðaröryggi	13
2.7.4	Hjólaumferð.....	13
2.7.5	Hljóðvist	13
2.7.6	Hraðhleðslustöð.....	13
2.8	Opin svæði	13
2.8.1	Gróður.....	13
2.9	Veitur	13
2.10	Fráveita	14
2.10.1	Blágrænar lausnir.....	14
2.11	Grenndargámar	14
2.12	Almenn ákvæði.....	14
2.12.1	Nýtingarhlutfall, nýting lóða.....	14
2.12.2	Mæliblöð	14
2.12.3	Aðaluppdrættir	14
2.12.4	Vinnu- og sérteikningar.....	15

2.13	Aðrir skilmálar	15
2.14	Lóðaskrá.....	15
3	Breyting á aðalskipulagi - ATH	15
4	Áhrifamat.....	16
5	Kynning og auglýsing.....	17
5.1	Lýsing	17
5.2	Drög að deiliskipulagi.....	17
5.3	Kynningarfundir.....	17
5.4	Umsagnaraðilar	17
5.5	Auglýsing.....	17
5.6	Afgreiðsla athugasemda	17
5.7	Breytingar eftir auglýsingu.....	17
6	Afgreiðsla og gildistaka.....	18
7	Heimildaskrá	19
8	Viðaukar - forsendur	20
8.1	Saga byggðar	20
8.2	Staðhættir	22
8.3	Fornminjar.....	22
8.4	Byggðapróun	22
8.5	Vegir og umferð.....	23
8.6	Eignarhald á landi	25
8.7	Hugmyndasamkeppni um útivistarsvæði ofan Hrafnagilshverfis.....	25
8.8	Skipulagslýsing.....	26
8.9	Tengsl við aðrar áætlanir	27
8.9.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026.....	27
8.9.2	Svæðisskipulag Eyjafjarðar 2012-2024	27
8.9.3	Aðalskipulag Eyjafjarðarsveitar 2018-2030.....	28
8.9.4	Deiliskipulag.....	31
8.10	Greining á núverandi byggð	35

1 Viðfangsefni og áherslur

1.1 Yfirlit

Hrafnagilshverfi er þéttbýlis- og þjónustukjarni Eyjafjarðarsveitar. Þorpið er vestan Eyjafjarðarár og norðan Miðbrautar, sem liggur austur yfir ána að Laugalandi. Skipulag þetta felur í sér stefnu um mótun byggðarinnar og samræmingu gildandi deiliskipulagsáætlana.

Í Aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar 2018-2030 er stefnt að því að byggja og efla hverfið m.a. með nægu framboði íbúðarlóða fyrir fjölbreyttar íbúðargerðir.

Í nóvember 2019 ákvað skipulagsnefnd Eyjafjarðarsveitar að leitað yrði tilboða í verkefnið. Árni Ólafsson og Lilja Filippusdóttir hjá Teiknistofu arkitekta Gylfa Guðjónssyni og félögum ehf. voru í framhaldi af því fengin til verksins.

Skipulagslýsing var kynnt á opnum fundi þann 24. júní 2020 í mótuneyti Hrafnagilsskóla sbr. 3. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og send umsagnaraðilum samhliða.

Deiliskipulagið og breytt aðalskipulag verða auglýst samhliða.

1.2 Skipulagssvæðið

Skipulagssvæðið nær til skilgreinds þéttbýlis skv. aðalskipulagi, að Ölduhverfi undanskildu, og er 70 ha að flatarmáli. Afmörkun til austurs miðast við veghelgunarsvæði fyrirhugaðrar Eyjafjarðarbrautar vestri.



1. mynd

Skipulagssvæðið merkt á loftmynd frá 2018.

1.3 Markmið og viðfangsefni

Markmið skipulagsins er að setja stefnu um heildstæða þróun hverfisins. Til stendur að færa Eyjafjarðarbraut vestri út fyrir hverfið og opnast þá uppbyggingamöguleikar sem ekki hafa legið fyrir áður.

Meðal viðfangsefna eru:

- vegtengingar við þjóðveg
- umferðaröryggi
- eiginleikar byggðar (lifandi samfélag, þjónusta, útivistarsvæði...)
- yfirbragð byggðar/bæjarmynd (þorp, bær, kaupstaður...)
- ný íbúðarsvæði
 - íbúðagerðir og stærðir
 - sjónarmið landeigenda
- stígar og útivistarsvæði
- skólar - staðsetning og uppbygging
- nýting gamalla stofnanabygginga
- stefna um uppbyggingu verslunar, þjónustu og atvinnustarfsemi

1.4 Áherslur skipulagsnefndar

- Að skapa samfellda byggð.
- Að íbúðagerðir verði fjölbreyttar. Gera þarf ráð fyrir minni íbúðum í litlum fjölbýlishúsum
- Að gera ráð fyrir þjónustuhúsi fyrir aldraða.
- Að finna núverandi leikskólabyggingu nýtt hlutverk þegar nýr leikskóli verður byggður og nýta svæðið betur.
- Að skapa heilsueflandi samfélag s.s. með:
 - aðlaðandi og fjölbreyttum opnum svæðum
 - skilvirkum göngu- og hjólaleiðum
- Að bæta umferðaröryggi, gangandi, hjólandi og akandi.
- Að forðast tjón af völdum vatnsflóða m.a. með því að setja ákvæði um lágmarkshæð gólfkóta nýrra bygginga.

2 Deiliskipulag

Í þessum kafla er gerð grein fyrir meginatriðum skipulagsins. Í framhaldi er kaflaskipt umfjöllun um hverja landnotkun og settir fram almennir skilmálar og sérákvæði þar sem það á við.

Forsendur er að finna í 8. kafla undir viðaukum.

2.1 Meginatriði

Í þessum kafla er gerð grein fyrir helstu atriðum sem skipulagið felur í sér.

Eyjafjarðarbraut vestri hefur verið flutt austur fyrir þorpið sem tengt er með tveimur tengingum þ.e. norðan við Sveinsbæ annars vegar og norðan Bakkatraðar hins vegar.

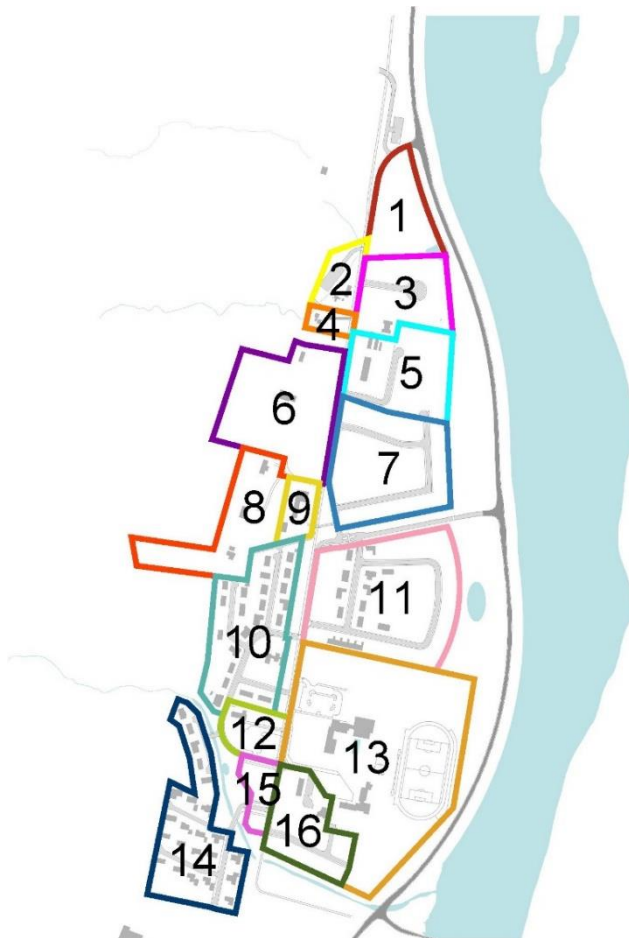
Íbúðarbyggð verður lágreist, fyrst og fremst einnar hæðar einbýlis- og raðhús en einnig eru þrjú ný tveggja hæða fjölbýlishús.

Miðsvæðið verður undirstrikað með verslunar- og þjónustubyggingu milli Laugarborgar og skólabygginga.

Íþróttamiðstöðin stækkar til norðurs.

Áhersla er lögð á gróðursæla byggð og hæga bílaumferð.

Skipulagssvæðinu hefur verið skipt í 16 reiti til að auðvelda umfjöllun.



2. myna.

Númer reita í skipulaginu.

- 1) Byttunes, verslunar- og þjónustusvæði – skipulagt síðar
- 2) Sveinsbær, verslun og þjónusta – óbreytt
- 3) Norðurtröð – óbreytt skipulag, 9 einbýlishús
- 4) Grísará 2
- 5) Athafnasvæði í landi Grísarár – 4 athafnalóðir
- 6) Grísará – skipulagt síðar
- 7) Íbúðarsvæði – 18 einbýlishúsalóðir og 3 raðhúsalóðir með 14-20 íbúðum
- 8) Skák, Þrastalundur og Hléberg – breytt aðkoma að Hlébergi
- 9) Íslandsbærinn og Dalborg – breytt aðkoma að Íslandsbænum
- 10) Laugartröð, Hjallatröð, Sunnutröð og Meltröð – 1 óbyggð einbýlishúsalóð og 1 ný raðhúsalóð með 4-6 íbúðum
- 11) Bakkatröð – gata opnuð til vesturs
- 12) Miðsvæði, Laugarborg – markaðstorg, byggingarreitir fyrir verslun og þjónustu, grenndargámar, hleðsla rafmagnsbíla
- 13) Skólasvæði, Hrafnagilsskóli, leikskóli og sveitarstjórnarskrifstofur – gert ráð fyrir þjónustuíbúðum fyrir eldri borgara samtengdum skrifstofubýggingu og íþróttahúsi.
- 14) Ártröð, Vallartröð og Brekkutröð – óbreytt
- 15) Íbúðarsvæði – 3 lóðir fyrir lítil fjölbýlishús á tveimur hæðum með 14 íbúðum
- 16) Íbúðarsvæði – 4 ný einbýlishús og 4 nýjar raðhúsalóðir með 12-17 íbúðum.

2.2 Almennar gæðakröfur

Lögð er áhersla á vandaða hönnun íbúðarhúsnæðis hvað snertir **innri gerð, form og útlit**. Stefnt er að því að byggingar á svæðinu geti talist góð, nútímaleg byggingarlist þar sem saman fara sjónarmið um **hagkvæmni, notagildi og gæði**. Hús skulu felld að landi, uppgefnum lóðahæðum og taka mið af staðháttum á hverjum stað.

Skipulags- og byggingarfulltrúi skal meta þessa þætti sérstaklega við umfjöllun og afgreiðslu aðaluppdráttu og getur hafnað umsókn teljist hún ekki uppfylla almennar og sjálfsagðar kröfur að þessu leyti þó svo að viðkomandi hönnun uppfylli tæknilegar og mælanlegar kröfur reglugerða og skilmála að öðru leyti. Komi upp ágreiningur eða vafaatriði við afgreiðslu getur skipulags- og byggingarfulltrúi leitað álits skipulagsnefndar eða fagmanna við mat á þessum þáttum hönnunarinnar.

2.3 Byggingarreitir

Byggingarreitir eru skilgreindir á deiliskipulagsuppdrætti og málsettir á mæliblaði. Hús skulu standa innan byggingarreits. Þó mega þakbrúnir ná allt að 0,6 m út fyrir byggingarreit.

Byggingarreitir og minnsta fjarlægð þeirra frá lóðamörkum miðast að jafnaði við steinsteypt hús. Fjarlægð húsa frá lóðamörkum skal taka mið af gr. 9.7.5 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 út frá byggingarefni og frágangi útveggja og þaks. Timburhús verður því ekki byggt jafn nálægt lóðamörkum og byggingarreitur sýnir nema gerður verði eldvarnarveggur á þeirri hlið. Þess skal gætt við hönnun allra húsagerða að stórum útsýnisgluggum verði ekki komið fyrir á göflum þar sem lágmarksfjarlægð er að lóðamörkum og næsta húsi.

2.4 Íbúðarsvæði

Ný hús skulu snúa framhliðum að götu (sbr. bindandi byggingarlínur). Ekki er heimilt að girða af framhliðar húsa með girðingu hærrí en 110 cm.

Gert er ráð fyrir að byggðin verði áfram lágrest.

Almennar gæðakröfur munu gilda um íbúðarhúsnæði.

Gert er ráð fyrir að dvalarsvæði við íbúðir verði afmarkað t.d. með lögun bygginga til að mynda skjól og draga úr beinni innsýn. Dvalarsvæði skulu snúa í sólarátt.

Lóðarhafar/húseigendur bera allan hugsanlegan aukakostnað af tengingum frárennislagna við uppgefna tengikóta fráveitu.

Í vinnslu.

Skilmálar um form og útlit húsa.

Kjallarar, bílageymslur, bílastæði, sorp.

Ekki eru gerðar sérstakar kröfur um form og útlit bygginga umfram almennar gæðakröfur í **kafla 3.1**. Gefin er upp hámarkshæð (mænishæð) byggingar yfir leiðsögukóta gólfplötu. Leiðsögukóti verður tilgreindur á mæliblaði. Hann verður ákvarðaður eftir áætlaðri hæðarsetningu lands og lóðamarka, að jafnaði um 20-30 cm yfir landhæð. Miðað er við að meginform húss og stefna þess (t.d. mænisstefna) verði samsíða götu. Frávik skulu rökstudd.

Húsdýpt skal vera hófleg. Breidd byggingarreita gefur svigrúm fyrir stöllum, inndregnar svalir og útbyggingar. Tilgangur ákvæðisins er að tryggja góða dagsbirtu í öllum íbúðum.

2.4.1 Sorpgeymslur

Gera skal ráð fyrir sorphirslu fyrir tvö sorpílát fyrir hverja íbúð í sérbýlishúsum. Aðgangur að sorpílátum skal vera auðveldur og greiður en þess jafnframt gætt að sorpílát verði ekki áberandi. Gera skal grein fyrir sorpílátum og hugsanlegum mannvirkjum þeirra vegna á aðaluppdráttum.

2.4.2 Íbúðafjöldi

Í skipulaginu er gert ráð fyrir 85-98 nýjum íbúðum.

Reitur		Einbýlishús	Raðhúsaíbúðir	Fjölbýlishúsaíbúðir	Samtals
3	Norðurtröð	9			9
7	Íbúðarsvæði á Grísarárspildu	18	14-20		32-38
10	Laugartröð, Hjallatröð, Sunnutröð og Meltröð	1	4-6		5-7
13	Skólasvæði			12	12
15	Íbúðarsvæði við árbakka			14	14
16	Íbúðarsvæði sunnan skólasvæðis	4	12-17		16-21
	Samtals	32	30-43	23	88-101

2.4.3 Einbýlishús

2.4.4 Raðhús

Við hverja íbúð skulu vera tvö bílastæði.

Heimilt er að hafa bílskúra við raðhúsaíbúðir en ekki er gerð krafa um það.

Íbúðafjöldi

Tilgreindur er fjöldi íbúða á hverri lóð og hver íbúð afmörkuð með lóðarhluta. Lóðarhöfum gefst ákveðið svigrúm við ákvörðun um íbúðafjölda. Í lóðaskrá má sjá lágmarks- og hámarksfjölda íbúða á hverri lóð.

Við gatnaframkvæmdir miðast fjöldi heimtauga við tilgreindan íbúðafjölda í skipulaginu. Vilji lóðarhafi fjölga íbúðum í samræmi við gefið svigrúm eftir að heimtaugar hafa verið lagðar ber lóðarhafinn allan kostnað við breytingar.

Lóðarhlutar

Á deiliskipulagsuppdrætti miðast skipting lóða við jafnstórar íbúðir á hverjum lóðarhluta. Ekki er þörf á breytingu á deiliskipulagi ef:

- færa þarf mörk lóðarhluta þannig að íbúðir verði mis stórar.

- fjölga/fækka þarf lóðarhlutum sé fjöldi íbúða í samræmi við uppgefið svigrúm í skipulaginu.

Skipting raðhúsalóða í lóðarhluta einstakra eigna skal tilgreind á aðaluppdráttum og í lóðarsamningi.

Afnotahlutar lóðar

Á raðhúsalóðum er afmarkaður sameiginlegur afnotahluti á skipulagsuppdrætti þar sem það á við. Honum er ætlað að tryggja öllum aðgang að baklóðum sínum frá götu. Þetta á því ekki við þar sem opið land liggur að baklóðum. Gera skal grein fyrir afnotahlutum á aðaluppdráttum.

2.4.5 Fjölbýlishús

Fjölbýlishúsalóðir verði að hámarki tvær hæðir og ris.

Á fjölbýlishúsareit (nr. 15) er gert ráð fyrir húsum sem eru tvær hæðir og ris. Risið verður hluti af íbúðum á 2. hæð og því ekki um lyftuhús að ræða.

Stigar í fjölbýlishúsum skulu vera innandyra.

Svalagangar á fjölbýlishúsum eru ekki heimilir.

Byggingarreitir eru miðaðir við hefðbundin stigahús með tveim íbúðum á hverri hæð í hverjum stigagangi. Allar íbúðir skulu ná í gegn um húsið og hafa glugga á báðum langhliðum. Einhliða íbúðir (íbúðir með glugga einungis í eina átt) eru ekki leyfðar. Með þessari meginreglu er leitast við að tryggja lágmarksgæði íbúða s.s. möguleika á gegnumloftun, fjölbreyttu útsýni og síðast en ekki síst að hver íbúð fái bæði tengsl við götu og garð.

Ef rishæð er nýtt sem íbúðarrými er heimilt að setja kvisti á þök sem nemur um það bil 1/3 af þaklengd viðkomandi íbúðar. Kvistir mega fara upp fyrir hámarksvegghæð en skulu vera innan tilgreindrar mænishæðar. Ekki eru sett sérstök ákvæði um þakglugga í þakfleti. Bent er á möguleika á innfellnum þaksvölum. Óheimilt er að útbúa sjálfstæðar íbúðir í risi.

Allar íbúðir skulu hafa útisvæði, svalir eða verönd, sem snýr vel við sól og veitir skjól fyrir vindi og innsýn. Æskilegt er að útisvæði sé annað hvort í innskoti í útvegg eða með skjólvegg og að þak verði yfir svölum á efstu hæðum

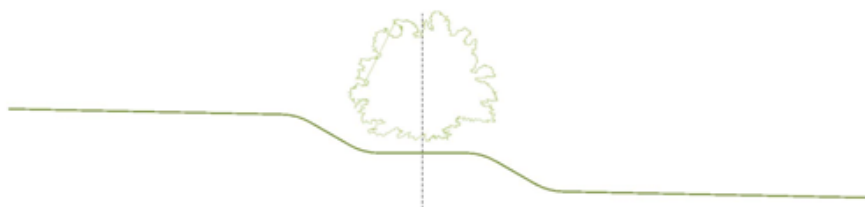
Gera skal grein fyrir sorpgeymslum og aðkomu að þeim hvort sem þær eru innbyggðar í byggingu eða sem sorpskýli.

2.4.6 Frágangur lóða

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

Landhæð á lóðamörkum skal vera samkvæmt uppgefnum hæðarkótum á mæliblöðum. Miðað er við að lóðarhæð á lóðamörkum fylgi beinni línu milli hæðarkóta. Sú landhæð skal ná að lágmarki 1 m inn á hvora lóð samliggjandi lóða nema lóðarhafar geri með sér skriflegt samkomulag um aðra landhæð. Í þessu felst að óheimilt er að hafa jarðvegsfláa að lóðamörkum.

3. my



Uppgefin landhæð skal vera á lóðamörkum. Sú landhæð skal að lágmarki ná 1 m inn á hvora lóð. Mögulegt er að hækka/lækka lóð að vild innan hennar.

Leitast skal við að nýta þá náttúrulegu kosti sem fyrir eru á lóðum. Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi eða grjóti út fyrir lóðamörk. Lóðarhafar skulu ganga frá bílastæðum með bundnu slitlagi.

Mælt er með því að byggingar verði mótaðar með skjólmyndun í huga og skjólveggir verði hluti húsaönnunar. Þannig verði reynt að minnka þörf fyrir uppsetningu umfangsmikilla skjólgirðinga síðar. Girðingar á lóðarmörkum skulu vera samþykktar af báðum lóðarhöfum.

Vísað er til ákvæða í kafla 7.2 byggingarreglugerðar vegna frágangs trjáa og runna, sérstaklega gr. 7.2.2. en þar segir: „Ekki má planta hávöxnum trjátegundum nær lóðarmörkum aðliggjandi lóða en 4,0 m. Við staðsetningu trjáa á lóð sem ætlað er að vaxi frjáls skal taka tillit til skuggavarps á viðkomandi lóð og nágrannalóðum. Sé trjám eða runnum plantað við lóðarmörk samliggjandi lóða skal hæð þeirra ekki verða meiri en 1,80 m, nema lóðarhafar beggja lóða séu sammála um annað. Ef lóðarmörk liggja að götu, gangstíg eða opnu svæði má trjágróður ná meiri hæð, enda komi til samþykki veghaldara eða umráðaaðila viðkomandi svæðis.”

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur skv. mæliblaði.

2.5 Stofnanasvæði

2.5.1 Skólar og íþróttahús

Leikskólabygging verður samtengd Hrafnagilsskóla til vesturs.

Byggingarreitur fyrir nýtt íþróttahús (á stærð við KA-heimilið) er staðsettur norðan við núverandi íþróttahús.

Ný bílastæði norðan við skóla munu samnýtast leikskóla, skóla og íþróttamiðstöð. Bílastæðunum er hægt að áfangaskipta.

Núverandi tjaldsvæði verður áfram norðan skólabyggingar og litið er á það sem framtíðar þróunarsvæði fyrir skóla- og íþróttabyggingar.

Sunnan núverandi íþróttavallar er opið svæði sem mun verða framtíðar íþróttasvæði.

Gamla skólahúsið mun standa sjálfstætt á stórra lóð og viðbyggingar verða fjarlægðar. Mögulega verður atvinnustarfsemi í húsinu (reitur 10).

2.5.2 Íbúðir aldraðra

Íbúðir fyrir aldraða verða sambyggðar sveitarstjórnarskrifstofum í viðbyggingu til suðurs.

Gert er ráð fyrir tólf íbúðum samtals á þremur hæðum.

Aðkoma verði um nýja götu úr suðri og gert er ráð fyrir 1 bílastæði pr. íbúð. Gestastæði geta verið á almennu stæðunum við sveitarstjórnarskrifstofur tengd með göngustíg.

2.6 Atvinnusvæði

Möguleikar til atvinnuuppbyggingar verða til staðar í formi verslunar og þjónustu og á athafnasvæði.

2.6.1 Athafnalóðir

Gert er ráð fyrir fjórum athafnalóðum í landi Grísarar (reitur 5).

Á svæðinu verði heimilt að starfrækja hreinlega atvinnustarfsemi, þar með talið skrifstofur, framleiðslustarfsemi og nærþjónustu. Starfsemi á svæðinu skal ekki valda mengun eða ónæði. Það á við loft-, lyktar-, hávaða- og sjónmengun, auk óeðlilega mikilli umferð að/frá svæðinu.

Gera skal ráð fyrir að lóðir verði afgirtar svo mörk verði skýr en ekki „fljótandi“.

Farið verður fram á snyrtilegan frágang lóða og góða ásýnd. Skulu lóðarhafar gera grein fyrir skipulagi lóðarinnar á sérstökum lóðaruppdrætti samhliða umsókn um byggingarleyfi eða -heimild. Svæðið er ekki ætlað til geymslu bíla, vinnutækja og lausamuna af slíku tagi. Tækjabúnaður, gámar og efni sem notaður er í daglegri starfsemi lóðarhafa skal öllu jöfnu geymt innanhúss utan vinnutíma, en ef þess er ekki kostur skal skilgreina sérstakt geymslusvæði á lóðaruppdrætti sem lagður er fyrir byggingarfulltrúa til samþykktar. Ef ásýnd slíks svæðis telst til lýtis fyrir umhverfið skal reist lokuð girðing af viðeigandi hæð umhverfis svæðið til að draga úr sjónrænum áhrifum þess.

Yfirborð lóða skal vera frágengið með malbiki.

Ljósmeignun af svæðinu skal stillt í hóf eftir fremsta megni. Lýsing umfram hefðbundna götulýsingu á svæðinu skal almennt vera slökkt milli kl. 21-07.

Hávaði af völdum atvinnustarfsemi telst ekki ásættanlegur milli kl. 21-07.

Almenn fráveita frá húsum á svæðinu skal tengjast fráveitukerfi Hrafnagilshverfis eða sjálfstæðri hreinsunarstöð af sömu gæðum.

Koma skal upp viðeigandi mengunarvarnabúnaði þar sem unnið er með olú, fitu eða spilliefni. Afla skal umsagnar Heilbrigðiseftirlits Norðurlands eystra vegna umsókna um byggingarleyfi eða -heimild á svæðinu.

2.6.2 Verslun og þjónusta

Við Laugaborg er gert ráð fyrir verslun og þjónustu í nýrri tveggja til þriggja hæða byggingu (reitur 12).

Staða byggingar er þannig að hún mun verða kennileiti í hverfinu. Framhlið hennar skal vera til norðurs, á móti þeim sem koma inn í hverfið, þó inngangar geti verið á öllum hliðum.

Bygging skal mynda skjólmyndandi dvalarsvæði undir suðurvegg.

Mögulegt væri að bjóða uppá mörg lítil rými fyrir verslanir, þjónustu og skrifstofur.

Hægt er að áfangaskipta byggingunni.

ATH í vinnslu: Mögulega ætti að setja ýtarlega skilmála um form byggingar t.d. ef áhugi er fyrir klassískri byggingu t.d. tvær hæðir og ris með kvistum, viðeigandi hlutföll á milli hæðar og breiddar, þakhallar og gluggagerðar.



4. my

Dæmi um byggingar á fyrirhuguðum byggingarreitum. Nýtt verslunar- og þjónustuhúsnæði fyrir miðju.

2.7 Umferðarsvæði

2.7.1 Gatnakerfi

Með breyttri legu Eyjafjarðarbrautar vestri út fyrir þéttbýlið breytist núverandi þjóðvegur í húsagötu, sem verður aðalgata hverfisins.

Tengingar inn í hverfið verða tvær, þ.e. að norðanverðu að Jólagarðinum/Sveinsbæ og Ölduhverfi (gata A) og fyrir miðju hverfi norðan Bakkatraðar (gata D). Áætla má að umferð sem beinist að miðsvæðinu, þ.e. skóla og Íþróttamiðstöð muni fara um aðalgötuna (götu D) en umferð að Jólagarðinum um götu A.

Tvær götur verða opnaðar inn á aðalgötuna (götu D), þ.e. Bakkatröð og Meltröð.

2.7.2 Stígakerfi

Aðalgöngustígur liggur N-S í gegnum hverfið. Samhliða honum er grænn ás með götutrjám og gróðurþyrpingum.

Gangstéttar eru meðfram öllum nýjum húsagötum.

Útivistarstígar eru merktir á uppdrætti og geta verið malar/kurl bornir troðningar.

2.7.3 Umferðaröryggi

Umferðarhraði innan hverfisins verður 30 km/klst og verður hraðinn tekinn niður með þrengingum, miðeyju, hellulögðum upphækkuðum gatnamótum og hringtorgi.

2.7.4 Hjólaumferð

Gert er ráð fyrir að hjólaumferð verði á húsagötum hverfisins og skulu þær merktar með hjólavísunum.

2.7.5 Hljóðvist

í vinnslu

2.7.6 Hraðhleðslustöð

Gert er ráð fyrir fjórum hraðhleðslustæðum miðsvæðis, þ.e. við verslunar- og þjónustureit.

2.8 Opín svæði

Vestan við fyrirhugaða Eyjafjarðarbraut er opið svæði til útivistar. Gert er ráð fyrir mótun tjarnar austan Bakkatraðar.

Sunnan Laugaborgar er gert ráð fyrir upphafsstað gönguleiða að Aldísarlundi og upp til fjalla.

Meðfram Reykú, vestan Skógartraðar, er gert ráð fyrir almenningsgarði með tjörn.

Sunnan Grísarár er Sleðabrekka sem ekki verður heimilt að raska.

2.8.1 Gróður

Grænn ás liggur samsíða meginstíg hverfisins. Þar er gert ráð fyrir götutrjám og gróðurþyrpingum. Einnig væri tilvalið að setja niður bekki og æfingatæki til að hvetja til almennrar lýðheilsu.

2.9 Veitur

Skilgreindar eru 3 lóðir með byggingarreitum fyrir spennistöðvar innan svæðisins.

2.10 Fráveita

Fráveitukerfi Hrafnagilshverfis...

Nýjar byggingar skulu tengjast núverandi fráveitukerfi eða nýju sambærilegu eða betra kerfi teljist það ákjósanlegra.

Í vinnslu

2.10.1 Blágrænar lausnir

Í vinnslu

2.11 Grenndargámar

Gert er ráð fyrir grenndargámum á tveimur stöðum í hverfinu. Annars vegar við Laugarborg og hins vegar við aðkomu að norðanverðu n.t.t. á bílastæði neðan Ölduhverfis.

2.12 Almenn ákvæði

2.12.1 Nýtingarhlutfall, nýting lóða

Nýting lóða er skilgreind með hámarks grunnflatarmáli og/eða hámarksbyggingarmagni.

Tilgreindur er fjöldi íbúða á hverri lóð. Á einbýlishúsalóðum og hverjum lóðarhluta rað- og parhúsa má einungis vera ein íbúð. Ef gerð er aukaíbúð („kynslóðaíbúð”) skal hún vera hluti meginíbúðarinnar og er óheimilt að skilja hana frá aðaleigninni sem sjálfstæða eign.

Hver lóð með byggingarreit er merkt með einkennisstöfum sem tákna húsgerð og hæðafjölda á skipulagsuppdraetti. Rómverskar tölur tákna hæðafjölda.

Ákvæði um nýtingarhlutfall, hússtærðir og -form verða í köflum 4.2 - 4.7. Auk þess er nýtingarhlutfall einstakra lóða tilgreind í kafla 4.13 lóða-/húsaskrá.

2.12.2 Mæliblöð

Mæliblöð sýna lagnir, stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, bindandi byggingarlínur og kvaðir ef einhverjar eru.

Á mæliblöðum eru sýndar hæðir við lóðamörk og leiðsögukótar, þ.e. leiðbeinandi hæðarkótar gólfs jarðhæðar eða 1. hæðar. Í vissum tilvikum geta hæðarkótar verið bindandi vegna frárennislagna. Gefin er upp hámarkshæð byggingar yfir leiðsögukóta, lega vatns- og frárennislagna og inntakshliðar fyrir rafmagn og heitt vatn.

2.12.3 Aðaluppdrættir

Aðaluppdrættir skulu vera í samræmi við meginmarkmið deiliskipulagsins, skilmála þess, mæliblöð svo og byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem við eiga.

Leggja skal inn til samþykktar byggingarfulltrúa heildaruppdrætti af öllum fyrirhuguðum mannvirkjum á viðkomandi lóð. Leitast er við að láta byggingar á hverri lóð mynda samhengi eða heild. Þar sem hús eru samtengd skal samræma þakform, lita- og efnisval. Samtengd hús skulu hönnuð af sama aðila og lögð fyrir byggingarfulltrúa sem ein heild.

Á aðaluppdrætti skal rita efnis- og áferðarlýsingu þar sem viðkomandi mannvirkjum er lýst s.s. burðarvirkjum, ytri frágangi og efnis- og litavali. Samræmi skal vera í ytri efnisáferð og yfirbragði mannvirkja á sömu lóð.

Skjólveggi og girðingar skal sýna og skilgreina á aðaluppdráttum auk staðsetningu og útlit sorpgeymsla.

Á aðaluppdráttum skal gera grein fyrir lóðarhönnun, núverandi og fyrirhugaðri landhæð lóðar og helstu hæðarkótum. Lóðarhæðir á lóðamörkum skulu sýndar á sniðum og útlitsmyndum eftir því sem við á. Stærðir skulu tilgreindar í skráningartöflu sem skila skal á rafrænu formi.. Að öðru leyti vísast til kafla 4.3 í byggingarreglugerð (nr. 112/2012 m.s.br.).

2.12.4 Vinnu- og sérteikningar

Sérteikningum skal skila með undirskrift hönnunarstjóra til byggingarfulltrúa til áritunar sbr. grein 4.1.2. í byggingarreglugerð.

2.13 Aðrir skilmálar

Skipulags- og byggingarfulltrúi setur sérstaka skilmála um úthlutun lóða, tengingar við veitukerfi, ástand lóða við veitingu, jarðrask og uppgröft, merkingu lóða, gerð bílastæða, greiðslur vegna nýtingar almennra bílastæða utan lóða svo og tímamörk fyrir framlagningu teikninga, framvindu byggingarframkvæmda og frágang lóða. Slíkir skilmálar eru ekki hluti deiliskipulagsins þannig að breytingar á þeim krefjast ekki breytingar á deiliskipulagi.

2.14 Lóðaskrá

Í vinnslu

3 Breyting á aðalskipulagi - ATH

Breyta þarf aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar xxxx-yyyy til samræmis við deiliskipulagstillöguna á eftirfarandi hátt:

4 Áhrifamat

Í skipulaginu er ekki gert ráð fyrir framkvæmdum sem falla undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Við vinnslu skipulagsins voru umhverfissjónarmið höfð til hliðsjónar. Hér verða dregnir saman helstu umhverfispættir sem horft var til og mat lagt á áhrif skipulagsins á þá.

Áhrif eru metin sem **jákvæð (+)**, **neikvæð (-)**, **óveruleg (0)** eða **óviss (?)**.

		Umhverfispættir					
		Jarðmyndanir	Gróður	Íbúabróun	Félagslegt umhverfi	Byggð og efnisleg verðmæti	Fornleifar
Áhrifavaldar	Miðbæjarlóðir						
	Lóðir við Hlíðaveg						
	Íbúðarlóðir						
	Athafna- og iðnaðarlóðir						
	Göngustígar						

5 Kynning og auglýsing

5.1 Lýsing

Unnin var lýsing á skipulagsverkefnum skv. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 sem send var Skipulagsstofnun og öðrum umsagnaraðilum. Lýsingin var auglýst í xxx og gafst almenningi kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við gerð skipulagsins. xxx athugasemd barst sem ekki hafði áhrif á útfærslu deiliskipulagsins.

5.2 Drög að deiliskipulagi

Drög að deiliskipulagi voru kynnt skipulagsnefnd xxx.

5.3 Kynningarfundir

Almennur kynningarfundur var haldinn xxx þar sem drög að deiliskipulagi voru kynnt.

Tillaga að deiliskipulagi var samþykkt til auglýsingar í skipulagsnefnd xxx og í sveitarstjórn xxx.

5.4 Umsagnaraðilar

Eftirtöldum umsagnaraðilum var send tillagan til umsagnar:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Rarik
- Norðurorka
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra
- Vegagerðin

5.5 Auglýsing

Deiliskipulagstillagan var auglýst með athugasemdafresti frá xxx til xxx. x athugasemdir bárust.

5.6 Afgreiðsla athugasemda

Skipulagstillaga var afgreidd á fundi skipulagsnefndar xxx.

Athugasemdir, sem bárust á auglýsingatíma gáfu ekki tilefni til breytinga á skipulagstillögunni.

5.7 Breytingar eftir auglýsingu

6 Afgreiðsla og gildistaka

Deiliskipulag þetta var auglýst skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 frá xxx til xxx 2022.

Deiliskipulagið var samþykkt í skipulagsnefnd þann _____
og í sveitarstjórn Eyjafjarðarsveitar þann _____

sveitarstjóri Eyjafjarðarsveitar

Gildistaka deiliskipulagsins var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

7 Heimildaskrá

DRÖG

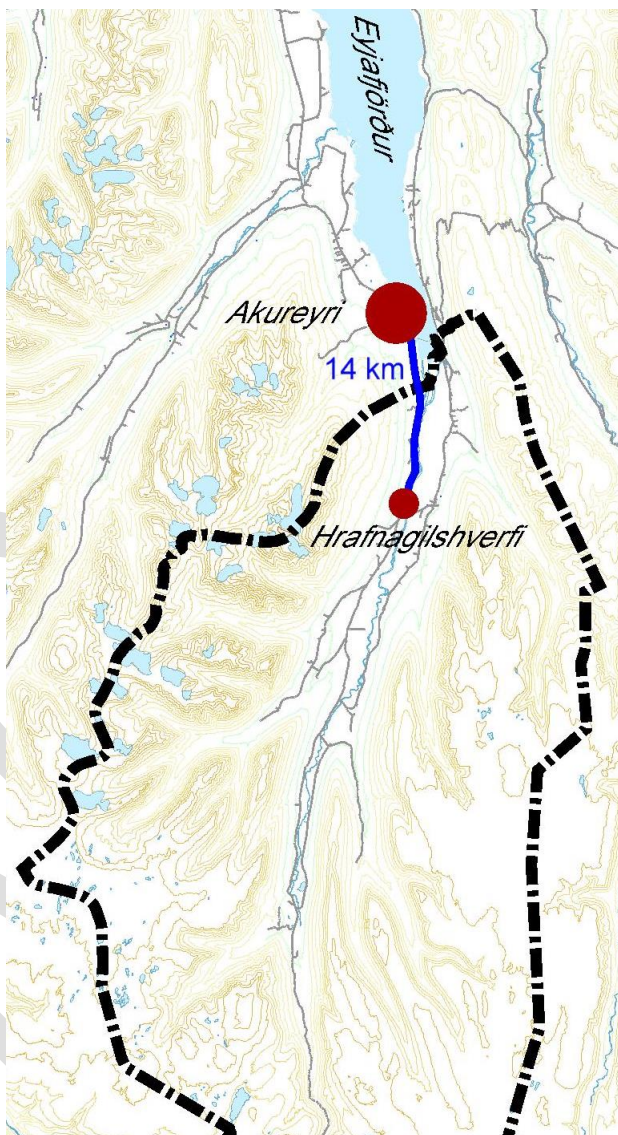
8 Viðaukar - forsendur

8.1 Saga byggðar

Hrafnagilshverfi er 14 km sunnan við Akureyri og er eini þéttbýliskjarninn í sveitarfélaginu. Þar er að finna alla grunnþjónustu s.s. sveitarstjórnarskrifstofur, leikskóla, grunnskóla, tónlistarskóla, íþróttahús, sundlaug og félagsheimili. Verslun, þjónusta og afþreying er sótt til Akureyrar.

Skólinn var tekinn í notkun árið 1971 og fyrsta íbúðarhúsið reis árið 1975 syðst í hverfinu. Byggðin hefur svo teygst sig smám saman til norðurs og austurs. Eyjafjarðarbraut vestri liggur í gegnum þéttbýlið endilangt og skilur grunnskólann, sundlauginu, íþróttahúsið og sveitarstjórnarskrifstofur frá eldri hluta íbúðarbyggðarinnar vestan vegar.

Við vinnslu skipulagsins verður unnin húsakönnun (sjálfstæð eða sem viðauki við deiliskipulagið) í samræmi við 5. m.gr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Þar verður gerð grein fyrir þeim mannvirkjum sem fyrir eru á svæðinu og mat lagt á varðveislugildi og svipmót byggðar sem síðan er tekið mið af við ákvörðun um framtíðaruppbyggingu hverfisins.



Hrafnagilshverfi og mörk Eyjafjarðarsveitar.

5. mynd.

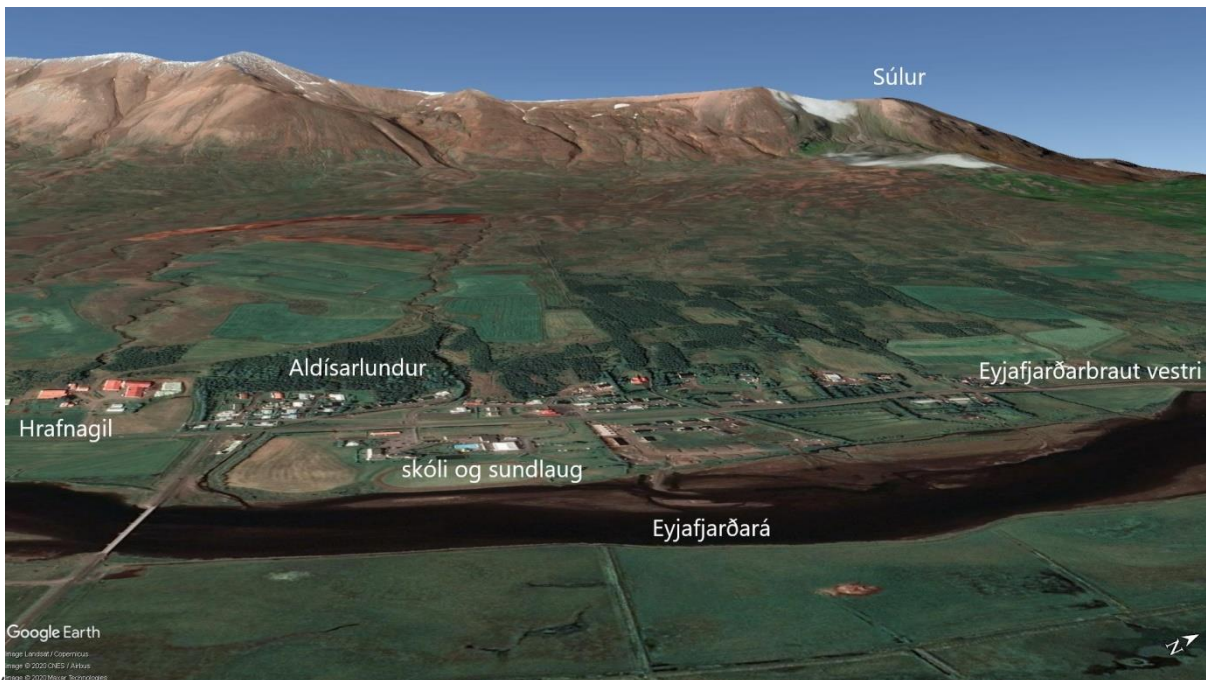


6. my

Yfirlitsmynd yfir núverandi byggð í hverfinu. Loftmynd tekin 2018 af Loftmyndum ehf.

8.2 Staðhættir

Hrafnagilshverfi er á flatlendi á vesturbakka Eyjafjarðarar norðan Miðbrautar. Ofan byggðarinnar er skógrækt sem kallast Aldísarlundur og hófst gróðursetning þar árið 1912. Skógræktin ofan hverfisins nær í dag yfir 13 ha svæði. Aldísarlundur hefur mikið útivistargildi með stígum, rjóðrum og grillstæði. Hrafnagilsskóli hefur útbúið sér útikennslustofu í lundinum. Vestan byggðarinnar rís tilkomumikil tindaröðin frá Ytri-Súlu að Kerlingu, sem er hæst fjalla nálægt byggð á Norðurlandi, 1.536 m.y.s.. Eyjafjarðará, góð veiðiá, streymir framhá byggðinni lygn og vatnsmikil en getur flætt yfir aðliggjandi flatlendi í vorleysingum. Reyká rennur ofan úr hlíðinni í gegnum byggðina sunnanverða í Eyjafjarðará. Grísará er vatnsminni en og litlu norðar. Hún rennur í gegnum jólagarðinn og fer um skurð í Eyjafjarðará.



7. mynd

Yfirlitsmynd af Google Earth

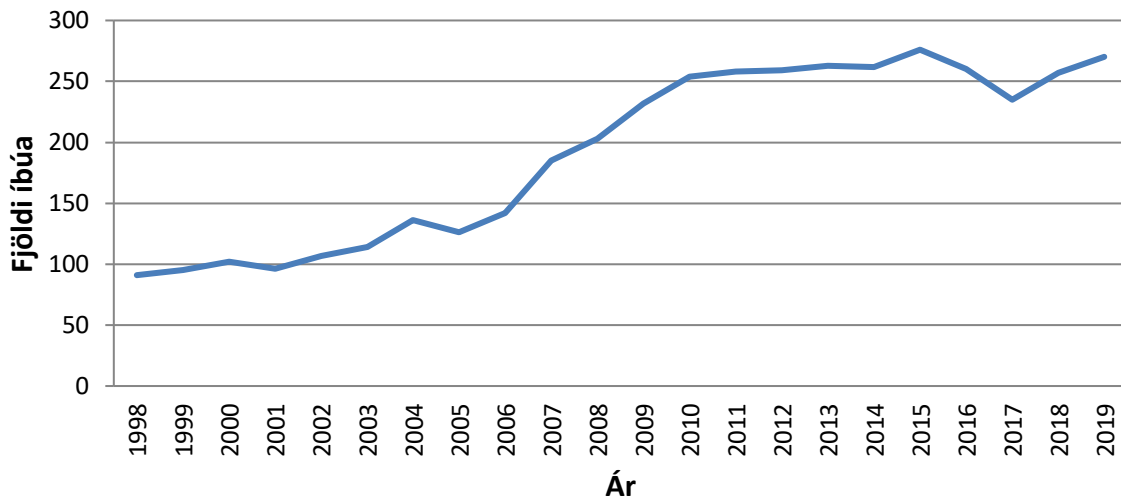
8.3 Fornminjar

Deiliskráning fornminja mun verða unnin á skipulagstímanum í samræmi við 16. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Þannig verður mögulegt að taka tillit til þeirra fornminja, sem skráðar verða, við vinnslu deiliskipulagsins.

8.4 Byggðapróun

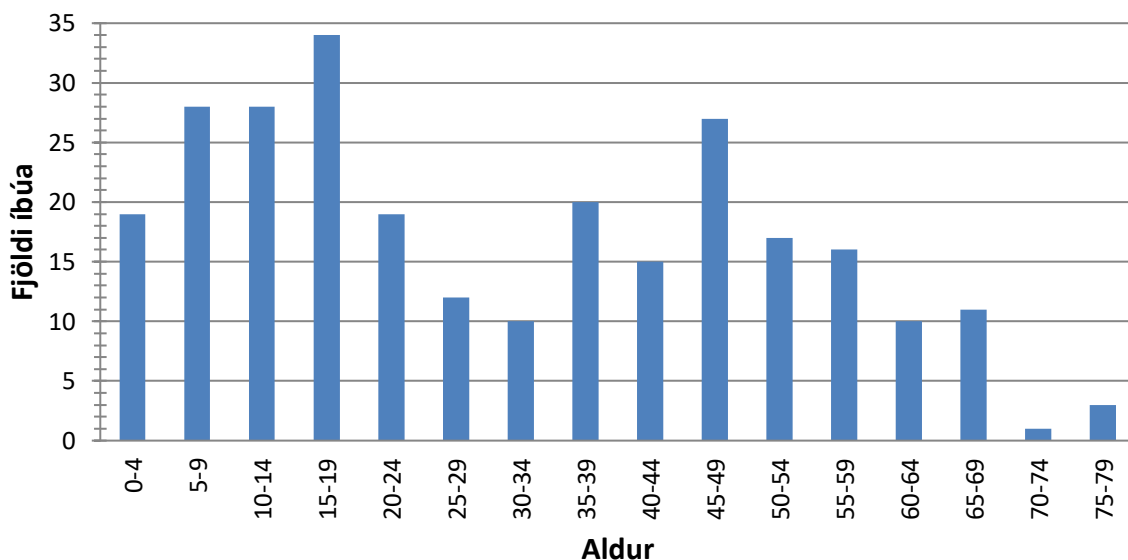
Í Eyjafjarðarsveit voru skráðir 1.042 íbúar hjá Hagstofu Íslands árið 2019. Af þeim búa 270 á Hrafnagili. Íbúum í Hrafnagilshverfi hefur fjölgað jafnt og þétt frá aldamótum en þá bjuggu þar 102. Hefur íbúafjöldinn verið nokkuð stöðugur sl. 10 ár.

Íbúapróun í Hrafnagilshverfi frá 1998-2019



Ef aldursdreifing íbúa er skoðuð má glögglega sjá að stór hluti þeirra er fólk á miðjum aldri með börn. Á aldursbilinu 20-35 ára eru fáir íbúar, líklega vegna þess að á þeim aldri flytja margir burt úr foreldrahúsum til að sækja sér menntun.

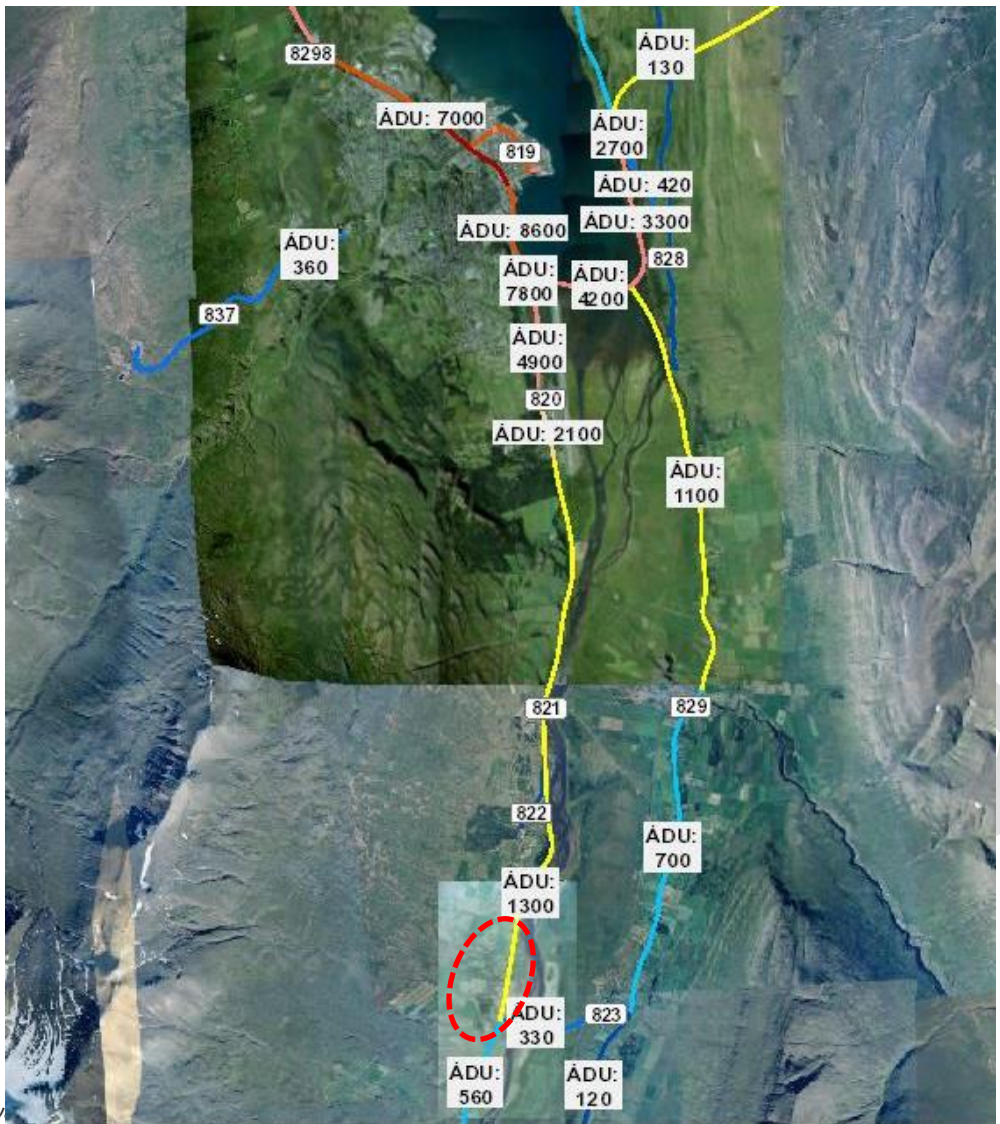
Íbúar í Hrafnagilshverfi 2019



8.5 Vegir og umferð

Vegagerðin hefur sett færslu Eyjafjarðarbrautar vestri á framkvæmdaáætlun og er gert ráð fyrir henni í fjárhagsáætlun fyrir árið 2021.

Með færslu vegarins má gera ráð fyrir að umferð um þéttbýlið minnki. Skv. umferðatalningu Vegagerðarinnar var umferð um Eyjafjarðarbraut vestri, árið 2018, 1.300 bílar að meðaltali á dag yfir árið (ÁDU) eða 1.700 bílar yfir sumarmánuðina og 990 bílar yfir vetrarmánuðina.



8. my

1

Skjáskot af vefsíðu Vegagerðarinnar sem sýnir árdagsumferð vega syðst í Eyjafirði. Hrafnagilshverfi er merkt með rauðum hring.

¹ <https://umferd.vegagerdin.is/>

8.6 Eignarhald á landi

Á skipulagsupprætti verða afmörkuð þau lönd sem eru í einkaeign en falla undir skipulagssvæðið. Það eru:

- Byttunes
- Grísará 1, 2, 3 og 4
- Hléberg
- Hrafnagil
- Kroppur
- Skák
- Slétta
- Sveinsbær
- Prastarlundur

8.7 Hugmyndasamkeppni um útvistarsvæði ofan Hrafnagilshverfis

Árið 2017 kallaði sveitarfélagið eftir hugmyndum um hvernig nýta skuli útvistarsvæðið og skógræktina ofan hverfisins en sveitarfélagið hafði þá nýlega fest kaup á landinu. Til stendur að styðjast við þá forvinnu sem unnin hefur verið í skipulaginu.

Meðal hugmynda sem bárust voru:

- Berjaskógur – plantað verði berjarunnum í rjóðrum í skóginum
- Grillhús
- Leik- og líkamsræktartæki
- Fjallahjólabraut í gegnum skóginn
- Malbikaður stígur frá bílastæðinu við Laugarborg upp í skóginn
- Útivistar, upplifunar- og æfingastígar
- Frisbýgolfvöllur
- Fræðsluskilti
- Vatnshani með drykkjarvatni
- Almennt viðhald á skógi, grisjun og endurnýjun
- Útikennsla
- Salernisaðstaða
- Sleðabrekka

Í skipulaginu verða merktir inn aðalstígar og megin leiksvæði auk þeirra mannvirkja sem fyrirhuguð verða s.s. snyrtingar og tenging þeirra við fráveitu. Hönnun svæðisins verður ekki unnin á þessu stigi.

8.8 Skipulagslýsing

Í skipulagslýsingu voru lagðir fram skipulagskostir á þemauppdráttum bæði varðandi meginlandnotkun og veltengingar inn í hverfið frá nýrri veglínu. Einnig voru lagðar fram spurningar til að vekja íbúa til umhugsunar um málefni sem snúa að skipulaginu og fá fram ábendingar og sjónarmið.

Ábendingar bárust sem komu að gagni við vinnslu skipulagsins.

DRÖG

8.9 Tengsl við aðrar áætlanir

8.9.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Landsskipulagsstefnu er ætlað að stuðla að samræmingu í stefnumótun sveitarfélaga um landnotkun og nýtingu lands. Leiðarljós hennar snúa m.a. að hag heildarinnar og sjálfbærri þróun.

Eftirtalin atriði eru talin eiga við í skipulagi þessu:

3.1 **Heildstætt búsetumynstur og jafnvægi í byggðapróun**

Skipulag byggðar og þróun þéttbýlis stuðli að samkeppnishæfni og þoli samfélags í einstökum landshlutum og á landinu í heild.

3.2 **Sjálfbært skipulag þéttbýlis**

Skipulag byggðar stuðli að sjálfbærri þróun þéttbýlisstaða með þéttri, samfelldri byggð, endurskipulagningu vannýttra svæða og eflingu nærsamfélags. Uppbygging íbúðar- og atvinnuhúsnæðis verði í samræmi við þarfir samfélagsins á hverjum tíma og til framtíðar.

3.3 **Gæði hins byggða umhverfis**

Skipulag byggðar og bæjahönnun stuðli að gæðum í hinu byggða umhverfi og að yfirbragð og mælikvarði nýrrar byggðar falli að bæjarmynd viðkomandi staðar og sögulegri byggð. Jafnframt verði stuðlað að heilnæmu umhverfi sem veiti góð skilyrði til búsetu og möguleika til fjölbreyttrar útiveru.

Byggðamynstur tekur til ásýndar, yfirbragðs og fyrirkomulags byggðar og mótar daglegt umhverfi fólks. Byggðamynstur ræðst af þéttleika og blöndun byggðar og því hvernig gatnakerfi er útfært.

3.4 **Samkeppnishæf samfélög og atvinnulíf**

Skipulag byggðar og landnotkunar stuðli að samkeppnishæfni og eflingu samfélags og atvinnulífs.

3.5 **Sjálfbærar samgöngur**

Skipulag byggðar og landnotkunar feli í sér samþætta stefnu um byggð og samgöngur með áherslu á greiðar, öruggar og vistvænar samgöngur og fjölbreytta ferðamáta.

3.6 **Trygg fjarskipti í sátt við umhverfið**

Skipulag gefi kost á uppbyggingu fjarskiptamannvirkja til að tryggja örugg fjarskipti, um leið og gætt verði að umhverfisáhrifum.

3.7 **Náttúruvá og loftslagsbreytingar**

Við skipulag byggðar verði tekið tillit til náttúruvár og loftslagsbreytinga.

8.9.2 Svæðisskipulag Eyjafjarðar 2012-2024

Í svæðisskipulagi Eyjafjarðar eru sett fram markmið og stefna um **byggðapróun og byggðamynstur**. Þ.e.:

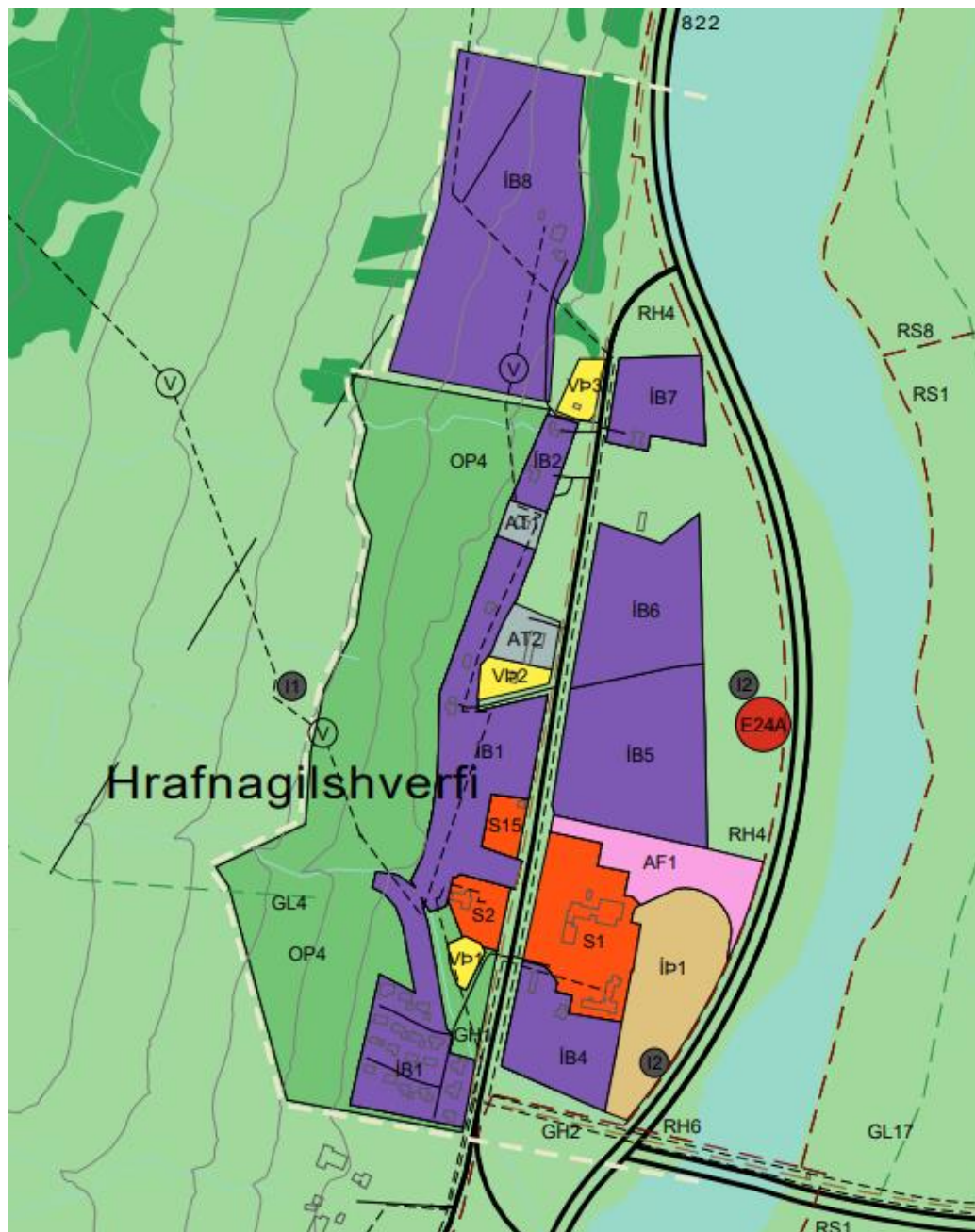
- Stefnt er að góðum búsetuskilyrðum og fjölbreyttum búsetukostum á skipulagssvæðinu.
- Stefnt er að hagkvæmu byggðamynstri.
- Ekki er gert ráð fyrir uppbyggingu nýrra þéttbýlisstaða.
- Eyjafjörður skal vera eitt atvinnusvæði.
 - Leggja skal áherslu á hagkvæmt byggðamynstur sem dregur úr þörf fyrir bílaumferð og bætir forsendur fyrir almenningssamgöngur svo og gangandi og hjólandi vegfarendur.
 - Taka skal mið af markmiðum um varðveislu góðs landbúnaðarlands við staðarval og skipulag byggðar.

- Íbúðarbyggð í dreifbýli, smábýli og búgarðabyggð, er háð skilgreiningu í aðalskipulagi viðkomandi sveitarfélags.

8.9.3 Aðalskipulag Eyjafjarðarsveitar 2018-2030

Aðalskipulag Eyjafjarðarsveitar 2018-2030 tók gildi í mars 2019. Meðfylgjandi er úrklippa skipulagsuppráttar af Hrafnagilshverfi og samantekt helstu skilmála fyrir skilgreinda reiti á svæðinu. Innan svæðisins eru skilgreind íbúðarsvæði, athafnasvæði, iðnaðarsvæði, verslun og þjónusta, samfélagsþjónusta, afþreyingar og ferðamannasvæði, íþróttasvæði og opin svæði.

Afmörkun reita og skilgreind landnotkun verður uppfærð samhliða deiliskipulagi þessu.



9. mynd.

Klippa úr sérupprætti Aðalskipulags Eyjafjarðarsveitar 2018-2030 af Hrafnagilshverfi.

Íbúðarsvæði (ÍB) kafli 4.2

Almenn ákvæði sem geta átt við fyrirhugað deiliskipulag:

- Þéttbýlis- og þjónustukjarni sveitarfélagsins er í Hrafnagilshverfi og stefnt er á að byggja og efla Hrafnagilshverfi enn frekar, m.a. með nægu framboði íbúðarlóða.

- Lögð er áhersla á umhverfisvænar lausnir í skipulagi, frágangi, gerð bygginga og þjónustu við byggðina.
- Veitur; neyslu- og heitavatn og þá sérstaklega frárennsli og hreinsun þess þarf að vera í samræmi við uppbyggingu íbúðarsvæðanna. Vegna frárennslis verði þessi mál leyst með uppsetningu rotþróa, þar sem því verður við komið, en ella verður að koma fyrir viðurkenndum hreinsibúnaði sem gegnir sama hlutverki. Staðsetning og fyrirkomulag verði útfært í deiliskipulagi.
- Íbúðarhverfi verði skipulögð þannig að aðgangur að leiksvæði og/eða útivistarsvæði sé auðveldur og hugað sé að umferð hjólandi og gangandi vegfarenda.

...Með fyrirhugaðri færslu Eyjafjarðarbrautar vestri að bakka Eyjafjarðarár mun núverandi þjóðvegur verða safn- og húsagata innan hverfis og með því mun hverfið verða mun heilsteyptara en það er nú auk þess sem umferðaröryggi mun aukast með lækkun umferðarhraða í gegnum hverfið.

Í Hrafnagilshverfi er hefðbundið þéttbýli þar sem gert er ráð fyrir blandaðri húsagerð einbýlishúsa, parhúsa, raðhúsa og lítilla fjölbýlishúsa. Nánari skilmálar eru í deiliskipulagi hvers svæðis.

Númer	Heiti	Stærð	Fjöldi íbúða	Lýsing
ÍB1	Hrafnagilshverfi	8,2 ha	54	Svæði vestan þjóðvegjar. Að mestu byggt.
ÍB2	Grísará	0,7 ha	5	Svæði úr landi Grísarár vestan þjóðvegjar. Að mestu byggt.
ÍB4	Hrafnagilshverfi	2,2 ha	20-30	Svæði sunnan stjórnsluhúss og grunnskóla. Byggt að hluta.
ÍB5	Hrafnagilshverfi	4,9 ha	43	Svæði norðan grunnskóla og tjaldsvæðis. Byggt að hluta.
ÍB6	Grísará	3,6 ha	20-30	Svæði sunnan Garðyrkjustöðvarinnar Grísarár. Óbyggt.
ÍB7	Grísará/Kroppur	1,7 ha	9	Svæði í landi Grísarár og Kropps austan þjóðvegjar. Óbyggt.
ÍB8	Ölduhverfi	10,0 ha	80-100	Svæði vestan þjóðvegjar, blanda af fjölbýli og sérþýli. Óbyggt.

Athafnasvæði (AT) kafli 5.1

Almenn ákvæði sem geta átt við fyrirhugað deiliskipulag:

- Á athafnasvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir atvinnustarfsemi þar sem lítil hættu er á mengun.
- Ekki eru heimil íbúðir á athafnasvæðum. Þó er unnt að gera ráð fyrir íbúðum tengdum starfsemi fyrirtækja, svo sem húsvarðaríbúðum og starfsmannabústaði í samræmi við 25. gr. reglugerðar um hollustuhætti nr. 941/2002 m.s.br.
- Stefnir er á að finna nýtt athafnasvæði á skipulagstímabilinu þar sem m.a. verður mögulegt að hafa gámasvæði sveitarfélagsins.

Númer	Heiti	Stærð	Lýsing
AT1	Grísará	0,3 ha	Trésmíðaverkstæði.
AT2	Hrafnagilshverfi.	0,7 ha	Dalborg, húsnæði björgunarsveitar

Iðnaðarsvæði (I) kafli 5.2

Almenn ákvæði sem geta átt við fyrirhugað deiliskipulag:

- Gerð er krafa um góða umgengni almennt á iðnaðarsvæðum.

Númer	Heiti	Stærð	Lýsing
I2	Sameiginlegar rotþrær	Hringtákn	Sameiginlegar rotþrær og/eða hreinsivirki.

Verslun og þjónusta (VP) kafli 5.3

Almenn ákvæði sem geta átt við fyrirhugað deiliskipulag:

- Á verslunar- og þjónustusvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir verslunum og þjónustustarfsemi.
- Stuðlað verði að nýjum atvinnutækifærum á sviði verslunar- og þjónustu.
- Þjónusta við ferðamenn verði eflað og afþreyingarmöguleikum fjölgað til að fjölga atvinnutækifærum og renna styrkari stoðum undir byggð.
- Þar sem aðstæður leyfa má gera ráð fyrir íbúðum á verslunar- og þjónustusvæðum, sérstaklega á efri hæðum bygginga.

Númer	Heiti	Stærð	Lýsing
VP1	Hrafnagilshverfi	0,3 ha	Sunnan Laugarborgar, verslunar og þjónustustarfsemi fyrir þéttbýlið, óbyggt.
VP2	Hrafnagilshverfi	0,5 ha	Gistiheimili, svæðið er fullbyggt.
VP3	Hrafnagilshverfi	0,4 ha	Jólagarðurinn, svæðið er fullbyggt.

Samfélagsþjónusta (S) kafli 5.4

Almenn ákvæði sem geta átt við fyrirhugað deiliskipulag:

- Efla skal þjónustu í Eyjafjarðarsveit og hlúa ber að þeim stofnunum sem fyrir eru.
- Auka ber starfsemi á sviði menntunar, menningar og félagsþjónustu í Eyjafjarðarsveit, m.a. til að laða fólk þangað.
- Núverandi skólasvæði verður áfram miðstöð allrar skólustarfsemi í sveitarfélaginu.

Númer	Heiti	Stærð	Lýsing
S1	Hrafnagilshverfi	3,2 ha	Stjórnsýsluhús sveitarfélagsins, sundlaug, íþróttahús, Hrafnagilsskóli og mögulegur leikskóli.
S2	Hrafnagilshverfi	0,7 ha	Menningar- og ráðstefnuhúsið Laugarborg.
S15	Hrafnagilshverfi	0,5 ha	Leikskólinn Krummakot.

Afþreyingar- og ferðamannasvæði (AF) kafli 6.1

Almenn ákvæði sem geta átt við fyrirhugað deiliskipulag:

- Gert er ráð fyrir stækkun tjaldsvæðisins í Hrafnagilshverfi til austurs að veghelgunarsvæði Eyjafjarðarbrautar vestri, eftir færslu hennar að Eyjafjarðará.

Númer	Heiti	Stærð	Lýsing
AF1	Hrafnagilshverfi	2,0 ha	Tjaldsvæði norðan Hrafnagilsskóla.

Íþróttasvæði (ÍP) kafli 6.1

Númer	Heiti	Stærð	Lýsing
-------	-------	-------	--------

ÍP1	Hrafnagilshverfi	3,5 ha	Núverandi íþróttasvæði austan Hrafnagilsskóla og stjórnarsýslubyggingar sveitarfélagsins.
------------	------------------	--------	---

Opin svæði (OP) kafli 6.5

Númer	Heiti	Stærð	Lýsing
OP4	Hrafnagilshverfi	22,0 ha	Útivistarsvæði ofan Hrafnagilshverfis.

Samgöngur

Vegir

Gert er ráð fyrir að Eyjafjarðarbraut vestri færast austur fyrir Hrafnagilshverfi og verði meðfram Eyjafjarðará. Færslan er frá Kroppi í norðri, inn fyrir Miðbraut og á árbakkanum allt suður fyrir Stokkahlaðir. Núverandi stofnbraut verður skilgreind sem húsagata í þéttbýli.

Færsla Eyjafjarðarbrautar vestri er talin hafa jákvæð áhrif á samfélag og heilsu og öryggi en að sama skapi hefur núverandi ástand neikvæð áhrif á sömu umhverfispætti. Þá eru sjónræn áhrif og áhrif á dýralíf talin óljós við færslu þjóðvegarins. Vegna þessa er sá kostur sem varð fyrir valinu í aðalskipulagi að færa Eyjafjarðarbraut vestri austur fyrir Hrafnagilshverfi að bakka Eyjafjarðará.

Reiðleiðir – héraðsleiðir (RH):

Tengingar milli bæja og fornar leiðir sem ekki þola mikla umferð. Yfirleitt aðeins gert ráð fyrir einstaklingsumferð. Heimilt er að vera með hross í taumi. Almennt er óheimilt að vera með hross í rekstri á héraðsleiðum, en sveitarstjórn getur ákveðið annað fyrirkomulag.

RH4: Frá Akureyri að Hrafnagilshverfi vestan Eyjafjarðarbrautar vestri (821).

RH6: Frá Hrafnagilshverfi að Melgerðismelum meðfram Eyjafjarðarbraut vestri (821).

Göngu- og hjólastígar (GH)

GH1: Göngu- og hjólastígur frá Akureyri að Hrafnagilshverfi vestan Eyjafjarðarbrautar vestri (821).

GH2: Göngu- og hjólastígur frá Hrafnagilshverfi til austurs meðfram Miðbraut (823) og þaðan meðfram Eyjafjarðarbraut eystri (829) að þjóðvegi nr. 1.

Gönguleið (GL)

GL4: Frá Reykúvík að Hrafnagilshverfi á fjallið Bóna (stikuð leið).

Náma

Efnisnáma E24A er utan skipulagssvæðis og er fyrirhuguð vegna færslu Eyjafjarðarbrautar vestri.

Náttúruvá

Flóðslétta Eyjafjarðará er langstærsta flóðasvæði Eyjafjarðar. Flóðslétta Eyjafjarðará nær með litlum halla allt að 17 km inn í Eyjafjarðarsveit, frá óshólum árinna inn að Grund. Flóðahætta er á allri þessari sléttu, en ofar tekur við eldri framburðarslétta, Melgerðismelar. Þar ofan við hafa einnig orðið flóð í Eyjafjarðará.

Flóðahætta veldur því að gæta verður aðhalds í uppbyggingu í Hrafnagilshverfi næst ánni. Að líkindum þurfa að koma til einhverjar flóðavarnir á svæðinu frá Miðbraut norður með ánni, þar sem íþróttavöllur og tjaldsvæði eru. Íbúðarbyggð þar norðan við þarf að takmarkast við ákveðna lágmarksfjarlægð frá Eyjafjarðará og gera verður ráð fyrir að hækka þurfi land þar sem byggt verður. Í aðalskipulagstillögunni er gert ráð fyrir nýjum vegi frá Kroppi að Miðbraut, sem mun verða byggður út í Eyjafjarðará með fyllingum.

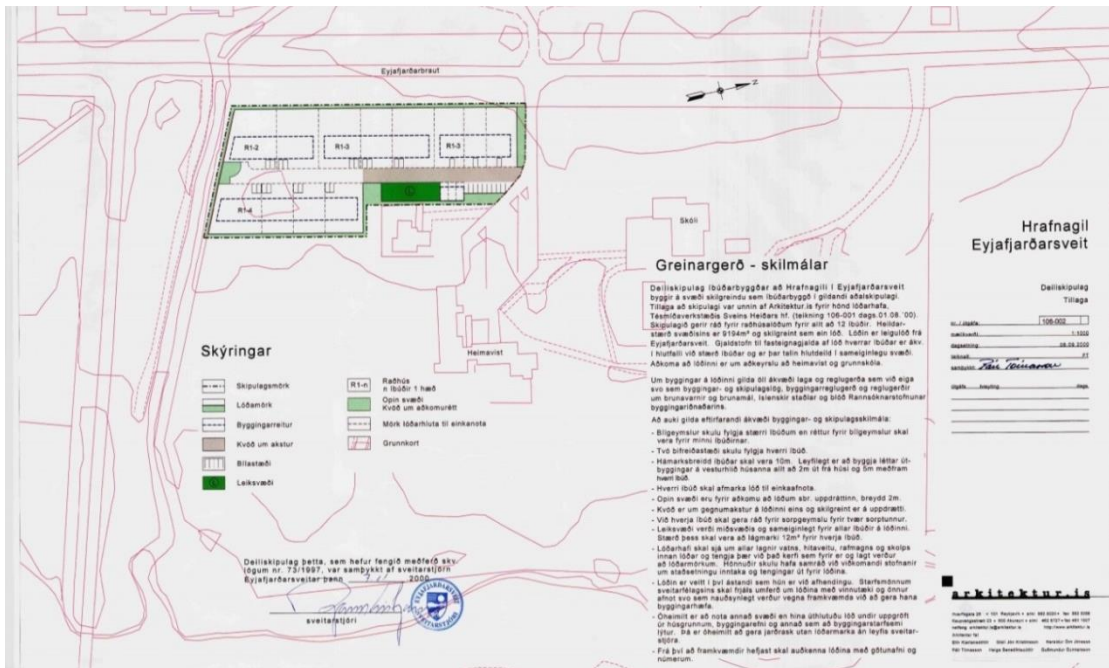
8.9.4 Deiliskipulag

Eftirtaldar deiliskipulagsáætlanir eru í gildi á skipulagssvæðinu. Þær munu falla úr gildi þegar nýtt deiliskipulag tekur við.

Að auki eru til drög að skipulagi íbúðarsvæðis í landi Kropps, Ölduhverfi (ÍB8 í aðalskipulagi). Þar er gert ráð fyrir 80-100 íbúðum, bæði í sérbýli og fjölbýli, á 10 ha svæði.



Gildandi deiliskipulög sýnd á loftmynd.



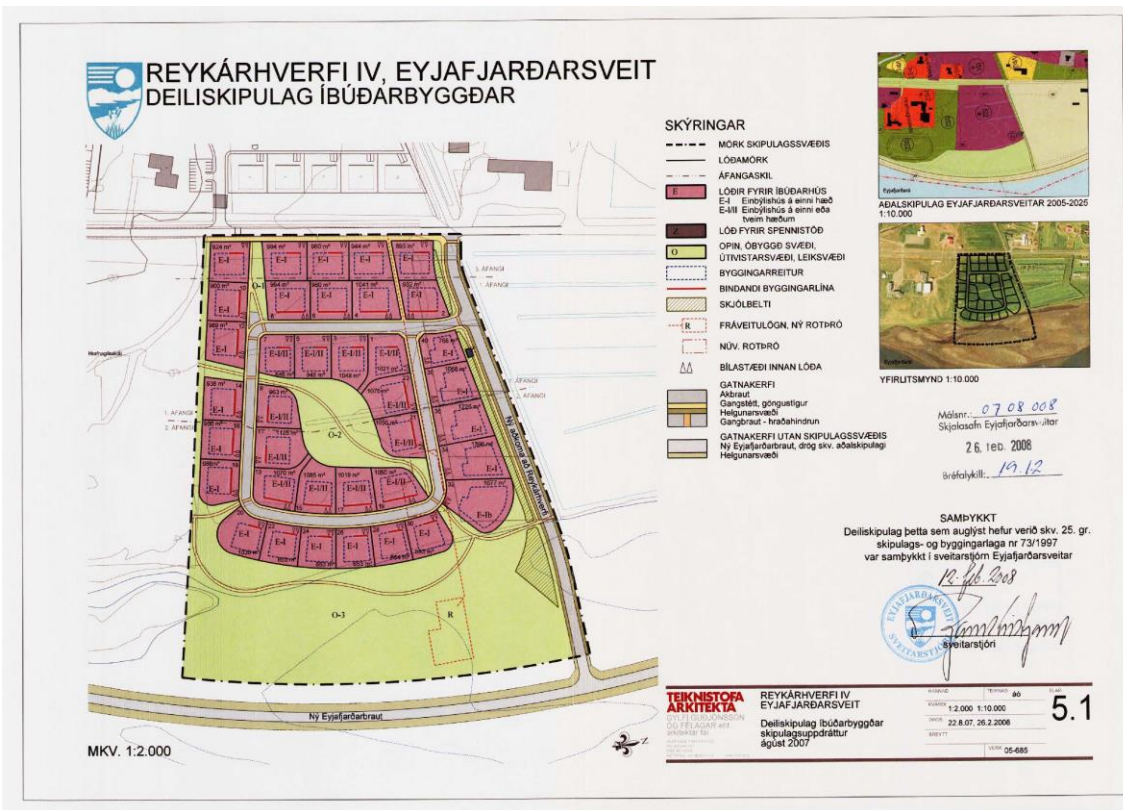
Deiliskipulag íbúðarbyggðar að Hrafnagili. Samþykkt árið 2000.

11. m.



12. m.

Deiliskipulag Reykárhverfis 2, íbúðarbyggð. Samþykkt árið 2003.



13. mynd. Deiliskipulag Hrafnagilshverfis (áður Reykárhverfis), 4. áfangi. Samþykkt árið 2008. Tvær breytingar hafa verið gerðar. Ein þar sem einbýlishúsalóðum er breytt í raðhúsalóðir og önnur þar sem bindandi byggingarlína er færð til að stækka innkeyrslur.



14. m Deiliskipulag landspíðu úr landi Kropps. Samþykkt árið 2010.

8.10 Greining á núverandi byggð

Nr. reita	Heildir	Skýring
1	Kroppur	Stakstætt íbúðarhús utan núverandi þéttbýlis. Byggt 1919. Húsið telst friðað skv. 29. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Óheimilt er að raska friðuðum húsum og mannvirkjum, spilla þeim eða breyta, rífa þau eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands. Minjastofnun Íslands er heimilt að afnema friðun sem byggist á aldursákvæðum þessarar greinar. Leitað skal umsagnar Minjastofnunar áður en ráðist er í allar byggingarleyfisskyldar framkvæmdir.
2	Jólagarðurinn	Tvö hús og kofi sem standa þétt saman. Stærð og útlit húsa er ólíkt en umhverfi húsa myndar garðatorg sem skapar heild.
3	Slétta	Stakt íbúðarhús
4	Gróðurhús	Nokkur gróðurhús standa þétt og mynda heild.
5	Sveitabyggð	Röð sex íbúðar- og útihúsa byggð á löngu tímabili. Elsta húsið er byggt 1933 og það nýjasta er byggt árið 1999. Húsin standa allt að 8 m ofan Eyjafjarðarbrautar og um 55-130 m frá vegi.
6	Dalborg	Gróðurhús með veitingarekstri byggt árið 1984. Sambyggt því er stór geymsla byggð 1997. Byggingin hýsir tæki og starfsemi björgunarveitarinnar Dalbjargar. Það stendur stakt við Eyjafjarðarbraut.
7	Íslandsbærinn	Gistiheimili, byggt í torfbæjarstíl árið 1997. Húsið stendur stakt og stendur nánast í hvarfi við Dalborg.
8	Sunnutröð, Hjallatröð og Laugartröð	Hús á einni til tveimur hæðum. Enn er verið að byggja á reitnum en fyrsta húsið var byggt árið 2005. Yfirbragð húsa er svipað þó klæðning sé ólík. Þakform er ýmist ris- eða valmapak. Eitt hús, Hjallatröð 7, sker sig úr með móðernísku fúnkis yfirbragði og flötu þaki.
9	Bakkatröð	Gata sem enn er að byggjast. Það fyrsta var byggt árið 2009. Gert er ráð fyrir einnar til tveggja hæða húsum. Þegar byggð hús eru ýmist með ris- eða valmapaki og yfirbragð þeirra áþekkt.
10	Krummakot	Leikskólabygging og leiksvæði
11	Meltröð	Tvö fjórþýlishús, byggð 2008, sem snúa göflum bæði að Laugartröð og Eyjafjarðarbraut.
12	Laugarborg	Stakstæð bygging, byggð 1959. Snýr baki í Laugartröð.
13	Skógartröð, Vallatröð, Brekkutröð og Ártröð	Reitur sunnan Reykár byggður á tímabilinu 1975 til 2006. Húsin eru öll á einni hæð með risþaki.
14	Hrafnagilsskóli, íþróttamiðstöð, sveitarstjórnarskrifstofur og tónlistarskóli	Hrafnagilsskóli ásamt íþróttahúsi og sundlaug standa á opnu svæði gagnstætt gömlu heimavistinni sem nú hýsir sveitarstjórnarskrifstofur og tónlistarskóla. Elsti hluti bygginganna var byggður 1968. Báðar byggingarnar eru vinkillaga og mynda ferhyrnt rými á móti hvor annarri með bílastæðum og leiksvæði.
15	Skólatröð	Eitt þriggja íbúða raðhús sem snýr baki í Eyjafjarðarbraut. Byggt árið 2001. Húsið stendur stakt en í gildandi skipulagi er gert ráð fyrir fleiri raðhúsum í götunni.
16	Einþýlishús	Stakt íbúðarhús, byggt árið 1981 sem skólastjórahús.



Númer reita vegna greiningar á núverandi byggð.