

SKÝRINGAR

LANDNOTKUN

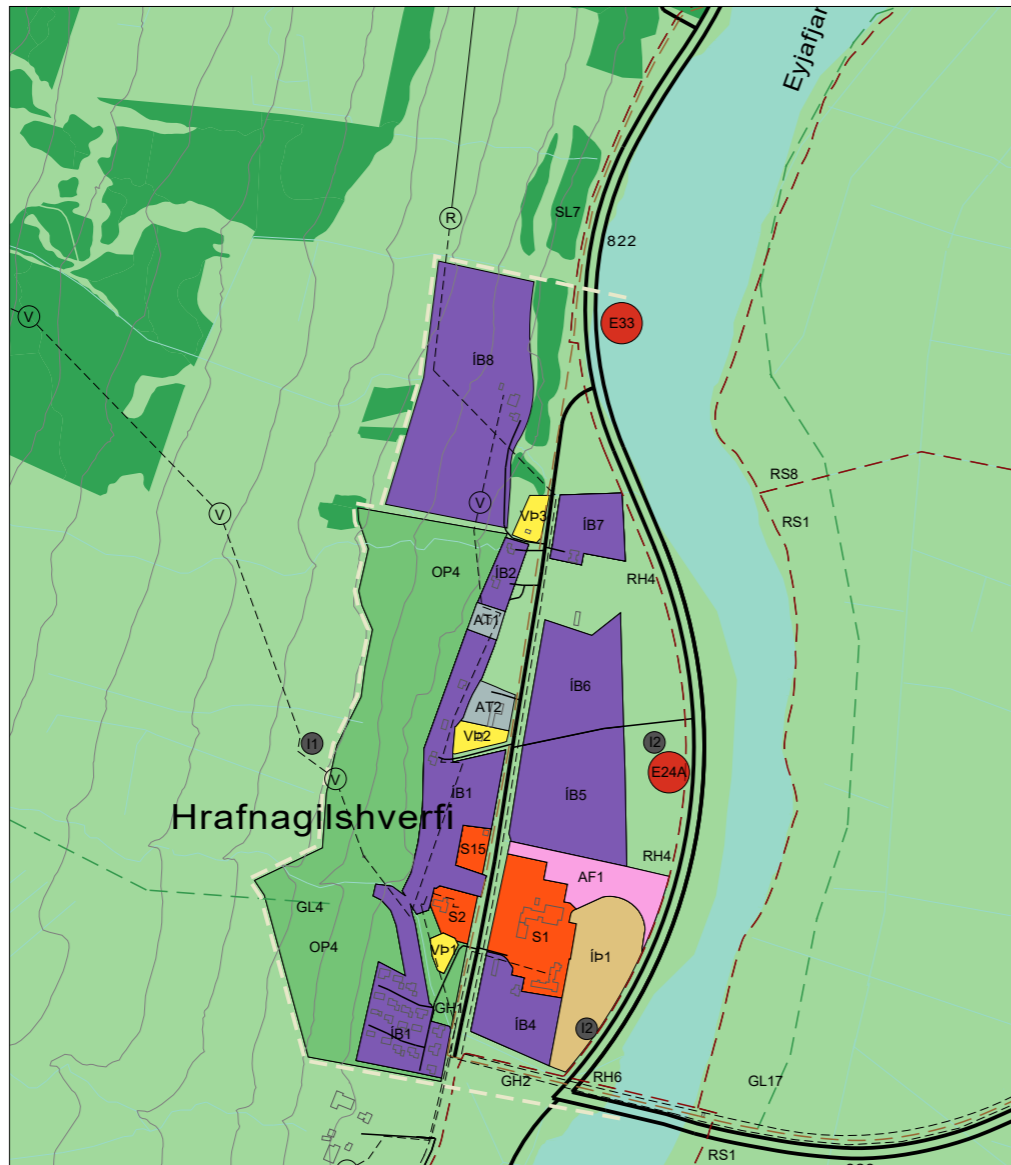
- Sveitarfélagsmörk
- Þéttbýlismörksmörk
- Íbúðarbyggð (IB)
- Verslun og þjónusta (VP)
- Samfélagsþjónusta (S)
- Athafnasvæði (AT)
- Lönaðarsvæði (I)
- Efnistöku- og efnislosunarsvæði (E)
- Fristundabyggð (F)
- Afþreyingar- og ferðamannasvæði (AF)
- Íþróttasvæði (ÍÞ)
- Kirkjugarðar og grafreitir (K)
- Opin svæði (OP)
- Flugvellir (FV)
- Landbúnaðarsvæði (L)
- Skógræktar- og landgræðslusvæði (SL)
- Öbyggð svæði (ÖB)
- Vötn, ár og sjór (V)
- Önnur náttúruvernd (ÖN)
- Hverfisverndarsvæði (HV)
- Friðlýstar fornminjar
- Vatnsbólvasvæði (VB)
- Vatnsvernd, grannsvæði
- Vatnsvernd, fjarsvæði
- Hindranafliötur flugvallar (HF)

ÞJÓNUSTUKERFI

- Stofnvegir (V.nr.)
- Tengivegir (V.nr.)
- Aðrir vegir (til skýringar)
- Stofnreiðleiðir (RS)
- Héraðsreiðleiðir (RH)
- Gönguleiðir (GL)
- Göngu- og hjólastígar (GH)
- Flutningslína rafveitukerfis (loftlína)
- Flutningslína rafveitukerfis (loftlína) sem hverfur á skipulagstímabilinu
- Flutningslína rafveitukerfis (jarðstrengur)
- Aðveitulögn hitaveitu
- Aðveitulögn vatnsveitu
- Ljósleiðari
- Fjarskiptasendar

ALMENNAR SKÝRINGAR

- Hæðarlínur (20 m)
- Byggingar
- Eyðibýli



GILDANDI AÐALSKIPULAG - HRAFNAÐILSHVERFI
SÉRUPPDRÁTTUR: NORÐURHLUTI-BYGGÐ OG BYGGÐAKJARNAR 1:15.000

AÐALSKIPULAG EYJAFJARÐARSVEITAR 2018-2030

Breyting á aðalskipulagi: Ölduhverfi - íbúðarsvæði

Breyting á Aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar 2018-2030, sem öðlaðist gildi 22.03.2019, felst í eftirfarandi:

Forsendur

Bújörðin Kroppur stendur nyrst í Hrafnagilshverfi og eru heimatún jarðarinnar að hluta innan þéttbýlismarka samkvæmt afmörkun aðalskipulags. Búskapur er aflagður á jörðinni og hafa um árabíl verið áform um nýtingu svæðisins undir íbúðarbyggð. Svæðið sem auðkennt er IB8 verið skilgreint sem íbúðarsvæði í aðalskipulagi sveitarfélagsins frá 2007.

Í greinargerð Aðalskipulags Eyjafjarðarsveitar 2018-2030 kemur fram að gert sé ráð fyrir að íbúafjöldi sveitarfélagsins árið 2030 verðu um 1100 og að ráðgert sé að fjölguninni sé að mestu leyti mætt með íbúðum innan þéttbýlismarka Hrafnagilshverfis. Hrafnagilshverfi hefur vaxið mikið undanfarin ár og hefur árleg íbúafjöldun í hverfinu verið um 5% að jafnaði frá síðastliðnum aldamótum. Ef ásókn í íbúðir í hverfinu verður með sama móti framvegis má gera ráð fyrir að fjölsfjölgun verði umtalsvert umfram forsendur aðalskipulagsins. Vegna mikillar uppbyggingar undanfarinna ára er svo komið í árslok 2021 að byggingarhæfar íbúðarlóðir innan þéttbýlismarka Hrafnagilshverfis eru að verða á þrotum.

Markmið

Skipulagstillagan sem hér um ræðir miðar að því að tryggja til langs tíma lítið byggingarlóðir fyrir íbúðarhús innan þéttbýlismarka Hrafnagilshverfis. Innan skipulagssvæðisins verða lóðir fyrir einbýlishús, raðhús og lítil fjölbýlishús. Lóðirnar munu auka fjölbreytni í lóðaframboði í Hrafnagilshverfi en fram til þessa hefur einkum verið gert ráð fyrir einbýlishúsum í þéttbýlinu.

Uppbygging íbúðarsvæðis IB8 í landi Kropps verður áfangaskipt og verður unnið deiliskipulag fyrir hvern og einn áfanga í senn. Umfang og framkvæmdatími hvers áfanga miðast við að ekki skuli leggja of þungar byrðar á innviði sveitarfélagsins hverju sinni. Auk þess skal framvinda uppbyggingar á svæðinu stuðla að því að hverfið í heild vaxi með jöfnum og eðlilegum hætti, fremur en að stækka í stórum stökkum á skömmum tíma.

Breyting á greinargerð (kafla 4.2)

Fjöldi íbúða á breytist úr 80-100 í 213. Lýsing verður á þessa leið: „Svæði vestan gamla íbúðarhússins í Kroppi. Á svæðinu verða einbýlishús (X% íbúða á svæðinu), rað- og parhús (Y% íbúða á svæðinu) og fjölbýlishús (Z% íbúða á svæðinu). Byggingar verða ein til þrjár hæðir og skulu deiliskipulagsskilmálar miða að því að fella byggingarnar að landinu til að draga úr umfangi landmótunar. Gera skal ráð fyrir opnu svæði til útivistar og svæði fyrir snjósöfnun í deiliskipulagi. Fráveita skal tengjast fráveitukerfi Hrafnagilshverfis, eða einni sjálfstæðri hreinsistöð af sömu gæðum og hreinsistöð Hrafnagilshverfis.

Uppbygging íbúðarsvæðisins skal áfangaskipt á þann hátt að unnið er deiliskipulag fyrir u.þ.b. 50 íbúðir í senn. Ekki skal hefjast handa við deiliskipulagningu nýs áfanga fyrr en byggingarheimildir fyrri áfanga séu fullnýttar. Við ákvörðun um það hvort heimila skuli nýjan áfanga uppbyggingar skal sveitarstjórn hafa hliðsjón af áhrifum á innviði sveitarfélagsins sem og áhrif á samfélagið í Hrafnagilshverfi sbr. markmið sem lýst er í kafla 4.2.

| Númer | Heiti | Stærð | Fjöldi íbúða | Lýsing |
|-------|------------|---------|--------------|--|
| IB8 | Ölduhverfi | 13,0 ha | 213 | Svæði vestan gamla íbúðarhússins í Kroppi. Á svæðinu verða einbýlishús (X% íbúða á svæðinu), rað- og parhús (Y% íbúða á svæðinu) og fjölbýlishús (Z% íbúða á svæðinu). Byggingar verða ein til þrjár hæðir og skulu deiliskipulagsskilmálar miða að því að fella byggingarnar að landinu til að draga úr umfangi landmótunar. Gera skal ráð fyrir opnu svæði til útivistar og svæði fyrir snjósöfnun í deiliskipulagi. Fráveita skal tengjast fráveitukerfi Hrafnagilshverfis, eða einni sjálfstæðri hreinsistöð af sömu gæðum og hreinsistöð Hrafnagilshverfis. |

Breyting á skipulagsupprætti

Engin breyting verður á skipulagsupprætti.

Umhverfisáhrif

Breyting á aðalskipulagi felst í fleiri íbúðum á svæðinu og því auknum þéttleika og breyttri ásýnd. Þeir skilmálar eru settir að fjölbýli verði að hámarki þrjár hæðir og að fella skuli byggingar að landinu til að draga úr umfangi landmótunar. Vegna þessa eru áhrif breytingarinnar á ásýnd talin óveruleg þrátt fyrir fjölgun íbúða því um er að ræða skilgreint þéttbýli þar sem eftir sem áður er gert ráð fyrir blandaðri byggð fjölbýlis og sérþýlis. Aukin fráveita verður frá svæðinu og aukning á bílaumferð en þessi aukning er ekki talin það mikil að óhrifin teljist veruleg.

Samráð

Skipulagslýsing aðalskipulagsbreytingar fór í lögbundið auglýsingar- og kynningarferli og tekið var tillit til umsagna og athugasemda sem bárust við vinnslu breytingar á aðalskipulagi.

AÐALSKIPULAGSBREYTING ÞESSI SEM FENGIÐ HEFUR MÁLS- MEDFERÐ SKV. 2. MGR. 36. GR. SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010 VAR SAMÞYKKT Í SVEITARSTJÓRN ÞANN _____

SVEITARSTJÓRI EYJAFJARÐARSVEITAR

AÐALSKIPULAGSBREYTINGIN VAR STAÐFEST AF SKIPULAGSSTOFNUN ÞANN _____

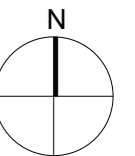
Grunnkort: Landmælingar Íslands

Myndmældur hæðarlínugrunnur

Hnitakerfi: Lambert

Hnattstaða: ÍSNET 93

Mælikvarði A3: 1:15.000



AÐALSKIPULAG EYJAFJARÐARSVEITAR 2018-2030

SÉRUPPDRÁTTUR: NORÐURHLUTI -BYGGÐ OG BYGGÐAKJARNAR

STAÐSETNING BREYTINGA



Unnið fyrir: Sveitarstjórn Eyjafjarðarsveitar

Unnið af: Landslag ehf



Aðalskipulag Eyjafjarðarsveitar 2018-2030

Séruppráttur: Norðurhluti - byggð og byggðakjarnar

Breyting á aðalskipulagi: Ölduhverfi - íbúðarsvæði

Dags: 7. jan. 2022