

DEILISKIPULAG BRÚARLANDS SKIPULAGSLÝSING

AKUREYRI, 17.01.2022



Afmörkun skipulagssvæðis

EFNISYFIRLIT

1.0	Viðfangsefni	3
1.1	Tilfni og aðdragandi.....	3
1.2	Skipulagssvæðið og staðhættir	3
1.3	Fornleifar og minjavernd	4
1.4	Umferðarskipulag.....	4
1.5	Forsendur og samhengi við aðrar áætlanir og lagaákvæði	5
1.6	Helstu áherslur við gerð skipulagsins:	5
2.0	Skipulagsferli	6
2.1	Kynning og samráð	6
2.2	Tímaáætlun	6

1.0 Viðfangsefni

1.1 Tilefni og aðdragandi

Meginmarkmiðið með deiliskipulagsbreytingu þessari er að klára deiliskipulag íbúðabyggðar í landi Brúarlands sem lagt var upp með í gildandi skipulagi. Í því skipulagi var svæðinu skipt upp í áfanga A og B þar sem áfangi B var geymdur til síðari nota m.a. vegna háspennulínu sem liggur þar í gegn. Nú liggur hins vegar fyrir að háspennulínan verður fjarlægð á næstu misserum skv áætlun Landsnets og því hefur skapast tækifæri til að klára skipulagningu áfanga B og skapa þar byggð húsa eins og lagt var upp með í aðal- og deiliskipulagi svæðisins.

Markmiði er að skapa byggð með yfirbragð frekar lítilla íbúðarhúsa sem öll eru eins að útliti en standi þó með ólíkum hætti á lóðum sínum og skapi þannig fjölbreytileika innan svæðisins. Á miðju svæðinu verði sameiginlegt útivistarsvæði með trjá- og runnagróðri í kring og möguleika á byggingu grillskála til sameiginlegra nota fyrir íbúa svæðisins.

Á skipulagssvæðinu er nú gert ráð fyrir alls 14 lóðum og sameiginlegu útivistarsvæði. Á tveimur lóðum standa nú þegar hús. Annars vegar íbúðarhús bæjarins Brúarlands (lóð nr 14) og hins vegar hús sem stendur á lóð nr. 1 samkvæmt fyrra skipulagi áfanga A.

1.2 Skipulagssvæðið og staðhættir

Skipulagssvæðið afmarkast af landamerkjum að Leifsstöðum að austanverðu og sunnanverðu, að læk milli áfanga B og Brúnahlíðar að norðanverðu og landamerkjum að Leifsstöðum að vestan en þau mörk liggja norður-suður og skáskera Leifsstaðaveg syðst á svæðinu. Svæðið er alls um 30 þús. m² að stærð. Í geira á milli Leifsstaðavegar og skipulagssvæðisins er landsspilda í einkaeign. Í dag liggur innkeyrsla á skipulagssvæðið í gegnum suðurenda þessarar spildu en því verður nú breytt með færslu innkeyrslunnar til suðurs.

Landið hallar frá austri til vesturs og er meðalhalli um 17% en þó eru nokkur svæði þar sem halli minnkar og hægt að koma fyrir húsum án mikils jarðrasks en þó er ljóst að það um helmingur lóðanna mun þurfa töluverða hæðaraðlögun við húsin og aðkomu þeirra.

Lóðirnar verða tengdar við stofnlagnir Norðurorku með heitt og kalt vatn og kerfi Rarik hvað rafmagn varðar. Ríkjandi vindáttir eru norð-austlægar og suðlægar áttir.



Mynd 1.1. Afmörkun skipulagssvæðis.

1.3 Fornleifar og minjavernd

Samkvæmt skoðun Minjaverndar eru engar þekktar fornminjar á svæðinu sem taka þarf tillit til en þó verði öllum hefðbundnum verkferlum fylgt ef upp koma nýjar minjar á framkvæmdatíma. Fjallað er sérstaklega um þetta í greinargerð með skipulaginu.

1.4 Umferðarskipulag

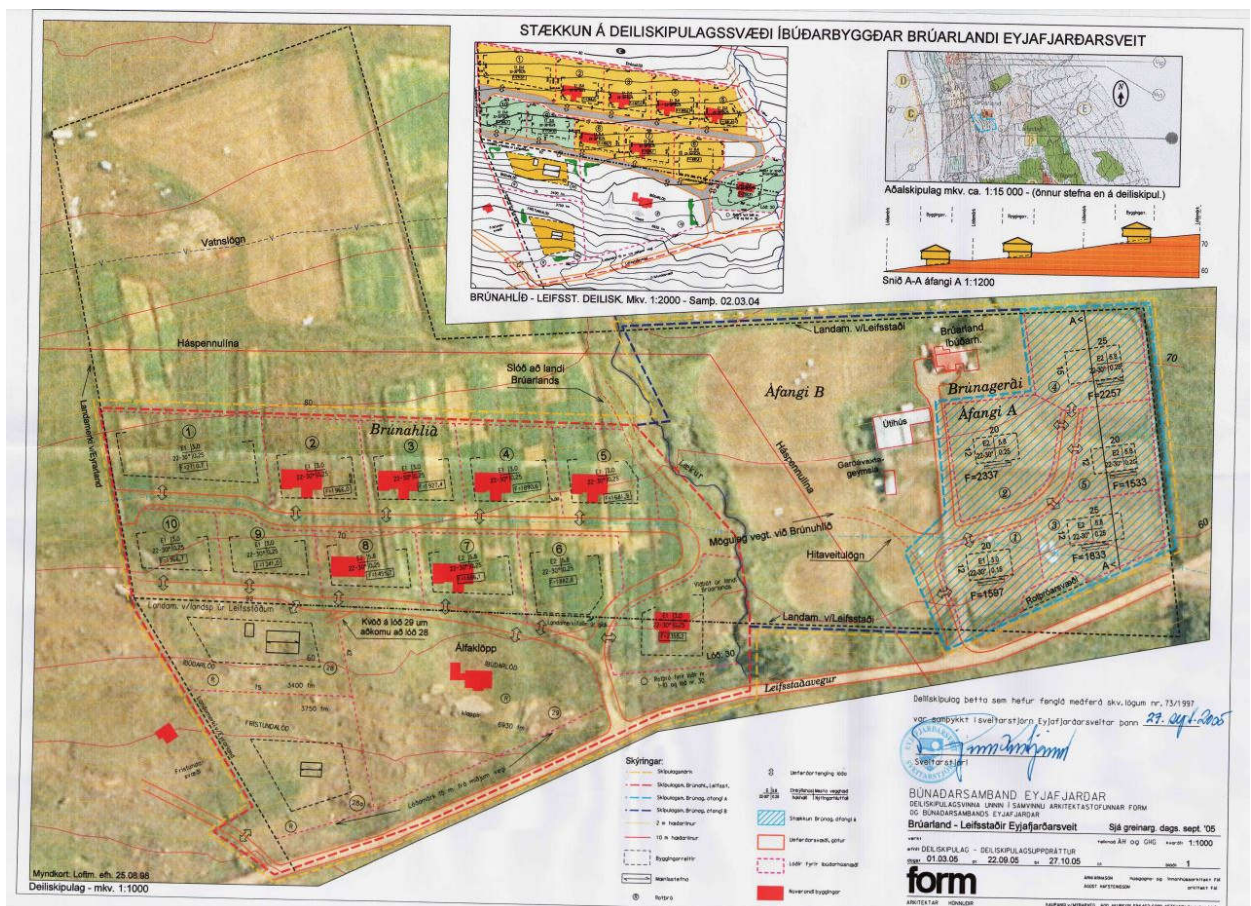
Umferðarskipulag svæðisins breytist töluvert frá fyrra skipulagi, bæði fyrir áfanga A og B en nú hafa komið fram nýjar vinnureglur frá sveitarfélaginu sem snúa að hönnun gatna á einkajörðum og verður gatnakerfið nú aðlagð að þeim viðmiðum og þannig stuðlað að betri lausnum fyrir íbúa svæðisins. Í þessu tilliti er innkeyrsla á skipulagssvæðið frá þjóðvegi færð til suðurs og götur sem áður stóðu beint í austur (upp Vaðlaheiði) er breytt til að lækka halla.

1.5 Forsendur og samhengi við aðrar áætlanir og lagaákvæði

Núverandi deiliskipulag var staðfest þann 10.júní 2015. Deiliskipulagsbreyting þessi er hluti af svæði ÍB15 í gildandi gildandi aðalskipulag 2018-2030 og er í fullu samræmi við ákvæði þau sem gilda um svæðið í greinargerð með aðalskipulaginu.

Nýtt deiliskipulag mun ekki fela í sér heimildir til framkvæmda sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum. Gerð deiliskipulagsins fellur því ekki undir lög um umhverfismat áætlaða sbr. 1.mgr. 3.gr. laga nr. 105/2006.

Viðfangsefni deiliskipulagsins hafa engin áhrif á náttúrufer og vistkerfi.



Mynd 1.2. Gildandi deiliskipulag Brúarlands frá 2015

1.6 Helstu áherslur við gerð skipulagsins:

- Innkeyrsla að skipulagssvæðinu frá Leifstaðavegi er færð til suðurs til móts við afleggjara að Knarrarbergsvegi.
- Lóðum í áfanga A fjölgar um eina. Verða þá alls 7 að núverandi húsum meðtöldum (tvö hús).

- Lóðir eru nú skipulagðar í áfanga B í fyrsta sinn. Alls 7 lóðir. Heildarfjöldi íbúðarhúsalóða á skipulagssvæðinu öllu verður því 14 að meðtöldum lóðum undir núverandi hús (tvö hús).
- Núverandi lóð nr. 1 stækkar lítillega vegna breytinga á rotþróarsvæði og færslu á innkeyrslu inn á skipulagssvæðið.
- Útivistarsvæði er skipulagt á mörkum áfanga A og B á miðju skipulagssvæðinu.
- Byggingarákvæðum lóða er breytt.
- Svæði fyrir rotþrær er fært til og minnkað vegna breytinga á lóðum og einnig vegna nýrrar tækni í þeim efnum.

2.0 Skipulagsferli

2.1 Kynning og samráð

Í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010 verður skipulagslýsing þessi send Skipulagsstofnun til umsagnar og hún kynnt almenningi á vef sveitarfélagsins og með öðrum leiðum eins og kostur er.

Helstu samráðsaðilar eru þessir:

- Skipulagssstofnun
 - Lýsing á skipulagsverkefninu verður lögð fyrir Skipulagsstofnum við upphaf vinnu við deiliskipulagið.
- Norðurorka
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra
- RARIK
- Vegagerðin
- Landsnet

2.2 Tímaáætlun

Gert er ráð fyrir samráðsfundi með íbúum og hagsmunaaðilum á vinnslutíma deiliskipulagsins og almennum kynningarfundum áður en ákvörðun um auglýsingu verður tekin í bæjarstjórn.

Tímaáætlun er sem hér segir:

Október – desember 2021 - Forvinna uppdráttu, gagnaöflun, deiliskipulagsvinna.

- | | |
|-----------------------|--|
| Janúar – febrúar 2022 | - Skipulagslýsing samþykkt til auglýsingar. |
| Febrúar – Mars 2022 | - Skipulagsnefnd samþykkir að auglýsa deiliskipulagstillöguna. |
| Mars – apríl 2022 | - Athugasemdafrestur íbúa og afgreiðsla athugasemda hjá Skipulagsnefnd. |
| Maí - júní 2022 | - Samþykkt sveitarstjórnar, Skipulagsstofnunar og auglýsing um gildistöku. |