

Ölduhverfi – íbúðarsvæði Kroppur

Sigríður Kristjánsdóttir



Skipulagsfulltrúi
Eyjafjarðarsveit

Aðalskipulag Eyjafjarðarsveitar 2018-2030



ÍB8	Ölduhverfi	10,0 ha	80-100	Svæði vestan Þjóðvegjar, blanda af fjölbýli og sérþýli. Óbyggt.
-----	------------	---------	--------	---

ADALSKIPULAG EYJAFJARÐARSVEITAR 2018-2030

Breyting á aðalskipulagi: Ölduhverfi - íbúðarsvæði

Breyting á Aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar 2018-2030, sem óðlaðist 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 verði 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 fjölgunin verði umtalsvert umfram forsendur aðalskipulagsins. Vegna mikillar uppbyggingar undanfarinna ára er svo komið í árslok 2021 að byggingarhæfar íbúðarlódir innan þéttbýlismarka Hrafnagilshverfis eru að verða á þrotum.

Markmið

Skipulagstillagan sem hér er ræðir miðar að því að tryggja til langs tíma lítið byggingarlóðir fyrir íbúðarhús innan þéttbýlismarka Hrafnagilshverfis. Innan skipulagssvæðisins verða lódir fyrir einbýlishús, raðhús og lítil fjölbýlishús. Lóðirnar munu auka fjölbreytni í lóðaframbóði 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 innvið 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 stökum 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 snjósoðnun 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 hljóðn 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 snjósoðnun 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 sérbýlis. 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 lögbindið auglýsingar- og kynningarferli og tekið var tillit til umsagna og athugasemda sem bárust við vinnslu breytingar á aðalskipulagi.

SKÝRINGAR

LANDNOTKUN

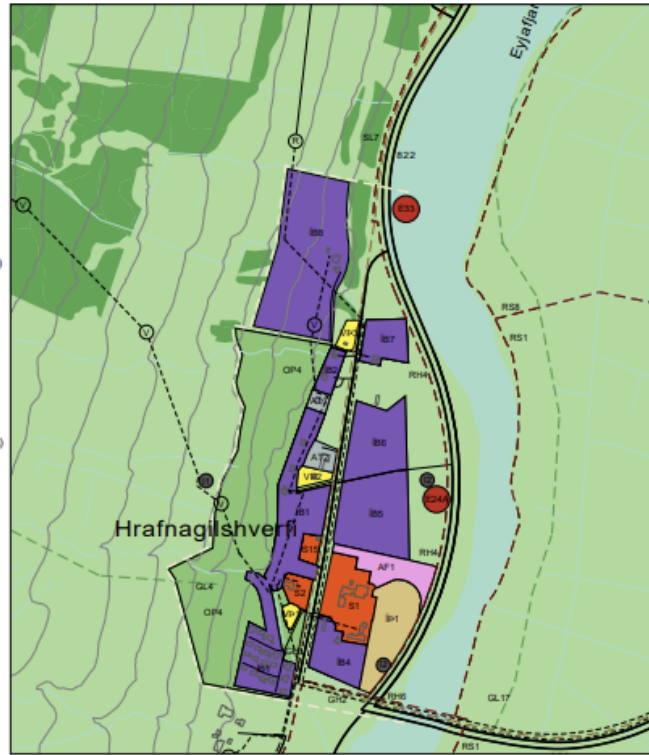
- Sveitarfélagsmörk
- Þéttbýlismörksmörk
- Íbúðarbyggð (IB)
- Verzlun og þjónusta (VP)
- Samfélagsþjónusta (S)
- Athafnasvæði (AT)
- Iðnaðarsvæði (I)
- Efnislistu- og efnislosunarsvæði (E)
- Fristandabyggð (F)
- Aftreyningar- og ferðamannasvæði (AF)
- Þróttasvæði (Þ)
- Kirkjugarðar og grafrætur (K)
- Opin svæði (OP)
- Flugvæli (FV)
- Landúnaðarsvæði (L)
- Skógræktar- og landgræðslusvæði (SL)
- Öbyggð svæði (ÖB)
- Votn, ár og sjór (V)
- Önnur náttúruvernd (ÖN)
- Hverfisvæðarsvæði (HV)
- Fríðýstar forminjar
- Vatnsbólvasvæði (VB)
- Vatnsvernd, grannsvæði
- Vatnsvernd, flarsvæði
- Hindranaftotur flugvallar (HF)

ÞJÓNUSTUKERFI

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

ALMENNAR SKÝRINGAR

- 20 Hæðarlínur (20 m)
- B Byggingar
- X Eyðbyli



GILDANDI ADALSKIPULAG - HRAFNAGILSHVERFI
SÉRUPPRÁTTUR: NORÐURHLUTI-BYGGÐ OG BYGGÐAKJARNAR 1:15.000

ADALSKIPULAG EYJAFJARÐARSVEITAR
2018-2030

SÉRUPPRÁTTUR: NORÐURHLUTI
-BYGGÐ OG BYGGÐAKJARNAR

STAÐSETNING BREYTINGA

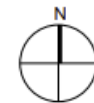


ADALSKIPULAGSBREYTING ÞESSI SEM FENGIÐ HEFUR MÁLS- MEÐFERÐ SKV. 2. MGR. 36. GR.
SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010 VAR SAMÞYKKT Í SVEITARSTJÓRN ÞANN

SVEITARSTJÓRI EYJAFJARÐARSVEITAR

ADALSKIPULAGSBREYTINGIN VAR STAÐFEST AF SKIPULAGSSTOFNUN ÞANN

Grunnkort: Landmælingar Íslands
Myndmældur hæðarlínugrunnur
Hnitakerfi: Lambert
Hnattstaða: ÍSNET 93
Mælikvarði A3: 1:15.000



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

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 íbúðabygging. Svæðið sem auðkennt er ÍB8 verði skilgreint sem íbúðarsvæði í aðalskipulagi sveitarfélagsins frá 2007. Í greinargerð Aðalskipulags Eyjafjarðarsveitar 2018-2030 kemur fram að gert sé ráð fyrir að íbúðafjöldi sveitarfélagsins árið 2030 verði um 1100 og að ráðgert sé að fjölgunin sé að mestu leyti mætt með íbúðum innan þéttbýlismarka Hrafnagilshverfis. Hrafnagilshverfi hefur vaxið mikið undanfarin ár og hefur árleg íbúðafjölgun 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 fólksfjölgun 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 litið byggingarlóðir fyrir íbúðarhús innan þéttbýlismarka Hrafnagilshverfis. Innan skipulagssvæðisins verða lóðir fyrir einbýlishús, raðhús og lítil fjölbýlishús. Lóðirnar munu auka fjölbreytni í lóðaframboði Hrafnagilshverfis en fram til þessa hefur einkum verið gert ráð fyrir einbýlishúsum í þéttbýlinu.
- Uppbygging íbúðarsvæðis ÍB8 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.

Breytingar á greinargerð (kafla 4.2)

- Fjöldi íbúða breytist úr 80-100 í 213.
- Lýsing:
 - 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.

Breytingar í skipulagsuppdrætti

- Engar breytingar verða á skipulagsuppdrætti

Umhverfisáhrif

- Breytingar á aðalskipulagi felast í fleiri íbúðum á svæðinu og því auknum þéttleika og breyttri ásýnd. Þeir skilmálar eru settir að fjölbýli verði að hámarki þrjár hæðir og fella skuli byggingar að landinu til að draga úr umfangi landmótunar. Vegna þessa eru áhrif breytinganna 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 sérbýlis. Aukin fráveita verður frá svæðinu og aukning á bílaumferð en þessi aukning er ekki talin það mikil að áhrifin teljist veruleg.

Samráð

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

