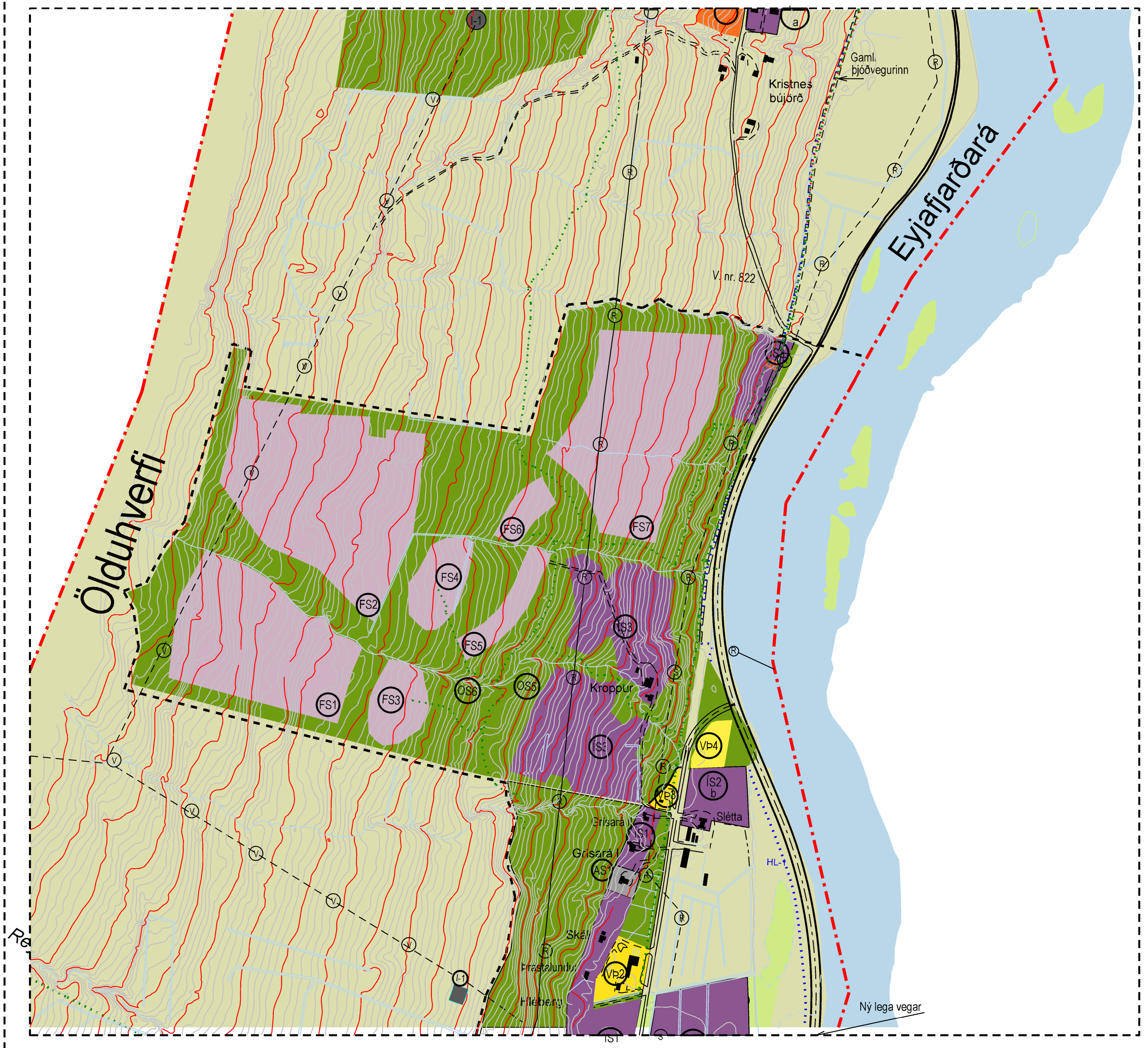
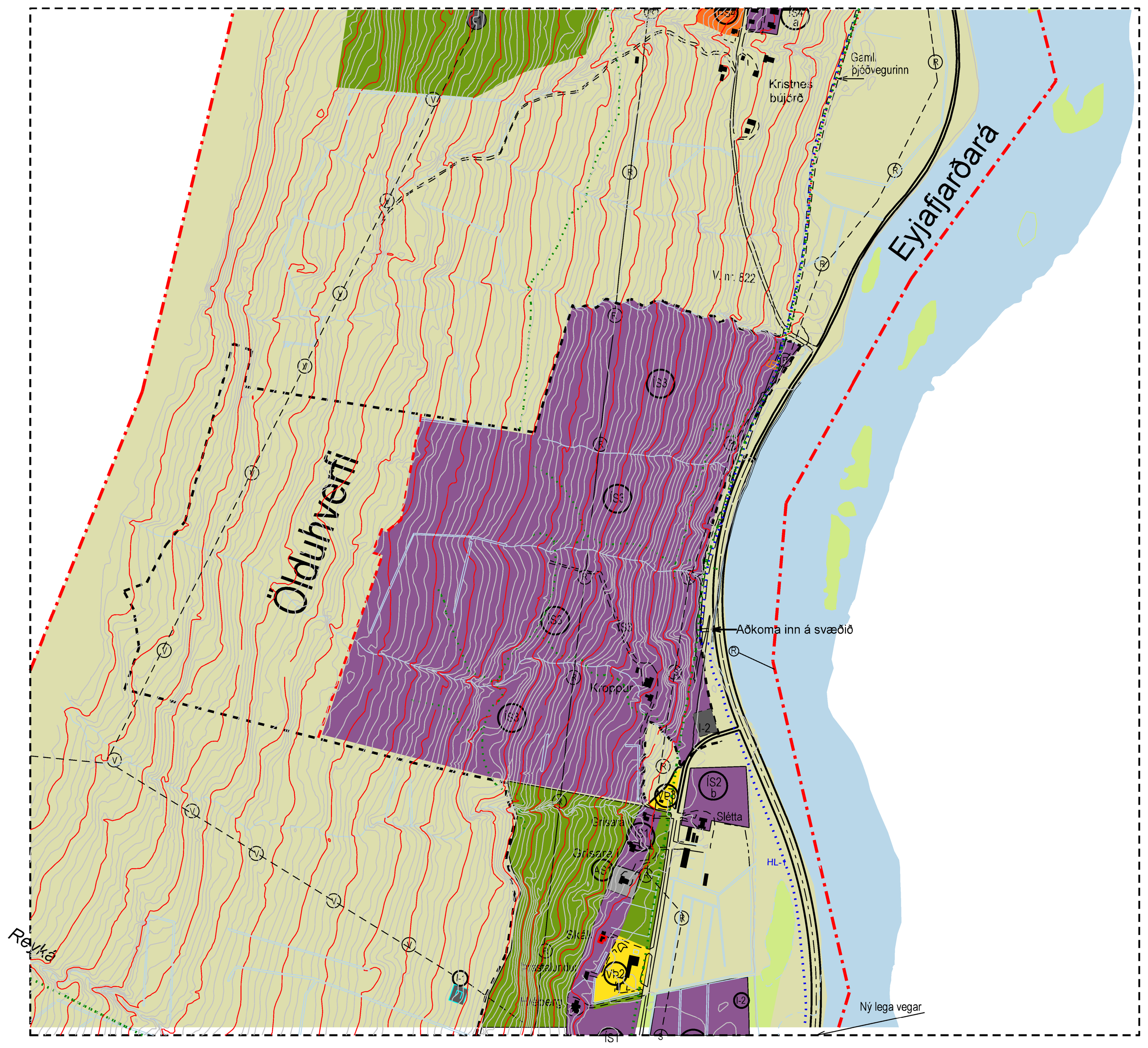
AÐALSKIPULAG EYJAFJARÐARSVEITAR 2005-2025

AÐALSKIPULAGSBREYTING

HLUTI ÞÉTTBÝLIS REYKÁR- OG ÖLDUHVERFIS AUK KRISTNESS



LANDNOTKUN SAMKVÆMT AÐALSKIPULAGI EYJAFJARÐARSVEITAR 2005-2025 AÐALSKIPULAGIÐ VAR STAFEST HINN 22.11. 2007.



TILLAGA AÐ BREYTTRI LANDNOTKUN Í EYJAFJARÐARSVEIT

AÐALSKIPULAG EYJAFJARÐARSVEITAR 2005-2025

Þéttbýlisuppdráttur, auk Kristness -hluti svæðisins

Landnotkun

Mkv. 1:10.000 =A1

S K Ý R I N G A R

Landnotkun og þróun byggðar

- Íbúðarsvæði .... Íbúðarsvæði merkt ÍS1 til ÍS4.
- Svæði fyrir þjónustustofnanir ... Stofnanir merktar ÞS1 til ÞS4.
- Verslunar- og þjónustusvæði ... Verslunar- og þjónustusvæði merkt VÞ1-VÞ4.
- Iðnaðarsvæði .... Iðnaðarsvæði merkt I-1 til I-2.
- Svæði fyrir frístundabyggð ...... Frístundasvæði merkt FS1 til FS7.
- Óbyggð svæði .... Óbyggð svæði merkt ÓS eru jafnan ofan 300 mys.
- Landbúnaðarsvæði .... Landbúnaðarsvæði merkt LM eru jafnan neðan 300 mys.
- Ár og lækir .... Skurðir, ár og lækir.
- Opin svæði til sérstakra nota ... Opin svæði til sérstakra nota merkt OS1 til OS7 .

Samgöngur og veitukerfi

- Stofnvegir
- Tengivegir
- Aðrir vegir, til skýringar
- Gönguleiðir (GL) innan svæðis
- Reiðleið, héraðsleið (HL), innan svæðis
- Raflína -loftlína
- Raflína -í jörð
- Fjarskipti -í jörð
- Vatnsveita -í jörð

Aðrar skýringar

- Mörk skipulagssvæðis
- Mörk þéttbýlissvæðis
- V. nr. Vegnúmer stofn- og tengivega

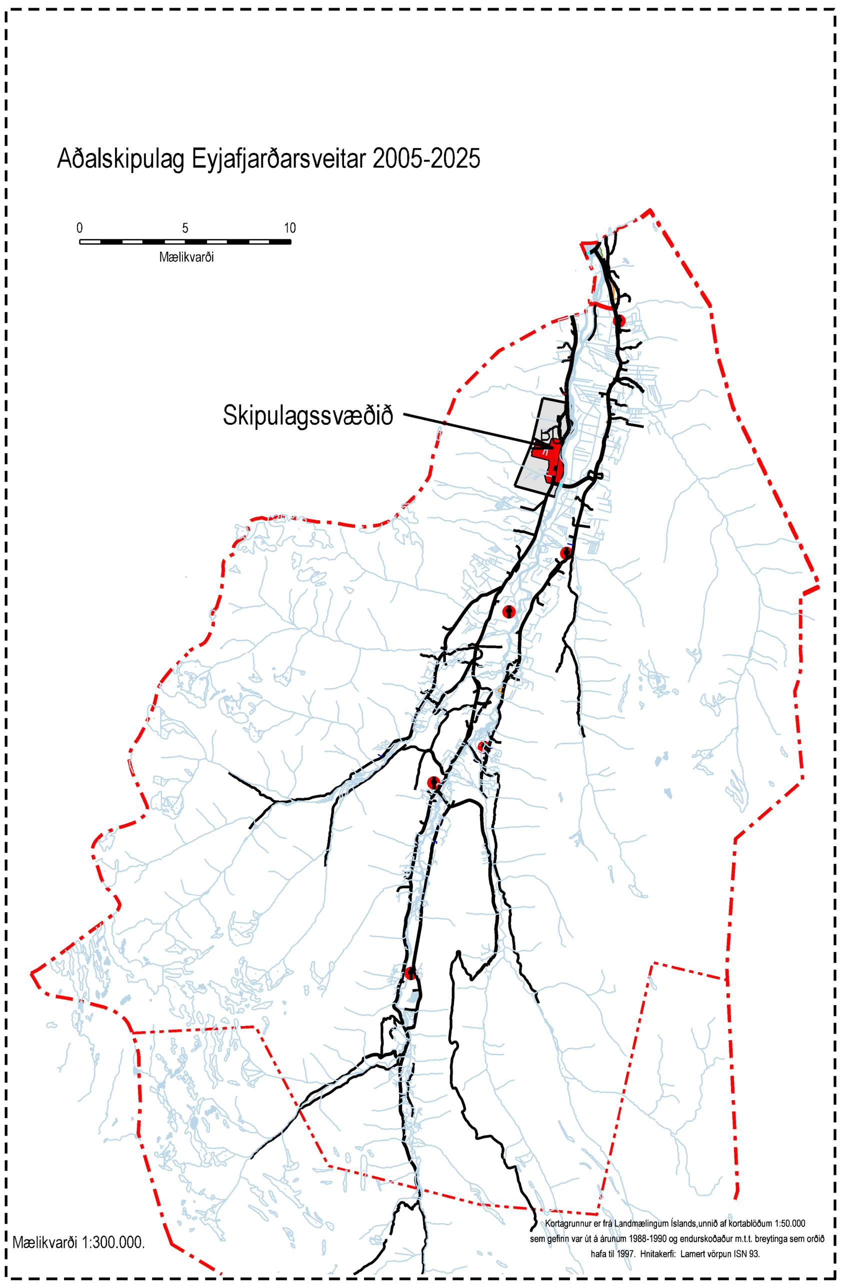
Hæðarlínur eru sýndar með 2 m millibili

Jarðskjálftar

Samkvæmt þjóðarskjali FS ENV 1998-1-1:1994 er Eyjafjarðarsveit á hönnunarhraðasvæði 0,10 til 0,30.

Kortagrunnur: HNIT h/f, 1994.
Loftmyndir: Landmælingar Íslands.
Nýrri myndir: Ísgraf h/f - notaðar til viðmiðunar

Teikniforrit við vinnslu og kortagerð aðalskipulagsins er af gerðinni MicroStation.



YFIRLITSUPPDRÁTTUR

NÚVERANDI AÐALSKIPULAG

Íbúðarsvæðin eru þrjú (ÍS3) og lóðir eru á stærðarbilinu 1100 - 5000 fm. Stærð íbúðarsvæðisins er 11,63 ha og fjöldi íbúðarhúsa er 41. Ofan íbúðarsvæðisins er frístundahúsasvæði sem aðskilin eru með skógrækt. Frístundahúsasvæðin eru sjö talsins (FS1-FS7). Fjöldi frístundahúsa er samtals 142. Gert var ráð fyrir verslunar- og þjónustusvæði í Ölduhverfi (VS4) sem er um 8.000 fm.

BREYTT AÐALSKIPULAG

Svæðið minnkar allmikið, sérstaklega að vestanverðu, efst upp í hlíðinni.
Gert er ráð fyrir allt að 200 íbúðarhúsum, eingöngu einbýli, og íbúðarsvæðið verður 70 ha að stærð.
Ekki er gert ráð fyrir frístundahúsum og þau felld niður af gildandi aðalskipulagi.
Íbúðarhúsalóðir verða meðalstórar og stórar, þ.e. á stærðarbilinu 1200 - 4000 fm.
Hámarks byggingarmagn verði 400 fm á lóð og nýtingarhlutfall allt að 0,30.
Lögð er áhersla á skógrækt, en opin græn svæði eru ekki sérstaklega skilgreind á uppdrætti.
Gert ráð fyrir skólphreinistöð (I-2) suðaustast á skipulagssvæðinu. Verslunar- og þjónustusvæði er fellt niður af gildandi aðalskipulagi.
Vegtenging upp á svæðið er skilgreind. Óveruleg hliðrun fyrirhugaðs tengivegar, þjóðvegar nr. 823, inn í norðanvert Reykárhverfi.

RÖKSTUÐNINGUR

Breytt landnotkun og fjölgun íbúða í Ölduhverfi hefur verið til skoðunar undanfarin ár. Þar hafa verið settar fram hugmyndir um blöndun íbúðarhverfis og frístundahúsa sbr. núgildandi aðalskipulag. Í gildandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir 42 íbúðum og 142 frístundahúsum. Við nánari skoðun þykir slík blanda ekki heppileg m.t.t. mismunandi notkunarmynsturs íbúa og notenda frístundahúsa, reksturs og nýtingar mannvirkja og þjónustukerfa.

M.t.t. þessa hafa landeigendur óskað eftir að landnotkun á svæðinu verði breytt í svæði undir íbúðabyggð.

Ölduhverfi, í landi Kropps, er gott byggingarland sem nýtur nálægðar við þjónustu í Reykárhverfi, flugvöll og þéttbýlið á Akureyri. Með hliðsjón af landkostum og staðsetningu innan sveitarfélagsins þykir ákjósanlegt að nýta umrætt landsvæði undir íbúðabyggð þar sem boðið er uppá stórar og meðalstórar lóðir með kosti þéttbýlis en staðsetningu í dreifbýlisumhverfi. Sveitarstjórn Eyjafjarðarsveitar vill jafnframt varða leiðir að markmiðum núgildandi aðalskipulags um að skipuleggja stærri svæði, ákveða landnotkun með skýrum hætti til lengri tíma og þá kröfu að stærri svæði séu deiliskipulögð í einu til að mynda samstæða heild.

M.v. 3% íbúafjölgun verða íbúar í Eyjafjarðarsveit um 1322 talsins í lok skipulagstímabilsins. Til að anna þeirri þörf þarf um 110 íbúðir á tímabilinu m.v. 3 íbúa/íbúð. Samkvæmt núgildandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir að íbúðum geti fjölgað úr 330 í um 750. Með breytingu þessari eykst mögulegur fjöldi íbúða í um 910 á skipulagstímabilinu sem er verulega umfram þörf.

Mikið landrými er tekið frá fyrir þessa landnotkun til þess að gefa þróun svæðisins talsvert frelsi og svigrúm. Gert er ráð fyrir að svæðið byggist upp í nokkrum áföngum óvíst að það verði fullbyggt í lok skipulagstímabilsins.

Sveitarfélagið vill stuðla að nægu og fjölbreyttu framboði íbúðarlóða sbr. markmið núgildandi aðalskipulags. Uppbyggingarhraði íbúðarsvæða í sveitarfélaginu er óviss og tekur m.a. mið af eftirspurn á hverjum tíma. Ekki er gert ráð fyrir forgangi uppbyggingar í einu hverfi umfram annað. Ákvörðun um uppbyggingarröð hverfa ræðst af eftirspurn og nánari athugun á hagkvæmni framkvæmda við þjónustu- og veitukerfi, m.a. m.t.t. áfangaskiptingar og sjónarmiða um hagkvæmari rekstur þéttbýliskjarna, s.s. möguleika á samnýtingu kerfa. Aðalskipulagsbreyting þessi eykur þannig á fjölbreytni valkosta til uppbyggingar íbúðarsvæða.

Útfærsla deiliskipulags í Ölduhverfi skal taka mið af því að mögulegt sé að byggja hverfið, ásamt tilheyrandi þjónustu- og veitukerfum, í áföngum í samræmi við eftirspurn eftir lóðum. Gert er ráð fyrir að íbúar Ölduhverfis sæki þjónustu til þéttbýliskjarna í Reykárhverfi og til Akureyrar.

Gert er ráð fyrir að Ölduhverfi sé deiliskipulagt sem ein heild og að markmið Ólafsvíkuryfirlýsingarinnar um sjálfbæra þróun séu þar höfð að leiðarljósi.

Aðkoma að svæðinu er um safngötu sem tengist þjóðvegi 821, Eyjafjarðarbraut vestri, eins og sýnt er á uppdrætti. Heimild Vegagerðarinnar til tengingar við þjóðveg þarf að liggja fyrir við afgreiðslu deiliskipulags.

Breytingin er í samræmi við markmið núgildandi aðalskipulags um eflingu Eyjafjarðarsveitar á öllum sviðum, að Eyjafjarðarsveit sameini kosti dreifbýlis og þéttbýlis, að fjölgun íbúa verði umfram landsmeðaltal, að núverandi þéttbýli vaxi og að þar verði nægt framboð íbúðarlóða.

HELSTU UMHVERFISÁHRIF BREYTINGARINNAR

Í breytingu þessari er gert ráð fyrir að íbúðafjöldi í Ölduhverfi aukist um 158 íbúðir og verði alls 200. Heildarfjöldi íbúða í Eyjafjarðarsveit verði þar með um 910 íbúðir í stað um 750. Með breytingunni eru 142 frístundahús felld út af skipulagi. Samkvæmt gildandi skipulagi er gert ráð fyrir að byggja 410 íbúðir og 318 frístundahús, en skv. tillögu að breytingu er gert ráð fyrir að byggja 560 íbúðir og176 frístundahús. Breytingin felur því fyrst og fremst í sér breytt hlutfall íbúða og frístundahúsa, en óverulega aukningu í fjölda bygginga. Jafnframt er svæði sem fer undir byggð minnkað um u.þ.b. þriðjung.

Samkvæmt reglugerð um hávaða nr. 724 frá 7. júlí 2008 eru viðmiðunarmörk leyfilegs hávaða vegna umferðar ökutækja utan við húsvegg íbúðarhúsnæðis 55 dB(A). Samsvarandi mörk fyrir frístundabyggð eru hinsvegar lægri eða 45 dB(A). Ekki er gert ráð fyrir að hljóðvistarvandamál skapist í hverfinu vegna umferðarsköpunar. Fjarlægð frá þjóðvegi 821 að íbúðarhúsnæði er veruleg og væntanleg framtíðarumferð á honum það lítil að styrkur hljóðs er talinn verða innan viðmiðunarmarka reglugerðar um hávaða.

Tilfærsla tengivegar, þjóðvegar nr. 823, fellur undir lið 13.a. í 2. viðauka laga nr. 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum og er því tilkynningarskyld framkvæmd. Vegna þess hve tilfærslan frá núgildandi aðalskipulagi er lítil og mælikvarði ónákvæmur er nánari umfjöllun um umhverfisáhrif vísað til síðari stiga skv. lögum um umhverfismat áætlana nr. 105/2006. Ekki er talið að hliðrunin hafi áhrif á hljóðvist eða mengun umfram það sem lega skv. núgildandi aðalskipulag hefur í för með sér enda sé hún óveruleg og umferð um veginn lítil.

GREINARGERÐ

AÐALSKIPULAGSUPPDRÁTTUR - ÞÉTTBÝLI ÁSAMT KRISTNESI

LANDNOTKUN	SVÆÐI	STÆRÐIR Ca.	
Íbúðarsvæði			
Reykárhverfi ofan þjóðvegar, Grísará	ÍS 1-b	0,71 ha	
Reykárhverfi neðan þjóðvegar, Grísará	ÍS 2-b	1,67 ha	
Ölduhverfi í landi Kropps, þrjú svæði	ÍS 3	11,63 ha	Stækkar/Breytist
Verslunar- og þjónustusvæði			
Blómaskálinn Vín og Íslandsbærinn	VÞ 2	1,03 ha	
Jólahúsið; verslun	VÞ 3	0,25 ha	
Þjónustusvæði í Ölduhverfi	VÞ 4	0,76 ha	
Athafnasvæði			
Í landi Grísarár	AS 1	0.33 ha	
Iðnaðarsvæði			
Vatnsgeymar	I-1		Staðsett
Rotþrær	I-2		
Frístundasvæði			
Frístundasvæði í Ölduhverfi	FS 1	9,33 ha	ÍS 3/ FS fellur út
Frístundasvæði í Ölduhverfi	FS 2	13,23 ha	
Frístundasvæði í Ölduhverfi	FS 3	1,84 ha	
Frístundasvæði í Ölduhverfi	FS 4	1,94 ha	
Frístundasvæði í Ölduhverfi	FS 5	1,42 ha	
Frístundasvæði í Ölduhverfi	FS 6	0,94 ha	
Frístundasvæði í Ölduhverfi	FS 7	10,83 ha	
Opin svæði til sérstakra nota			
Tjaldsvæði í Ölduhverfi	OS 5	1,23 ha	Fellur út
Opin græn svæði í Ölduhverfi	OS 6	44,36 ha	Fellur út

LANDNOTKUNARTAFLA.

Allar stærðir svæðanna eru fremur nálgun heldur en nákvæmar tölur.

AÐALSKIPULAGSBREYTING ÞESSI SEM AUGLÝST HEFUR VERIÐ SAMKVÆMT 21. GR. SKIPULAGS- OG BYGGINGARLAGA VAR SAMÞYKKT Á FUNDI SVEITARSTJÓRNAR HINN..................... 2009.

SVEITARSTJÓRI

AÐALSKIPULAGSBREYTING ÞESSI VAR AFGREITT AF SKIPULAGSSTOFNUN TIL UMHVERFISRÁÐUNEYTISINS TIL STAÐFESTINGAR

REYKJAVÍK, HINN..................2009.

AÐALSKIPULAGSBREYTING ÞESSI ER STAÐFEST MEÐ FYRIRVARA UM NIÐURSTÖÐUR MATS Á UMHVERFISÁHRIFUM SAMKVÆMT LÖGUM NR. 106/2000. SJÁ KAFLA NR. 3.0 Í GREINARGERÐ.

AÐALSKIPULAGSBREYTING ÞESSI VAR STAÐFEST AF UMHVERFISRÁÐHERRA

SKV. 19. GR. SKIPULAGS- OG BYGGINGARLAGA NR. 73/1997, HINN .... 2009.

UMHVERFISRÁÐHERRA

TEIKNISTOFA BENEDIKTS BJÖRNSSONAR
TÚNBREKKU 4 - 200 KÓPAVOGUR
SÍMI 564 0492 FARSÍMI 896 0492 bbjorns@centrum.is

Benedikt Björnsson arkitekt FAÍ

Dags. 1. sept. 2008.
12. feb. 2009.
12. mars 2009.
Teikn.nr. 1221
Verknr. 080133
Mkv. 1:10.000