



Deiliskipulag Ölduhverfis í Eyjafjarðarsveit

Greinargerð og skipulagsskilmálar

Útgáfa 3 – 08.07.2024

EFNISYFIRLIT

Efnisyfirlit.....	2
Samþykktir.....	3
Breytingar á greinargerð eftir auglýsingu:.....	4
Breytingar á greinargerð:	4
Gögn deiliskipulagsins.....	5
1 Forsendur	6
1.1 Skipulagsforsendur	6
1.2 Skipulagssvæðið	7
1.3 Núverandi aðstæður	7
1.4 Staða skipulags	8
2 Deiliskipulag og almennir skilmálar	9
2.1 Almenn	9
2.2 Áherslur deiliskipulags	10
2.3 Byggð	11
2.4 Opin svæði	11
2.5 Veðurfar	11
2.6 Ofanvatn	12
2.7 Samgöngur.....	13
2.8 Veitur og sorp.....	15
2.9 Byggingarreitir.....	16
2.10 Lóðir.....	16
2.11 Girðingar, smáhýsi og viðbyggingar	16
2.12 Nýtingarhlutfall	16
2.13 Hönnun og uppdrættir	16
2.14 Mæli- og hæðarblöð.....	17
2.15 Frágangur lóða	17
2.16 Hljóðvist.....	18
2.17 Lýsing	18
2.18 Áfangaskipting	19
3 Sérákvæði	20
3.1 E-1, Einbýlishús.....	20
3.2 R-1, Raðhús.....	22
3.3 R-2, Raðhús.....	24
3.4 F-1, Fjölbýlishús.....	26

3.5	F-2, Fjölbýlishús.....	28
3.6	F-3, Fjölbýlishús.....	30
3.7	Veitustöðvar.....	32
3.8	Hreinsistöð.....	33
3.9	Stærðir og nýtingarhlutfall.....	34
4	Umhverfismatsskýrsla.....	41
4.1	Inngangur.....	41
4.2	Umhverfismat.....	42
4.3	Samantekt áhrifa.....	50
5	Fylgiskjöl.....	51

SAMÞYKKTIR

Deiliskipulag þetta var samþykkt af Skipulagsnefnd Eyjafjarðarsveitar

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 41 gr. skipulagslaga nr. 123 / 2010, var samþykkt í sveitarstjórn Eyjafjarðarsveitar þann _____

Skipulagsfulltrúi Eyjafjarðarsveitar

Deiliskipulag þetta öðlast gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

ALMENNT UM BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI

Gildandi skipulag:

Í gildi er deiliskipulag fyrir Ölduhverfi í Eyjafjarðarsveit sem samþykkt var í skipulagsnefnd Eyjafjarðarsveitar þann 7. Des 2023 og hlaut gildi þann 28. des. 2023 með auglýsingu í B-deild stjórnartíðinda.

BREYTINGAR Á SKIPULAGI:

Götur:

Helstu breytingar sem orðið hafa á skipulaginu fela í sér breytta legu vega um hverfið auk nýrrar götu á norðausturhluta svæðisins (Austuralda), Hringöldu hefur verið skipt í tvær götur og verður nú Suðuralda og Bæjaralda. Aðkoma bílaumferðar að Suðuröldu er nú frá Bogöldu en aðkoma að Bæjaröldu helst á sama stað neðan byggðar.

Húsagerðir :

Flestar lóðir, byggingareitir og húsnúmer hafa færst til í kjölfarið.

Húsagerðir (sem sjá má í kafla 3.) haldast þær sömu en sumum gerðum hefur fjölgað á meðan öðrum hefur fækkað. Helsti munurinn er að hlutfall einbýla hefur hækkað á mótí fjölbýlum og fermetraffjöldi aukist. Íbúðum fækkar um eina, úr 213 í 212 á svæðinu.

Annað:

- Leiksvæði bætist við Austuröldu
- Lóð og byggingarreitur veitustöðvar (Kroppur 1a) færast neðan við aðkomuveg.
- Kvöð um aðgengi að skógræk bætist við enda Norður og Austuröldu.

BREYTINGAR Á GREINARGERÐ:

Útgáfa 3 - breytt: 08.07.2024

1. Kafla 2.2 Götunöfnum breytt og lýsingu á afstöðu gatna og húsa.
2. Kafla 2.7.1 Götum fjölgað.
3. Kafla 2.18 Áfangalýsingu breytt.
4. Kafla 3.7.2 Bætt við texta.
5. Kafla 3 Götunöfnum breytt.
6. Kafla 3.9. Töflu breytt.
7. Skýringamyndum breytt í samræmi við breytingar á skipulagi.

BREYTINGAR Á GREINARGERÐ EFTIR AUGLÝSINGU:

Útgáfa 2 - breytt: 23.08.2023

8. Kafa 3.3.7 Sérkröfur vegna minjaverndar, er bætt við.
9. Kafa 3.8 Hreinsistöð, er bætt við.
10. Stærðum hreinsistöðvar er bætt við töflu í kafa 3.9.

GÖGN DEILISKIPULAGSINS

Deiliskipulag Ölduhverfis er sett fram í eftirfarandi gögnum og fylgiskjölum sem getið er í kafa 6:

- Greinargerð með forsendum og skipulags- og byggingarskilmálum, í A4.
- Deiliskipulagsuppráttur í mælikvarða 1:1000 í A1.
- Skýringaruppráttur í mælikvarða 1:1000 í A1.

1 FORSENDUR

1.1 SKIPULAGSFORSENDUR

Í Aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar 2018-2030 segir m.a.:

3 Meginmarkmið

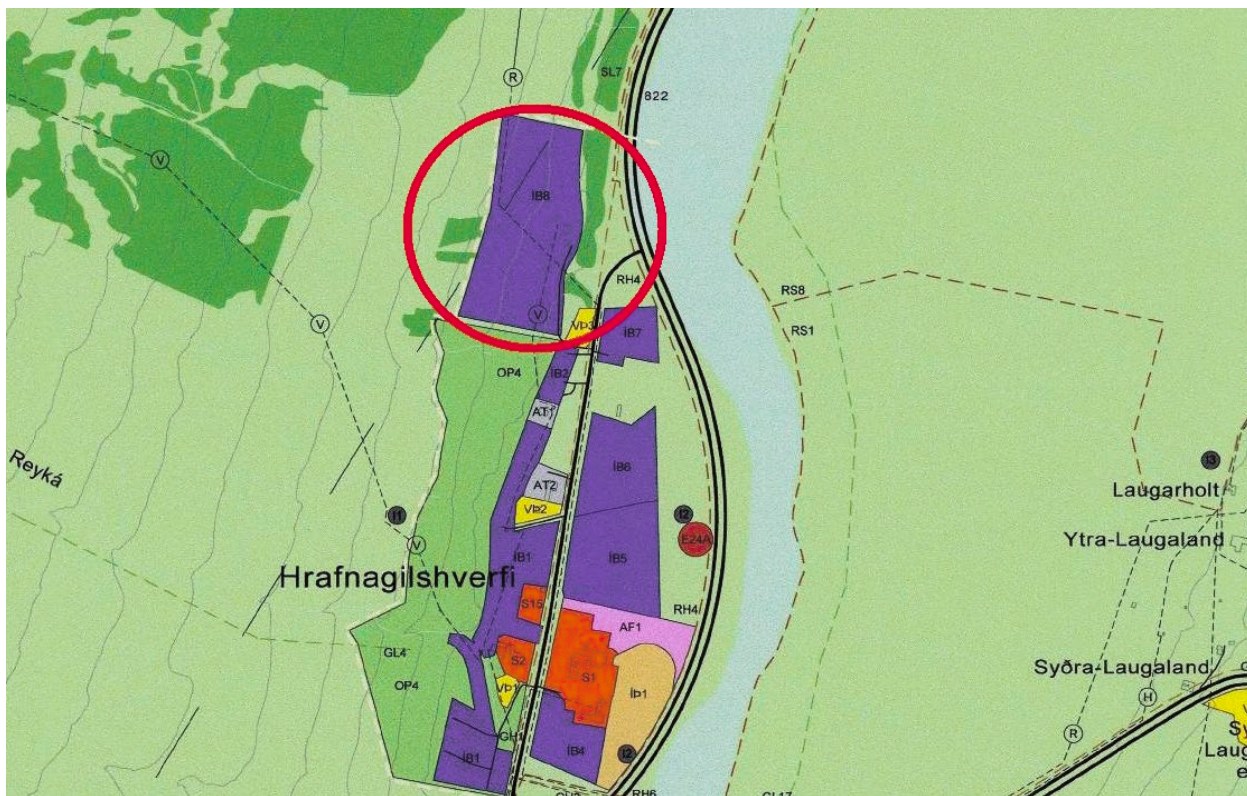
3.1 Byggðamál

- *Stefnt er að eflingu Eyjafjarðarsveitar á öllum sviðum og að sveitarfélagið sameini kosti dreifbýlis og þéttbýlis.*
- *Þéttbýlis- og þjónustukjarni sveitarfélagsins er í Hrafnagilshverfi og stefnt er á að byggja og efla Hrafnagilshverfi enn frekar, m.a. með nægu framboði íbúðarlóða.*
- *Fyrir utan Hrafnagilshverfi eru skipulögð svæði fyrir íbúðarbyggð að mestu á afmörkuðum svæðum nyrst í sveitarfélaginu, s.s. í Kaupangssveit ásamt svæðum á Staðarbyggð og í Kristnesi, þar sem lögð er áhersla á að íbúðarbyggð viðhaldist.*
- *Eyjafjarðarsveit er blandað samfélag sem þekkt á að verða fyrir umhverfisvæna landnýtingu og góð búsetuskilyrði.*
- *Áhersla er lögð á eflingu dreifbýlis sem góðs búsetukosts m.a. með verndun ræktarlands, bættum samgöngum, fjarskiptum og bættri almennri þjónustu.*
- *Lögð skal áhersla á að við skipulag og uppbyggingu verði tekið tillit til umhverfis og náttúru.*
- *Fjölgun íbúa í sveitarfélaginu verði ekki undir landsmeðaltali.*

4.2 Íbúðarsvæði

Almenn ákvæði vegna íbúðarsvæða:

- *Tekið verði tillit til náttúrulegra aðstæðna og umhverfis við skipulag íbúðarsvæða og við hönnun húsa verði slíkra sjónarmiða einnig gætt.*
- *Lögð er áhersla á umhverfisvænar lausnir í skipulagi, frágangi, gerð bygginga og þjónustu við byggðina.*
- *Á íbúðarsvæðunum verði fyrst og fremst gert ráð fyrir einbýlishúsum eða litlum fjölbýlishúsum (par- og raðhúsum). Samræmis verði gætt varðandi heildarásýnd hvers svæðis fyrir sig. Einnig verði hugað að heildarsamræmi innan hverfanna.*
- *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.*



Mynd 1 – úr Aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar 2018-2030, hringur um deiliskipulagssvæðið

1.2 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Svæðið sem um ræðir markast af Eyjafjarðarbraut vestri að austanverðu, Grísará að sunnan og skrógræktarsvæðum að vestan og norðan. Skipulagssvæðið er að mestu bæjartún bæjarins Kropps sem er eina núverandi húsið innan deiliskipulagssvæðisins. Landinu hallar aðallega til austurs og líttilega til austsuðausturs. Eina akfæra aðkoman að svæðinu er um aðkomuveg að Kroppi. Skipulagssvæðið er alls um 12,8 ha að flatarmáli.

1.3 NÚVERANDI AÐSTÆÐUR

1.3.1 Fornminjaskráning

Gerð hefur verið fornleifaskráning fyrir svæðið, samanber fylgiskjal 1 við deiliskipulagið; „Fornleifaskráning í landi Kropps við Hrafnagil. Deiliskráning vegna íbúðarbyggðar.“ sem unnin var af Elínu Ósk Hreiðarsdóttur árið 2021.

Þar kemur fram að innan deiliskipulagssvæðisins eru 12 skráðar fornleifar. Staðsetning þeirra kemur fram í hnitaskrá og á korti í skýrslunni. Allar framkvæmdir í námunda við skráðar fornleifar verða gerðar í samvinnu við Minjastofnun Íslands.

Bent er á ákvæði í lögum um áður ókunnar fornminjar, 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 en þar segir:

„Finnist fornminjar sem áður voru ókunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda

og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn. Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.“

1.3.2 Húsakönnun

Ekki er gerð húsakönnun fyrir húsið á Kroppi, sem er eina húsið sem stendur á deiliskipulagssvæðinu. Það hús er meira en 100 ára og því aldursfriðað og gert ráð fyrir að það hús muni standa áfram.



Mynd 2 – Íbúðarhúsið á Kroppi

1.4 STAÐA SKIPULAGS

1.4.1 Aðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Eyjafjarðarsveitar 2018-2030.

Svæðið sem deiliskipulagið nær til er skilgreint sem *íbúðarbyggð* í gildandi aðalskipulagi. Nýtt deiliskipulag er í samræmi við gildandi aðalskipulag.

1.4.2 Deiliskipulag

Ekki er til deiliskipulag fyrir svæðið.

2 DEILISKIPLAG OG ALMENNIR SKILMÁLAR

2.1 ALMENNT

Hér er lýst megininntaki deiliskiplags sem og almennum skilmálum sem gilda að jafnaði um allar byggingar og framkvæmdir í tengslum við deiliskiplag þetta nema annað sé tekið fram í sérákvæðum, kafla 3.



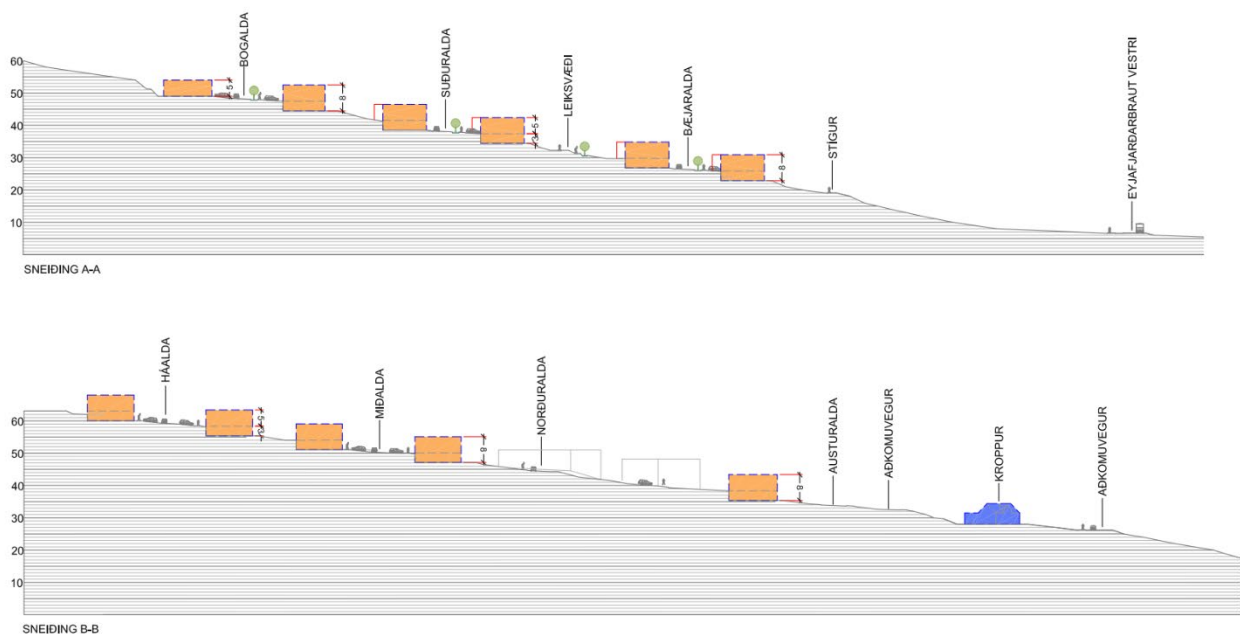
Mynd 3 – Deiliskiplagsuppráttur

2.2 ÁHERSLUR DEILISKIPULAGS

Svæðið er hugsað sem íbúðarhverfi í samræmi við aðalskipulag. Nýr aðkomuvegur liggur frá Eyjafjarðarbraut vestri og upp á svæðið að bænum Kroppi þar sem hann kvíslast í tvennt fyrir neðan bæinn að Bæjaröldu til suðurs. Út frá aðkomuvegi liggur íbúðagata, Austuralda, samsíða hæðarlínunum til norðurs með einbýlis-, og fjölbýlishúsum. Aðkomuvegurinn endar og Bogalda tekur við þegar komið er að fyrstu fjölbýlishúsunum. Að Bogöldu liggur Norðuralda í norður og út frá Norðuröldu liggja svo tvær götur með fjölbýlishúsum til vesturs, Miðalda og Háalda. Þegar komið er yfir kropps-læk liggur suðuralda niður af Bogöldu. Aðgengi að skórækt verður tryggt við enda Austur – og Norðuröldu. Grænt trjávaxið svæði meðfram Kroppslæk deilir svæðinu í tvennt og tengir það við skógræktina vestan við byggðina. Suðuralda og Bæjaralda eru raðhúsagötur sem mynda sporöskju umhverfis leiksvæði. Annað leiksvæði er ofar í hlíðinni sunnan við Háöldu. Gönguleiðir eru ýmist tengdar við núverandi aðkomuveg að Kroppi sem verður göngu- og hjólastígur, en einnig tengist svæðið með stíg meðfram suðurenda skipulagsins sem tengist einnig inn á núverandi aðkomuveg sem áfram tengist stofnstíg meðfram Eyjafjarðarbraut vestri. Sá stígur liggur að skólum og þjónustu á Hrafnagili.

Meginhugmynd deiliskipulagsins er lágrest byggð, uppbotin og líflæg umvafin grænum svæðum og geirum sem ganga niður hlíðina og tengja það við nærliggjandi svæði. Megin einkenni svæðisins eru tveggja hæða byggð einbýlis-, rað- og fjölbýlishúsa sem raðað er meðfram húsgötum í hlíðinni. Nokkur einnar hæðar raðhús eru við Bogöldu.

Eitt aðalmarkmið skipulagsins er að nýta einstakt útsýni til suðausturs fram í Eyjafjörðinn. Annað mikilvægt markmið er að taka mið af veðurfari. Hluti af því að ná árangri með skjólsæla byggð er að hafa áþekka hæð á byggðinni sem þá hleypir vindi auðveldar yfir sig. Uppbrotnar byggingar tefja vind og koma í veg fyrir virkni vindgangna. Þar sem byggðin verður þéttust er reiknað með raðhúsabyggð sem er ákjósanleg til skjólmyndunar, eins og leiksvæðin milli Bæjar- og Suðuröldu. Gróður skipar einnig stórt hlutverk í skjólmyndun sbr. grænn trjávaxinn geiri meðfram Kroppslæk og norðan og sunnan skipulagssvæðisins. Hvatt er til þess að setja skjólvirki/ vindbrjóta utan á byggingar t.d. með svalahandriðum og gróðri til að bæta veðurlag umhverfis byggingarnar.



Mynd 4 – Sneiðingar

2.3 BYGGÐ

Byggðin er blanda af íbúðarhúsum á einni til tveimur hæðum. Eitt skilgreint leiksvæði er á suðurhluta svæðisins, annað á norðvesturhluta og það þriðja á suðausturhluta.

2.3.1 Lóðir

Lóðamörk eru sýnd á skipulagsuppdrætti og stærðir lóða skráðar. Þessar upplýsingar eru til viðmiðunar, en nánar er gert grein fyrir lóðamörkum, málsetningu lóða og lóðarstærðum auk byggingarreita á mæliblaði. Þar sem misræmi er gildir mæliblað. Hæðarblöð verða unnin samhliða mæliblöðum. Sjá nánar um mæli- og hæðarblöð í kafla 2.14.

2.3.2 Byggingaráfangar

Reiknað er með að skipulagssvæðið geti byggst upp í a.m.k fjórum áföngum.

2.4 OPIN SVÆÐI

Skipulagssvæðið er í jaðri mikillar skógræktar í landi Kropps og nýtur byggðin góðs af skjóli úr þeim áttum, vestri og norðri, auk þess að skógræktin verður aðdráttarafli til útivistar. Tengingarnar verða við skógræktina og upplandið í gegnum græna geira beggja vegna hverfisins og meðfram Kroppslæk. Geirarnir verða því í senn skjólbelti, vistsvæði fugla og undirstrikun landslagsins og útsýnis á hverjum stað. Þar sem stígar þvera húsagötur verður merktur forgangur gangandi umferðar í yfirborði þverunarinnar.

Reiknað er með að ofanvatnsrásir og regnbeð nýtist fyrir uppsöfnun á snjó en í enda botnlanga má einnig koma fyrir snjóruðningi sem og með yfirtöku á fáeinum bílastæðum við götu.

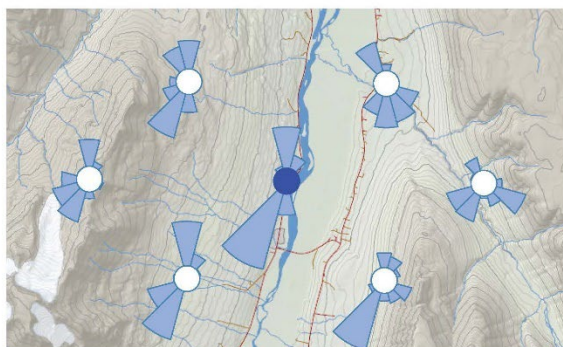
Skipulagssvæðið er að stórum hluta vaxið grasi ídag, þ.e. bæjartúnin á Kroppi. Bætt verður við trjágróðri til skjólmyndunar, einkum umhverfis leiksvæði og göngustíga.

Verktakar og undirverktakar sem vinna við gatna- og stígagerð sem og á almenningssvæðum skulu hafa umhverfisstjórnun í samræmi við ISO 14001/EMAS eða sambærilegt. Ekki er nauðsynlegt að hafa vottaða umhverfisstjórnun, aðeins að umhverfisstefna og verklagsreglur um umhverfisstjórnun séu til staðar og séu í samræmi við ISO 14001/EMAS eða sambærilegt.

2.5 VEÐURFAR

Um veðurfar er vísað í kafla 2.3 Veðurfar, í Umhverfisskýrslu með Aðalskipulagi 2018-2030.

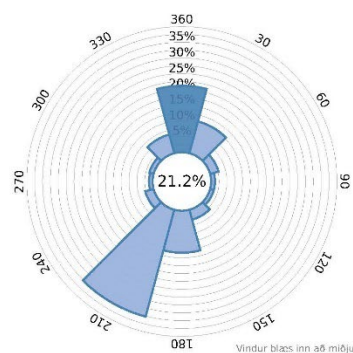
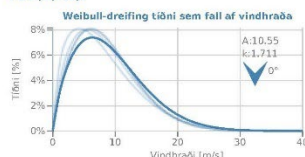
Næsta veðurstöð á Vindatlas Veðurstofunnar er við Hrafnagil. Á skýringarmynd er vindrós þeirrar stöðvar; <http://vindatlas.vedur.is/>.



Staðsetning breidd/longd (WGS84): 65.5891 - 18.0882

Hryfis lengd (m): 0,000

Hæð (m): 10,0



Samantekt meðalvindhraða og orkupéttleika						
Hæð [m]	Mællstærð	0,000 m	0,030 m	0,100 m	0,400 m	1,500 m
10	Meðalvindhraði [m/s]	8,6	6,3	5,4	4,3	2,8
10	Orkupéttleiki [W/m ²]	1.138	435	286	138	40
25	Meðalvindhraði [m/s]	7,9	6,2	5,5	4,7	3,6
25	Orkupéttleiki [W/m ²]	878	420	307	184	82
50	Meðalvindhraði [m/s]	8,1	6,6	6,1	5,4	4,4
50	Orkupéttleiki [W/m ²]	946	520	409	270	146
100	Meðalvindhraði [m/s]	8,5	7,3	6,9	6,1	5,2
100	Orkupéttleiki [W/m ²]	1.070	686	563	403	249
200	Meðalvindhraði [m/s]	8,4	7,8	7,4	6,9	6,0
200	Orkupéttleiki [W/m ²]	1.163	859	756	574	390

Mynd 5 – Vindrós úr Vindatlas

2.6 OFANVATN

Í skipulaginu er gert ráð fyrir að ofanvatn sem fellur á þetta fleti innan skipulagssvæðisins renni á yfirborði að blágrænum ofanvatnslausnum. Markmið blágrænna ofanvatnslausna á svæðinu er að tefja rennsli ofanvatns og hreinsa ofanvatn frá þéttum flötum. Töf ofanvatns er áhersluatriði til að takmarka rennsli í Grísará og Kroppslæk við miklar rigningar og leysingar. Hreinsun ofanvatns frá þéttum flötum er áhersluatriði þar sem miklu máli skiptir að ofanvatnið streymi hreint út í farvegina og áfram í Eyjafjarðará. Tilgangur ofanvatnslausna á svæðinu er að safna saman ofanvatninu sem fellur á skipulagssvæðið, stuðla að því að sem mest af ofanvatninu komist ofan í jarðveg og að ofanvatni verði aðeins hleypt í Grísará og Kroppslæk eftir að það hefur farið í gegnum ofanvatnslausnir. Til að tefja enn frekar á rennsli ofanvatns eru tilmæli í deiliskipulaginu að þök verði sem mest þakin með grænu yfirborði. Þegar talað er um græn þök er átt við gróðurvaxin þök. Venjulega er talað um þrjár gerðir af grænum þökum, þök með lágvöxnum gróðri, oft af hnoðraætt (sedum-ætt) sem henta mjög vel sem efstu þök húsa, þök með lágum runnum og hærri blómum og svo loks tyrfð þök sem geta krafist meiri umhirðu.

Ofanvatnslausnir í skipulaginu byggja á því að ofanvatn sem fellur innan tiltekinnar lóðar sé meðhöndlað innan lóðamarka, komist í jarðveg og sígi þar niður. Ávallt skal huga að því að staðsetja ofanvatnslausnir innan lóða á þann hátt að flóðaleiðir frá ofanvatnslausnum valdi ekki tjóni, hvorki innan sömu lóðar eða utan lóðar.

Ofanvatn sem fellur á vegi eða bílastæði skal leiða í ofanvatnrásir eða regnbeð, sem staðsett skuli meðfram vegum/bílastæðum. Einnig skulu öll bílastæði vera með gegndræpu yfirborði.

Yfirborð ofanvatnslausna skal vera gras eða annar viðeigandi lágvaxinn gróður en koma skal fyrir sérstaklega völdum plöntum í regngörðum. Þar sem regngarðar koma í stað hefðbundinna niðurfalla skal ekki vera lengra en hámark 70 m bil á milli þeirra. Stærð regngarða er að minnsta kosti jöfn einu bílastæði og má vera stærra. Mikilvægt er að ofanvatnslausnir sem taka á móti regnvatni frá götum og bílastæðum séu staðsettar þannig að halli sé frá götunni/bílastæðunum að ofanvatnslausnunum. Huga skal að flóðaleiðum frá ofanvatnslausnum sem staðsettar eru við götur/bílastæði. Flóðaleiðir þurfa að vera greiðar og tryggt skal vera að vatn sem streymi eftir flóðaleiðum geti ekki valdið tjóni.

Ofanvatnstrásir nýtast sem snjósöfnunarsvæði auk svæðis við enda botnlanga en gert er ráð fyrir sérstöku snjósöfnunarsvæði við Bæjaröldu.

Gera skal grein fyrir því að þeir skilmálar sem fram koma í deiliskipulagi varðandi meðhöndlun ofanvatns séu uppfylltir á skipulagssvæðinu. Þannig skal gera grein fyrir ofanvatnslausnum í byggingarleyfisumsókn og á aðaluppdráttum vegna byggingarleyfis.



Mynd 6 – Útsýni frá skipulagssvæðinu

2.7 SAMGÖNGUR

Ný aðkomuleið, safngata er fyrirhuguð frá Eyjarfjarðarbraut vestri sem tenging upp í hverfið. Þessi tenging er sýnd á deiliskipulagsuppdrætti Hrafnagilshverfis.

2.7.1 Gatnakerfi

Gatnakerfi byggðarinnar eru 7 húsagötur sem tengjast við fyrrnefnda safngötu. Göturými er hannað þannig að það sé aðlaðandi, öruggt og aðgengilegt fyrir alla vegfarendur. Allar þessar 7 húsagötur eru skilgreindar sem vistgötur, sjá deiliskipulagsupprátt.

Í húsagötum eru bílastæði við götu öll 90° á akstursstefnu en ofanvatnsrásir samsíða götum nema við fjölbýlishús þar verða regnbeð stök innan um bílastæði sem eru 90° á akstursstefnu. Skipulag gatnanna miðar við að hámarkshraðinn í vistgötunum 15 km/klst. Gatnakerfið verður byggt upp í áföngum og leitast verður við að framkvæmdirnar valdi sem minnstu ónæði fyrir íbúa.

Í enda hvernar götu eru snúningshausar fyrir stærri bíla eins og t.d. sorpbíla og slökkviliðsbíla til að snúa við. Þetta rými má ekki nota sem bílastæði.

2.7.2 Stígakerfi

Gangstéttir eru ýmist öðru megin eða beggja megin meðfram götum. Kvöð er um gönguleið alls staðar þar sem gangstéttir og stígar eru merktir á deiliskipulagsupprætti, bæði innan lóða sem á bæjarlandi. Götugögn, svo sem bekkir, ljósastaurar og skilti skal staðsetja á svæðum næst byggingum eða svæðum sérstaklega ætluðum götugögnum og minnst 0,5 m frá sértækum leiðarlínum. Æskilegt er að svæði fyrir götugögn sé skýrt afmarkað, annað hvort með öðru yfirborðsefni eða litamun.

Hönnun og útfærsla göngustíga skal uppfylla kröfur um öryggi og algilda hönnun. Þar sem því er viðkomið skal leitast eftir að halda langhalla stíga undir 5% og þverhalla undir 2%. Þar sem mikill halli er á gönguleiðum þarf að gæta að fyrirkomulagi til að halli göngustíga verði sem minnstur. Þó er ljóst að í einhverjum tilfellum geti það verið erfitt. Þar sem halli er mikill og þar sem því er viðkomið, skulu vera áningarstaðir fyrir hverja 0,6 m í hækkun stígsins. Á áningarstöðum er æskilegt að hafa hvíldarsvæði með bekk og auðu svæði fyrir hjólastóla/göngugrindur/barnavagna. Samhliða brattri gönguleið er æskilegt að hafa útitróppur.

Gera skal ráð fyrir upphækkuðu yfirborði þar sem göngu-og/eða hjólastígar þvera götur. Skal hönnun og útfærsla þverana uppfylla kröfur um öryggi, sjónlengdir og algilda hönnun. Til að auka öryggi og öryggistilfinningu vegfarenda er gert ráð fyrir að helstu göngu- og hjólaleiðir verði vel lýstar og sérstök gangbrautarlýsing verði við gangbrautir.

Lega stíga á skipulagsupprætti er leiðbeinandi og verður útfærð nánar við hönnun þeirra. Hönnun og útfærsla á stígum er háð landslagi á hverjum stað.

2.7.3 Hjólastæði

Hjólastæði eru almennt innan lóða. Í fjölbýlishúsum skal gera ráð fyrir a.m.k. 1 hjólastæði fyrir hverja íbúð.

2.7.4 Bílastæði

Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir 2 bílastæðum á hverja íbúð í rað- og fjölbýlishúsum en 3 bílastæðum í einbýlishúsum.

Gert er ráð fyrir að uppfylla kröfur um bílastæði innan lóðar. Gera skal ráð fyrir tengibúnaði vegna hleðslu rafbíla við bílastæði í samræmi við reglugerð. Við bílastæði hreyfihamlaðra skal þess gætt að aðgengi að hleðslustöðum sé gott og hindrunarlaust.

Gert er ráð fyrir takmörkuðum fjölda bílastæða utan lóða en þau stæði eru sameiginleg öllum og má ekki merkja sérstökum notenda.

Fjöldi bílastæða á hverri lóð kemur fram í kafla 3 Sérákvæði. Yfirborð bílastæða skal vera með gegndræpu efni, svo sem grashellum, plastgrindum eða sambærilegu.



Mynd 7 – Kroppslækur rennur í gegnum mitt svæðið.

2.8 VEITUR OG SORP

Gert er ráð fyrir að allar byggingar á svæðinu tengist hitaveitu og vatnsveitu Eyjafjarðarsveitar.

Ekki gert ráð fyrir að tengjast fráveitu Eyjafjarðarsveitar. Sérstök hreinsistöð verður reist fyrir Ölduhverfi á reit sem afmarkaður er í deiliskipulagi á suðurhluta svæðisins.

2.8.1 Rafveita

Lóð fyrir spennistöð/veitustöð verður við gatnamót safngötu og Norðuröldu.

2.8.2 Sorpgeymslur og sorpflokkun

Öll sorpgeymsla skal vera leyst með sorpílátum á eigin lóðum.

Aðstaða fyrir heimilisúrgang getur ýmist verið innbyggð í byggingu eða tengslum við hana sem gerði eða skýli á lóð. Hönnun gerða og skýla skal ávallt taka mið af byggingarmynstri aðliggjandi byggðar og hönnun aðliggjandi mannvirkja. Gæta skal þess að skýli rýri ekki ásýnd mannvirkja.

Við hönnun sorpgeymslna skal gera ráð fyrir flokkun sorps sé fyrir plast, pappír, almennt sorp og lífrænt. Gera skal grein fyrri sorpgeymslum og frágangi þeirra á aðaluppdráttum.

Tryggja skal greiða aðkomu sorpbíla. Tryggt skal vera að gönguleið með úrgangsilát sé að lágmarki 1,2 m á breidd og hafi að lágmarki 2,5 m lofthæð. Taka skal niður kantstein og hafa yfirborð án misfellna þar sem ílát eru dregin að hirðubíl. Yfirborð gönguleiðar að og frá ílátunum skal vera fast, þ.e. hellur, steyp, malbik eða sambærilegt. Hafa skal góða lýsingu á aðkomuleiðum.

Grenndargámar verða við bílastæði neðan við Ölduhverfi.

2.9 BYGGINGARREITIR

Byggingarreitir eru markaðir með brotinni línu í deiliskipulagsuppdrætti og skulu byggingar vera innan byggingarreits með eftirfarandi undantekningum; einstakir byggingarhlutar, s.s. reykháfar, skyggni, gluggafrágangur, sólpallar, svalir og útbyggingar mega ná út fyrir byggingarreit skv. ákvæðum sérskilmála í kafla 3.

2.10 LÓÐIR

Lóðamörk og stærð lóða eru sýnd á skipulagsuppdrætti. Innra skipulag lóða svo og stærðir húsa, aðkomu- og athafnasvæði skal unnið í samráði við byggingarfulltrúa og skal afstöðumynd og/eða lóðarmynd lögð inn til samþykktar þegar sótt er um byggingarleyfi. Deiliskipulagið skilgreinir lóðarmörk.

2.11 GIRÐINGAR, SMÁHÝSI OG VIÐBYGGINGAR

Gerð girðinga, smáhýsa og viðbygginga skal vera í samræmi við byggingarreglugerð.

2.12 NÝTINGARHLUTFALL

Hámarksnýting lóða kemur fram í töflu í kafla 3.

2.13 HÖNNUN OG UPPDRÆTTIR

Við hönnun bygginga skal fara eftir því sem mæliblöð, hæðablöð og skilmálar þessir segja til um.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni.

2.14 MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Allir megin hlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð.

Hæðarblöð sýna hæðir á lóðarmörkum, viðmiðunarhæðir gangstétta og gatna við lóðarmörk og hámarkshæð húsa sem er skilyrt í skilmálum þessum. Lega veitulagna er einnig sýnd á hæðarblöðum.



Mynd 8 – Deiliskipulagssvæðið

2.15 FRÁGANGUR LÓÐA

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við byggingarreglugerð. Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þau séu í samræmi við samþykktar teikningar, skipulagsskilmála og hæðartölur skv. mæliblaði.

Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram opnum svæðum í þeirri hæð sem sýnd er á mæliblöðum og bera allan kostnað af því.

Á lóðum fjölbýlishúsa skulu vera sameiginleg leik- og dvalarsvæði. Á þessum svæðum skal gera ráð fyrir leik- og/eða dvalaraðstöðu og séð til þess að íbúar hússins geti notið samveru og friðsældar. Hönnun og útfærsla skal taka mið af blágrænum ofanvatnslausnum og skal ofanvatn af lóðum safnað saman í slíka lausn, t.d. ofanvatnslaut með yfirfalli sem tengist ofanvatnslögn í aðliggjandi götu. Skal hönnun og útfærsla sameiginlegra leik- og dvalarsvæða uppfylla kröfur um öryggi og algilda hönnun. Lóðum skal skilað fullfrágengnum með gróðri og öðrum innviðum á dvalarsvæðum og sérafnotareitum.

Íbúðir á jarðhæð skulu hafa sérafnotareit á lóð. Ef engin íbúð er á jarðhæð telst svæðið næst húsvegg vera sameign. Stærð þessa reita skal vera að minnsta kosti svalastærð efri hæða en mega að hámarki ná 4 metra frá útvegg húsa.

Öll bílastæði skulu vera með gegndræpu yfirborði s.s. hellulögn, grassteini, plastgrindum eða undirbyggðu grasi. Ekki má nota möl eða annað yfirborðsefni sem hætt er við að dreifist.

Til að gæta umferðaröryggis er æskilegt þar sem lóð er við gatna-eða stígamót að velja lágreistar plöntur, ekki hærrí en 80 cm 10 m frá stígamótum/gatnamótum. Einnig skal gæta umferðaröryggis þar sem útkeyrsla íbúðahúss þverar göngu-og/eða hjólastíga og velja lágreistan gróður um 2,5m til beggja hliða útkeyrslu.

2.16 HLJÓÐVIST

Langt er í næstu tengi- og stofnbrautir og því umferðarhávaði á svæðinu óverulegur, en innan hverfis er gert er ráð fyrir 30 km hraða á klst. á öllum götum. Miðað við þær forsendur þarf ekki að taka sérstaklega tillit til hljóðvistar við hönnun húsa.

2.17 LÝSING

Auk götu- og veglýsingar verða stígar og leiksvæði búið lýsingu.

Lýsing verður hönnuð út frá gildandi kröfum Götu- og veglýsingar sem styðst við evrópsku CEN skýrsluna CR 13201-1 : 2014 og staðala ÍST EN 13201-2-3-4 og 5:2015 (Evrópustaðall).

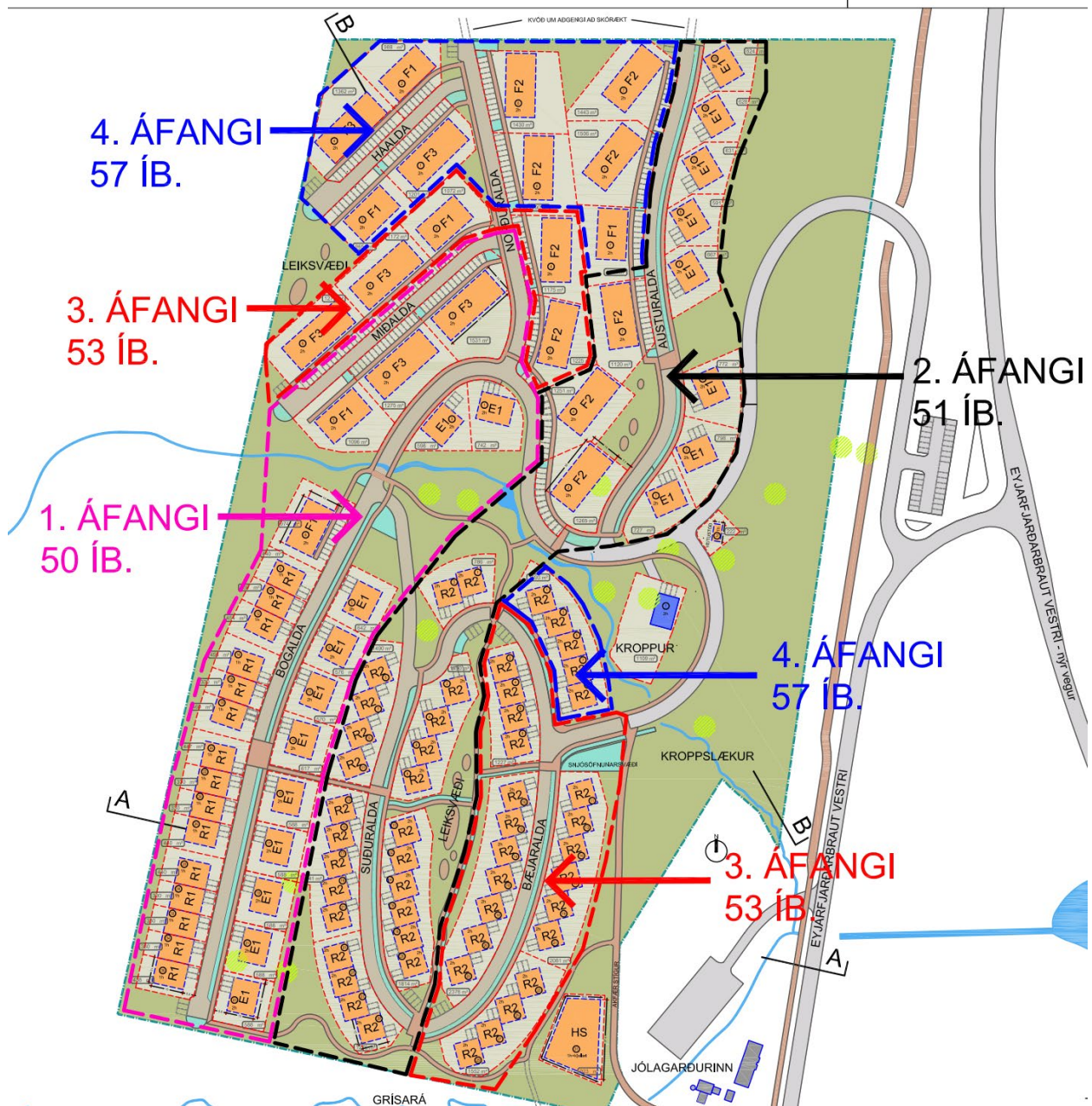
Gert er ráð fyrir að samræma útlit lampa og staura fyrir allt hverfið. Búnaður sem lágmarkar glýju skal valin og nýttur verði lampabúnaður með góða litarendurgjöf og hámarksnýtni / 100% high efficiency Lighting.



Mynd 9 – Deiliskipulagssvæðið að hausti

2.18 ÁFANGASKIPTING

Uppbyggingu svæðisins er skipt í fjóra áfanga þar sem í 1. áfanga eru 50 íbúðir, í 2. áfanga 51 íbúð, í 3. áfanga eru 53 íbúðir og loks 57 íbúðir í 4. áfanga. Sjá mynd hér að neðan.



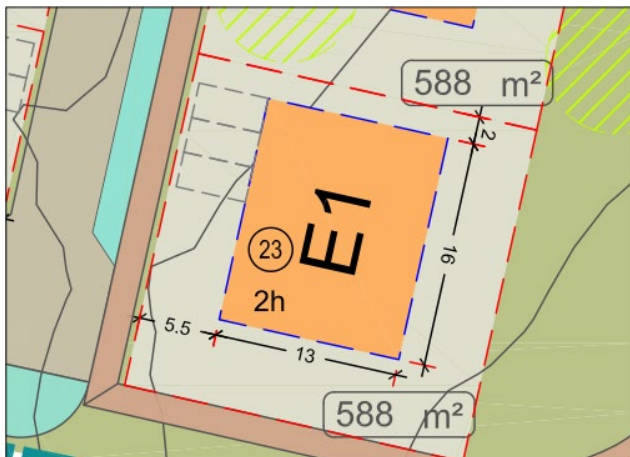
Mynd 10 – Áfangaskipting uppbyggingar samkvæmt deiliskipulaginu.

3 SÉRÁKVÆÐI

3.1 E-1, EINBÝLISHÚS.

3.1.1 Lóðir

Skilmálar eiga við lóðir við Bogöldu og Austuröldu.



Mynd 11 – E1, Stærðir byggingarreits

3.1.2 Húsagerð

Einbýlishús á tveimur hæðum. Aukaíbúðir eru ekki leyfðar. Hámarksstærð húss er 400 m².

Þakform er frjálst. Hámarkshæðarfjöldi bygginga kemur fram á skipulagsuppdraetti og hámarkshæðir koma fram á skýringarmyndum.

Byggingareitir

- Brotin lína afmarkar byggingarreit. Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjáls. Eftirfarandi atriði mega fara út fyrir byggingarreit:
- Útbyggingar að hámarki 0,6m
- Skyggni/skjólveggur við anddyri að hámarki 1,8m

Útlit og efnisval allra skjólveggja skal samræma og laga að útliti og yfirborðsfrágangi húsa. Hámarkshæð skjólveggja skal vera 1,8m og skulu þeir vera a.m.k. 1,8m frá lóðarmörkum.

3.1.3 Húshæð og þak

Byggingar er 2 hæðir. Uppgefinn aðkomukóti á hæðablaði er kóti á gólfi efri hæðar.

3.1.4 Bílastæði

Gera skal ráð fyrir 3 bílastæðum á lóð.

Heimilt er að byggja bílgeymslu eða bílskýli fyrir einn bíl innan byggingarreits.

3.1.5 Sorp

Sorpgeymslur skulu vera í sorpílátum innan lóðar. Nánar er greint frá sorpgeymslum í kafla 2.8.2 um sorpgeymslur og sorpflokkun.

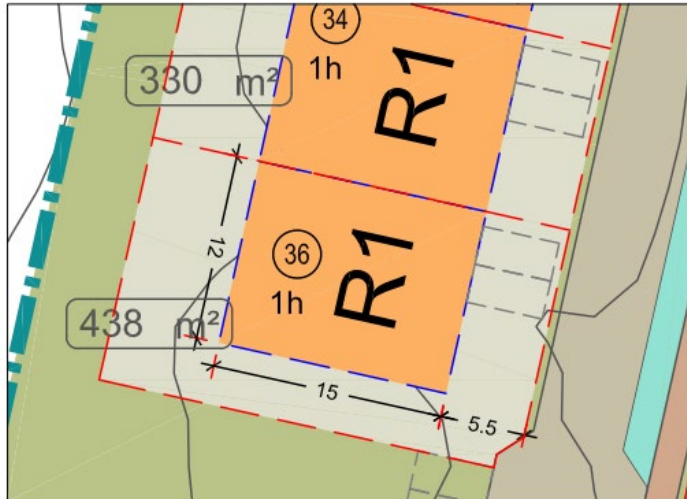
3.1.6 Frágangur á lóð.

Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Sjá að öðru leiti kafla 2.15 um frágang lóða.

3.2 R-1, RAÐHÚS.

3.2.1 Lóðir

Skilmálar eiga við lóðir við Bogöldu.



Mynd 12 – R1, Stærðir byggingarreits

3.2.2 Húsagerð

Raðhús með 1 íbúð á einni hæð á sérlóð, með 4-5 séreignum í lengju. Aukaíbúðir eru ekki leyfðar. Hámarksstærð hverrar einingar er 180 m².

Þakform er frjálst. Hámarkshæðarfjöldi bygginga kemur fram á skipulagsuppdætti og hámarkshæðir koma fram á skýringarmyndum.

Byggingareitir

- Brotin lína afmarkar byggingarreit. Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjáls. Eftirfarandi atriði mega fara út fyrir byggingarreit:
- Útbyggingar að hámarki 0,6m
- Skyggni/skjólveggur við anddyri að hámarki 1,8m

Útlit og efnisval allra skjólveggja skal samræma og laga að útliti og yfirborðsfrágangi húsa. Hámarkshæð skjólveggja skal vera 1,8m og skulu þeir vera a.m.k. 1,8m frá lóðarmörkum.

3.2.3 Húshæð og þak

Bygging er 1 hæð. Uppgefinn aðkomukóti á hæðablaði er kóti á gólfi jarðhæðar.

3.2.4 Bílastæði

Gera skal ráð fyrir 2 bílastæðum á lóð fyrir hverja íbúð.

Heimilt er að byggja bílgeymslu eða bílskýli fyrir einn bíl fyrir hverja íbúð innan byggingarreits.

3.2.5 Sorp

Sorpgeymslur skulu vera í sorpílátum innan lóðar. Nánar er greint frá sorpgeymslum í kafla 2.8.2 um sorpgeymslur og sorpflokkun.

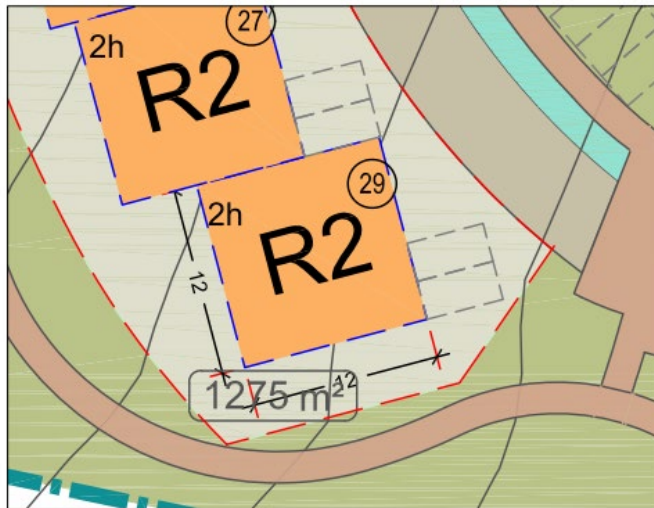
3.2.6 Frágangur á lóð.

Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Sjá að öðru leiti kafla 2.15 um frágang lóða.

3.3 R-2, RAÐHÚS.

3.3.1 Lóðir

Skilmálar eiga við lóðir við Suðuröldu og Bæjaröldu



Mynd 13 – R2, Stærðir byggingarreits

3.3.2 Húsagerð

Raðhús á tveimur hæðum með 4-7 séreignum á sömu lóð. Aukaíbúðir eru ekki leyfðar. Hámarksstærð hvorrar einingar er 290 m².

Þakform er frjálst. Hámarkshæðarfjöldi bygginga kemur fram á skipulagsupprætti og hámarkshæðir koma fram á skýringarmyndum.

Byggingareitir

- Brotin lína afmarkar byggingarreit. Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjáls. Eftirfarandi atriði mega fara út fyrir byggingarreit:
- Útbyggingar að hámarki 0,6m
- Skyggni/skjólveggur við anddyri að hámarki 1,8m

Útlit og efnisval allra skjólveggja skal samræma og laga að útliti og yfirborðsfrágangi húsa. Hámarkshæð skjólveggja skal vera 1,8m og skulu þeir vera a.m.k. 1,8m frá lóðarmörkum.

3.3.3 Húshæð og þak

Bygging er 2 hæðir. Uppgefinn aðkomukóti á hæðablaði er kóti á gólfi jarðhæðar í húsum ofan við götu en efri hæðar í húsum neðan við götu.

3.3.4 Bílastæði

Gera skal ráð fyrir 2 bílastæðum á lóð fyrir hverja íbúð.

Heimilt er að byggja bílgeymslu eða bílskýli fyrir einn bíl fyrir hverja íbúð innan byggingarreits.

3.3.5 Sorp

Sorpgeymslur skulu vera í sorpílátum innan lóðar. Nánar er greint frá sorpgeymslum í kafla 2.8.2 um sorpgeymslur og sorpflokkun.

3.3.6 Frágangur á lóð

Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Sjá að öðru leiti kafla 2.15 um frágang lóða.

3.3.7 Sérkröfur vegna minjaverndar

Byggingaráform við lóðir Hringöldu 2 til 10 þurfa að bíða þar til fornleifarannsókn lýkur, sbr. umsögn Minjastofnunar Íslands dagsett 13. júní 2023. Sjá afmörkun á deiliskipulagsupprætti.

3.4 F-1, FJÖLBÝLISHÚS.

3.4.1 Lóðir

Skilmálar eiga við lóðir við Austuröldu, Bogöldu, Miðöldu og Háöldu.



Mynd 14 – F1, Stærðir byggingarreits

3.4.2 Húsagerð

Fjölbylishús fyrir fjórar íbúðir á tveimur hæðum. Aukaíbúðir eru ekki leyfðar. Hámarks byggingarmagn á lóð er 630m².

Þakform er frjálst. Hámarkshæðarfjöldi bygginga kemur fram á skipulagsuppdrætti og hámarkshæðir koma fram á skýringarmyndum.

Heimilt er að hafa íbúðir á fleiri en einni hæð.

Heimilt er að hafa sérinnganga fyrir íbúðir. Leggja skal áherslu á að við og í kringum innganga sé skjól og skyggni. Aðgangur að garðrymi skal vera opin öllum.

Heimilt er að gera svalalokanir á veggsvalir og skulu þær vera gagnsæjar. Skjólveggir, skjólgrindur og svalalokanir skulu vera hluti af hönnun hússins og koma fram á aðaluppdráttum.

Byggingareitir

- Brotin lína afmarkar byggingarreit. Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjáls. Eftirfarandi atriði mega fara út fyrir byggingarreit:
- Útbyggingar og svalir að hámarki 0,6m
- Skyggni/skjólveggur við anddyri að hámarki 1,8m

Útlit og efnisval allra skjólveggja á milli sérafnotareita skal samræma og laga að útliti og yfirborðsfrágangi húsa. Hámarkshæð skjólveggja skal vera 1,4m og skulu þeir vera a.m.k. 1,8m frá lóðarmörkum. Almennu ber að huga að næði og innsýn í íveruherbergi.

3.4.3 Húshæð og þak

Bygging er 2 hæðir. Uppgefinn aðkomukóti á hæðablaði er kóti á gólfi jarðhæðar í húsum ofan við götu en efri hæðar í húsum neðan við götu.

3.4.4 Bílastæði

Gera skal ráð fyrir 2 bílastæðum á hverja íbúð á lóð.

3.4.5 Sorp

Sorpgeymslur skulu vera í sorpílátum innan lóðar. Nánar er greint frá sorpgeymslum í kafla 2.8.2 um sorpgeymslur og sorpflokkun.

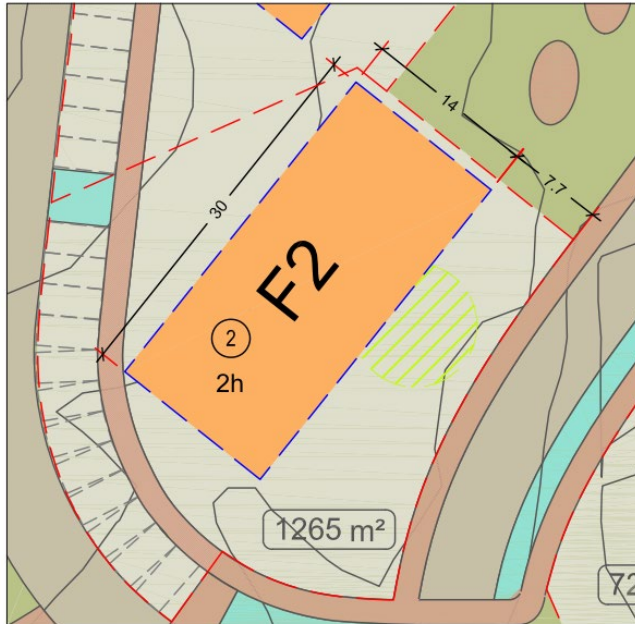
3.4.6 Frágangur á lóð.

Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Sjá að öðru leiti kafla 2.15 um frágang lóða.

3.5 F-2, FJÖLBÝLISHÚS.

3.5.1 Lóðir

Skilmálar eiga við lóðir við Norðuröldu, Austuröldu og Bogöldu.



Mynd 15 – F2, Stærðir byggingarreits

3.5.2 Húsagerð

Fjölbýlishús fyrir sex íbúðir á tveimur hæðum. Aukaíbúðir eru ekki leyfðar. Hámarks byggingarmagn á lóð er 800m².

Þakform er frjálst. Hámarkshæðarfjöldi bygginga kemur fram á skipulagsuppdrætti og hámarkshæðir koma fram á skýringarmyndum.

Heimilt er að hafa íbúðir á fleiri en einni hæð.

Heimilt er að hafa sérinnganga fyrir íbúðir. Leggja skal áherslu á að við og í kringum innganga sé skjól og skyggni. Aðgangur að garðrými skal vera opin öllum.

Heimilt er að gera svalalokanir á veggsvaír og skulu þær vera gagnsæjar. Skjólveggir, skjólgrindur og svalalokanir skulu vera hluti af hönnun hússins og koma fram á aðaluppdráttum.

Byggingareitir

- Brotin lína afmarkar byggingarreit. Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjáls. Eftirfarandi atriði mega fara út fyrir byggingarreit:
- Útbyggingar og svalir að hámarki 0,6m
- Skyggni/skjólveggur við anddyri að hámarki 1,8m

Útlit og efnisval allra skjólveggja á milli sérafnotareita skal samræma og laga að útliti og yfirborðsfrágangi húsa. Hámarkshæð skjólveggja skal vera 1,4m og skulu þeir vera a.m.k. 1,8m frá lóðarmörkum. Almennu ber að huga að næði og innsýn í íveruherbergi.

3.5.3 Húshæð og þak

Bygging er 2 hæðir. Uppgefinn aðkomukóti á hæðablaði er kóti á gólfi jarðhæðar í húsum ofan við götu en efri hæðar í húsum neðan við götu.

3.5.4 Bílastæði

Gera skal ráð fyrir 2 bílastæðum á hverja íbúð á lóð.

3.5.5 Sorp

Sorpgeymslur skulu vera í sorpílátum innan lóðar. Nánar er greint frá sorpgeymslum í kafla 2.8.2 um sorpgeymslur og sorpflokkun.

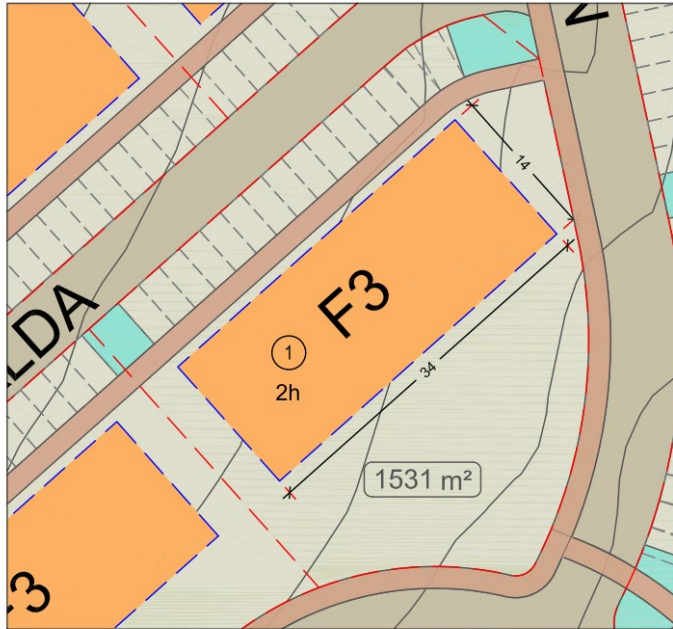
3.5.6 Frágangur á lóð.

Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Sjá að öðru leiti kafla 2.15 um frágang lóða.

3.6 F-3, FJÖLBÝLISHÚS.

3.6.1 Lóðir

Skilmálar eiga við lóðir við Miðöldu og Háöldu.



Mynd 16 – F3, Stærðir byggingarreits

3.6.2 Húsagerð

Fjölbýlishús fyrir átta íbúðir á tveimur hæðum. Aukaíbúðir eru ekki leyfðar. Hámarks byggingarmagn á lóð er 900m².

Þakform er frjálst. Hámarkshæðarfjöldi bygginga kemur fram á skipulagsupprætti og hámarkshæðir koma fram á skýringarmyndum.

Heimilt er að hafa íbúðir á fleiri en einni hæð.

Heimilt er að hafa sérinnganga fyrir íbúðir. Leggja skal áherslu á að við og í kringum innganga sé skjól og skyggni. Aðgangur að garðyrmi skal vera opin öllum.

Heimilt er að gera svalalokanir á veggsvalir og skulu þær vera gagnsæjar. Skjólveggir, skjólgrindur og svalalokanir skulu vera hluti af hönnun hússins og koma fram á aðaluppdráttum.

Byggingareitir

- Brotin lína afmarkar byggingarreit. Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjáls. Eftirfarandi atriði mega fara út fyrir byggingarreit:
- Útbyggingar og svalir að hámarki 0,6m
- Skyggni/skjólveggur við anddyri að hámarki 1,8m

Útlit og efnisval allra skjólveggja á milli sérafnotareita skal samræma og laga að útliti og yfirborðsfrágangi húsa. Hámarkshæð skjólveggja skal vera 1,4m og skulu þeir vera a.m.k. 1,8m frá lóðarmörkum. Almennu ber að huga að næði og innsýn í íveruherbergi.

3.6.3 Húshæð og þak

Bygging er 2 hæðir. Uppgefinn aðkomukóti á hæðablaði er kóti á gólfi jarðhæðar í húsum ofan við götu en efri hæðar í húsum neðan við götu.

3.6.4 Bílastæði

Gera skal ráð fyrir 2 bílastæðum á hverja íbúð á lóð.

3.6.5 Sorp

Sorpgeymslur skulu vera í sorpílátum innan lóðar. Nánar er greint frá sorpgeymslum í kafla 2.8.2 um sorpgeymslur og sorpflokkun.

3.6.6 Frágangur á lóð.

Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Sjá að öðru leiti kafla 2.15 um frágang lóða.

3.7 VEITUSTÖÐVAR.

3.7.1 Lóð

Skilmálar við lóð fyrir veitustöð.



Mynd 17 – Veituhús, stærðir byggingarreits

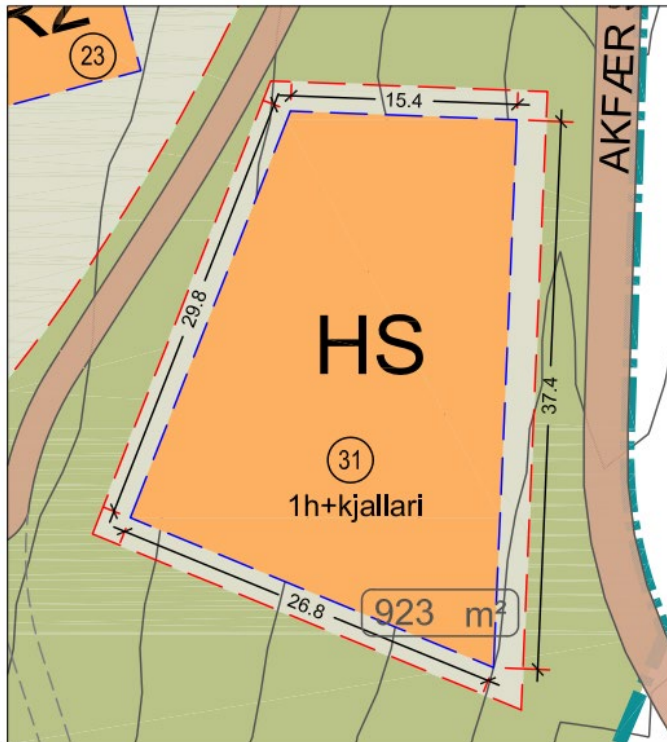
3.7.2 Almenn

Á lóð má byggja einnar hæðar veitustöð. Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Leitast skal eftir því að bygging falli inn í landslag og lámarka skerðingu á útsýni nærliggjandi húsa. Staðsetning innan byggingarreits er frjáls.

3.8 HREINSISTÖÐ

3.8.1 Lóð

Skilmálar við lóð fyrir hreinsistöð.



Mynd 18 – Hreinsistöð, stærðir byggingarreits

3.8.2 Almenn

Á lóð má byggja einnar hæðar hreinsistöð með kjallara. Horfa skal til þess að láta byggingu falla að landslagi t.d. með því að þak mannvirkja sé lagt grastorfi. Heimilt er að byggja hreinsistöð upp í áföngum og er þá miðað við verksmiðjuframléiddar einingar af viðurkenndri gerð.

Einingunum er þá raðað saman og bætt við til að mæta vexti hverfisins. Ef slík lausn er valin má raða að hámarki sex hreinsieiningum. Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Staðsetning innan byggingarreits er frjáls.

3.9 STÆRÐIR OG NÝTINGARHLUTFALL.

Heiti lóðar	Lóð m ²	Stærð m ²	Nhl.	Íb.	Húsagerðir						
					Annað	E1	R1	R2	F1	F2	F3
Austuralda 1	1.120	800	0,7	6						1	
Austuralda 2	727	400	0,6	1		1					
Austuralda 3	1.034	630	0,6	4					1		
Austuralda 4	798	800	1,0	6						1	
Austuralda 5	1.506	400	0,3	1		1					
Austuralda 6	772	400	0,5	1		1					
Austuralda 7	1.443	800	0,6	6						1	
Austuralda 8	667	400	0,6	1		1					
Austuralda 10	591	400	0,7	1		1					
Austuralda 12	631	400	0,6	1		1					
Austuralda 14	628	400	0,6	1		1					
Austuralda 16	624	400	0,6	1		1					
Bogalda 1	742	400	0,5	1		1					
Bogalda 2	1.265	800	0,6	6						1	
Bogalda 3	598	400	0,7	1		1					
Bogalda 4	1.251	800	0,6	6						1	
Bogalda 5	642	400	0,6	1		1					
Bogalda 6	974	630	0,6	4					1		
Bogalda 7	576	400	0,7	1		1					
Bogalda 8	440	180	0,4	1			1				
Bogalda 9	570	400	0,7	1		1					
Bogalda 10	330	180	0,5	1			1				
Bogalda 11	617	400	0,6	1		1					
Bogalda 12	454	180	0,4	1			1				
Bogalda 13	588	400	0,7	1		1					
Bogalda 14	456	180	0,4	1			1				
Bogalda 15	588	400	0,7	1		1					
Bogalda 16	330	180	0,5	1			1				
Bogalda 17	588	400	0,7	1		1					
Bogalda 18	460	180	0,4	1			1				
Bogalda 19	588	400	0,7	1		1					
Bogalda 20	447	180	0,4	1			1				
Bogalda 21	588	400	0,7	1		1					
Bogalda 22	330	180	0,5	1			1				
Bogalda 24	330	180	0,5	1			1				
Bogalda 26	440	180	0,4	1			1				
Bogalda 28	440	180	0,4	1			1				

					Húsagerðir						
Heiti lóðar	Lóð m ²	Stærð m ²	Nhl.	Íb.	Annað	E1	R1	R2	F1	F2	F3
Bogalda 30	330	180	0,5	1			1				
Bogalda 32	330	180	0,5	1			1				
Bogalda 34	330	180	0,5	1			1				
Bogalda 36	438	180	0,4	1			1				
Bæjaralda 1		290		1				1			
Bæjaralda 3		290		1				1			
Bæjaralda 5		290		1				1			
Bæjaralda 7		290		1				1			
Bæjaralda 9		290		1				1			
Bæjaralda 1-9	1.693	1.450	0,9								
Bæjaralda 2		290		1				1			
Bæjaralda 4		290		1				1			
Bæjaralda 6		290		1				1			
Bæjaralda 8		290		1				1			
Bæjaralda 2-6	1.227	1.160	0,9								
Bæjaralda 11		290		1				1			
Bæjaralda 13		290		1				1			
Bæjaralda 15		290		1				1			
Bæjaralda 17		290		1				1			
Bæjaralda 19		290		1				1			
Bæjaralda 21		290		1				1			
Bæjaralda 11-21	2.081	1.740	0,8								
Bæjaralda 10		290		1				1			
Bæjaralda 12		290		1				1			
Bæjaralda 14		290		1				1			
Bæjaralda 16		290		1				1			
Bæjaralda 18		290		1				1			
Bæjaralda 20		290		1				1			
Bæjaralda 22		290		1				1			
Bæjaralda 10-22	2.376	2.030	0,9								
Bæjaralda 23		290		1				1			
Bæjaralda 25		290		1				1			
Bæjaralda 27		290		1				1			
Bæjaralda 29		290		1				1			
Bæjaralda 23-29	1.552	1.160	0,7								
Bæjaralda 31 (HS)	923	1.385	1,5		1						
Háalda 1	1.201	900	0,7	8							1
Háalda 2	988	630	0,6	4					1		
Háalda 3	965	630	0,7	4					1		
Háalda 4	1.362	900	0,7	8							1

					Húsagerðir						
Heiti lóðar	Lóð m ²	Stærð m ²	Nhl.	Íb.	Annað	E1	R1	R2	F1	F2	F3
Kroppur 1	1.109	300	0,3	1		1					
Kroppur 1a (Veita)	222	32	0,1		1						
Miðalda 1	1.531	900	0,6	8							1
Miðalda 2	1.072	630	0,6	4					1		
Miðalda 3	1.275	900	0,7	8							1
Miðalda 4	1.172	900	0,8	8							1
Miðalda 5	1.096	630	0,6	4					1		
Miðalda 6	1.279	900	0,7	8							1
Norðuralda 2	1.225	800	0,7	6						1	
Norðuralda 4	1.175	800	0,7	6						1	
Norðuralda 6	1.290	800	0,6	6						1	
Norðuralda 8	1.430	800	0,6	6						1	
Suðuralda 1		290		1				1			
Suðuralda 3		290		1				1			
Suðuralda 1-3	786	580	0,7								
Suðuralda 2		290		1				1			
Suðuralda 4		290		1				1			
Suðuralda 6		290		1				1			
Suðuralda 8		290		1				1			
Suðuralda 2-8	1.490	1.160	0,8								
Suðuralda 5		290		1				1			
Suðuralda 7		290		1				1			
Suðuralda 9		290		1				1			
Suðuralda 11		290		1				1			
Suðuralda 5-11	1.490	1.160	0,8								
Suðuralda 10		290		1				1			
Suðuralda 12		290		1				1			
Suðuralda 14		290		1				1			
Suðuralda 16		290		1				1			
Suðuralda 18		290		1				1			
Suðuralda 20		290		1				1			
Suðuralda 10-20	1.814	1.740	1,0								
Suðuralda 13		290		1				1			
Suðuralda 15		290		1				1			
Suðuralda 17		290		1				1			
Suðuralda 19		290		1				1			
Suðuralda 21		290		1				1			
Suðuralda 13-21	1.741	1.450	0,8								
Suðuralda 23		290		1				1			
Suðuralda 25		290		1				1			

					Húsagerðir						
Heiti lóðar	Lóð m ²	Stærð m ²	Nhl.	Íb.	Annað	E1	R1	R2	F1	F2	F3
Suðuralda 27		290		1				1			
Suðuralda 29		290		1				1			
Suðuralda 23-29	1.275	1.160	0,9								
Samtals	63.441	43.287	0,7	212	2	20	15	51	6	9	6

					Húsagerðir						
Heiti lóðar	Lóð m ²	Stærð m ²	Nhl.	Íb.	Annað	E1	R1	R2	F1	F2	F3
Austuralda 1	1.120	800	0,7	6						1	
Austuralda 2	727	400	0,6	1		1					
Austuralda 3	1.034	630	0,6	4					1		
Austuralda 4	798	800	1,0	6						1	
Austuralda 5	1.506	400	0,3	1		1					
Austuralda 6	772	400	0,5	1		1					
Austuralda 7	1.443	800	0,6	6						1	
Austuralda 8	667	400	0,6	1		1					
Austuralda 10	591	400	0,7	1		1					
Austuralda 12	631	400	0,6	1		1					
Austuralda 14	628	400	0,6	1		1					
Austuralda 16	624	400	0,6	1		1					
Bogalda 1	742	400	0,5	1		1					
Bogalda 2	1.265	800	0,6	6						1	
Bogalda 3	598	400	0,7	1		1					
Bogalda 4	1.251	800	0,6	6						1	
Bogalda 5	642	400	0,6	1		1					
Bogalda 6	974	630	0,6	4					1		
Bogalda 7	576	400	0,7	1		1					
Bogalda 8	440	180	0,4	1			1				
Bogalda 9	570	400	0,7	1		1					
Bogalda 10	330	180	0,5	1			1				
Bogalda 11	617	400	0,6	1		1					
Bogalda 12	454	180	0,4	1			1				
Bogalda 13	588	400	0,7	1		1					
Bogalda 14	456	180	0,4	1			1				
Bogalda 15	588	400	0,7	1		1					
Bogalda 16	330	180	0,5	1			1				
Bogalda 17	588	400	0,7	1		1					
Bogalda 18	460	180	0,4	1			1				
Bogalda 19	588	400	0,7	1		1					
Bogalda 20	447	180	0,4	1			1				

Bogalda 21	588	400	0,7	1		1					
Bogalda 22	330	180	0,5	1			1				
Bogalda 24	330	180	0,5	1			1				
Bogalda 26	440	180	0,4	1			1				
Bogalda 28	440	180	0,4	1			1				
Bogalda 30	330	180	0,5	1			1				
Bogalda 32	330	180	0,5	1			1				
Bogalda 34	330	180	0,5	1			1				
Bogalda 36	438	180	0,4	1			1				
Bæjaralda 1		290		1				1			
Bæjaralda 3		290		1				1			
Bæjaralda 5		290		1				1			
Bæjaralda 7		290		1				1			
Bæjaralda 9		290		1				1			
Bæjaralda 1-9	1.693	1.450	0,9								
Bæjaralda 2		290		1				1			
Bæjaralda 4		290		1				1			
Bæjaralda 6		290		1				1			
Bæjaralda 8		290		1				1			
Bæjaralda 2-6	1.227	1.160	0,9								
Bæjaralda 11		290		1				1			
Bæjaralda 13		290		1				1			
Bæjaralda 15		290		1				1			
Bæjaralda 17		290		1				1			
Bæjaralda 19		290		1				1			
Bæjaralda 21		290		1				1			
Bæjaralda 11-21	2.081	1.740	0,8								
Bæjaralda 10		290		1				1			
Bæjaralda 12		290		1				1			
Bæjaralda 14		290		1				1			
Bæjaralda 16		290		1				1			
Bæjaralda 18		290		1				1			
Bæjaralda 20		290		1				1			
Bæjaralda 22		290		1				1			
Bæjaralda 10-22	2.376	2.030	0,9								
Bæjaralda 23		290		1				1			
Bæjaralda 25		290		1				1			
Bæjaralda 27		290		1				1			
Bæjaralda 29		290		1				1			
Bæjaralda 23-29	1.552	1.160	0,7								
Bæjaralda 31 (HS)	923	1.385	1,5		1						
Háalda 1	1.201	900	0,7	8							1
Háalda 2	988	630	0,6	4					1		

Háalda 3	965	630	0,7	4					1		
Háalda 4	1.362	900	0,7	8							1
Kroppur 1	1.109	300	0,3	1		1					
Kroppur 1a (Veita)	222	32	0,1		1						
Miðalda 1	1.531	900	0,6	8							1
Miðalda 2	1.072	630	0,6	4				1			
Miðalda 3	1.275	900	0,7	8							1
Miðalda 4	1.172	900	0,8	8							1
Miðalda 5	1.096	630	0,6	4				1			
Miðalda 6	1.279	900	0,7	8							1
Norðuralda 2	1.225	800	0,7	6						1	
Norðuralda 4	1.175	800	0,7	6						1	
Norðuralda 6	1.290	800	0,6	6						1	
Norðuralda 8	1.430	800	0,6	6						1	
Suðuralda 1		290		1				1			
Suðuralda 3		290		1				1			
Suðuralda 1-3	786	580	0,7								
Suðuralda 2		290		1				1			
Suðuralda 4		290		1				1			
Suðuralda 6		290		1				1			
Suðuralda 8		290		1				1			
Suðuralda 2-8	1.490	1.160	0,8								
Suðuralda 5		290		1				1			
Suðuralda 7		290		1				1			
Suðuralda 9		290		1				1			
Suðuralda 11		290		1				1			
Suðuralda 5-11	1.490	1.160	0,8								
Suðuralda 10		290		1				1			
Suðuralda 12		290		1				1			
Suðuralda 14		290		1				1			
Suðuralda 16		290		1				1			
Suðuralda 18		290		1				1			
Suðuralda 20		290		1				1			
Suðuralda 10-20	1.814	1.740	1,0								
Suðuralda 13		290		1				1			
Suðuralda 15		290		1				1			
Suðuralda 17		290		1				1			
Suðuralda 19		290		1				1			
Suðuralda 21		290		1				1			
Suðuralda 13-21	1.741	1.450	0,8								
Suðuralda 23		290		1				1			

Suðuralda 25		290		1				1				
Suðuralda 27		290		1				1				
Suðuralda 29		290		1				1				
Suðuralda 23-29	1.275	1.160	0,9									
Samtals	63.441	43.287	0,7	212	2		20	15	51	6	9	6

4 UMhverfismatsskýrsla

4.1 INNGANGUR

Deiliskipulag fyrir Ölduhverfi fellur undir lög nr. 111/2021, Lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana.

4.1.1 Aðferðarfræði umhverfismats

Matið er unnið samkvæmt lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana, leiðbeiningum Skipulagsstofnunar um umhverfismat áætlana og um flokkun umhverfisþátta, viðmið, einkenni og vægi umhverfisáhrifa ásamt leiðbeiningum um gerð umhverfisskýrslu. Umhverfismatið byggir á fyrirliggjandi upplýsingum um svæðið. Umhverfismatinu er ætlað að stuðla að sjálfbærri þróun og draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum auk þess að nýtast við ákvarðanatöku við skipulagsvinnu, upplýsa um möguleg umhverfisáhrif, aðstoða við samanburð á umhverfisáhrifum valkosta og undirbyggja og rökstyðja ákvarðanatöku við skipulagsgerð.

Í Ölduhverfi er gert ráð fyrir byggð sérbýlis- og fjölbýlishúsa með opin svæði. Talið er að líklegustu umhverfisáhrifin geti stafað af jarðraski, efnisflutningum og umferð. Uppbygging á nýju hverfi hefur óhjákvæmilega áhrif á hina ýmsu umhverfisþætti vegna eðlis og umfangs uppbyggingar.

Lagt er mat á hugsanleg áhrif skipulagsins á umhverfisþættina; samfélag, heilsa og öryggi, vatnabúskapur og vatnafar, landslag og ásýnd, náttúrufar, loftslag og loftgæði og minjar. Fjallað verður um áhrif hvers þáttar í samræmi við stefnuskiöl og viðmið og matsspurningum svarað. Í töflu 1 má sjá yfirlit yfir umhverfisþætti og viðmið sem stuðst er við í matsferlinu.

Tafla 1. Yfirlit yfir umhverfisþætti, matsspurningar og viðmið.

UMhverfisþáttur	VIÐMIÐ
Samfélag <i>Íbúabróun</i> <i>Efnahagur</i> <i>Þjónusta</i> <i>Almenningsrými/útivistarsvæði</i>	<ul style="list-style-type: none">Landsskipulagsstefna - Gæði byggðarSvæðisskipulag Eyjafjarðar 2012-2024.Fjarlægðir íbúa í græn svæði og útivistarsvæði
Heilsa og öryggi <i>Lýðheilsa</i> <i>Hljóðvist</i>	<ul style="list-style-type: none">Landsskipulagsstefna - Heilnæmt umhverfiAðgerðaáætlun gegn hávaðaReglugerð nr. 724/2008 um hávaða- viðmiðunarmörk
Vatnabúskapur og vatnafar <i>Vatnabúskapur</i> <i>Vatnsgæði</i>	<ul style="list-style-type: none">Eyjafjarðarsveit, Aðalskipulag 2018-2030, Forsendur – umhverfisskýrsla, Landslag. Kafli 2.4 Flóð
Landslag og ásýnd	<ul style="list-style-type: none">Lög nr. 60/2013 um náttúruverndEyjafjarðarsveit, Aðalskipulag 2018-2030, Forsendur – umhverfisskýrsla, Landslag.
Náttúrufar <i>Fuglar</i> <i>Gróður</i>	<ul style="list-style-type: none">Eyjafjarðarsveit, Aðalskipulag 2018-2030, Forsendur – umhverfisskýrsla, Landslag.
Loftgæði og loftslag <i>Loftgæði</i> <i>Losun gróðurhúsalofttegunda</i>	<ul style="list-style-type: none">Landsskipulagsstefna – Náttúruvá og loftlagsbreytingar – Skipulag með tilliti til náttúruvá og umhverfisbreytinga.Viðmið úr reglugerðum um loftgæði s.s. 10. gr
Minjar <i>Meningarminjar</i>	<ul style="list-style-type: none">Lög um menningarminjar nr. 80/2012.Fornleifaskráning í landi Kropps við Hrafnagil. Deiliskráning vegna íbúðarbyggðar, Elín Ósk Hreiðarsdóttir árið 2021

Skilgreining á vægi umhverfisáhrifa eru sett fram til að hægt sé að leggja mat á umhverfisáhrif á kerfisbundin hátt. Í leiðbeiningum Skipulagsstofnunar um umhverfismat áætlana segir: „*Vægi umhverfisáhrifa fer almennt eftir eðli, gerð, umfangi, tíðni og tímalengd breytinganna sem eru fyrir séðar á umhverfinu.*“ Við mat á vægi áhrifa er litið til þess hvort áhrifin séu marktæk á svæðis-, lands-, eða heimsvísu, fjölda þess fólks sem verður fyrir áhrifum og þess hvort áhrifin séu óafturkræf og til langs tíma. Í töflu 2 má sjá skýringar vægiseinkunnna sem stuðst er við í umhverfismatinu:

Tafla 2. Yfirlit yfir viðmið við mat á umhverfisáhrifum á umhverfispætti.

VÆGI ÁHRIFA	SKÝRING
Jákvæð áhrif (+)	Stefna áætlunar hefur jákvæð áhrif á viðkomandi umhverfispátt.
Engin eða óveruleg áhrif (o)	Stefna áætlunar hefur engin eða ekki teljandi áhrif á viðkomandi umhverfispátt.
Neikvæð áhrif (-)	Stefnan áætlunar hefur neikvæð áhrif á viðkomandi umhverfispátt.
Háð útfærslu (?)	Áhrif eru háð útfærslu á síðari stigum, þ.e. á framkvæmdastigi.

Einnig er stuðst við skilgreiningar úr leiðbeiningum Skipulagsstofnunar um flokkun umhverfisáhrifa, viðmið, einkenni og vægi umhverfisáhrifa.

4.2 UMHVERFISMAT

Í þessum kafla er lagt mat á umhverfisáhrif skipulagsins og lagðar fram mótvægisáðgerðir og áætlun um vöktun eftir því sem þörf er á.

4.2.1 Samfélag

Byggðin á svæðinu með þéttleika u.þ.b. 17 íb/ha mun koma til með að hafa jákvæð áhrif á íbúabróun. Tilkoma nýs aðkomuvegar að Kroppi gerir mögulegt að fara í uppbyggingu þessa hverfis í samræmi við áform í aðalskipulagi. Lagt er upp með að tryggja gott aðgengi að nærliggjandi svæðum, á það einna helst við um þá þjónustu sem er nú þegar og áætluð er á Hrafnagili. Í deiliskipulaginu er að auki lögð áhersla á góða tengingu við almenningsrými og útivistarsvæði sem bætir gæði byggðar. Uppbygging að því umfangi sem fyrirhuguð er í deiliskipulaginu mun vera atvinnuskapandi. Auk þess mun íbúðarhverfi viðhalda eðlilegum vexti sveitarfélagsins og hafa jákvæð áhrif á efnahag þess. Svæðið mun einnig styðja við önnur nærliggjandi svæði með tilliti til efnahagslegra áhrifa s.s. atvinnu- og þjónustusvæði á Hrafnagili. Innan skipulagssvæðisins eru opin svæði og almenningsrými. Stefna skipulagsins stuðlar að því að auka lífsgæði íbúa með góðu aðgengi að útivistarsvæðum.

Tafla 3. Samantekt - samfélag.

SAMFÉLAG	VÆGI ÁHRIFA	SKÝRING
Samantekt umhverfisáhrifa	+	Skipulagið mun hafa jákvæð áhrif á ýmsa þætti samfélagsins, s.s. íbúapróun, efnahag og opin svæði.

4.2.2 Heilsa og öryggi

Lýðheilsa

Byggð með góðu aðgengi að grænum svæðum mun stuðla að bættri lýðheilsu íbúa. Tryggt er með stígum, hjólreiða- og göngustígum, að tengingar við almenningsrými og útivistarsvæði verði góðar og hvetji til heilsueflingar. Byggðamynstur og hönnun svæðisins miðar af því að skapa mannlegt umhverfi sem sé heilsueflandi.

Tafla 4. Samantekt - lýðheilsa.

LÝÐHEILSA	VÆGI ÁHRIFA	SKÝRING
Samantekt umhverfisáhrifa	+	Skipulagið er talið hafa jákvæð áhrif á lýðheilsu. Hinu ýmsu þættir skipulagsins eru taldir stuðla að tækifærum til heilsueflingar.

Hljóðvist

Umferð er sá þáttur sem mun hafa mest áhrif á hávaðamyndun innan svæðisins en verður þó óveruleg. Umferðarmagn verður lítið innan deiliskipulagssvæðisins sem verður 30km hverfi. Eyjafjarðarbraut vestri er all fjarri byggðinni en einhver umferðarhávaði mun þó berast frá henni. Ekki hefur verið unnin hljóðvistargreining fyrir skipulagssvæðið.

Vegna efnisflutninga á framkvæmdatíma verður unnið innan tímamarka sem lagðar eru fram í reglugerð um hávaða.

Tafla 5. Samantekt - hljóðvist.

HLJÓÐVIST	VÆGI ÁHRIFA	SKÝRING
Samantekt umhverfisáhrifa	-	Vegna umferðamyndunar er talið að áhrif á hljóðvist séu neikvæð.

4.2.3 Vatnabúskapur og vatnafar

Stærstur hluti deiliskipulagssvæðisins streymir að Kroppslæk, en syðsti hluti svæðisins streymir að Grísará. Með tilkomu byggðar og gatnagerðar verður svæðið ekki eins gegndræpt og það er í dag. Aukning verður á hörðu manngerðu yfirborði sem leiðir ekki vatn beint niður. Til að gæta þess að ofanvatn haldi áfram að viðhalda vatnabúskap Kroppslækjar og Grísará eru settir skilmálar um blágrænar ofanvatnslausnir og græn svæði innan byggðarinnar. Í því felst m.a. að

sem mestu regnvatni sem fellur innan lóða og á götum/bílastæðum er leyft að síga niður í grunnvatnið sem næst þeim stað sem það fellur. Reiknað er með háu hlutfalli græns yfirborðs innan lóða og því ætti stærstur hluti ofanvatns að síga niður í jarðveginn innan lóðanna sjálfra og lítið ofanvatn að skila sér frá þeim. Þó er gert ráð fyrir yfirfalli t.d. í ofanvatnslautum sem geta verið í ákveðnum lágpunkti þar sem ofanvatni af lóðum og húspökum er safnað saman. Tilmæli eru um að hafa yfirborð þakflata grænt en græn þök hægja á yfirborðsvatni og auka uppgufun þess. Meðhöndlun ofanvatns skal tryggja að vatnabúskapi svæðisins sé viðhaldið. Hönnun framkvæmda skal tryggja að framkvæmdir hafi ekki áhrif á grunnvatnsyfirborð svæðisins og að mengun frá framkvæmdasvæði berist ekki áfram út í Kroppslæk og Grísará.

Tafla 6. Samantekt - vatnafar.

VATNAFAR	VÆGI ÁHRIFA	SKÝRING
Samantekt umhverfisáhrifa	-	? Talið er að skipulagið geti haft neikvæð áhrif á vatnabúskap en einnig háð útfærslu á ofanvatnslausnum. Byggt umhverfi mun koma til með að minnka gegndræpi svæðisins en með mótvægisáðgerðum er hægt að halda áhrifum í lágmarki.
Mótvægisáðgerðir og vöktun, ef við á	og	<ul style="list-style-type: none"> Vöktun Kroppslækjar og Grísarár. Blágrænar ofanvatnslausnir

4.2.4 Landslag og ásýnd

Breyting verður á landslagi og ásýnd lands Kropps við uppbyggingu byggðar á svæðinu. Óbyggðu grasi vöxnu landi verður breytt í byggð. Markmið skipulagsins er að stuðla að náttúrulegri ásýnd svæðisins í bland við byggð, er það m.a. gert með grænum geirum, blágrænum ofanvatnslausnum og vistlegu yfirbragði. Landslag á svæðinu telst ekki verðmætt vegna fagurfræðilegs og/eða menningarlegs gildis eða sérstætt á svæðis-, lands- eða heimsvísu sbr. náttúruverndarlög. Byggðin er blanda af íbúðarhúsum frá einni hæð upp í tvær hæðir. Leik og dvalsæði eru í miðju svæðisins. Skipulagið reiknar með byggð í smágerðum kvarða sem stuðlar að jákvæðri ásýnd svæðisins.

Tafla 7. Samantekt – landslag og ásýnd.

LANDSLAG OG ÁSÝND	VÆGI ÁHRIFA	SKÝRING
Samantekt umhverfisáhrifa	-	? Talið er að skipulagið hafi neikvæð áhrif á landslag og ásýnd svæðisins en einnig háð útfærslu á hönnun bygginga og annarra mannvirkja.
Mótvægisáðgerðir og vöktun, ef við á		<ul style="list-style-type: none"> Skilmálar um ýmiss atriði, s.s. stærð og hæðir bygginga. Lagt upp með náttúrulega og lágreista ásýnd byggðarinnar sem samræmist jaðarsvæði og nærliggjandi útivistarsvæðum.

4.2.5 Náttúrufar

Gróður og fuglar

Svæðið er að stærstum hluta ræktað tún og verið nýtt sem slíkt í langan tíma. Túnið hefur lágt verndargildi. Á skipulagssvæðinu er þó einnig að finna gras-, mos- og mólendi. Umtalsvert jarðrask mun eiga sér stað með tilheyrandi áhrifum á gróður og vistlendi. Er þó gróður og vistlendi svæðisins þess eðlis að ekki er talið að áhrifin verði umtalsverð. Skipulagsskilmálum er ætlað að tryggja og stuðla að jákvæðum áhrifum á gróðurfar svæðisins. Ekki er um fágætan, viðkvæman gróður að ræða sem þarf sérstaklega að vernda.

Vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar munu fylgja neikvæð áhrif á fuglalíf að einhverju leyti. Svæðið er ekki skilgreint sem mikilvægt fuglasvæði. Truflun getur orðið á framkvæmdatíma vegna umfang uppbyggingar, t.d. vegna jarðrasks og umgang manna. Metið er að fuglar geta leitað inn á önnur sambærilega svæði í nágrenninu.

Tafla 8. Samantekt – gróður og fuglar.

GRÓÐUR OG FUGLAR	VÆGI ÁHRIFA	SKÝRING
Samantekt umhverfisáhrifa	0	Skipulagið er talið hafa óveruleg áhrif á gróður og vistlendi þar sem landið er að mestu ræktað tún. Áhrif á fuglalíf eru metin í heildina óveruleg.

4.2.6 Landslag og loftgæði

Innan skipulagssvæðisins eru helstu áhrifaþættir á losun gróðurhúsalofttegunda og afleiðingar loftlagsáhrifa eftirfarandi;

- Samgöngur; notkun jarðefnaeldsneytis, hávaðamengun, loftgæði.
- Framkvæmdartími; akstur og notkun jarðefnaeldsneytis og úrgangsmýndun á byggingartíma.

Byggð með greiðum aðgangi að fjölbreyttum ferðmátum er ætlað að draga úr áhrifum á losun gróðurhúsalofttegunda. Þarf að huga vel að meðhöndlun ofanvatns á svæðinu. Áhersla er lögð á blágrænar ofanvatnslausnir sem felast í að veita ofanvatni á náttúrulegan hátt niður í jarðveginn í stað þess að styðjast eingöngu við hefðbundin fráveitukerfi. Með þessu móti er hægt að hægja á vatni og draga úr álagi á veitukerfi þegar mikil vætutíð er.

Umferð er meginuppspretta loftmengunar í bæjarumhverfi en auk þess getur fok haft áhrif á gæði lofts. Umferðamyndun innan skipulagssvæðisins mun hafa neikvæð áhrif á loftgæði, t.d. með auknu magni svífryks í andrúmsloftinu. Fokhætta er aðallega tímabundin við framkvæmdatíma, m.a. vegna jarðvegsskipta og efnisflutninga en þó eru opin svæði í næsta nágrenni sem geta leitt til þess að fok hafi áhrif á loftgæði. Með því að byggja upp innviði og hvetja til notkunar á öðrum vistvænum ferðmátum er hægt að draga úr hugsanlegum neikvæðum áhrifum á loftgæði.

Tafla 9. Samantekt - loftgæði.

LOFTGÆÐI	VÆGI ÁHRIFA	SKÝRING
	-	Talið er að umferðamagn sem fylgir uppbyggingunni hafi neikvæð áhrif á loftgæði. Einnig þarf að huga að fohættu.
Mótvægisaðgerðir og vöktun, ef við á	<ul style="list-style-type: none"> Hvetja til notkunar vistvænna ferðamáta, m.a. með hönnun á góðu stígakerfi Umferðarhraði Setja skilmála í byggingarleyfi, framkvæmdarleyfi á framkvæmdartíma Vöktun á umferðarhávaða og svifryksmengun 	

4.2.7 Samgöngur

Þegar litið er til samgangna þarf að huga að stærra svæði en einungis deiliskipulagsvæðinu í Ölduhverfi. Þannig hafa ákvarðanir innan skipulagsins áhrif á samgöngukerfi svæðisins og nærliggjandi svæða í heild og öfugt. Byggðin mun óhjákvæmilega setja aukið álag á Eyjafjarðarbraut vestri sem og gatnakerfi nærliggjandi svæða einkum að þjónustu á Hrafnagili. Er því óhjákvæmilegt að umferð að og frá svæðinu muni hafa áhrif á umferð Eyjafjarðarbrautar vestri til framtíðar.

Lagt er upp með í deiliskipulaginu að styðja við fjölbreytta ferðamáta, s.s. gangandi og hjólandi. Í samræmi við aðalskipulag munu nýir stígar tengja svæðið innbyrðis og við önnur hverfi sveitarfélagsins. Meðfram Eyjafjarðarbraut vestri er stofnstígur sem tengir svæðið við Hrafnagilsskóla sem mun þjóna byggðinni. Samhliða lagningu stíga fylgir óhjákvæmilega jarðrask en talið að þau áhrif séu óveruleg, sér í lagi þegar litið er til umfangs uppbyggingarinnar í heild sinni.

Tafla 10. Samantekt - umferð.

UMFERÐ	VÆGI ÁHRIFA	SKÝRING
Samantekt umhverfisáhrifa	-	Áhrif skipulagsins á samgöngur eru metin neikvæð vegna umferðarsköpunar. Í skipulaginu er lögð áhersla á fjölbreyttra ferðamáta og stuðlað er að vistvænum ferðamátum eins og kostur er, sem dregur úr áhrifum.
Mótvægisaðgerðir og vöktun, ef við á	<ul style="list-style-type: none"> Hvetja til notkunar vistvænna ferðamáta, m.a. með hönnun á góðu stígakerfi Umferðarhraði Hönnun gatna og stíga 	

4.2.8 Minjar

Til er fornleifaskráning sem nær yfir skipulagssvæðið; Fornleifaskráning í landi Kropps við Hrafnagil. Deiliskráning vegna íbúðarbyggðar.“ sem unnin var af Elínu Ósk Hreiðarsdóttur árið 2021. Fylgiskjal 1 með deiliskipulaginu.

Í landi Kropps voru samtals skráðar 13 fornleifar við skráningu á deiliskipulagsreits í Kroppslandi í september 2021. Einn staðanna, Akbraut (EY-314:017) er hins vegar fast utan deiliskipulagsmarka og því ekki innan reitsins. Hann var engu að síður skráður vegna nálægðar við mörkin. Stærstur hluti úttekta svæðis var innan gamla heimatúnsins og þar reyndust flestar af þeim minjum sem þekktar eru á svæðinu, eins og við var að búast. Íbúðarhúsið á Kroppi er meira en 100 ára gamalt og telst því til aldursfriðaðra húsa en líklegt er að undir og í næsta

nágrenni leynist mannvistarleifar (EY-314:001) og má búast við því að slík ummerki sé að finna víða á bæjarstæðinu, t.d. að húsabaki.

Á framkvæmdatíma verða minjar merktar og skoðaðar í viðurvist fornleifafræðings til að skoða stöðu og mikilvægi þeirra og til að ganga úr skugga um að þeim verði ekki raskað fyrir slysi. Ef raska þarf minjum vegna framkvæmda verður það gert í samráði við Minjastofnun Íslands, í samræmi við í lög um menningarminjar nr. 80/2012. Að auki verður 24. gr. í lögum um menningarminjar sem fjallar um áður ókunnar fornminjar höfð til hliðsjónar á meðan framkvæmdum stendur.

Úttekt hefur þegar farið fram eftir fyrirmælum Minjastofnunar sbr. „Umsögn Minjastofnunar í kjölfar fornleifarannsókna á Kroppi“ – Akureyri, 30.ágúst 2022. *MÍ202112-0105/6.09/S.G.*



Yfirlitskort sem sýnir minjar á deiliskráningarreitnum.

Mynd 19 – Minjakort

Tafla 11. Samantekt - minjar.

MINJAR	VÆGI ÁHRIFA	SKÝRING
Samantekt umhverfisáhrifa	O	Skipulagið er ekki talið hafa áhrif á minjar.
Mótvægisáðgerðir og vöktun, ef við á	•	Minjar verða merktar á framkvæmdatíma.

4.2.9 Framkvæmdatími

Í matinu er almennt ekki litið ítarlega til þeirra áhrifa sem verða á framkvæmdatíma, nema í undantekningartilfellum. Ljóst er að áhrif á framkvæmdatíma geta orðið töluverð. Vegna uppbyggingar fylgir óhjákvæmilega hávaðamyndun, bæði vegna framkvæmda og umferðar þungra ökutækja. Umferð þungra ökutækja mun einnig hafa áhrif á samgöngukerfi svæðisins og nærliggjandi svæða, með tilheyrandi mögulegum neikvæðum áhrifum. Vegna hávaðamengunar verður miðað við viðmiðunarmörk í reglugerð um hávaða, bæði er varðar hávaðamörk og tímasetningu framkvæmda. Fokhætta myndast vegna jarðvegsskipta, jarðraskis og haugsetningar og þarf að taka tillit til þess t.d. með viðeigandi mótvægisáðgerðum og vöktun. Minjar á svæðinu skulu vera merktar til að ganga úr skugga um að minjum verði ekki raskað.

Áhrifin eru þó tímabundin og munu ekki hafa áhrif á allt svæðið. Þannig eru áhrif uppbyggingar á svæðinu háð tímasetningu og þeirri uppbyggingu sem á þeim tímapunkti hefur þegar átt sér stað. Ljóst er þó að áhrifin muni einnig gæta á nærliggjandi byggð og þá einna helst nærliggjandi samgöngukerfi. Einnig þarf að hafa í huga hugsanlega áhrif á framkvæmdatíma við leyfisveitingar í kjölfar skipulagsferlisins. Áhrif á framkvæmdatíma eru metin neikvæð, tímabundin og að stórum hluta háð útfærslu á síðari stigum leyfisveitinga.

4.3 SAMANTEKT ÁHRIFA

Skipulagið fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Heildarumhverfisáhrif skipulagsins eru metin óveruleg. Í töflu 12 má sjá samantekt umhverfisáhrifa.

Tafla 12. Samantekt umhverfiáhrifa

UMHVERFISÞÁTTUR	VÆGI ÁHRIFA	
Samfélag	+	
Heilsa og öryggi (hljóðvist og lýðheilsa)	+	-
Vatnabúskapur og vatnafar	-	?
Landslag og ásýnd	-	?
Náttúrufar (gróður og fuglar)	0	
Loftslag og loftgæði	-	
Minjar	0	

5 FYLGISKJÖL

1. Fornleifaskráning



Mynd 20 – Skipulagssvæðið séð austan Eyjafjarðarár.