

# Deiliskipulag íbúðabyggðar á Svalbarðseyri

## Lýsing skipulagsverkefnis



Svalbarðsstrandarheppur  
Mars 2014

**TEIKNISTOFA  
ARKITEKTA**  
GYLFI GUDJÓNSSON  
OG FÉLAGAR ehf.  
arkitektar faí

## Efnisyfirlit

<b>1. Yfirlit</b> .....	<b>2</b>
1.1. Viðfangsefni.....	2
1.2. Staða verks.....	2
1.3. Skipulagssvæði og staðhættir.....	2
<b>2. Helstu forsendur</b> .....	<b>3</b>
2.1. Yfirlit yfir tengsl við aðrar áætlanir.....	3
2.2. Forsendur í aðalskipulagi.....	3
2.2.1. Skipulagssvæði og ákvæði í aðalskipulagi.....	3
<b>3. Helstu áherslur skipulagsnefndar</b> .....	<b>4</b>
<b>4. Skipulagsferli</b> .....	<b>5</b>
4.1. Kynning og samráð.....	5
4.2. Tímaáætlun.....	5



**Mynd 1** Aðalskipulag Svalbarðsstrandarhrepps 2008-2020, þéttbýlisuppráttur. Skipulagssvæðið er Íb 4 og V 1..

# 1. YFIRLIT

## 1.1. VIÐFANGSEFNI

Viðfangsefni skipulagsvinnunnar er deiliskipulag nýrrar íbúðabyggðar norðan við núverandi byggð á Svalbarðseyri. Gert var ráð fyrir uppbyggingunni í aðalskipulagi samþykktu 2008. Í verkinu felst skipulag íbúðarbyggðar og umferðarkerfis ásamt umhverfismótun og skipulagi opinna svæða og stíganets. Í deiliskipulagi verða byggingarreitir afmarkaðir og teknar ákvarðanir um byggingarskilmála s.s. um nýtingu, hæðir og húsgerðir.

Lýsing skipulagsverkefnisins er gerð í samræmi við 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 en þar er kveðið á um að við upphaf skipulagsvinnu skuli taka saman og leggja fram lýsingu á verkefninu þar sem skýrt er frá helstu forsendum, áherslum og skipulagsferli. Í upphafi verks er umsagnaraðilum og almenningi þannig gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við gerð skipulagsins.

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlna nr. 105/2006.

Með skipulagningu íbúðarbyggðar á Svalbarðseyri verður leitast við að mæta eftirspurn eftir byggingarlóðum í sveitinni, þ.e. utan Akureyrar og annarra stærri bæja. Um árabíl hefur verið ásókn í lóðir syðst í sveitarfélaginu og hefur þar byggst upp íbúðarbyggð, sem ekki hefur yfirbragð þorps eða bæjar og er auk þess fjarri allri þjónustu. Með áherslu á sérbýlishús á stærri lóðum en tíðkast í stærri bæjum verður leitast við að svara eftirspurninni á byggingarsvæði, sem nýtur nálægðar við skóla og leikskóla og verður hluti sveitaþorps með ákveðin einkenni og gæði. Svæðið mun byggjast upp á löngum tíma þar sem reiknuð þörf fyrir nýjar byggingarlóðir í Svalbarðsstrandarhreppi næsta áratug er mun minni en áætlaður íbúðafjöldi á skipulagssvæðinu.

## 1.2. STAÐA VERKS

Unnin voru frumdrög að deiliskipulagi svæðisins árið 2007 og unnið með hléum að tillögugerð fram á haustið 2010. Í frumdrögum var gert ráð fyrir að um 100 íbúðir yrðu á svæðinu. Þegar verkið er nú tekið upp að nýju verða skipulagshugmyndir endurskoðaðar í grundvallaratriðum. Ábendingar og hugmyndir, sem fram kunna að koma við kynningu og auglýsingu lýsingar þessarar verða vegarnesti í þeirri vinnu.

## 1.3. SKIPULAGSSVÆÐI OG STAÐHÆTTIR

Skipulagssvæðið er um 14,9 ha. Innan skipulagsmarka er annars vegar íbúðarsvæði og hins vegar svæði fyrir verslun og þjónustu eftst og næst þjóðvegi. Það er að hluta skilgreint sem blönduð landnotkun með íbúðarbyggð. Í austri nær svæðið að helgunarsvæði þjóðvegjar, til suðurs að aðkomuvegi, íþróttasvæði og farvegi Valsár, til vesturs að brekkurót og til norðurs að landamerkjagirðingu.

Skipulagssvæðið er á ræktuðu túni, án einkenna eða sérkenna í landslagi eða gróðurfari. Landhalli er um 1:10 á stórum hluta svæðisins, á nokkrum stöðum um 1:8 en neðst í túninu er hallinn um 1:4 niður í brekkurætur. Sunnan svæðisins er lækjarskorningur sem verður hluti útivistarsvæðis.

Svæðið er þægilegt byggingarland með hæfilegum halla mót vest-suðvestri, snýr vel við síðdegissól og með fallegu útsýni. Tiltölulega opið er mót norðri en hæðarbrún lokar þú útsýni til norðurs að mestu. Góðir útivistarmöguleikar eru í næsta nágrenni, bæði á íþróttasvæði og skólalóð, við Valsá og niðri í fjöru á Eyrinni og þar norður af. Fullbyggt mun svæðið loka byggðarhring utan um skóla og íþróttavöll, sem verða þar með í miðju þorpinu.

## 2. HELSTU FORSENDUR

Helstu forsendur skipulagsins eru:

- Staðhættir.
- Aðalskipulag.
- Áherslur skipulagsnefndar.

### 2.1. YFIRLIT YFIR TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

Eftirfarandi tafla gefur yfirlit um tengsl skipulagsins við aðrar áætlanir.

ÁÆTLUN	SAMB./-STAÐA	SAMRÆMI
Aðalskipulag		
<ul style="list-style-type: none"><li>• Aðalskipulag Svalbarðsstrandar-hrepps 2008-2020.</li></ul>	Staðfest 5.9.2008.	Deiliskipulag verður unnið í samræmi við aðalskipulag.
Deiliskipulag		
<ul style="list-style-type: none"><li>• Ekkert deiliskipulag er til af svæðinu.</li><li>• Deiliskipulag Eyrarinnar .</li></ul>		
Aðrar áætlanir		
<ul style="list-style-type: none"><li>• Náttúruverndarlög nr. 44/1999</li><li>• Þjóðminjalög nr. 107/2001 og minjaskrá, lokið 2005</li></ul>		Hvorki náttúruverndarsvæði né jarðmyndanir/vistkerfi sem tilgreind eru í 37. gr náttúruverndarlaga eru á svæðinu.  Engar skráðar fornminjar eru á svæðinu.

### 2.2. FORSENDUR Í AÐALSKIPULAGI

#### 2.2.1. Skipulagssvæði og ákvæði í aðalskipulagi

Vesturhluti skipulagssvæðis er skilgreint sem íbúðarsvæði í aðalskipulagi en austurhluti, við þjóðveginn, sem verslunar- og þjónustusvæði, að hluta með blandaðri landnotkun með íbúðarbyggð. Í aðalskipulagi segir eftirfarandi um þau svæði sem um ræðir:

„Á íbúðarsvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir íbúðarhúsnæði. Þar má þó einnig gera ráð fyrir starfsemi sem eðlilegt er að þar sé til þjónusta við íbúa viðkomandi hverfis, s.s. verslunum, hreinlegum iðnaði, handiðnaðarfyrirtækjum, þjónustustarfsemi og leiksvæðum, eða annarri starfsemi sem hvorki verður ætlað að muni valda óþægindum vegna lyktar, hávaða eða óþrifnaðar né dragi að sér óeðlilega mikla umferð.“ (4.4 Íbúðarsvæði bls. 24 í aðalskipulagi).

„Á Svalbarðseyri verða fjögur megin íbúðarsvæði, þ.e. elsta byggðin á Eyrinni, núverandi byggð við Smáratún og Laugatún, íbúðarlóð gamla Þinghússins við þjóðveg og nýtt íbúðarsvæði á túnunum norðan núverandi byggðar að mörkum eignarlands hreppsins. Auk þess eru þrjú stök íbúðarhús merkt á Eyrinni. Meginhluti íbúðarbyggðar á Svalbarðseyri mun verða í lágri byggð einbýlishúsa, raðhúsa og parhúsa auk lítilla sambýlishúsa. Lóðir eru tiltölulega stórar en þess skal þó gætt við skipulag nýrrar byggðar að skýr bæjarmynd verði á þorpínu og byggingar myndi ákveðið bæjarumhverfi.“ (4.4.1 Íbúðarbyggð á Svalbarðseyri bls. 24-25 í aðalskipulagi).

Eftirfarandi skipulagsákvæði eiga við íbúðarsvæðið í aðalskipulagi:

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
Íb 4	12,0 ha.	Svalbarðseyri. Nýtt íbúðarsvæði norðan Valsárskóla.	Óbyggt, óskipulagt.	Að mestu sérbýlishúsabyggð, viðmiðunarþéttleiki 8-15 íbha. Blönduð byggð efst við svæði V1.

**Tafla 2.1** Skipulagsákvæði íbúðarsvæðis úr aðalskipulagi, bls 25.

Um verslunar- og þjónustusvæði er fjallað í kafla 4.6:

“Á svæðum fyrir verslun og þjónustu gætu t.d. verið stærri ferðamannastaðir með fjölbreyttri þjónustu, hótél, ráðstefnusetur, umfangsmikil veitingaþjónusta og bensínstöðvar. Ákveðið svigrúm er fyrir þjónustustarfsemi á landbúnaðarsvæðum sbr. kafla 4.3.2. Uppbygging nýrrar starfsemi á þessu sviði í sveitinni sem er umfram viðmiðun í kafla 4.3.2 krefst breytingar á aðalskipulagi. Á sveitarfélagsupprætti má merkja þjónustustarfsemi með hringtákn í viðkomandi lögbýli í stað ákveðinnar landfræðilegrar afmörkunar.” (4.6 Verslunar- og þjónustusvæði bls. 28 í aðalskipulagi).

Eftirfarandi skipulagsákvæði eiga við verslunar- og þjónustusvæði í aðalskipulagi:

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
V 1	1,8 ha.	Svalbarðseyri, við þjóðveg.	Óskipulagt, óbyggt.	Þjónustustarfsemi í tengslum við íbúðarbyggð og stofnanasvæði. Nýtingarhlutfall verður ákvarðað í deiliskipulagi

**Tafla 2.2** Skipulagsákvæði verslunar og þjónustusvæðis úr aðalskipulagi, bls 29.

### 3. HELSTU ÁHERSLUR SKIPULAGSNEFNDAR

Skipulagsnefnd leggur áherslu á eftirtalin atriði við gerð deiliskipulagsins:

- Leggja skal áherslu á fjölskylduvænt umhverfi þar sem tekið er mið af þörfum barna og barnafjölskyldna. Gert verði ráð fyrir leiksvæðum og góðum útivistarmöguleikum innan hverfisins.
- Gert verði ráð fyrir blandaðri íbúðarbyggð með einbýlishúsum, rað- og parhúsum og litlum fjölbýlishúsum.
- Lögð skal áhersla á góðar og greiðar gönguleiðir um hverfið og að aðliggjandi svæðum.
- Leitast verði við að skapa byggð með jákvæðum eiginleikum, sem byggjast á legu og staðháttum, sveitaþorp með ákveðinni opnun og góðu aðgengi að umhverfinu.
- Leitað verði vistvænna lausna í fráveitumálum og orkunotkun.
- Lögð verði áhersla á umferðaröryggi.

## 4. SKIPULAGSFERLI

### 4.1. KYNNING OG SAMRÁÐ

Skv. 40. gr. skipulagssлага nr. 123/2010 verður verkefnislýsing send Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum í upphafi verks. Lýsing skipulagsáætlunarinnar verður kynnt með auglýsingum í blöðum og dreifiritum, á kynningarfundi, á vef Svalbarðsstrandarhrepps [www.svalbardsstrond.is](http://www.svalbardsstrond.is) og verða aðgengileg í skrifstofu sveitarfélagsins í Ráðhúsinu á Svalbarðseyri.

Umsagnaraðilum og almenningi er þar með gefinn kostur á því að leggja fram sjónarmið, hugmyndir og ábendingar sem að gagni gætu komið við gerð skipulagsins.

#### SAMRÁÐSAÐILAR

Samráðs- og umsagnaraðilar eru:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Fornleifavernd ríkisins, minjavörður Norðurlands eystra
- Norðurorka
- Rarik

### 4.2. TÍMAÁÆTLUN

1. Verkefnislýsing, mars 2014.

Verkefnislýsing þessi er fyrsti hluti skipulagsferlis og verður send samráðs- og umsagnaraðilum.

2. Kynningarfundur um lýsingu og frumdrög 15. mars 2014.
3. Drög að deiliskipulagi.

Þegar skipulagsnefnd hefur metið skipulagskosti verður unnin deiliskipulagstillaga á grundvelli niðurstaðna hennar.

4. Skipulagstillaga.
5. Auglýsing og kynning skipulagstillögu (sumar 2014).
6. Afgreiðsla athugasemda og umsagna (haust 2014).  
Skipulagsnefnd fer yfir og svarar athugasemdum og umsögnum.
7. Afgreiðsla og auglýsing deiliskipulags.

Áætluð gildistaka nýs deiliskipulags er haustið 2014.