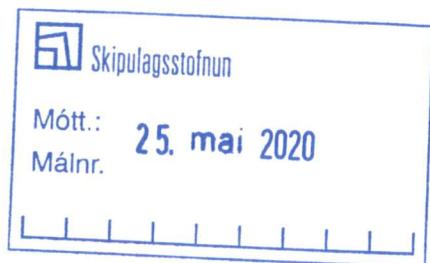




## GREINARGERÐ

TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI ÍBÚÐARBYGGÐAR  
Í LANDI GLÆSIBÆJAR, HÖRGÁRSVEIT.



27. febrúar 2020  
m. br.  
14.05.2020



## Efnisyfirlit

<b>1.1</b>	<b>Inngangur.....</b>	<b>4</b>
<b>1.2</b>	<b>Aðalskipulag Hörgársveitar 2012-2024.....</b>	<b>5</b>
<b>1.3</b>	<b>Deiliskipulagið .....</b>	<b>7</b>
<b>1.4</b>	<b>Áherslur og helstu markmið .....</b>	<b>8</b>
<b>1.5</b>	<b>Vinnsla skipulagsins .....</b>	<b>9</b>
<b>1.6</b>	<b>Staðhættir .....</b>	<b>10</b>
1.6.1	Gróðurfar.....	10
1.6.2	Landhalli.....	10
1.6.4	Fornleifar .....	10
1.6.5	Hljóðvist .....	10
1.6.6	Kvaðir .....	10
<b>1.7</b>	<b>Umhverfismat deiliskipulagsins.....</b>	<b>11</b>
<b>1.8</b>	<b>Kynning og samráð .....</b>	<b>12</b>
<b>1.9</b>	<b>Skipulagsskilmálar .....</b>	<b>14</b>
1.9.1	Vegir og göngustígar .....	14
1.9.2	Lóðamörk og stærðir .....	14
1.9.3	Byggingarreitir .....	14
1.9.4	Húsagerðir .....	14
1.9.5	Bílastæði .....	14
1.9.6	Sorp .....	14
1.9.7	Umhverfi .....	15
1.9.9	Lagnir og veitur .....	15
1.9.10	Fornleifar .....	15
<b>1.10</b>	<b>Málsmeðferð og afgreiðsla .....</b>	<b>16</b>

Með greinargerð þessari fylgir uppdráttur, dags 27.02.2020 m.br. 14.05.2020.

## GREINARGERÐ

### DEILISKIPULAG ÍBÚÐARBYGGÐAR Í LANDI GLÆSIBÆJAR, HÖRGÁRSVEIT.

#### 1.1 Inngangur

Sveitarfélagið Hörgársveit býður upp á góð búsetuskilyrði, náttúrufegurð og fjölbreytta útvistarmöguleika. Innviðir þ.m.t. veitur, vegir og samfélagsþjónusta við íbúa er vel þróuð og aðgengi og nýtingarmöguleikar góðir. Lítið framboð hefur verið á stórum dreifbýlislöðum í sveitarfélaginu, ekki síst sjávarlóðum, og mun nýtt framboð lóða í landi Glæsibæjar bæta úr því.

Skipulagssvæðið sem deiliskipulagið tekur til er í landi Glæsibæjar í Hörgársveit og er eignarland í einkaeigu. Deiliskipulagssvæðið, sem er um 12 ha að stærð, var skilgreint sem skógræktarsvæði í aðalskipulagi Hörgársveitar en samkvæmt breytingu á aðalskipulagi sem auglýst var og er staðfest samhliða deiliskipulaginu er skilgreiningu þess nú svæði fyrir íbúðarbyggð.

Í deiliskipualginu er gert ráð fyrir 18 íbúðarhúsum í blandaðri, fjölskylduvænni, dreifbýlis íbúðarbyggð með lágu nýtingarhlutfalli, góðu rými á milli húsa, útsýni, góðri aðstöðu til útvistar s.s. opnum rýmum, leiksvæðum og gönguleiðum. Byggingarreitir, byggingarmagn, aðkoma, fráveita, vatnsveita og almennir byggingarskilmálar fyrir svæðið eru skilgreindir.

Í nær og fjær umhverfi svæðisins eru miklir og vaxandi útvistarmöguleikar s.s. fjölbreyttar göngu- og reiðleiðir og góðar siglingar- og sjóbaðsaðstæður.

Útsýni frá svæðinu er afar mikið.

Á aðliggjandi svæði, sem var skilgreint sem landbúnaðarland skv. aðalskipulagi er nú á ný skilgreint efnistökusvæði á fyrrum efnistökusvæði.

Skipulagið er unnið fyrir hönd landeigenda af Arctic Portal – ArcData ehf, Ráðhústorgi 7, 600 Akureyri undir stjórn Halldórs Jóhannssonar landslagsarkitekts og skipulagsráðgjafa.

## 1.2 Aðalskipulag Hörgársveitar 2012-2024

Í gildandi aðalskipulagi Hörgársveitar 2012-2024 er jörðin Glæsibær skilgreind sem landbúnaðarsvæði, skógræktarsvæði og svæði fyrir þjónustustofnun.

Samhliða auglýsingu deiliskipulagsins var auglýst breyting á aðalskipulagi Hörgársveitar þar sem skilgreiningu hluta jarðarinnar í Glæsibæ er breytt í íbúðarbyggð og efnistökusvæði. Yfirbragð byggðarinnar verður lágreist byggð á stórum sjávarlóðum með áherslu á friðsæld, rými og náttúru. Með þessu verður fjölbreytt framboð á lóðum í sveitarfélagini í nágrenni við Akureyri.

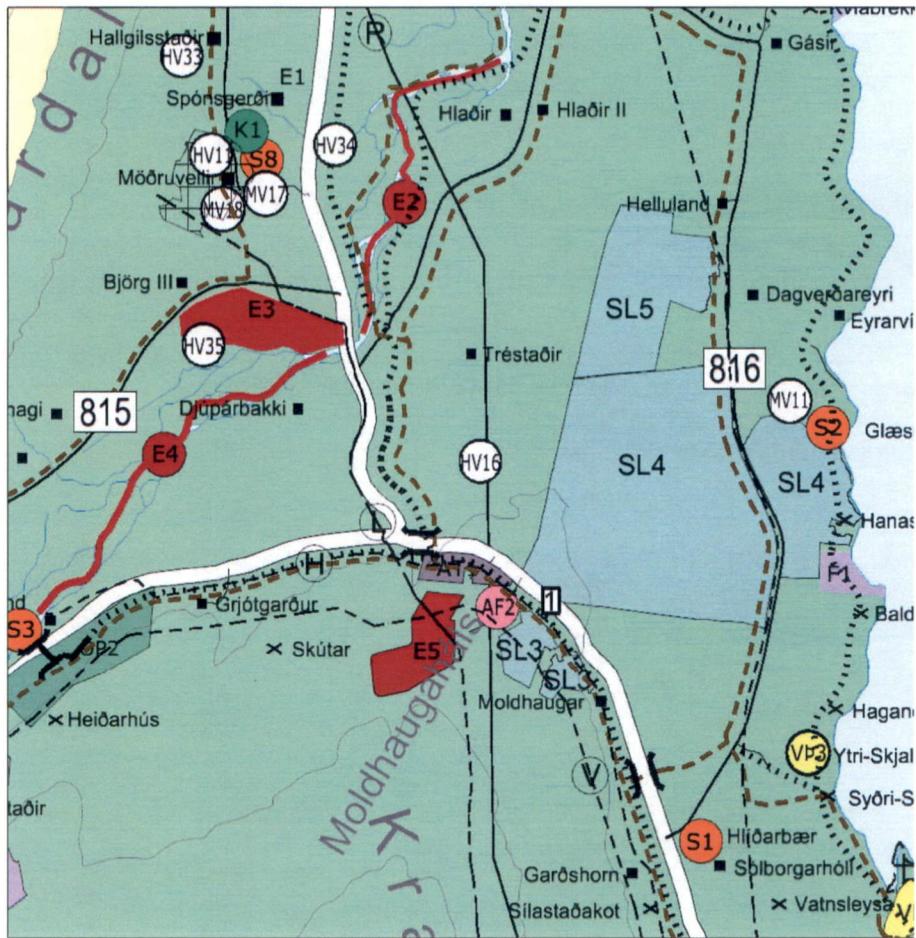
Markmið aðalskipulagsins fyrir **íbúðarbyggð** er að stuðlað verði að hagkvæmri þróun íbúðarbyggðar í dreifbýli og gætt skuli umhverfissjónarmiða við skipulagningu nýrra svæða fyrir íbúðarbyggð. Íbúðarbyggð verður ekki heimiluð á svæðum sem eru mikilvæg eða verðmæt vegna náttúrufars, náttúruauðlinda, sögu eða almenns útvistargildis. Eftir föngum skal komist hjá því að íbúðarbyggð verði reist á góðu ræktunarlandi og landi sem hentar vel til landbúnaðarframleiðslu.

Deiliskipulagið fellur vel að markmiðum aðalskipulagsins.

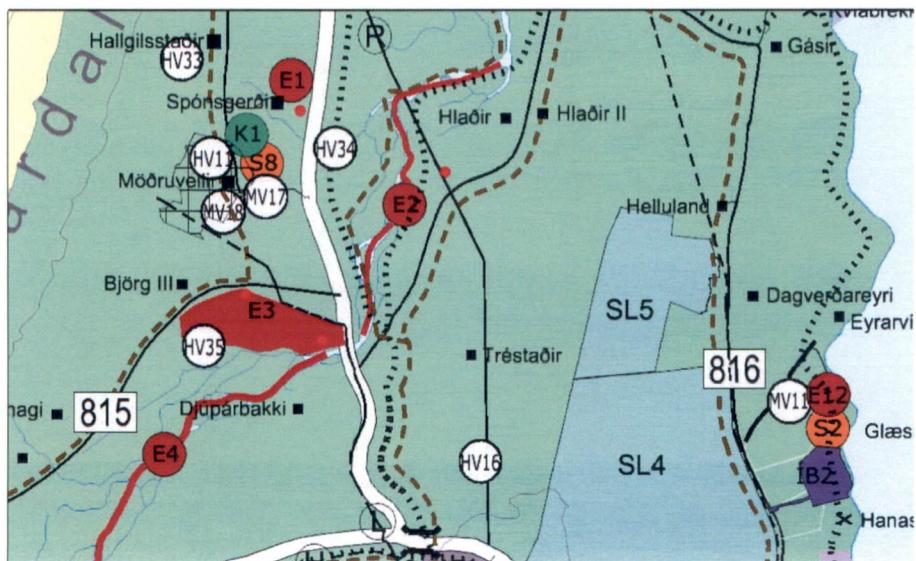


# Aðalskipulag Hörgársveitar 2011

## Breyting í landi Glæsibæjar



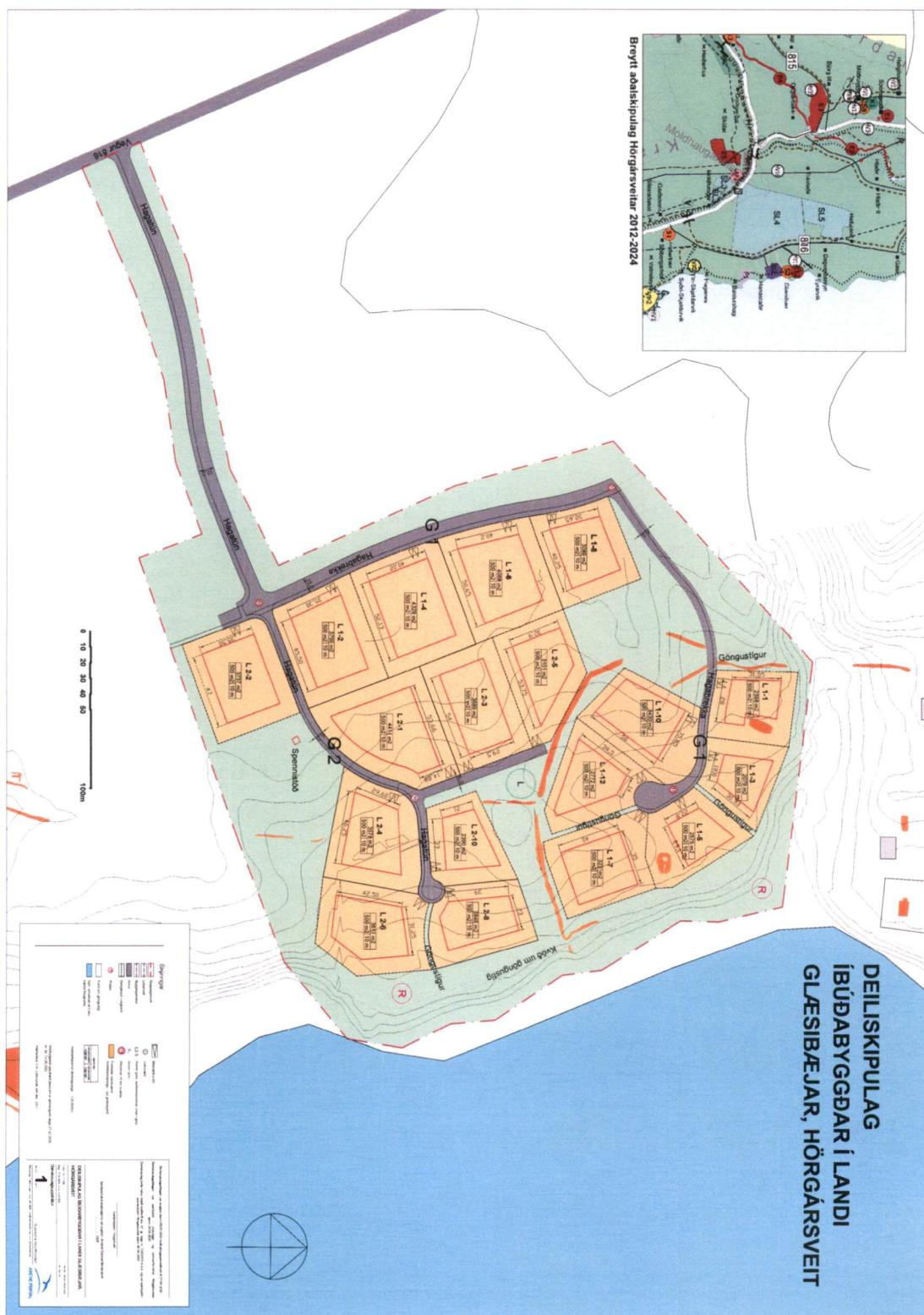
Gildandi aðalskipulag frá desember 2015, mkv. 1:50.000



### 1.3 Deiliskipulagið

Deiliskipulagið nær til svæðisins sem í heild er um 12 ha að stærð sem á tillögu að aðalskipulagi er merkt íB2 með skilgreininguna *íbúðarbyggð*.

Í skipulaginu eru skilgreind aðkoma að svæðinu, vegir, byggingarreitir fyrir 18 íbúðarhús, göngustígar, leiksvæði og helstu skilmálar.



Deiliskipulag dags. 27.02.2020 m.br. 14.05.2020.

## 1.4 Áherslur og helstu markmið

Áherslur og helstu markmið eiganda eru:

- að skipulagið uppfylli tilheyrandi reglugerðir þ.m.t. um þéttleika byggðar og hollustuvernd.
- að skipuleggja aðlaðandi og búsetuvæna byggð með dreifbýlisfirbragði sem falli vel að náttúrulegu umhverfi svæðisins, með áherslu á friðsæld, rými og náttúru.
- að skipulagið sé aðlagað að og virðing borin fyrir fornleifum á svæðinu.
- að náttúrulegur gróður sem er á svæðinu verði verndaður og/eða endurnýttur eins og kostur er.
- að skapa áhugaverðan fjölskylduvænan bústað sem gefi gott tækifæri til afþreyingar og útvistar í nær og fjær umhverfi.
- að skipuleggja íbúðarlóðir með góðu útsýni til að njóta hins fagra fjær umhverfis svæðisins á öllum árstíðum.



*Yfirlitsmynd yfir skógræktarsvæði í landi Glæsibæjar sem mun verða mikilvægt útvistarsvæði fyrir íbúa innan deiliskipulagsvæðisins.*

## 1.5 Vinnsla skipulagsins

Við vinnslu skipulagsins var sérstaklega horft til eftirfarandi megin þátta:

- Aðlaga skipulagið að náttúrulegu umhverfi. Staðsetning einstakra byggingarlóða hámarki möguleika á friðsæld, náttúruupplifun og miklu útsýni jafnt til lands sem út til fjarðar.
- Taka tillit til skráðra fornleifa á svæðinu samanber fornleifaskráning, sjá viðhengi, og hafa náið samráð við minjavörð til að ná þeim markmiðum fram.
- Áhrif á umhverfi og gróðurfar á svæðinu vegna framkvæmda verði í lágmarki auk áherslu á umhverfisvæna umgengni og frágang á svæðinu.



## 1.6 Staðhættir

Skipulagssvæðið liggur í landi Glæsibæjar.

### 1.6.1 Gróðurfar

Skipulagssvæðið er allt vel gróið gras og mólendi með nokkrum minni klapparholtum. Þar hefur mikið af trjágróðri verið plantað á sl. árum í nær og fjær umhverfi sem gefur svæðinu skemmtilegt yfirbragð og skapar skjól.

### 1.6.2 Landhalli

Landhalli er nokkur á svæðinu, mest frá vestri til austurs að sjó. Ákveðinn bakki er við sjávarbakkann og hæð neðstu lóða a.m.k. 8 m. yfir meðal sjávarborði.

### 1.6.3 Veðurfar

Veðurfar í Hörgársveit einkennist af hlýjum sumrum og að jafnaði nokkuð snjóþungum köldum vetrum á íslenskan mælikvarða. Úrkoma er fremur lítil miðað við aðra staði á Íslandi. Vegna N-S stefnu fjarðarins eru ríkjandi vindáttir skv. því eða N og S. Þetta staðbundna veðurfar gerir aðstæður nokkuð ákjósanlegar til útvistar og til gróðurræktunar.

### 1.6.4 Fornleifar

Fornleifaskráning hefur verið framkvæmd af Fornleifastofnun Íslands ses. samkvæmt 16. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Samráð hefur verið haft við Minjastofnun við vinnslu skipulagsins og má sjá skýrslu Fornleifastofnunar Íslands og umsagnir Minjastofnunar í viðhengi. Byggingarreit á lóð L1-5 var breytt lítillega með tilfærslu frá formin og samhliða afmörkun lóða L1-3 og L1-5 eftir auglýsingu til að koma til móts við umsögn Minjastofnunar.

### 1.6.5 Hljóðvist

Ekki er gert ráð fyrir að gera þurfi sérstakar ráðstafanir vegna hljóðvistar innan eða við svæðið.

### 1.6.6 Kvaðir

Kvöð er um lagnir í vegstæðum auk þess sem gera þarf ráð fyrir lagningu veitna innan lóða á svæðinu og eru kvaðir þar um auk kvaða varðandi mögulega stækkun svæðisins í samræmi við viljayfirlýsingum milli landeiganda og sveitarfélags.

Kvöðum á lóðir verður líst nánar á mæliblöðum og lóðarsamningum.

## 1.7 Umhverfismat deiliskipulagsins

Breyting á gildandi aðalskipulagi Hörgársveitar 2012-2024 var auglýst samhliða deiliskipulagi þessu og er deiliskipulagið í samræmi við stefnu þessarar breytingar.

Skipulagið felur ekki í sér stefnu um leyfisveitingar til framkvæmda, sem tilgreindar eru í lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000 og er hún því ekki háð lögum nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana.

Skipulagið tekur mið af markmiðum í gr. 5.1.1 í skipulagsreglugerð.

Ekki er gert ráð fyrir að skipulagið hafi neikvæð áhrif á aðliggjandi svæði eða starfsemi sem þar fer fram.

Mannvirki eru lágreist og rýmilega staðsett og því mun deiliskipulagið ekki hafa teljandi áhrif á útsýni til eða frá svæðinu.

Götur og mannvirki innan deiliskipulagssvæðisins eru útfærð þannig að falli vel að landi, jarðrask sé í lágmarki og að áhrif á umhverfið séu því óveruleg.

Gætt verður sérstaklega að viðkvæmum gróðri og skráðum og mögulegum fornleifum og áhrif á þá þætti því óveruleg.

## 1.8 Kynning og samráð

Skipulagið er unnið fyrir hönd landeigenda af Arctic Portal – ArcData ehf, Ráðhústorgi 7, 600 Akureyri, undir stjórn Halldórs Jóhannssonar landslagsarkitekts og skipulagsráðgjafa.

Skipulagslýsing var samþykkt í sveitarstjórn Hörgársveitar 12. Des. 2017 og kynnt skv. 2. mgr. 40. gr. Skipulagsлага.

Við skipulagsvinnuna var haft samráð við þá er málið varðar og leitað umsagnar þeirra þ.m.t. Vegagerðina, Umhverfisstofnun, Minjastofnun, Heilbrigðiseftirlitið, Norðurorku og Skipulagsstofnun auk annarra hagsmunaaðila.

Umsagnir við skipulagslýsingu eru í viðhengi.

Deiliskipulagið var kynnt á vinnslustigi á almennum íbúafundi þann 11.03.2019.

Vegna athugasemda á kynningarstigi var dregið úr umfangi aðalskipulagsbreytingar sem auglýst var samhliða deiliskipulaginu og henni breytt þannig frá skipulagslýsingu að tillaga að þjónustusvæði vegna hótels var fellt út og íbúðasvæði minnkað að umfangi.

Deiliskipulagið er þannig aðlagað að þessum breyttu grunnforsendum og fjölda byggingarlóða fækkað frá því sem gert var ráð fyrir í skipulagslýsingu.

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá 10.03-21.04.2020.

Umsagnir bárust frá Vegagerðinni, Norðurorku, Minjastofnun, Svæðisskipulagsnefnd Eyjafjarðar og Umhverfisstofnun.

Eftirfarandi umsagnir krefjast svara:

Vegagerðin bendir á í umsögn sinni dags 21.04.2020 að mögulega þurfi að hliðra innkeyrsluvegi lengra til suðurs til að bæta sjónlinu auk spurningar um veghelgunarsvæði ef vegur innan svæðis að íbúðasvæði eigi að fara á vegaskrá síðar.

- Í deiliskipulaginu hefur innkeyrslu verið hliðrað aðeins til suðurs frá tillögu frá því í maí og júní 2018 samkvæmt ábendingu Vegagerðarinnar. Einnig er afmörkun deiliskipulagsins þannig að frekari færsla til suðurs er möguleg ef nákvæmari mælingar þegar til framkvæmda kemur krefast enn frekari færslu.
- Ekki er gert ráð fyrir að vegir innan svæðis fari á vegaskrá.

Umhverfisstofnun bendir á í umsögn sinni frá 19.03.2020 að öll fráveita skal vera samkvæmt reglugerð um fráveitu og skólp nr. 798/1999.

- Ábending Umhverfisstofnunar hefur verið sett fram með tilvísun í kafla 1.9.9 – Lagnir og veitur

Minjastofnun gerir athugasemdir við staðsetningu byggingarreita, hvernig staðið skuli að framkvæmdum og mikilvægi mótvægisaðgerða í umsögn sinni frá 03.04.2020.

- Samráð hefur verið haft við minjavörð um aðlögun deiliskipulagsins út frá athugasemdunum. Vegna þess hefur byggingarreit á lóð L1-5 verið breytt og hann færður fjær merktri fornmin.
- Samráð hefur verið haft um næstu skref til að uppfylla kvaðir stofnunarinnar.

Minjastofnun sendi inn nýja umsögn 13.05.2020. á grundvelli breytinga sem gerðar voru á tillöggunni og út frá samkomulagi við landeigendur og gerir þá ekk iathugasemd um aðskipulagið verði samþykkt.

Innkomnar umsagnir eru í viðhengi.

## 1.9 Skipulagsskilmálar

Aðkoma að svæðinu er um nýja vegtengingu frá vegi 816. Samráð hefur verið haft við Vegagerðina um staðsetningu tengingar.

Samkvæmt umsögn Vegagerðarinnar frá 21.04.2020 kann að vera þörf á að hliðra vegtengingu aðeins til suðurs til að bæta sjónlinu.

Ekki er gert ráð fyrir að vegir innan skipualgsins fari á vegaskrá.

### 1.9.1 Vegir og göngustígar

Vegir innan skipulagssvæðisins eru samtals um 1100 m að lengd og eru áætlaðir 6 m ( húsagötur ) og 10 m ( aðkomu og tengivegur ) breiðir með afmarkaðri gangbraut öðru megin. Gert er ráð fyrir vegum með bundnu slitlagi. Gert er ráð fyrir að vegir verði jafnframt göngustígar og því verði 15 km hámarkshraði í íbúðargötum innan svæðisins. Gert er ráð fyrir að sérstakir skilgreindir göngustígar utan gatna verði 3 m breiðir með þjóppuðu malaryfirborði. Kvöð er um gönguslóða meðfram sjónum að austan samanber aðalskipulag.

### 1.9.2 Lóðamörk og stærðir

Deiliskipulagið tekur til um 12 ha af eignarlandi Glæsibæjar. Skilgreindar eru 18 lóðir fyrir íbúðarhús, við götur G1 og G2, merktar L1 - # og L2 - # á uppdrætti.

Lóðarstæðir eru sýndar á uppdrætti.

Einnig er sýndur áætlaður byggingarreitir fyrir spennistöð til að þjónusta íbúðarbyggðina.

### 1.9.3 Byggingarreitir

Byggingarreitir fyrir íbúðarhúsin eru 18 talsins. Byggingareitir leyfa allt að 500 m<sup>2</sup> heildar byggingamagn á tveimur hæðum. Heildarfjöldi bygginga á byggingareit má mest vera allt að 3 stakstæð hús þ.a. íbúðarhús að lámarki 120 m<sup>2</sup>, gestahús og bílskúr og/ eða vinnustofa allt að 80 m<sup>2</sup> hvort hús. Gripahús eru ekki leyfileg.

Byggingarreitir á sjávarlóðum eru staðsettar það fjarri sjó að gólfkóti húsa verði að lámarki 8 m yfir sjávaryfirborði samkvæmt hæðarlínu líkani og því talin fullnægjandi örugg hvað varðar sjávarföll og hugsanlegan oldugang í óveðrum.

### 1.9.4 Húsagerðir

Leitast verði eftir að húsin falli vel að umhverfi sínu og falli að hæðarlegu landsins sem kostur er hverju sinni.

Hámarks vegghæð og þakhæð miðað við tvær hæðir skal ekki fara yfir 10 metra. Vegna fjölbreytileika lands og landhalla getur jarðhæð verið að hluta niðurgrafen. Viðmiðunar hæðarkótar fyrir hús og æskileg aðlögun að landi verði skilgreindir á mæliblöðum og í lóðarsamningum.

Húsin skulu byggð upp á steypum sökklum og með steyptri gólfplötu. Veggir skulu annað hvort vera úr steinsteypu, gleri og/eða timbri.

Þakform er frjálst.

### 1.9.5 Bílastæði

Við hvert íbúðarhús er gert ráð fyrir 2 bílastæðum, staðsetning á uppdrætti er ekki bindandi.

### 1.9.6 Sorp

Gert er ráð fyrir að sorphirða verði á svæðinu og heimilissorp verði sótt að hverju húsi reglulega. Grendarstöð fyrir flokkaðan úrgang verður í sveitarfélagini.

### 1.9.7 Umhverfi

Trjáplöntum verður komið haganlega fyrir svo þær skapi skjól og móti rými hvers húss. Varast verður að planta fyrir útsýni úr dvalarrýmum húsanna eða skyggja á útsýni nágranna.

EKKI skal gróðursetja tré, runna eða annan gróður nær götum eða stígum en 2m til að tryggja rými fyrir snjómoksturstæki.

Náttúrulegur gróður sem er á svæðinu skal verndaður og/eða endurnýttur eins og kostur er.

### 1.9.8 Leiksvæði

Gert er ráð fyrir einu skilgreindu leiksvæði fyrir börn innan skipulagssvæðisins. Leiktæki og aðbúnaður skulu fylgja reglugerð nr. 942/2002 um öryggi leikvallatækja og leiksvæða og eftirlit með þeim. Göngustígar liggja að svæðinu.

### 1.9.9 Lagnir og veitur

Kvaðir eru um lagningu neysluvatns, fráveitu, hitaveitu og rafveitu innan svæðisins. Kvaðir vegna einstakra lóða komi fram í viðkomandi lóðarsamningi. Eigandi lóða mun þinglýsa lagnaleiðum veitna áður en einstakar lóðir eru afhentar þriðja aðila.

Gert er ráð fyrir að stofnlagnir innan svæðisins verði lagðar í vegstæðum.

Stofnlagnir munu tengjast inn á lagnakerfi Norðurorku við vesturmörk skipulagssvæðisins.

Neysluvatn fyrir svæðið er afhent samkvæmt samningi við Norðurorku. Hitaveituvatn fyrir svæðið er afhent samkvæmt samningi við Norðurorku.

Öll fráveita skal vera samkvæmt reglugerð um fráveitu og skólp nr. 798/1999. Frárennsli frá svæðinu verði um tvær rotþrær á austari útmörkum skipulagssvæðisins og ein norðan við, sjá deiliskipulagsuppráratt til viðmiðunar. Kerfið verði útfært í samráð við Hörgársveit og heilbrigðiseftirlit og uppfylli ákvæði reglugerðarinnar þar um.

Áhersla verði á að lágmarka sjónræn áhrif af götulýsingu. Því verði m.a. náð fram með gerð lýsingar, út frá staðasetningu og fjarlægð á milli staura, stefnuvirkri led lýsingu, auk möguleika á að stýra lýsingu eftir árstíma og tíma sólarhrings þ.m.t. með tímastýringu og hreyfiskynjurum t.d. frá 22.00 til 07.00.

### 1.9.10 Fornleifar

Fornleifaskráning hefur verið framkvæmd af Fornleifastofnun Íslands ses samkvæmt 16. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Við deiliskráningu voru skráðir fjölmargir minjastaðir innan svæðis, sjá skýrslu í viðhengi.

Samráð hefur verið haft við Minjastofnun Íslands samanber lög þar um vegna nánari skoðunar viðkomandi svæða á grundvelli deiliskráningar og mats á verndunargildi hvers fyrir sig og útfærslu á framkvæmdaeftirliti áður en framkvæmdaleyfi er þau varðar er gefið út.

Deiliskipulagið hefur verið unnin út frá samráði við Minjavörð Norðurlands og aðlagð að upplýsingum er koma fram í fornleifaskráningu og samkvæmt ábendingum minjavárðar.

## 1.10 Málsmeðferð og afgreiðsla

Samhliða vinnslu á deiliskipulagi þessu var kynnt tillaga að breytingu á aðalskipulagi Hörgársveitar 2012-2024.

Deiliskipulagstillagan var kynnt á almennum íbúafundi þann 11.03.2019.

Deiliskipulagstillagan var auglýst þann 09.03.2020 með athugasemdafræsti til 21.04.2020.

Deiliskipulagstillagan var samþykkt í skipulagsnefnd Hörgársveitar þann 28.04.2020..

Deiliskipulag þetta hefur hlotið meðferð skv. 41. gr. laga nr. 123/2010 m.s.b. og var samþykkt í sveitarstjórn Hörgársveitar 30.04.2020.



Sveitarstjóri Hörgársveitar

Deiliskipulagið var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann .....