



Deiliskipulag íbúðarbyggðar á Grenivík Skipulagslýsing

september 2020



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

EFNISYFIRLIT

1	VIÐFANGSEFNI OG ÁHERSLUR	2
1.1	YFIRLIT	2
1.2	VIÐFANGSEFNI.	2
1.3	SKIPULAGSSVÆÐIÐ	3
1.4	ÁHERSLUR SVEITARSTJÓRNAR	3
1.5	SKIPULAGSKOSTIR	3
2	FORSENDUR	4
2.1	STAÐHÆTTIR	4
2.2	BYGGÐAÞRÓUN	4
2.2.1	Saga	4
2.2.2	Mannfjöldi og íbúðaþörf	4
2.3	ÁKVÆÐI AÐALSKIPULAGS	6
2.4	MENNINGARMINJAR	6
3	ÁHRIFAMAT	7
4	KYNNING LÝSINGAR OG SAMRÁÐ	7
4.1	ÁBENDINGAR OG ATHUGASEMDIR VEGNA LÝSINGAR	8
5	TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	9
5.1	LANDSSKIPULAGSSTEFNA 2015-2026	9
5.2	SVÆÐISSKIPULAG EYJAFJARÐAR 2012-2024	9
6	HEIMILDASKRÁ	10

Forsíðumynd er frá september 2007, ÁÓ.

1 VIÐFANGSEFNI OG ÁHERSLUR

1.1 YFIRLIT

Skipulagslýsing þessi er sett fram og kynnt í upphafi verks í samræmi við 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Í lýsingunni er gerð grein fyrir fyrirhugaðri skipulagsvinnu og helstu forsendum hennar. Með framlagningu lýsingarinnar hefst samráð um gerð skipulagsins og er óskað eftir því að íbúar, umsagnaraðilar og aðrir hagsmunaaðilar leggi fram sjónarmið og ábendingar nú í upphafi verks, sem að gagni gætu komið í skipulagsvinnunni.

1.2 VIÐFANGSEFNI.

Fyrirhugað er að kanna bættu nýtingu á lóðum við Ægissíðu á Grenivík. Þar er bæði um að ræða óbyggð svæði og stórar lóðir, þar sem rými gæti verið fyrir ný íbúðarhús auk þess sem til greina kemur endurnýjun húsa með nýbyggingum. Byggðin meðfram Ægissíðu er sérstök og fjölbreytt og þarf að gæta að því að viðhalda jákvæðum eiginleikum hennar og styrkja sérstakt yfirbragð bæjarmyndarinnar.

Fyrir liggja drög að skipulagi íbúðarlóða við norðurhluta Lækjavalla og norðan Túngötu. Drögin voru sett fram á módelmyndum í greinargerð aðalskipulagsins frá 2011 en þau hafa ekkert gildi nema sem dæmi til umræðu. Stefnt er að því að þarna verði hefðbundin sérbýlishúsabyggð, einbýlishús og raðhús, sem verði í samræmi við mælikvarða og yfirbragð aðliggjandi byggðar.

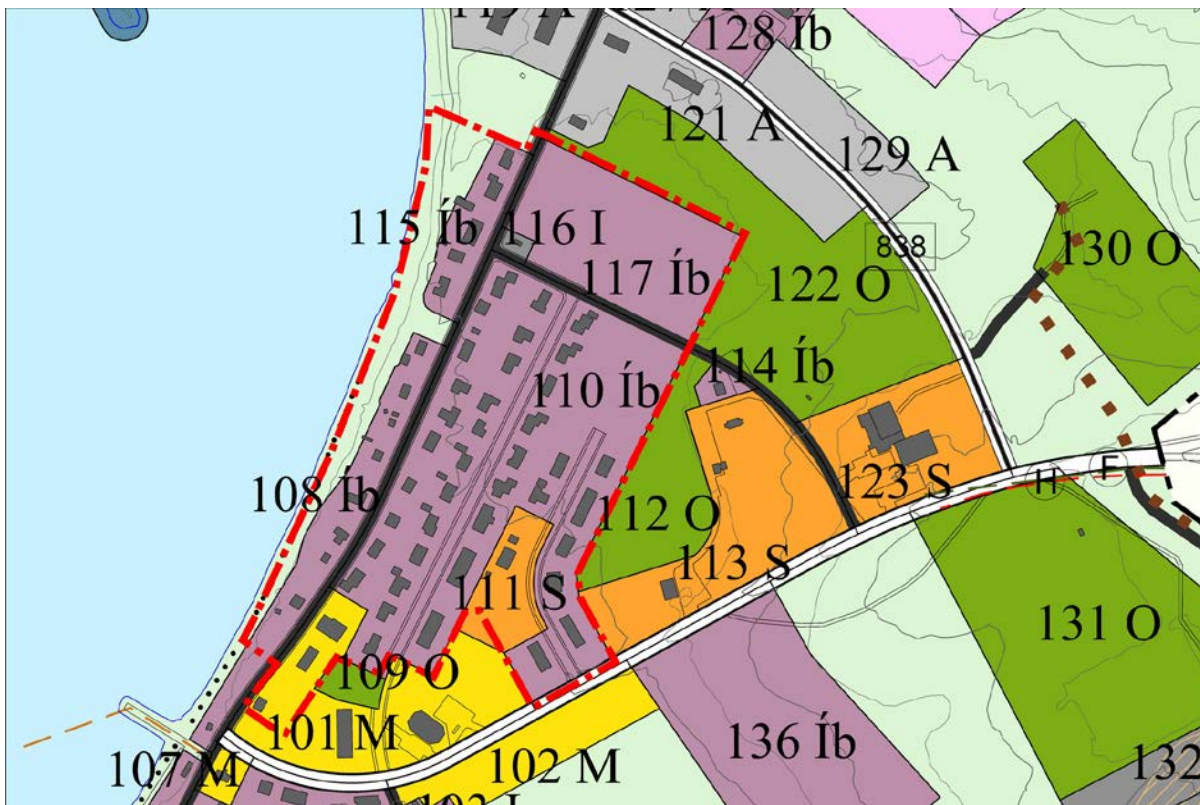


1. mynd. Skýringarmynd úr greinargerð aðalskipulagsins frá 2010. Sýnt er dæmi með einbýlishúsalóðum við Lækjavelli. Meginviðfangsefni deiliskipulagsins eru afmörkuð með rauðum útlínum.

Markmið með gerð deiliskipulagsins er að kanna bættu nýtingu við Ægissíðu og ganga formlega frá uppbyggingarmöguleikum íbúðarbyggðar á skipulagssvæðinu. Farið verður yfir áform um uppbyggingu gatnakerfis með hliðsjón af hagkæmni þess.

1.3 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Skipulagssvæðið nær til íbúðarbyggðar við Ægissíðu, Túngötu og Lækjarvelli ásamt framhaldi Lækjarvalla til norðurs að Ægissíðu. Það er um 11,8 ha að flatarmáli.



2. mynd. Skipulagssvæðið afmarkað með rauðri línu á þéttbýlisupprætti aðalskipulags.

Syðsti hluti svæðisins við Grenivíkurveg er skilgreindur sem miðsvæði í aðalskipulagi þar sem gert er ráð fyrir blandaðri byggð, m.a. með íbúðarhúsum. Hluti miðsvæðisins verður innan skipulagsmarka svo og leikskólinn við Lækjarvelli.

1.4 ÁHERSLUR SVEITARSTJÓRNAR

Við gerð deiliskipulagsins verður lögð áhersla á eftirtalin atriði:

- Að skapa samfellda og fallega byggð.
- Að íbúðagerðir verði fjölbreyttar. Gera skal ráð fyrir ólíkum íbúðastærðum í fjölbreyttum húsagerðum, einbýlishúsum, raðhúsum (parhúsum) og fjölbýlishúsum.
- Skilgreina gæðakröfur, bæði um notagildi og byggingarlist.
- Að tryggja umferðaröryggi, gangandi, hjólandi og akandi vegfarenda.
- Að endurskoða gatnakerfi á skipulagssvæðinu.

1.5 SKIPULAGSKOSTIR

Fyrst og fremst er litið til hefðbundinnar lágreistrar byggðar með einbýlishúsum og raðhúsum (þar með parhús) sem verður í samræmi við þá byggð, sem fyrir er. Í skipulagsvinnunni verða mismunandi útfærslur og hlutföll húsagerða til skoðunar. Einnig verður gatnakerfi endurskoðað með hagkvæmni og umferðaröryggi í huga. Líklegt er að þörf fyrir íbúðir í litum fjölbýlishúsum verði helst mætt á miðsvæðum 101M og 102M.

2 FORSENDUR

2.1 STAÐHÆTTIR

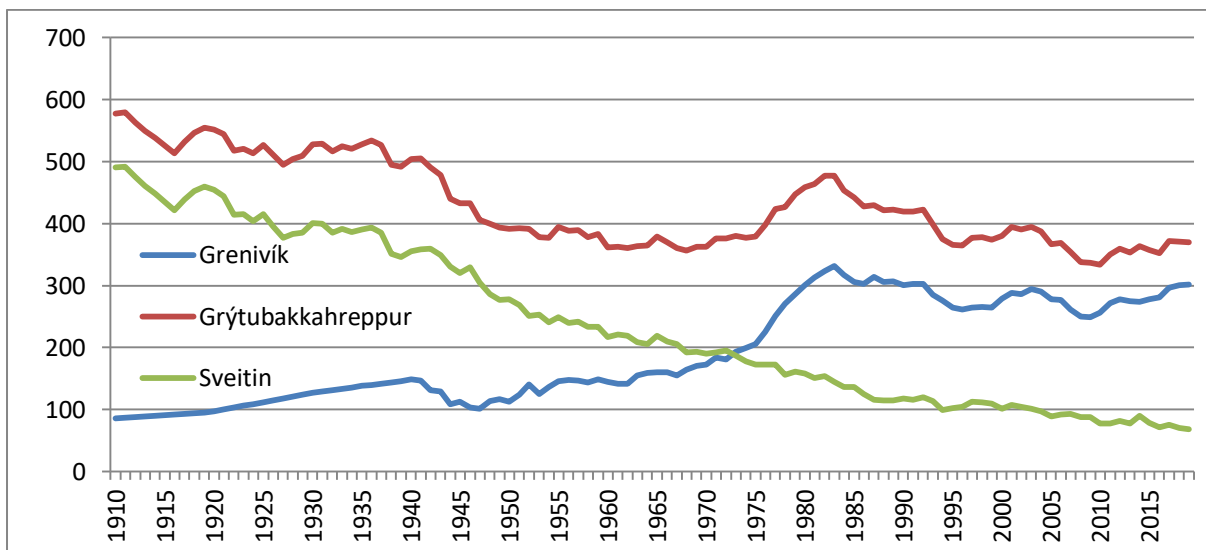
Grenivík er við Eyjafjörð austanverðan og norðan Þengilhöfða. Norður af er Látraströnd og Kaldbakur 1.173 m hár. Austan Grenivíkur er Höfðahverfi, blómlegt landbúnaðarland í skjóli fjalla. Þar norður af er leið um Leirdalsheiði út í Fjörður. Byggð lagðist af á Gjöggraskaga norðan Grenivíkur og Höfðahverfis um miðja síðustu öld. Skaginn býr yfir einstöku umhverfi til útivistar og náttúruskoðunar og felur í sér mikilvæg tækifæri í ferðaþjónustu á svæðinu.

Skipulagssvæðið er annars vegar núverandi íbúðarbyggð við Ægissíðu, Túngötu og Lækjavelli og hins vegar óræktartún norðan byggðarinnar og austan Ægissíðu. Íbúðarbyggðin er skilgreind í aðalskipulagi Grýtubakkahrepps.

2.2 BYGGÐAÞRÓUN

2.2.1 SAGA

Í lok 19. aldar bjuggu um 60-70 manns á Grenivík. Þorpið byggist upp við opna vík norðan Þengilhöfða vegna nálægðar við gjöful fiskimið. Sjávarútvegur var og er meginforsenda byggðarinnar en fleiri stoðum hefur verið skotið undir atvinnulíf staðarins á síðustu árum. Á stríðsárunum fækkaði fólki talsvert í hreppnum, væntanlega vegna nýrra atvinnutækifæra annarsstaðar m.a. vegna hersetunnar. Með gerð hafnar 1964, stofnun úgerðarfélags og rekstri frystihúss fjölgaði talsvert á Grenivík og urðu íbúar flestir 332 árið 1983. Jafnt og þétt hefur fólki fækkað í sveitinni og endurspeglar mannfjöldaþróun sveitarfélagsins frá 1910 þær grundvallarbreytingar, sem urðu á búsetumynstri og atvinnuháttum á Íslandi á 20. öldinni.



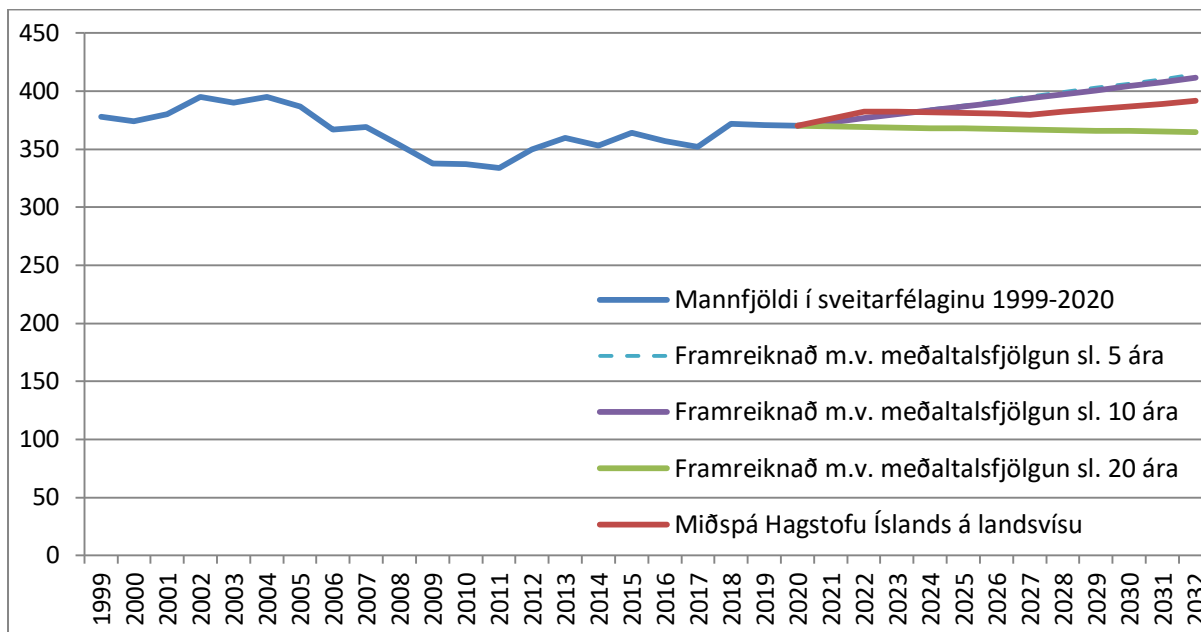
3. mynd. Mannfjöldi í Grýtubakkahreppi, á Grenivík og í sveitinni 1910-2019.

Á Grenivík er rekið öflugt skólastarf með leikskóla, grunnskóla, tónlistarskóla, íþróttahúsi og sundlaug. Syðst við Túngötu er hjúkunarheimilið Grenilundur, sambýli aldraðra og heilsugæsla.

Saga byggðar verður að öðru leyti ekki rakin hér.

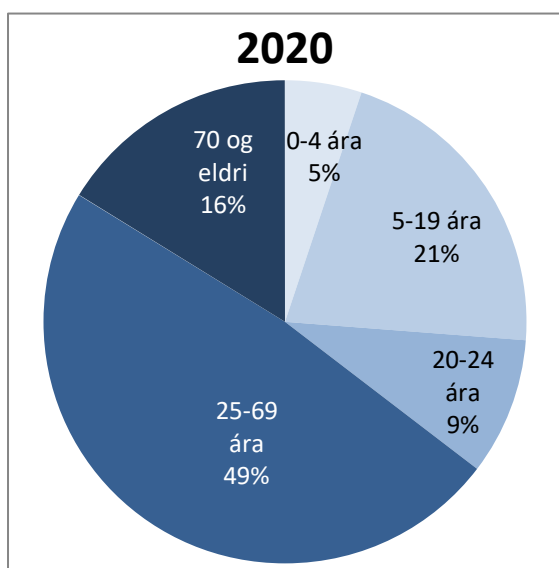
2.2.2 MANNFJÖLDI OG ÍBÚÐAÞÖRF

Í ársbyrjun 2020 bjuggu 370 íbúar í Grýtubakkahreppi, þar af 302 á Grenivík. Íbúum hefur fjölgað um 46 á Grenivík frá 2011. Gróflega má áætla að íbúafjöldi í sveitarfélaginu verði á bilinu 365-420 árið 2032. Sjá mynd 4.

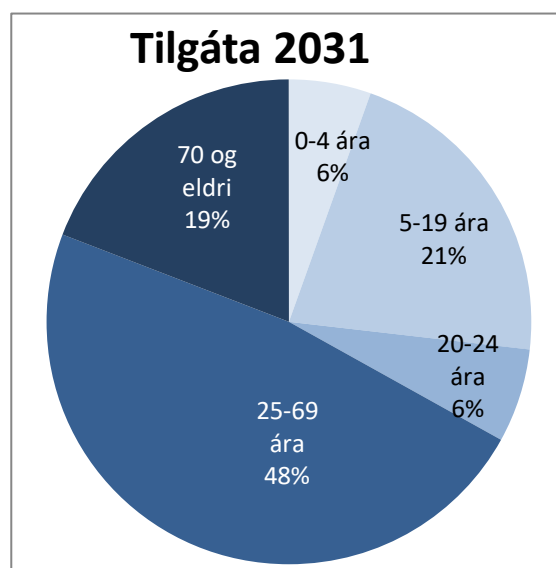


4. mynd. Mannfjöldi í Grýtubakkahreppi 1999-2020 og spár/framreikningar til 2032.

Miðað við efri viðmiðun mannfjölda í hreppnum 2032 má áætla að þörf verði fyrir um 20 nýjar íbúðir fram að því. Flestar þeirra verða væntanlega á Grenivík. Gera má ráð fyrir a.m.k. 25-30 íbúðum á nýjum lóðum við Lækjavelli. Við það bætist hugsanleg þétting við Ægissíðu. Við Höfðagötu syðst í byggðinni er rými fyrir a.m.k. 10 íbúðir, þar af eru 6 á óbyggðum einbýlis-húsaloðum. Á miðsvæði sunnan skipulagssvæðisins er gert ráð fyrir stækkun Grenilundar og þar má einnig gera ráð fyrir litlum fjölbýlishúsum. Vinna þarf sérstakt deiliskipulag miðsvæðisins þegar þar að kemur.



5. mynd. Aldurskipting í Grýtubakkahreppi 2020



6. mynd. Tilgáta um alderskiptingu í Grýtubakkahreppi 2031

Á næsta áratug má búast við svipuðum breytingum á alderskiptingu og gert er ráð fyrir annars staðar á landinu. Upp úr 2030 verður hlutfall barna og ungmenna svipað, einnig hlutfall fólks á starfsaldri en hlutfall roskins fólks og aldraðra hækkar nokkuð. Stækkun Grenilundar gæti því komið til álita.

2.3 ÁKVÆÐI AÐALSKIPULAGS

Í Aðalskipulagi Grýtubakkahrepps 2010-2022 eru eftirtalin sérákvæði um landnotkunarreiti innan marka deiliskipulagsins (sjá mynd 2):

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
108 ÍB	1,3	Ægissíða	Húsaröð meðfram sjónum. Byggt að mestu. Ekki til deiliskipulag.	Uppbygging skv. deiliskipulagi.
110 ÍB	5,93	Meginhluti byggðarinnar. Við Ægissíðu, Túngötu og Lækjarvelli.	Ekki fullbyggt.	Uppbygging skv. deiliskipulagi.
115 ÍB	0,62	Við Ægissíðu.	Fullbyggt	Óbreytt
117 ÍB	1,92	Ný húsabyrping norðan Túngötu.	Óbyggt, óskipulagt	Uppbygging skv. deiliskipulagi.
101 M	2,26	Blönduð byggð við Ægissíðu og Miðgarða.	Íbúðir, þjónustuíbúðir, þjónustustofnanir og verslun. Ekki fullbyggt. Óskipulagt.	Meginhluti miðbæjarsvæðis. Uppbygging skv. deiliskipulagi. Blönduð byggð, verslun, þjónustustofnanir, íbúðir, atvinnufyrirtæki. Deiliskipulagt með svæði 102 M
111 S	0,56	Leikskóli	Leikskóli	Lóð stækkuð. Uppbygging skv. deiliskipulagi

2.4 MENNINGARMINJAR

Ekki liggur fyrir minjaskrá fyrir Grenivík. Kanna þarf svæðið m.t.t. fornminja áður en gengið verður frá deiliskipulagstillögu. Allt skipulagssvæðið er raskað land.

Við undirbúning deiliskipulagsins verður tekin saman húsaskrá fyrir skipulagssvæðið og unnin húsakönnun fyrir elsta hluta byggðarinnar við Ægissíðu en grófari samantekt verður um nýju byggðina.



7. mynd. Aldur húsa á skipulagssvæðinu

3 ÁHRIFAMAT

Fyrirhuguð skipulagsvinna fellur ekki undir lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana og verður því ekki lögð fram sérstök umhverfisskýrsla með deiliskipulagstillögunni. Í greinargerð skipulagsins verður gerð grein fyrir áhrifum af framfylgd væntanlegs deiliskipulags á umhverfið í samræmi við 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og gr. 4.4. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Áhrifavaldar eru aukin byggð og gatnagerð sem hafa m.a. áhrif á ásýnd, yfirbragð byggðar og veitukerfi. Áhrifin geta verið jákvæð, neikvæð eða óveruleg. Matið verður rökstutt og sett fram í texta. Áhrifin eru að mestu fyrirsjáanleg og þekkt.

4 KYNNING LÝSINGAR OG SAMRÁÐ

Skv. 30. og 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 verður lýsing skipulagsáætlunar send umsagnar- aðilum í upphafi verks. Jafnframt er óskað samráðs við Skipulagsstofnun um umfang og áherslur í umhverfismati skipulagsvinnunnar. Lýsingin verður auglýst í staðarblaði sem borið verður út á hvert heimili sveitarfélagsins eða með öðrum fullnægjandi hætti. Hún mun liggja frammi á skrifstofu sveitarfélagsins og verða aðgengileg á heimasíðu þess **www.grenivik.is**.

Með framlagningu og kynningu lýsingar er óskað eftir því að umsagnaraðilar og almenningur leggi fram sjónarmið og ábendingar í upphafi verks, sem að gagni gætu komið við gerð skipulagsins.

Leitað verður samráðs og umsagna hjá eftirtöldum stofnunum/fyrirtækjum:

- Skipulagsstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Vegagerðin
- Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra
- Norðurorka
- Rarik

Að lokinni kynningu á skipulagslýsingu verða unnin drög að deiliskipulagi þar sem skipulagskostir verða metnir. Drög verða kynnt á opnum kynningar- og samráðsfundi eða á annan fullnægjandi hátt – t.d. með dreifibréfi og gögnum á vefnum með gagnvirkri vefgátt fyrir spurningar og athugasemdir.

Kanna þarf skipulagssvæðið m.t.t. fornleifa sbr. ákvæði laga um menningarminjar áður en gengið verður frá deiliskipulagstillögu til samþykktar.

Fullninn deiliskipulagstillaga verður síðan auglýst á landsvísu skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Þá verður gefinn kostur á athugasemdum í a.m.k. sex vikur.

Að athugasemdafresti loknum mun sveitarstjórn yfirfara athugasemdir sem kunna að berast. Gefi þær tilefni til meiriháttar breytinga á skipulagstillögunni skal hún auglýst að nýju.

Þegar sveitarstjórn hefur samþykkt skipulagstillöguna verður hun send Skipulagsstofnun til yfirferðar og birt auglýsing um gildistöku hennar í B-deild Stjórnartíðinda. Jafnframt skal afgreiðsla sveitarstjórnar send þeim sem athugasemdir gerðu.

Auglýsing, samþykkt og afgreiðsla deiliskipulagsins verður í samræmi 41. og 42. gr. fyrrgreindra laga.

TÍMAÁÆTLUN:

- Sept.-okt. 2020, lýsing kynnt og send umsagnaraðilum.
- Lok okt.: Drög að deiliskipulagi til umræðu í sveitarstjórn.
- Nóv.: Almenn kynning, fundur eða bæklingur/vefgátt.
- Miður nóvember: Tillaga lögð fram.
- Auglýsing skv. skipulagslögum, des. 2020 – jan. 2021.
- Lok jan. 2021. Afgreiðsla/samþykkt
 - Ef athugasemdir leiða til grundvallarbreytinga skal auglýst að nýju.
- Gildistaka í jan./feb. 2021.

4.1 ÁBENDINGAR OG ATHUGASEMDIR VEGNA LÝSINGAR

Skipulagslýsing verður send umsagnaraðilum, kynnt með auglýsingum í blöðum og dreifiritum, á vef sveitarfélagsins <http://www.grenivik.is/> og verður hún aðgengileg á skrifstofu Grýtubakkahrepps, Túngötu 3, Grenivík.

Á kynningartíma lýsingarinnar er óskað eftir ábendingum, sjónarmiðum og athugasemdum um fyrirhugaða skipulagsvinnu frá almenningi og umsagnaraðilum.

Ábendingar skulu vera skriflegar og merktar **Grenivík, deiliskipulag** og skal nafn sendanda, kennitala og heimilisfang koma fram. Þær skal senda á:

Grýtubakkahreppur
Túngötu 3
610 Grenivík

eða á netfangið sveitarstjori@grenivik.is

Kynningartími skipulagslýsingar og skilafrestur ábendinga kemur fram í auglýsingu og á vefsíðu Grýtubakkahrepps (<http://www.grenivik.is>).

5 TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

5.1 LANDSSKIPULAGSSTEFNA 2015-2026

Landsskipulagsstefnu er ætlað að stuðla að samræmingu í stefnumótun sveitarfélaga um landnotkun og nýtingu lands. Leiðarljós hennar snúa m.a. að hag heildarinnar og sjálfbærri þróun.

Eftirtalin atriði eru talin eiga við í skipulagi þessu:

3.1 **Heildstætt búsetumynstur og jafnvægi í byggðapróun**

Skipulag byggðar og þróun þéttbýlis stuðli að samkeppnishæfni og þoli samfélags í einstökum landshlutum og á landinu í heild.

3.2 **Sjálfbært skipulag þéttbýlis**

Skipulag byggðar stuðli að sjálfbærri þróun þéttbýlisstaða með þéttri, samfelldri byggð, endurskipulagningu vannýttra svæða og eflingu nærsamfélags. Uppbygging íbúðar- og atvinnuhúsnæðis verði í samræmi við þarfir samfélagsins á hverjum tíma og til framtíðar.

3.3 **Gæði hins byggða umhverfis**

Skipulag byggðar og bæjahönnun stuðli að gæðum í hinu byggða umhverfi og að yfirbragð og mælikvarði nýrrar byggðar falli að bæjarmynd viðkomandi staðar og sögulegri byggð. Jafnframt verði stuðlað að heilnæmu umhverfi sem veiti góð skilyrði til búsetu og möguleika til fjölbreyttrar útiveru.

Byggðamynstur tekur til ásýndar, yfirbragðs og fyrirkomulags byggðar og mótar daglegt umhverfi fólks. Byggðamynstur ræðst af þéttleika og blöndun byggðar og því hvernig gatnakerfi er útfært.

3.4 **Samkeppnishæf samfélög og atvinnulíf**

Skipulag byggðar og landnotkunar stuðli að samkeppnishæfni og eflingu samfélags og atvinnulífs.

3.5 **Sjálfbærar samgöngur**

Skipulag byggðar og landnotkunar feli í sér samþætta stefnu um byggð og samgöngur með áherslu á greiðar, öruggar og vistvænar samgöngur og fjölbreytta ferðamáta.

3.7 **Náttúruvá og loftslagsbreytingar**

Við skipulag byggðar verði tekið tillit til náttúruvár og loftslagsbreytinga.

5.2 SVÆÐISSKIPULAG EYJAFJARÐAR 2012-2024

Í svæðisskipulagi Eyjafjarðar eru sett fram markmið og stefna um **byggðapróun og byggðamynstur**. Þ.e.:

- Stefnt er að góðum búsetuskilyrðum og fjölbreyttum búsetukostum á skipulagssvæðinu.
- Stefnt er að hagkvæmu byggðamynstri.
- Ekki er gert ráð fyrir uppbyggingu nýrra þéttbýlisstaða.
- Eyjafjörður skal vera eitt atvinnusvæði.
 - Leggja skal áherslu á hagkvæmt byggðamynstur sem dregur úr þörf fyrir bílaumferð og bætir forsendur fyrir almenningsamgöngur svo og gangandi og hjólandi vegfarendur.

6 HEIMILDASKRÁ

Aðalskipulag Grýtubakkahrepps 2010-2022

Gýtubakkahreppur, heimasíða www.grenivik.is

Hagstofa Íslands, heimasíða www.hagstofa.is

Landskipulag 2015-2026

Lög og reglugerðir

Svæðisskipulag 2012-2024

Þjóðskrá Íslands, vefsíða www.skra.is