



**GRENIVÍK**  
**NÝ ÍBÚÐARBYGGÐ SUNNAN GRENIVÍKURVEGAR**  
**Skipulagslýsing**

**15. nóvember 2021**



# EFNISYFIRLIT

<b>1</b>	<b>VIÐFANGSEFNI OG ÁHERSLUR.....</b>	<b>2</b>
1.1	YFIRLIT.....	2
1.2	VIÐFANGSEFNI.....	2
1.3	ÁHERSLUR.....	2
1.4	SKIPULAGSKOSTIR.....	2
<b>2</b>	<b>FORSENDUR.....</b>	<b>3</b>
2.1	ÁKVÆÐI AÐALSKIPULAGS.....	3
2.2	STAÐHÆTTIR.....	3
2.3	BYGGÐAÞRÓUN.....	5
2.3.1	Saga.....	5
2.3.2	Mannfjöldi og íbúðþörf.....	5
2.4	MENNINGARMINJAR.....	6
2.4.1	Húsakönnun.....	6
2.4.2	Fornleifaskráning.....	7
<b>3</b>	<b>ÁHRIFAMAT.....</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>KYNNING LÝSINGAR OG SAMRÁÐ.....</b>	<b>8</b>
4.1	TÍMAÁÆTLUN.....	9
4.2	ÁBENDINGAR OG ATHUGASEMDIR VEGNA LÝSINGAR.....	9
<b>5</b>	<b>TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR.....</b>	<b>10</b>
5.1	LANDSSKIPULAGSSTEFNA 2015-2026.....	10
5.2	SVÆÐISSKIPULAG EYJAFJARÐAR 2012-2024.....	10
<b>6</b>	<b>HEIMILDASKRÁ.....</b>	<b>11</b>

# 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 fyrir nýtt íbúðarsvæði á Grenivík 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.

Á þéttbýlisuppdrætti aðalskipulags Grýtubakkahrepps 2010-2022 er íbúðarsvæði afmarkað í brekkunni sunnan Þjóðvegjar beint suður af Gamla skóla. Svæðið er tæplega 3,6 ha og er miðað við að þar verði að lágmarki um 28 íbúðir. Í aðalskipulaginu er útfærslu, þar á meðal ákvæðum um þéttleika og yfirbragð, vísað í deiliskipulag. Samráð er haft um fyrirhugaða stefnumörkun m.a. um þessa þætti með skipulagslýsingu þessari.

Markmiðið með gerð deiliskipulagsins er að auka fjölbreytni í lóðaframboði á Grenivík. Skipulagðar lóðir verða í heild nokkuð fleiri en líklegt er að þörf verði fyrir á næstu árum en byggingarsvæði munu væntanlega byggjast hægt og rólega þannig að lóðir verða gerðar byggingarhæfar eftir þörfum á löngum tíma.

## 1.3 ÁHERSLUR

Sveitarstjórn leggur áherslu á eftirtalin atriði við gerð deiliskipulagsins:

- Að skapa samfellda og fallega byggð sérbýlishúsa þar sem tekið verður mið af staðháttum og eiginleikum svæðisins.
- Haga byggðinni þannig að gott útsýni verði frá hverju húsi.
- Skilgreina gæðakröfur, bæði um notagildi og byggingarlist.
- Að tryggja umferðaröryggi, gangandi, hjólandi og akandi vegfarenda.

Óskað er eftir sjónarmiðum, ábendingum og athugasemdum um eftirtalda þætti:

- Húsagerðir, íbúðastærðir.
- Þéttleiki byggðar.
- Umferðarmál, umferðaröryggi og tenging við Grenivíkurveg (Vegagerðin).
- Umhverfismál.
- Annað sem máli kann að skipta.

## 1.4 SKIPULAGSKOSTIR

Fyrst og fremst er litið til hefðbundinnar sérbýlishúsabyggðar. Vegna landhalla verða væntanlega öll hús s.k. brekkuhús, þ.e. hús á tveimur hæðum þar sem efri hluti jarðhæðar er algerlega niðurgrofinn.

Gatnagerð er erfið í miklum halla og ekki mögulegt að gera ráð fyrir hefðbundnu gatnaneti eins og á flötu landi. Það verður viðfangsefni deiliskipulagsvinnunnar að hanna stíga- og gatnakerfi, sem fellur vel að landi og þjónar sínu hlutverki vel.

## 2 FORSENDUR

### 2.1 ÁKVÆÐI AÐALSKIPULAGS

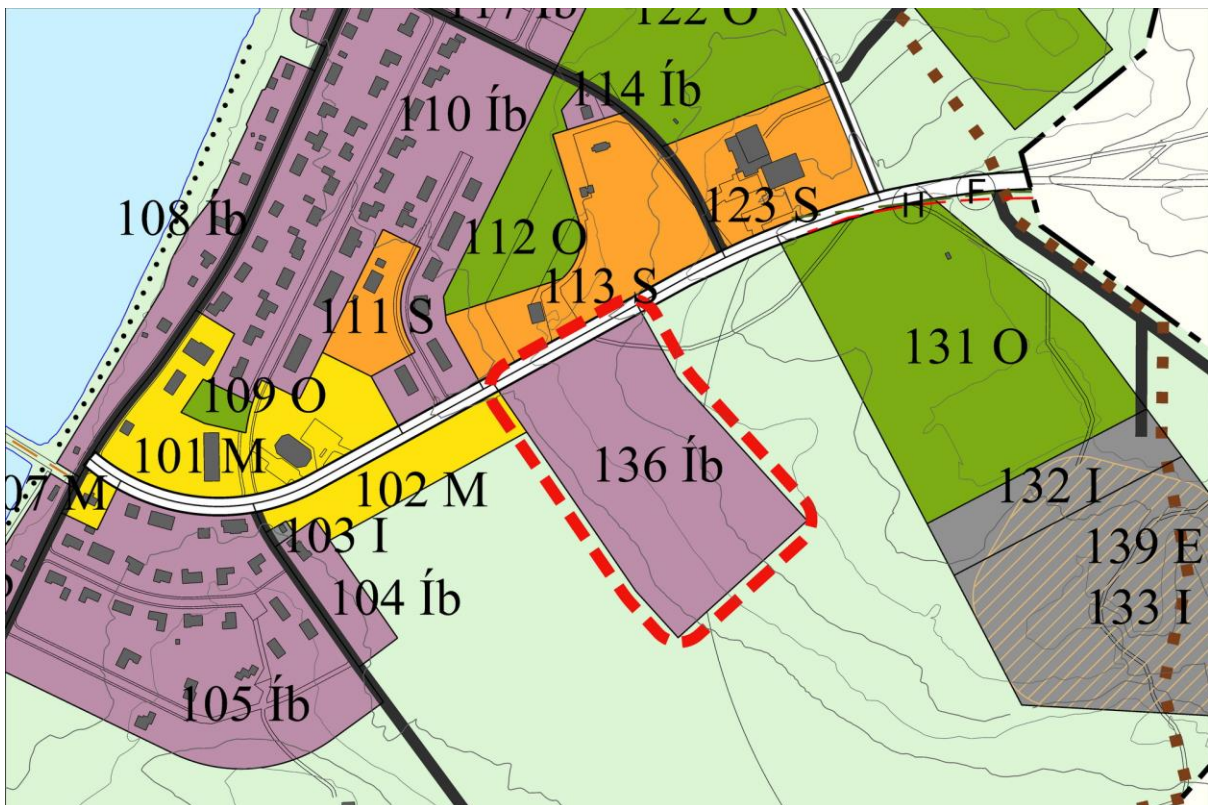
Í Aðalskipulagi Grýtubakkahrepps 2010-2022 eru eftirtalin almenn ákvæði um íbúðarsvæði og sérstök ákvæði um svæði 136 Íb.

#### Kafli 4.3 Íbúðarsvæði

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 þjónustu 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. (Skipulagsreglugerð gr. 4.3.2)

Íbúðarsvæði eru einungis á Grenivík. Innan núverandi íbúðarsvæða eru nokkrar óbyggðar lóðir, sem nærtækt er að nýta fyrir þær íbúðarbyggingar, sem þörf verður fyrir á næstu árum. **Miðað er við að íbúðir verði fyrst og fremst í sérbýlishúsum, raðhúsum og parhúsum. Þéttleiki íbúðarbyggðar verði á bilinu 8-15 íb/ha og skal hann ákvarðaður í deiliskipulagi viðkomandi reita.** Ný byggð skal eftir því sem við á taka mið af yfirbragði þeirrar byggðar sem fyrir er.

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
136 ÍB	3,57	Ný húsabyrping sunnan/austan Gamla skóla.	Óbyggt, óskipulagt.	Uppbygging skv. deiliskipulagi.



1. mynd. Skipulagssvæðið afmarkað með rauðri línu á þéttbýlisuppdrætti aðalskipulags.

### 2.2 STAÐHÆTTIR

Grenivík er við Eyjafjörð austanverðan og norðan Þengilhöfða. Norður af er Látraströnd og Kaldbakur 1.173 m há. Austan Grenivíkur er Höfðahverfi, blómlegt landbúnaðarland í skjóli fjalla. Þar norður af er

leið um Leirdalsheiði út í Fjörður. Byggð lagðist af á Gjögorskaga 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 gróin brekka sunnan Grenivíkurvegur. Brekkurótin er í um 9 m hæð yfir sjávarmáli en efri mörk skipulagssvæðisins eru í 25 m.y.s. Hallinn er því talsverður, þ.e. á bilinu 1:8,6 (11,6%) upp í 1:7,6 (13,2%). Á norðurhluta svæðisins er nýleg skógrækt en suðurhlutinn er tún.

Gott útsýni verður frá íbúðum á svæðinu. Að því leyti fær svæðið aðra eiginleika en fyrirhuguð ný byggð við Lækjarvelli, sem er á flatlendi. Svæðið snýr vel við síðdegissól og skammdegisskuggi af Pengilhöfða er ekki jafn mikill og syðst í bænum þar sem nokkrar íbúðarlóðir eru óbyggðar.

Grenivíkurvegur er meginaðkoman að Grenivík og er stofnvegur í umsjá Vegagerðarinnar að Túngötu. Hámarkshraði er 50 km/klst. efst í brekkunni en 30 km/klst. á móts við skipulagssvæðið. Vegurinn er á talsverðri fyllingu neðst þar sem allt að 3 m hæðarmunur er á vegi og flatlendinu sunnan hans neðan skipulagssvæðisins. Útsýni er yfir byggðina að mynni Eyjafjarðar í norðri, til Hríseyjar og yfir á Árskógsströnd í vestri.



2. mynd. Horft austur eftir Grenivíkurvegi. Skipulagssvæðið á miðri mynd.

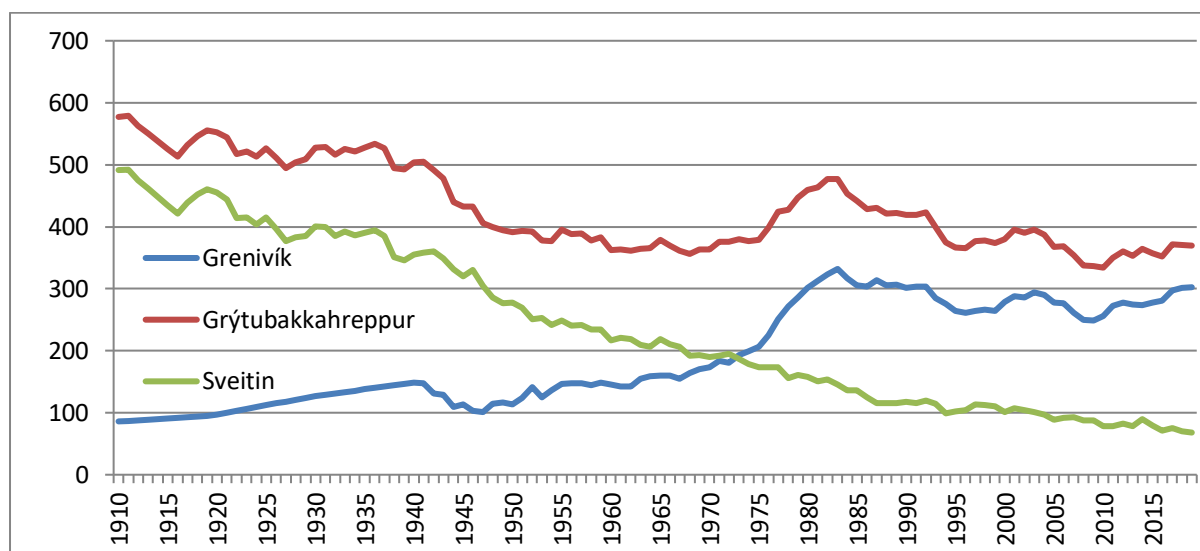


3. mynd. Skipulagssvæðið afmarkað í grófum dráttum með rauðri línu.

## 2.3 BYGGÐAÞRÓUN

### 2.3.1 SAGA

Í lok 19. aldar bjuggu um 60-70 manns á Grenivík. Þorpið byggist upp við opna vík norðan Þengilhöfða vegna nálægðar við gjöfufiskimið. 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 úgerðarfélag og rekstri frystihúss fjölgaði talsvert á Grenivík og urðu íbúar flestir 332 árið 1983. Jafnt og þétt hefur fólki fækkað í sveitinni og endurspeglar mannfjöldapróun sveitarfélagsins frá 1910 þær grundvallarbreytingar, sem urðu á búsetumynstri og atvinnuháttum á Íslandi á 20. öldinni.



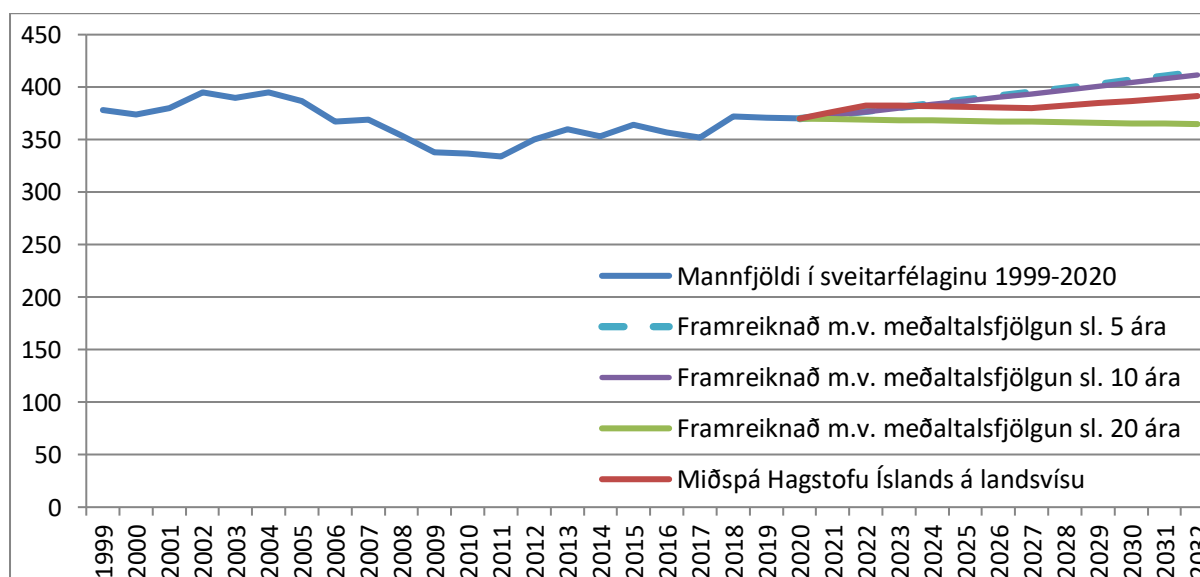
4. mynd. Mannfjöldi í Grýtubakkahreppi, á Grenivík og í sveitinni 1910-2019.

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

Saga byggðar verður að öðru leyti ekki rakin hér.

### 2.3.2 MANNFJÖLDI OG ÍBÚÐAÞÖRF

Í ársbyrjun 2021 bjó 371 íbúi í Grýtubakkahreppi, þar af 291 á Grenivík. Íbúum hefur fjölgað um 42 á Grenivík frá 2010. Gróflega má áætla að íbúafjöldi í sveitarfélaginu verði á bilinu 365-420 árið 2032. Sjá mynd 5.



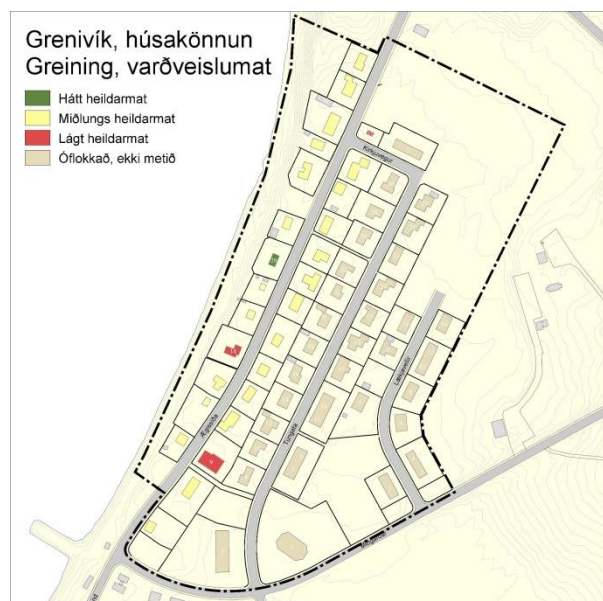
5. mynd. Mannfjöldi í Grýtubakkahreppi 1999-2020 og spár/framreikningar til 2032.

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. Gert er ráð fyrir 23 nýjum íbúðarlóðum við Lækjarvelli og þéttingu byggðar við Ægissíðu sem nemur þremur íbúðum. Við Höfðagötu syðst í byggðinni er rými fyrir a.m.k. 10 íbúðir, þar af eru 6 á óbyggðum einbýlishúsalóðum. Á miðsvæði sunnan skipulagssvæðisins er gert ráð fyrir stækkun Grenilundar og þar má einnig gera ráð fyrir litlum fjölbýlishúsum.

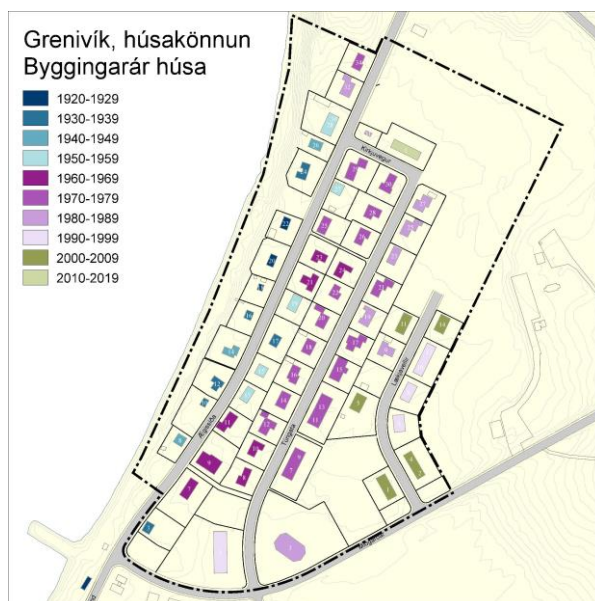
## 2.4 MENNINGARMINJAR.

### 2.4.1 HÚSAKÖNNUN

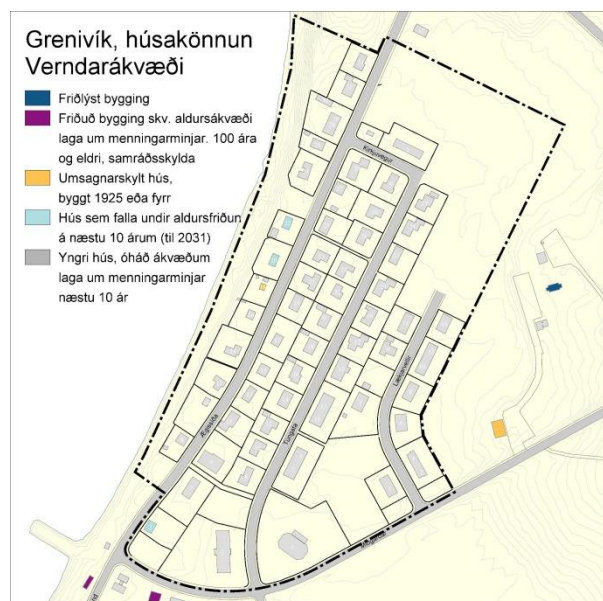
Í tengslum við gerð deiliskipulags við Ægissíðu, Túngötu og Lækjarvelli var unnin húsakönnun þar sem lagt var mat á núverandi byggð út frá gerð, stöðu og ástandi húsa með það fyrir augum að greina helstu einkenni og eiginleika svæðisins þannig að gagni gæti komið við gerð deiliskipulagsins. Niðurstaða húsakönnunar felst í heildarmati á byggingarlístrænu gildi, menningarsögulegu gildi, umhverfisgildi og ástandi. Í könnuninni er m.a. gerð grein fyrir aldri bygginga, byggingarstíl og varðveislumati.



6. mynd. Varðveislumat bygginga á skipulagssvæði Ægisgötu, Túngötu og Lækjarvalla.



7. mynd. Byggingarár húsa á skipulagssvæði Ægisgötu, Túngötu og Lækjarvalla.



8. mynd. Verndarákvæði skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012.

- Friðlýst bygging:
  - Grenivíkirkirkja, friðuð/friðlýst 1. janúar 1990.
- Byggingar friðaðar skv. aldursákvæði laga um menningarminjar:
  - Sæland 2.
  - Miðgarðar 4.
- Umsagnarskylt hús byggt 1925 eða fyrr:
  - Gamli skólinn, byggt 1925.
  - Ægissíða 18, byggt 1922.
- Hús sem falla undir aldursfriðun á næstu 10 árum:
  - Ægissíða 22 Svalbarð byggt 1928.
  - Ægissíða 20 Ægissíða, byggt 1929.
  - Ægissíða 3 Hlaðir, byggt 1930.

Fyrirhugað skipulagssvæði er óbyggt og liggur engin byggð að því. Efni úr húsakönnuninni er birt hér til fróðleiks.

#### 2.4.2 FORNLEIFASKRÁNING

Ekki liggur fyrir minjaskrá fyrir Grenivík.

Vorið 2021 voru kannaðar og skráðar fornleifar á skipulagssvæði Ægissíðu, Túngötu og Lækjarvalla.<sup>1</sup> Skráðir voru fimm minjastaðir (örnefni) á og við skipulagssvæðið. Ekki var hægt að greina neinar menningarminjar á yfirborði. Um er að ræða heimildir um mannvirki s.s. sjóbúðir, útihús og bæjarstæði.

Kanna þarf skipulagssvæðið m.t.t. fornminja áður en gengið verður frá deiliskipulagstillögu. Allt skipulagssvæðið er raskað land vegna ræktunar.

### 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 fyrirjánaleg og þekkt.

---

<sup>1</sup> Hákon Jenson. *Fornleifaskráning vegna deiliskipulags á Grenivík í Grýtubakkahreppi*. Búnaðarsamband Eyjafjarðar. Rannsóknarskýrslur 2021/1



## 4 KYNNING LÝSINGAR OG SAMRÁÐ

Skv. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 verður lýsing skipulagsáætlunar send umsagnaraðilum 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](http://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.

Fullunnin 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 hún 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.

## 4.1 TÍMAÁÆTLUN

- Nóvember 2021:
  - Lýsing kynnt og send umsagnaraðilum.
- Vetur 2022/2023:
  - Skipulagsvinna, drög að deiliskipulagi.
- Vetur-vor 2022:
  - Skipulagsvinna, vinnslutillaga.
  - Almenn kynning, fundur eða bæklingsur/vefgátt.
- Vor 2022:
  - Auglýsing skv. skipulagslögum.
- Vor 2022:
  - Afgreiðsla/samþykkt
  - Ef athugasemdir leiða til grundvallarbreytinga skal auglýst að nýju.
  - Stefnt á gildistöku fyrir sumarið 2022.

## 4.2 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 lýsingar þessarar er óskað eftir ábendingum, sjónarmiðum og athugasemdum um fyrirhugaða skipulagsvinnu frá almenningi og umsagnaraðilum.**

Ábendingar skulu vera skriflegar. Þær skal senda á:

**Skipulags- og byggingarfulltrúi Eyjafjarðar**

**Skólatröð 9, Hrafnagilshverfi**

**605 Akureyri**

Merkt: Grenivík, deiliskipulag.

Tölvupóstur:

**[sbe@sbe.is](mailto:sbe@sbe.is)**

Tilgreina skal nafn, kennitölu og heimilisfang í innsendum gögnum.

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 bætur forsendur fyrir almenningssamgöngur svo og gangandi og hjólandi vegfarendur.

## 6 HEIMILDASKRÁ

Aðalskipulag Grýtubakkahrepps 2010-2022

Gýtutbakkahreppur, heimasíða [www.grenivik.is](http://www.grenivik.is)

Hagstofa Íslands, heimasíða [www.hagstofa.is](http://www.hagstofa.is)

Landsskipulag 2015-2026

Lög og reglugerðir

Svæðisskipulag 2012-2024

Þjóðskrá Íslands, vefsíða [www.skra.is](http://www.skra.is)