

# HÁLÖND

heimur upplifunar allt árið



## SKIPULAGSLÝSING

### DEILISKIPULAG 3. ÁFANGA HÁLANDA Í LANDI HLÍÐARENDA

23. mars 2017

## Efnisyfirlit

<b>1.1</b>	<b>Viðfangsefni.....</b>	<b>4</b>
<b>1.2</b>	<b>Aðalskipulag Akureyrar 2005-2018.....</b>	<b>5</b>
<b>1.3</b>	<b>Deiliskipulag .....</b>	<b>7</b>
<b>1.4</b>	<b>Áherslur og helstu markmið.....</b>	<b>11</b>
<b>1.5</b>	<b>Vinnsla Skipulagsins .....</b>	<b>11</b>
<b>1.6</b>	<b>Staðhættir .....</b>	<b>11</b>
1.6.1	<i>Gróðurfur .....</i>	12
1.6.2	<i>Landhalli .....</i>	12
1.6.3	<i>Veðurfur .....</i>	12
1.6.4	<i>Fornleifar.....</i>	12
1.6.5	<i>Kvaðir.....</i>	12
<b>1.7</b>	<b>Umhverfismat Skipulagsins .....</b>	<b>12</b>
<b>1.8</b>	<b>Kynning og samráð.....</b>	<b>12</b>
<b>1.9</b>	<b>Tímaáætlun .....</b>	<b>13</b>



**ARCTIC PORTAL**  
www.arcticportal.org

## SKIPULAGSLÝSING

### DEILISKIPULAG 3. ÁFANGA HÁLANDA Í LANDI HLÍÐARENDA.

#### 1.1 Viðfangsefni

Akureyri er útivistar- og afþreyingarparadís ferðamannsins enda státar bærinn af fjölbreyttum útivistarsvæðum fyrir alla aldurshópa auk lifandi og virks menningarlífs. Sannast hefur að eftirspurn eftir gistingu bæði að sumar- og vetrarlagi hefur aukist til muna sl. ár og því er talin þörf á auknu framboði gistimöguleika.

Fyrirhugað skipulagssvæði er 3. áfangi Hálanda í landi Hlíðarenda ofan Akureyrar sem er eignarland. Í nær og fjær umhverfi svæðisins eru miklir og vaxandi útivistarmöguleikar s.s. skíðasvæði, hestaíþróttasvæði, akstursíþróttar- og skotsvæði auk fjölbreyttra gönguleiða.

Heildarsvæðið, sem er 24.9 ha að stærð, liggur frá bænum Hlíðarenda í um 175 m.y.s. og upp í 290 m.y.s. í hlíð Hlíðarfjalls, norðan Hlíðarfjallsvegjar. Deiliskipulag 1. áfanga var staðfest 15. mars 2011 og 2. áfanga þann 14. júlí 2014.



Fyrstu hús á svæðinu samkvæmt skipulagi 1. áfanga.



21 frístundahús hefur verið byggt á svæðinu samkvæmt skipulagi 2. áfanga.

## 1.2 Aðalskipulag Akureyrar 2005-2018

Aðalskipulagi Akureyrar 2005-2018 var breytt í september 2010 vegna áforma um ferðþjónustusvæðis í landi Hlíðarenda, norðan Hlíðarfjallsvegar. Armarkað var nýtt svæði, sem skiptist í þrjá landnotkunarreiti ( nr. 1.43.5/6/7), þar sem gert er ráð fyrir ferðþjónustu, frístundabyggð og hótélrekstri. Svæði fyrir frístundabyggð eru áætluð fyrir frístundahús, þ.e. byggð sem ekki er ætluð til heilsársbúsetu.

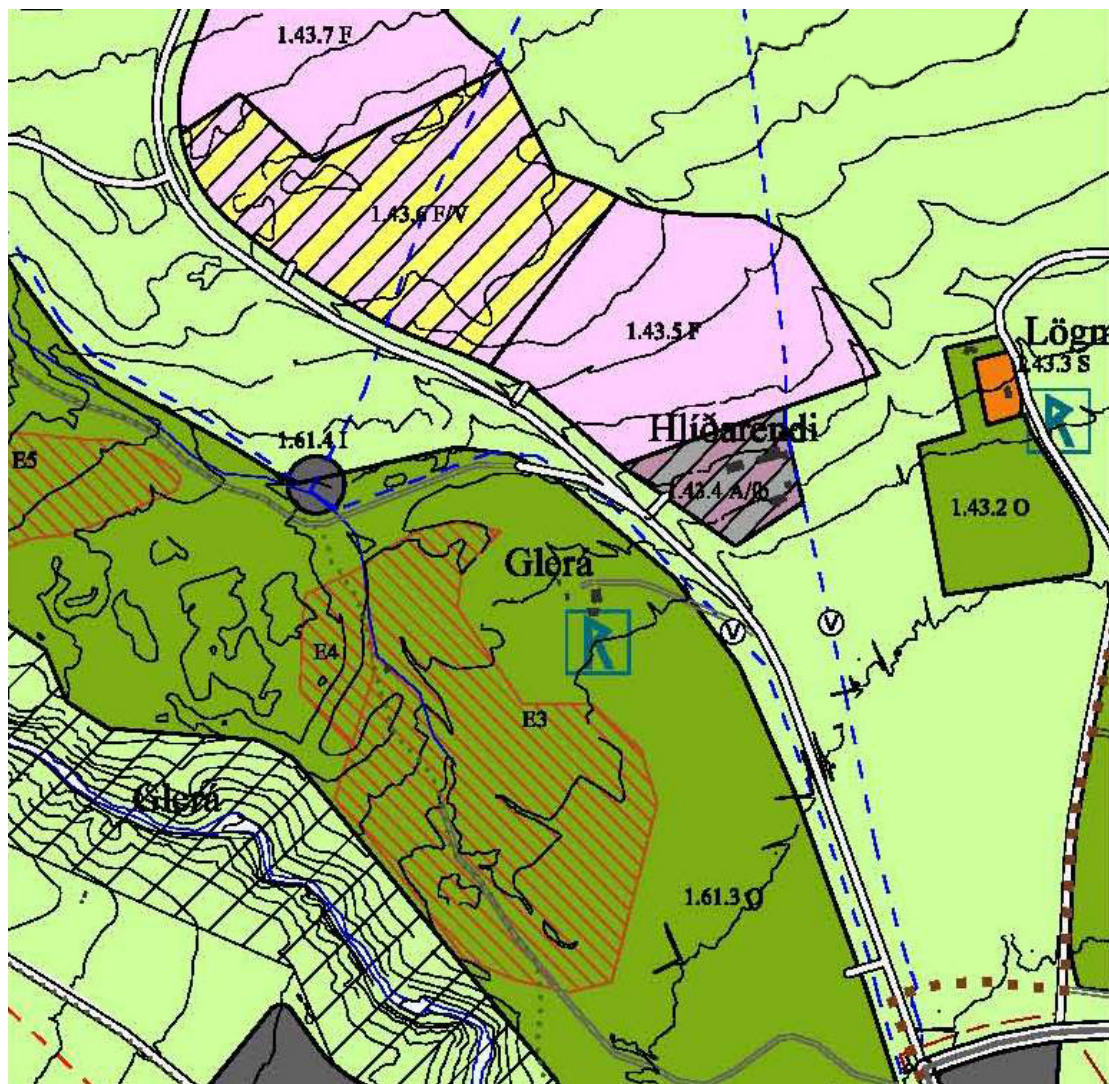
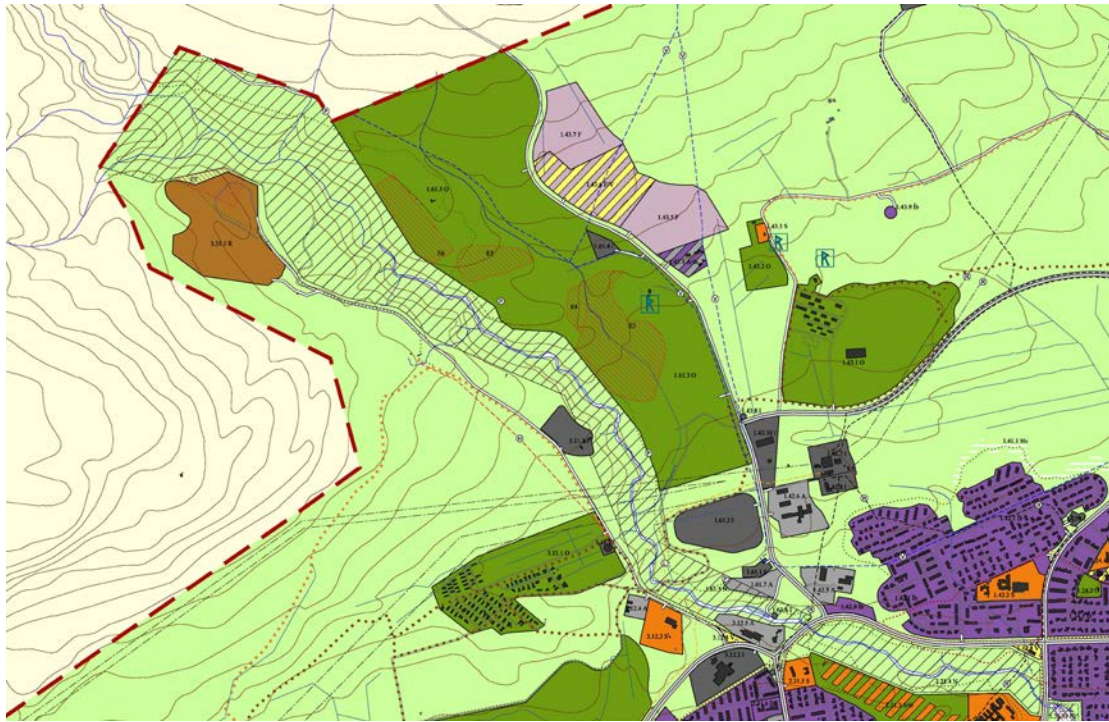
Engin breyting var gerð á almennum ákvæðum aðalskipulagsins en bætt inn línur fyrir nýju svæðin í viðkomandi köflum.

Ný lína í kafla 4.5

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
1.43.6F/V	9,1	Ferðþjónustusvæði í landi Hlíðarenda	Óskipulagt, óbyggt	Svæði fyrir ferðþjónustu, hótél og orlofshús. Uppbygging skv. deiliskipulagi

Nýjar línur í kafla 4.12

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
1.43.5F	7,5	Frístundabyggð í landi Hlíðarenda	Óskipulagt, óbyggt	Svæði fyrir frístundabyggð. Uppbygging skv. Deiliskipulagi.
1.43.6F/V	9,1	Ferðþjónustusvæði í landi Hlíðarenda	Óskipulagt, óbyggt	Svæði fyrir ferðþjónustu, hótél og orlofshús / frístundahús. Uppbygging skv. Deiliskipulagi.
1.43.7F	8,3	Frístundabyggð í landi Hlíðarenda	Óskipulagt, óbyggt	Svæði fyrir frístundabyggð. Uppbygging skv. Deiliskipulagi.



Hluti úr gildandi Aðalskipulag Akureyrar 2005-2018 m.s.br.

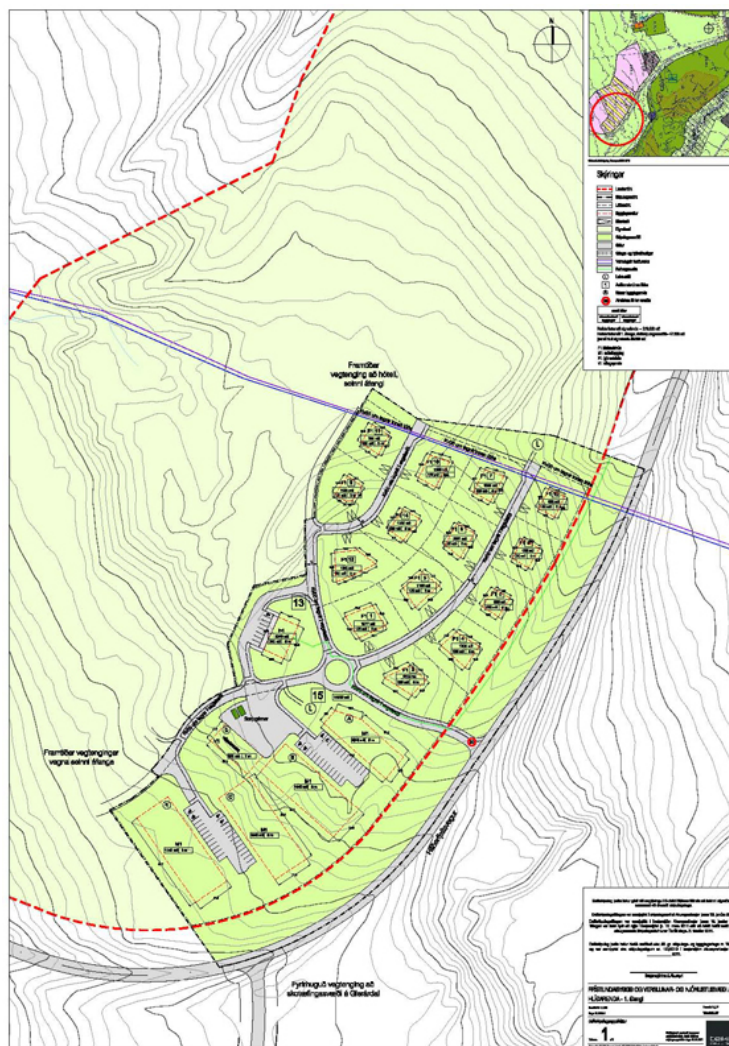
### 1.3 Deiliskipulag

Deiliskipulagið sem fyrirhugað er að vinna nær til svæðisins sem er um 7,5 ha lóðarhluti af heildarsvæðinu, á aðalskipulagi merkt 1.43.5F með skilgreininguna Svæði fyrir frístundabyggð auk um 3 ha óskipulagðs lóðarhluta af svæði merkt 1.43.6 F/V með skilgreininguna Svæði fyrir frístundabyggð og þjónustu.

Í skipulaginu verða áætlaðir vegir, leiksvæði og byggingarreitir fyrir frístundahús sem verða ýmist til leigu eða sölu auk þess sem ráðgerð er bygging hótels með þjónustu á borð við veitingarekstur og afþreyingu.

Þegar hafa verið skipulagðir tveir áfangar heildarsvæðisins. Bygging frístundahúsa samkvæmt 1. áfanga hefur gengið mjög vel og hann full byggður frístundahúsum og öll húsin seld. Bygging 2. áfanga hefur einnig gengið mjög vel, 21 hús við neðri tvær göturnar byggð eða í byggingu, og mikill áhugi fyrir staðsetningunni. Því er afar mikilvægt að skipuleggja sem allra fyrst áfanga 3. á heildarsvæðinu til að tryggja markvissa heildaruppbyggingu.

Aðliggjandi svæði, merkt 1.43.6F/V, hefur verið deiliskipulagt að hluta sem svæði fyrir ferðaþjónustu í áfanga 1. og 2.



Deiliskipulag 1. áfanga



Deiliskipulag 2. áfanga

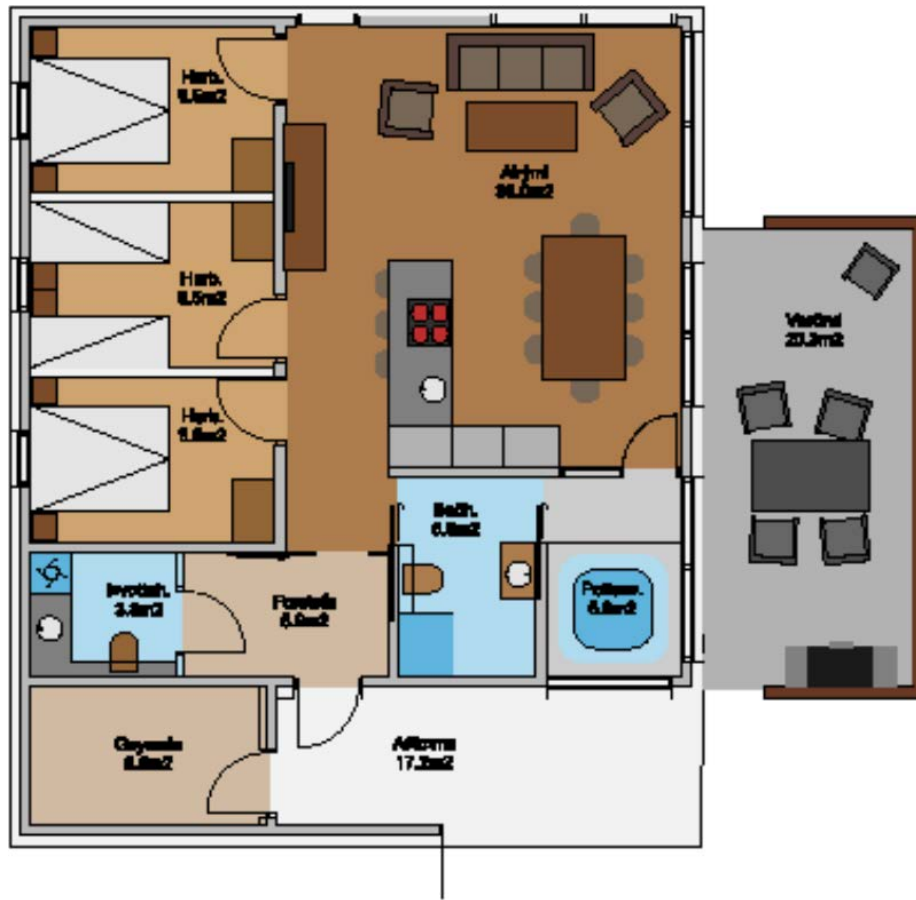
Deiliskipulag áfanga 1. var staðfest 15. mars 2011 og áfanga 2. þann 14. júlí 2014.

Gengið er út frá því að stærðir frístundahúsa, þéttleiki byggðar, yfirbragð og byggingarefni verði sömu eða svipuð og í áfanga 1 og áfanga 2.

Ekki er heimil föst búseta á svæðinu.

Eftirfarandi eru teikningar og myndir af frístundahúsunum í áfanga 1. og áfanga 2.





*Grunnmynd af frístundahúsi í fyrsta áfanga*



*Frístundahús á svæðinu ágúst 2013*



*Frístundahús á svæðinu ágúst 2013*



*Innan úr frístundahúsi í fyrsta áfanga*

#### 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 skapa áhugavert og aðlaðandi frístundabyggð sem falli vel að náttúrulegu umhverfi svæðisins að náttúrulegur gróður sem er á svæðinu verði verndaður og/eða endurnýttur eins og kostur er.
- skapa áhugaverðan gististað sem gefi gott tækifæri til útivistar í nær og fjær umhverfi.
- skipuleggja frístundalóðir með góðum útsýnismöguleikum til að njóta hins fagra fjær umhverfis svæðisins í öllum árstíðum.
- fylgja eftir góðum árangri 1. og 2. áfanga og samræma.

#### 1.5 Vinnsla Skipulagsins

Við vinnslu skipulagsins verður sérstaklega horft til eftirfarandi megin þátta:

- Nálægð við skíðasvæðið í Hlíðarfjalli og önnur útivistarsvæði í næsta nágrenni s.s. akstursípróttasvæði, móto-cross svæði, skotæfingasvæði, hestamannasvæði með reiðhöll og -völlum auk opins útivistarsvæðis á Glerárdal. Uppbygging ferðapjónustusvæðisins getur haft áhrif á nýtingu þessara svæða og fyrir atvinnulíf og efnahag í bæjarfélaginu. Einnig geta þessi svæði haft áhrif á nýtingu þess.
- Áhrif á umhverfi og gróðurfar á svæðinu vegna framkvæmda auk áherslu á umhverfisvæna umgengni og frágang á svæðinu. Möguleikar á að nýta, eins og kostur er, allan villtan gróður sem sýnt er að fari undir nýframkvæmdir verði metinn.

Gert er ráð fyrir að frárennsli frá svæðinu verður tengt inná frárennsliskerfi Akureyrar.

Gert er ráð fyrir sorpflokkun á svæðinu.

#### 1.6 Staðhættir

Skipulagssvæðið liggur beint upp af bænum Hlíðarenda. Í nálægð við skipulagssvæðið eru stór svæði til útivistar. Skotæfingasvæði, móto-cross- og akstursípróttasvæði á Glerárdal eru sunnan og suðaustan svæðisins. Hesthúsasvæðið Hlíðarholt við Lögmannshlíð er til norðausturs. Skilgreind óbyggð svæði til útivistar liggja að svæðinu til suðurs og norðurs. Skíðasvæðið í Hlíðarfjalli stendur um 300 m ofar í hlíð Hlíðarfjalls til vesturs og er til deiliskipulag af því svæði.

Við vinnslu 1. og 2. áfanga var safnað ítarlegum upplýsingum um svæðið í heild. Við skipulagsvinnuna verður stuðst við þessi gögn og annara aflað og þau uppfærð eftir því sem þörf kann að vera á.

### 1.6.1 Gróðurfar

Skipulagssvæðið er allt vel gróið gras og mólendi. Þar hefur nokkrum trjágróðri verið plantað á sl. árum og hefur hann náð sér vel upp.

### 1.6.2 Landhalli

Landhalli er nokkur á svæðinu, mest um miðbik skipulagssvæðisins en mun minni neðst og efst. Í skipulagsvinnunni verður unnið með gerð og staðsetningu bygginga, vega og stíga þannig að falli sem best að landinu.

### 1.6.3 Veðurfar

Veðurfar á Akureyri 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 NNV og SSA. Þetta staðbundna veðurfar gerir aðstæður nokkuð ákjósanlegar til útivistar og til gróðurrræktunar. Staðbundið veðurfar á skipulagssvæðinu svipar til veðurfars í efstu byggðum Giljahverfis þar sem snjór sest fyrir en niður við sjó.

### 1.6.4 Fornleifar

Engar skráðar fornleifar eru innan skipulagssvæðisins.

### 1.6.5 Kvaðir

Kvöð er á um lagningu vega og göngustíga innan lóða skv. skipulagi.

Gera þarf ráð fyrir lagningu veitna innan lóða og verða gerðar kvaðir þar um.

Hlíðarfjallsvegur liggur meðfram landi Hlíðarenda/Hálanda og er helgunarsvæði hans 15 m frá miðlínu. Landamörk liggja 25 m frá miðlínu vegar og því skarast þeir hagsmunir ekki.

## 1.7 Umhverfismat Skipulagsins

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 áætlaða.

## 1.8 Kynning og samráð

Skipulagið verður unnið fyrir hönd landeigenda af Teikn á lofti / Arctic Portal ehf, Skipagötu 12, 600 Akureyri undir stjórn Halldórs Jóhannssonar landslagsarkitekts og skipulagsráðgjafa.

Við skipulagsvinnuna verði haft samráð við þá er málið varðar og leitað umsagnar þeirra þ.m.t. Vegagerðina, Umhverfisstofnun og Skipulagsstofnun og annarra hagsmunaaðila.

Deiliskipulagið verði kynnt með formlegum fundum fyrir aðliggjandi hagsmunaaðilum þ.m.t. BA, KKA, SA, Hestamannafélaginu Létti og Vetrariþróttamiðstöð Íslands í Hlíðarfjalli auk íbúa í nágrenni svæðisins.

Þess ber að geta að við vinnslu deiliskipulags 1. áfanga og síðan einnig við 2. Áfanga var ítarlegt samráð haft við hagsmunaaðila þar sem einnig var kynnt heildarsýn svæðisins. Kynning mun koma til góða við vinnslu og kynningu fyrirhugaðs áfanga 3.

## 1.9 Tímaáætlun

Undirbúningur skipulagsvinnunar er vel á veg kominn og gert ráð fyrir að skipulagslýsing verði samþykkt í bæjarstjórn Akureyrar og kynnt í apríl 2017.

Deiliskipulagið verði kynnt í skipulagsnefnd Akureyrar í lok apríl 2017 og auglýst með lögformlegum hætti í maí 2017.