

HÁLÖND

heimur upplifunar allt árið



GREINARGERÐ

DEILISKIPULAG 2. ÁFANGA Í LANDI HÁLANDA

12. mars 2014

Efnisyfirlit

1.1	Inngangur	3
1.2	Aðalskipulag Akureyrar 2005-2018	5
1.3	Deiliskipulag	6
1.4	Áherslur og helstu markmið	8
1.5	Vinnsla skipulagsins	9
1.6	Staðhættir	9
	1.6.1 <i>Gróðurfur</i>	9
	1.6.2 <i>Landhalli</i>	9
	1.6.3 <i>Veðurfur</i>	9
	1.6.4 <i>Fornleifar</i>	9
	1.6.5 <i>Kvaðir</i>	9
1.7	Umhverfismat skipulagsins	10
1.8	Kynning og samráð	10
1.9	Skipulagsskilmálar	11
	1.9.1 <i>Vegir og göngustígar</i>	11
	1.9.2 <i>Lóðamörk og stærðir</i>	11
	1.9.3 <i>Byggingarreitir</i>	11
	1.9.4 <i>Húsagerðir</i>	11
	1.9.5 <i>Bílastæði</i>	11
	1.9.6 <i>Sorp</i>	11
	1.9.7 <i>Umhverfi</i>	12
	1.9.8 <i>Leiksvæði</i>	12
	1.9.9 <i>Lagnir og veitur</i>	12
1.10	Málsmeðferð og afgreiðsla	13

GREINARGERÐ

DEILISKIPULAG 2. ÁFANGA Í LANDI HÁLANDA.

1.1 Inngangur

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

Heildarsvæðið liggur frá bænum Hlíðarenda ofan Akureyrar í um 175 m.y.s. og upp í 290 m.y.s. í hlíð Hlíðarfjalls, norðan Hlíðarfjallsvegur.

Deiliskipulag 1. áfanga var staðfest 28. mars 2011 í b-deild Stjórnartíðinda.

Skipulagssvæði sem deiliskipulagstillagan tekur til er 2. áfangi frístundabyggðar í landi Hálanda, um 8.3 hektarar að stærð. Á svæðinu eru skipulagðar 36 lóðir fyrir frístundahús. Frístundahúsin verða ýmist til útleigu eða sölu. Ekki verður heimil föst búseta á svæðinu.

Á svæðinu í nær og fjær umhverfi svæðisins eru miklir og vaxandi útvistarmöguleikar s.s. skíðasvæði, hestaíþróttasvæði, akstursíþrótt- og skotsvæði auk fjölbreyttra gönguleiða.

Meðfylgjandi greinargerð þessari er deiliskipulagsuppráttur dagsettur 12. mars 2014.

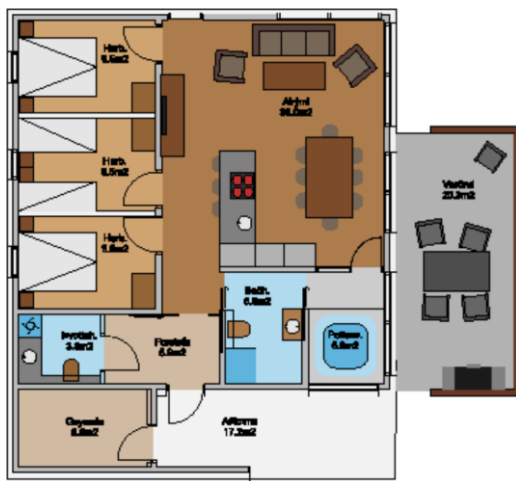
Skipulagið er unnið af Teikn á lofti – ráðgjöf og hönnun ehf, af Halldóri Jóhannssyni landslagsarkitekt og Agnieszka Stellu Pauli arkitekt.



Yfirlitsmynd deiliskipulagssvæðisins



Fyrstu hús á svæðinu samkvæmt skipulagi 1. áfanga.



Grunnmynd af frístundahúsi í 1. áfanga



Innan úr frístundahúsi í 1. áfanga



Frístundahús á svæðinu ágúst 2013

1.2 Aðalskipulag Akureyrar 2005-2018

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

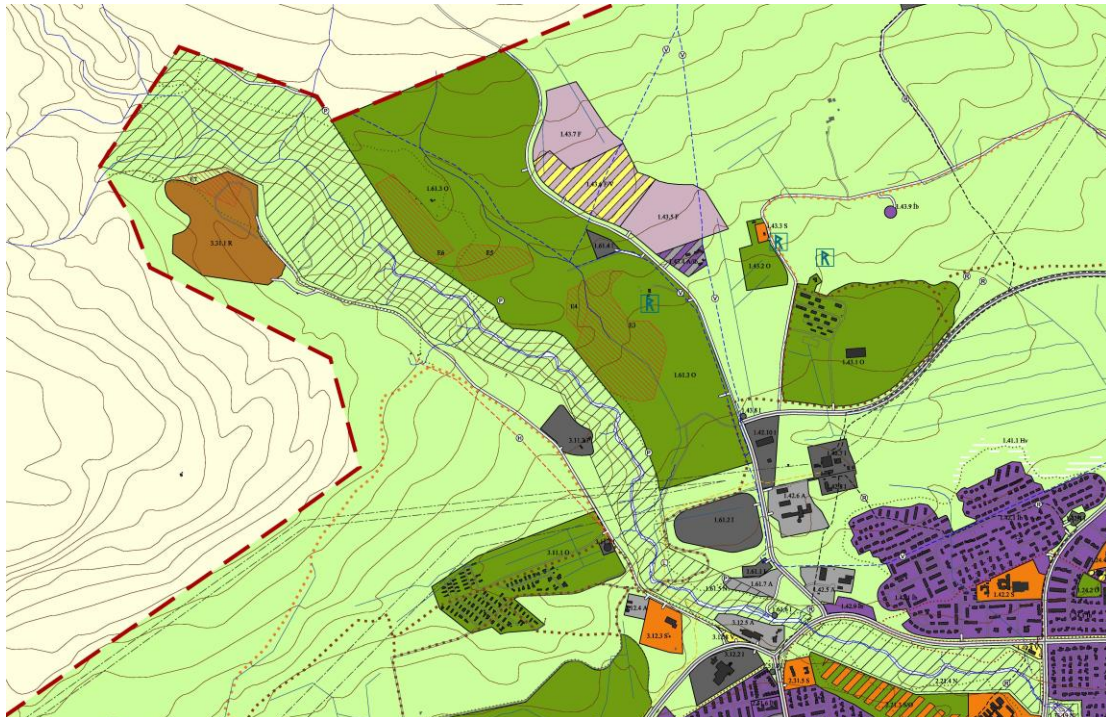
Engin breyting var gerð á almennum ákvæðum aðalskipulagsins en bætt inn línur fyrir nýju svæðin í viðkomandi köflum.

Ný lína í kafla 4.5

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



Gildandi Aðalskipulag Akureyrar 2006-2018 m.s.br.

1.3 Deiliskipulag

Deiliskipulagið sem hér er gerð tillaga að nær til svæðisins sem er um 8.3 ha lóðarhluti af heildarsvæðinu, á aðalskipulagi merkt 1.43.7F með skilgreininguna Svæði fyrir frístundabyggð.

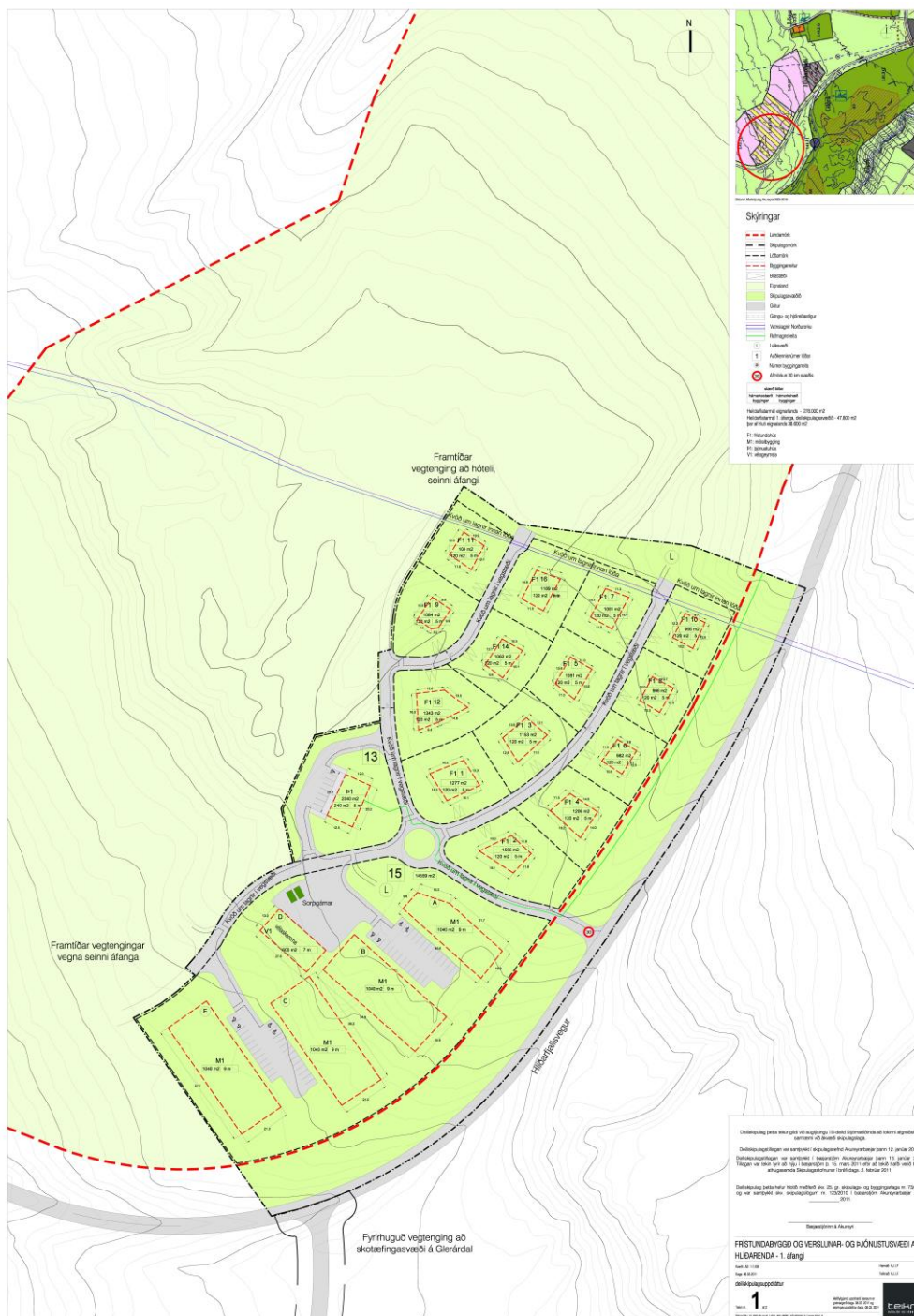
Í skipulaginu eru áætlaðir vegir, göngustígar, útivistarsvæði með tjörn, leiksvæði og byggingarreitir fyrir allt að 36 frístundahús sem verða ýmist til leigu eða sölu. Ekki er heimil föst búseta á svæðinu.

Á heildarsvæðinu er gert ráð fyrir frekari uppbyggingu í fleiri áföngum. Ráðgerð er bygging hótels með þjónustu á borð við veitingarekstur og afþreyingu, mótélbyggingum og stökum frístundahúsum til leigu og sölu auk útivistarsvæðis með tjörn á miðsvæði merkt 1.43.6F/V en útivistarsvæðið og tjörnin er innan marka deiliskipulagstillögunnar.

Bygging frístundahúsa samkvæmt 1. áfanga hefur gengið vel, flest húsin seld og mikill áhugi fyrir staðsetningunni. Því er skipulag 2. áfanga mjög mikilvægur áfangi í heildarsvæðinu til að tryggja markvissa heildaruppbyggingu.

Aðliggjandi svæði, merkt 1.43.6F/V, hefur verið deiliskipulagt að hluta sem svæði fyrir ferðaþjónustu.

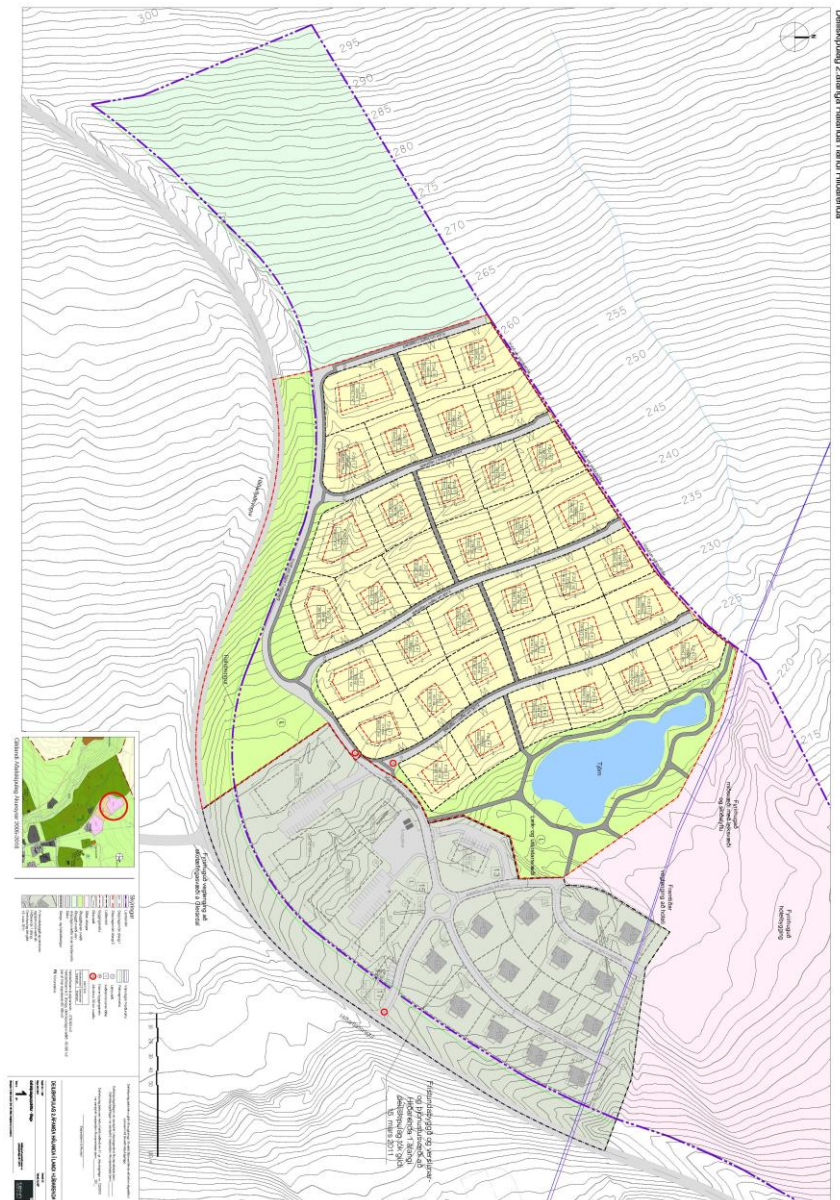
Deiliskipulag 1. áfanga var samþykkt í bæjarstjórn 28. mars 2011.



Deiliskipulagstillaga 1. áfanga.

Lóðir og byggingarreitir eru að jafnaði heldur stærri og rýmri en í skipulagi 1. áfanga. Hámarks stærð frístundahúsa samkvæmt skipulagstillögunni eru frá 120 m², 26 lóðir sem er í samræmi við skilmála í 1. áfanga, upp í 200 m² á 10 lóðum, þó aldrei stærri en 150 m² að grunnfleti með möguleika á allt að 50 m² kjallara, til að bjóða uppá frekari möguleika í uppbyggingu.

Yfirbragð og byggingarefni verði sömu eða svipuð og í 1. áfanga.



Tillaga að deiliskipulagi Hálenda í landi Hlíðarenda 2. áfangi

1.4 Áherslur og helstu markmið

Áherslur og helstu markmið skipulagsnefndar og eiganda eru:

- að skipulagið uppfylli tilheyrandi reglugerðir þ.m.t. um þéttleika byggðar og hollustuvernd.
- að skapa áhugaverða og aðlaðandi frístundabyggð sem falli vel að náttúrulegu umhverfi svæðisins og 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. áfanga og samræma.

1.5 Vinnsla skipulagsins

Við vinnslu skipulagsins var sérstaklega horft til eftirfarandi megin þátta:

- Nálægð við skíðasvæðið í Hlíðarfjalli og önnur útivistarsvæði í næsta nágrenni sem eru akstursípróttasvæði, skotæfingasvæði, aðstaða hestamannafélagsins Léttis auk opins útivistarsvæðis á Glerárdal. Uppbygging ferðapjónustusvæðisins getur haft áhrif á nýtingu þessara svæða, 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 var metinn og er stefnt að lámörkun rasks og endurnýtingu náttúrulegs gróðurs.

Frárennsli frá svæðinu verður tengt inná frárennsliskerfi Akureyrarkaupstaðar.

Gert er ráð fyrir sorpflokkun á svæðinu.

1.6 Staðhættir

Í nálægð við skipulagssvæðið eru svæði til útivistar til allra átta. Skotæfingasvæði og akstursípróttasvæði á Glerárdal eru sunnan og austan svæðisins. Hesthúsasvæðið Hlíðarholt við Lögmannshlíð er til norðausturs. Skilgreind óbyggð svæði til útivistar liggja að svæðinu til suðurs, norðurs og vesturs. Skíðasvæðið í Hlíðarfjalli stendur um 300 m ofar í hlíð Hlíðarfjalls til vesturs og er deiliskipulag af því svæði lokið.

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

1.6.1 Gróðurfar

Svæðið er fyrrum námusvæði að hluta og mólendi. Þar hefur trjágróðri verið plantað á sl. árum og er hann að ná sér vel upp.

1.6.2 Landhalli

Landhalli er all mikill á svæðinu. Í skipulagstillögunni er unnið með gerð og staðsetningu bygginga, vega og stíga þannig að falli sem best að landi og rask sé lágmarkað.

1.6.3 Veðurfar

Veðurfar á Akureyri einkennist af hlýjum sumrum og nokkuð snjópungum 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 fyrr en t.d. á Eyrinni sem er niður við sjó.

1.6.4 Fornleifar

Engar skráðar fornleifar eru innan skipulagssvæðisins.

1.6.5 Kvæðir

Kvæð er á um lagnir í vegstæðum.

Kvöð er á lagningu gönguslóða innan lóða á norðurmörkum skv. skipulagi.

Hlíðarfjallsvegur liggur meðfram Hálöndum 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 áætlana.

1.8 Kynning og samráð

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

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

Deiliskipulagið verður kynnt með formlegum fundum fyrir aðliggjandi hagsmunaaðila þ.m.t. BA, KKA, SA, Hestamannafélaginu Létti og Vetrar-íþróttamiðstöð Íslands í Hlíðarfjalli auk íbúa í nágrenni svæðisins.

Þess ber að geta að við vinnslu deiliskipulags 1. áfanga var ítarlegt samráð haft við hagsmunaaðila þar sem einnig var kynnt heildarsýn svæðisins. Sú kynning mun koma til góða við kynningu tillögu að áfanga 2.

Skipulagslýsing var samþykkt í bæjarstjórn Akureyrar og kynnt í ágúst og september 2013.

Deiliskipulagsvinnan var kynnt í skipulagsnefnd Akureyrar í ágúst 2013.

1.9 Skipulagsskilmálar

Aðkoma að svæðinu er frá Hlíðarfjallsvegi í gegnum, í gegnum götuna Hrímland sem er í 1. áfanga skipulagssvæðisins.

1.9.1 Vegir og göngustígar

Vegir innan skipulagssvæðisins eru samtals um 1100 m að lengd og eru áætlaðir 6 m breiðir. Gert er ráð fyrir vegum með malaryfirborði. Eigendur frístundahúsa hafa þó heimild til að ákveða annan yfirborðsfrágang. Gert er ráð fyrir að vegir verði jafnframt göngustígar og því verði 30 km hraðatakmarkanir á vegum innan svæðisins. Á uppdrætti eru gönguleiðir afmarkaðar í vegstæði. Gert er ráð fyrir 2 m göngustíg með þjöppuðu malaryfirborði innan svæðisins, að leiksvæðum og umhverfis tjarnarsvæðið.

1.9.2 Lóðamörk og stærðir

Deiliskipulagið tekur til um 8.3 ha af eignarlandi Hálanda. Skilgreindar eru 36 eignarlóðir fyrir frístundahús, merkt F2.

1.9.3 Byggingarreitir

Byggingarreitir eru 36 talsins með 2 hámarks stærðar skilgreiningum fyrir frístundahús. 26 byggingareitir leyfa allt að 120 m² hús og 10 byggingareitir fyrir allt að 200 m² hús sem verði þó aldrei stærri en 150 m² að grunnfleti með möguleika á allt að 50 m² kjallara.

1.9.4 Húsagerðir

Lágmarksfjarlægð frá byggingarreit að lóðarmörkum er 10 m. Fjarlægð á milli byggingarreita frístundahúsa er að lágmarki 20 m.

Leitast verður eftir að sama yfirbragð verði á öllum byggingum á svæðinu þ.m.t. samræmd efnisnotkun og ytri frágangur og í samræmi við hús í 1. áfanga. Hús skulu falla vel að umhverfi sínu.

Húsin skulu byggð upp á steiptum sökklum og með steyptri gólfplötu. Veggir skulu bæði vera úr steinsteypu og léttri timburgrind. Veggir skulu einangraðir og klæddir að utan, ýmist með báru- eða timburklæðningu. Þök skulu vera einhalla og dúkkklædd. Húsagerðir eru eftirfarandi:

F2 - stakt frístundahús á einni hæð að hámarki 120 m² að flatarmáli og stakt frístundahús á einni hæð með kjallara 200 m² að flatarmáli, þó aldrei meira en 150 m² að grunnfleti. Hámarks vegg hæð og þakhæð skal ekki fara yfir 5 m á einnar hæðar húsi en ekki meira en 8 metra á tveggja hæða húsum og er þak einhalla.

Húsin skulu vera hönnuð og staðsett með tilliti til útsýnis norður út fjörðinn, austur yfir í Vaðlaheiði eða suður inn Glerárdal. Gert er ráð fyrir að verandir verði byggðar innan byggingarreits.

1.9.5 Bílastæði

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

1.9.6 Sorp

Gert er ráð fyrir flokkun á sorpi og verða grenndargámar staðsettir á plani við vélageymslu samkvæmt skipulagi 1. áfanga.

1.9.7 Umhverfi

Trjá- og runnablöntum verður plantað í þyrpingum innan svæðisins. Trjáplöntunum verður komið haglega fyrir svo þær skapi skjól og móti rými hvers húss. Varast verður að planta fyrir útsýni úr dvalarrýmum húsanna. Náttúrulegur gróður sem er á svæðinu skal verndaður og/eða endurnýttur eins og kostur er.

1.9.8 Leiksvæði

Gert er ráð fyrir tveimur leiksvæðum fyrir börn. Einu staðsettu vestan mótélbygginga og öðru á almenna miðsvæðinu, austast í skipulagssvæðinu með tjörn og alhliða leik- og útivistarsvæði opnu fyrir allar lóðir á svæðinu. Leiktæki og aðbúnaður skulu fylgja reglugerð nr. 942/2002 um öryggi leikvallatækja og leiksvæða og eftirlit með þeim. Göngustígar liggja að svæðunum.

1.9.9 Lagnir og veitur

Kvaðir eru um lagningu neysluvatns, fráveitu og hitaveitu innan svæðisins. Gert er ráð fyrir að stofnlagnir innan svæðisins verði lagðar í vegstæðum. Stofnlagnir munu tengjast inn á lagnakerfi Akureyrarbæjar við landamörk.

Rafstrengur mun liggja meðfram Hlíðarfjallsvegi og inn á skipulagssvæðið eftir aðkomuvegi að frá deili- og spennistöð innan 1. áfanga.

1.10 Málsmeðferð og afgreiðsla

Deiliskipulagstillagan var auglýst þann með athugasemdafresti til

Deiliskipulagstillagan var samþykkt í skipulagsnefnd Akureyrarbæjar þann

Deiliskipulag þetta hefur hlotið meðferð skv. 41. gr. laga nr. 123/2010 m.s.b. og var samþykkt í bæjarstjórn Akureyrar þann

Deiliskipulagið var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann

Bæjarstjórinn á Akureyri