



AKUREYRARBÆR

HLÍÐARFJALL - SKÍÐASVÆÐI VIÐ AKUREYRI

DEILISKIPULAG - TILLAGA

SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR

ÚTGÁFA 0.0
25.11.2013

UNNIÐ FYRIR AKUREYRARBÆ



INNGANGUR	4
1 FORSENDUR	5
1.1 ALMENNAR UPPLÝSINGAR.....	5
1.2 STAÐHÆTTIR.....	5
1.2.1 Eignarhald lands.....	5
1.2.2 Landslag og náttúrufar.....	5
1.2.3 Núverandi byggingar.....	5
1.2.4 Núverandi skíðalyftur.....	6
1.3 AFMÖRKUN OG SKIPULAGSLEG STAÐA.....	7
1.4 MAT Á UMHVERFISÁHRIFUM.....	8
1.5 AÐALSKIPULAG AKUREYRAR 2005-2018.....	8
1.5.1 Markmið.....	8
1.5.2 Hverfisvernd.....	8
1.5.3 Vatnsverndarsvæði.....	9
1.6 VEÐUR.....	9
1.7 MENNINGARMINJAR.....	10
2 DEILISKIPULAG	11
2.1 LÓÐIR.....	11
2.2 BYGGINGARREITIR.....	12
2.3 SKÍÐALEIÐIR.....	12
2.4 GÖNGUBRAUTIR.....	12
2.5 GISTISKÁLAR.....	12
2.6 SAMGÖNGUR.....	13
2.6.1 Vegakerfi og bílastæði.....	13
2.6.2 Göngustígar og útivistarstígar.....	13
2.7 VEITUR.....	14
2.7.1 Rafmagn.....	14
2.7.2 Kalt vatn.....	14
2.7.3 Heitt vatn.....	14
2.7.4 Fráveita.....	14
2.8 SNJÓFRAMLEIÐSLUKERFI.....	15
2.9 SNJÓFLÓÐAHÆTTUMAT.....	15
2.9.1 Reglugerð um hættumat vegna snjóflóða á skíðasvæðum.....	15
2.9.2 Niðurstaða hættumats fyrir skíðasvæðið í Hlíðarfjalli.....	16
2.9.3 Ábendingar varðandi daglegt eftirlit á skíðasvæðinu.....	16
2.10 ALMENNIR SKILMÁLAR.....	17
2.10.1 Almennt.....	17
2.10.2 Hönnun og uppdrættir.....	17
2.10.3 Mæliblöð.....	17
2.10.4 Sorpgeymslur og gámar.....	17
2.10.5 Frágangur lóða.....	17
2.10.6 Jarðrask.....	18
2.10.7 Gatnagerðargjöld.....	18
2.11 SÉRAKVÆÐI.....	18
2.11.1 Skíðastaðir, núverandi bygging.....	18
2.11.2 A – Íbúðarhótel.....	18
2.11.3 B – Hótel.....	19
2.11.4 C – Gistiskálar.....	19
2.11.5 D – Gönguhús, núverandi bygging.....	19
2.11.6 Gamla gönguhús.....	19
2.11.7 E – Áhaldahús og verkstæði.....	20
2.11.8 F – Þjónustumiðstöð.....	20
2.11.9 G – Strýta, núverandi bygging.....	20
2.11.10 H – Dælu- og spennistöð, núverandi bygging.....	20
2.11.11 I – Dælustöð.....	21

2.11.12	<i>J – Hólabraut, núverandi skíðalyfta</i>	21
2.11.13	<i>K – Hjallabraut, núverandi skíðalyfta</i>	21
2.11.14	<i>L – Fjarkinn – Stólalyfta, núverandi skíðalyfta</i>	21
2.11.15	<i>M – Stromplyfta, núverandi skíðalyfta</i>	21
2.11.16	<i>N – Auður, núverandi skíðalyfta</i>	22
2.11.17	<i>O – Skálabraut, núverandi skíðalyfta</i>	22
2.11.18	<i>P – Diskalyfta</i>	22
2.11.19	<i>R – Stólalyfta</i>	22
2.11.20	<i>S – Toglyfta</i>	22
3	UMHVERFISSKÝRSLA	24
3.1	ÁHERSLUR OG AÐFERÐARFRÆÐI	24
3.2	KYNNING OG SAMRÁÐ	24
3.3	UMHVERFISÞÆTTIR	25
3.4	UMHVERFISVIÐMIÐ	25
3.5	VALKOSTIR	26
3.5.1	<i>Hagrænir- og félagslegir þættir</i>	26
3.5.2	<i>Landslag og sjónræn áhrif</i>	27
3.5.3	<i>Vatnafar</i>	27
3.5.4	<i>Vistkerfi</i>	28
3.5.5	<i>Heilsa og öryggi</i>	28
3.5.6	<i>Núll kostur</i>	28
3.6	TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	29
3.7	SAMANTEKT OG NIÐURSTAÐA	29
	SAMÞYKKTIR	30

Inngangur

Deiliskipulag fyrir Hlíðarfjall, skíðasvæði við Akureyri, var í vinnslu á árunum 2009-2010. Deiliskipulagið var samþykkt til auglýsingar á fundi bæjarstjórnar 1. febrúar 2011 skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Ein athugasemd barst við tillöguna og umsagnir bárust frá 17 umsagnaraðilum.

Tillaga að deiliskipulagi var ekki samþykkt eftir auglýsingu þess, m.a. vegna þess að ákveðið var að bíða þar til endanleg greinargerð snjóflóðahættumats fyrir skíðasvæðið í Hlíðarfjalli lægi fyrir. Í vinnu við deiliskipulag var unnið með drög að snjóflóðahættumati en endanleg greinargerð snjóflóðahættumats fyrir skíðasvæðið í Hlíðarfjalli öðlaðist gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda 11. september 2013.

Skv. 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 skal samþykkja deiliskipulag og senda Skipulagsstofnun innan átta vikna frá því að frestur til athugasemda rann út. Þar sem þetta var ekki gert mun tillaga að deiliskipulagi nú fara að nýju í auglýsingarferli í samræmi við 41. gr. skipulagslaga.

Farið var yfir þær umsagnir og athugasemdir sem bárust við áður auglýsta tillögu og eftirfarandi breytingar hafa verið gerðar á tillögu að deiliskipulagi:

1. Afmörkun skíðaleiða beggja megin Stromplyftu og norðan Strýtu breytist og sýndar eru nýjar skíðaleiðir á þessum stöðum.
2. Lagnaleiðir fyrir vatn- og rafmagn vegna snjóframleiðslu bætast við norðan við byggingarreit fyrir diskalyftu (P) og einnig norðan við Stromplyftu, frá Strýtu og að efri endastöð lyftunnar.
3. Það skilyrði er sett að jarðraski skuli haldið í lágmarki við allar framkvæmdir.
4. Efri endastöð fyrirhugaðrar stólalyftu hliðrast um 50 m til suðurs vegna niðurstöðu snjóflóðahættumats.

Tillaga að deiliskipulagi mun aftur verða send umsagnaraðilum til umfjöllunar á auglýsingartíma deiliskipulagsins.

Þar sem vinna við deiliskipulag hófst fyrir gildistöku nýrra skipulagslaga nr. 123/2010 var ekki gerð skipulagslýsing deiliskipulagsins. Ekki er talin þörf á að vinna slíka lýsingu þar sem talið er að allar meginforsendur deiliskipulagsins liggja fyrir í aðalskipulagi. Þegar þannig háttar er heimilt að falla frá gerð slíkrar lýsingar.

1 Forsendur

1.1 Almennar upplýsingar

Skilmálar þessir gilda fyrir skíðasvæðið í Hlíðarfjalli ofan Akureyrar.

Hér er lýst almennum upplýsingum um deiliskipulagssvæðið og nágrenni þess.

Deiliskipulagssvæðið er í landi Akureyrar og er svæðið skilgreint í aðalskipulagi Akureyrar 2005 - 2018 sem *opið svæði til sérstakra nota, skíðasvæði í Hlíðarfjalli*.

Verði um breytingar á skilmálum þessum að ræða, verður þeirra getið í þessari grein, í þeirri röð sem þær verða afgreiddar. Breytingar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer. Fyrsta útgáfa er ónúmeruð, næsta útgáfa er merkt 0.1 ásamt dagsetningu breytinga og svo framvegis. Texti breytinga og/eða viðbóta er skásettur og svartletraður.

1.2 Staðhættir

Skipulagssvæðið er um 675 ha og liggur svæðið frá 450 – 1.150 m y.s.

1.2.1 Eignarhald lands

Land innan skipulagssvæðisins er að mestu í eigu Akureyrarbæjar en þó tilheyrir hluti landsins jörðinni Hesjuvöllum. Um er að ræða um 51 ha svæði sem tilheyrir Hesjuvöllum og innan þess svæðis er grannsvæði vatnsverndar auk þess sem hluti gönguskíðabrauta skíðasvæðisins er innan svæðisins.

Leigusamningur um land undir skíðagöngubraut er í gildi milli Akureyrarbæjar og eigenda Hesjuvalla. Samningurinn tekur til 10,9 ha lands og göngubrautar sem er 1.389, 5 m löng. Leigutími núverandi samnings var til 1. maí 2013. Í vinnslu er endurnýjun á núverandi samningi.

1.2.2 Landslag og náttúrufar

Landslagi og náttúrufari á skipulagssvæðinu má í meginatriðum skipta í þrennt. Neðst og upp í um það bil 700 m hæð er gróið land þar sem skiptast á mólendi og mýrardrög, þar fyrir ofan eru grýttir, lítt grónir hólar og hryggir og efstu 100-300 metrarnir eru grjóturð, brött neðan undir klettóttri fjallsbrún en flatari ofan brúnarinnar.

1.2.3 Núverandi byggingar

Á skíðasvæðinu eru eftirfarandi byggingar:

- *Skíðastaðir:* Þjónustumiðstöð skíðasvæðisins sem staðsett er við núverandi bílastæði skíðasvæðisins. Húsið er í 506 metra hæð yfir sjávarmáli og var það byggt á árunum 1953–1964, en formlegur rekstur hófst árið 1962. Núverandi bygging er á tveimur hæðum auk kjallara og er heildargólfflatarmál um 800 m². Um er að ræða þjónustuhús og stjórnstöð skíðasvæðisins. Í húsinu er m.a. veitingasala, miðasala og salernisaðstaða.
- *Strýta:* Þjónustuhús sem staðsett er við efri endastöð núverandi stólalyftu (Fjarkans) og upphafsstöð Stromplyftu. Húsið var byggt árið 2000 og

stendur í tæplega 700 metra hæð yfir sjávarmáli. Þar er m.a. veitingasala og salerni fyrir gesti í Hlíðarfjalli. Í kjallara hússins er einnig spennistöð Norðurorku. Byggingin er á tveimur hæðum auk kjallara og er heildargólfflatarmál 326,2 m².

- *Áhaldahús:* Húsið er staðsett norðan Skíðastaða og auk þess að vera áhaldahús og vélageymsla er í húsinu spennistöð Norðurorku. Húsið er byggt árið 1981 en við það hefur einu sinni verið byggt síðan. Um er að ræða byggingu á einni hæð og er gólfflatarmál 423,1 m².
- *Gönguhús:* Húsið er staðsett norðvestan Skíðastaða, við upphaf göngubrauta skíðasvæðisins. Húsið er byggt árið 1989 en við það hefur verið byggt tvisvar síðan. Núverandi bygging er á tveimur hæðum og er heildargólfflatarmál um 120 m². Um er að ræða þjónustuhús fyrir göngusvæði skíðasvæðisins auk salernisaðstöðu.
- *Gamla gönguhús:* Húsið er staðsett neðan Mannshryggjar og er innan landsvæðis Hesjuvalla. Húsið er um 20 m² og er það byggt á árunum 1981-1982 og er það til komið á þessum stað þar sem snjóleysi var viðvarandi á núverandi gönguskiðasvæði á níunda áratugnum. Húsið hefur lítið sem ekkert verið nýtt s.l. áratug þar sem nægur snjór hefur verið á núverandi gönguskiðasvæði, auk þess sem framleiðsla á snjó hefur verið á því svæði undanfarin ár.
- *Dælu- og spennistöð:* Húsið er staðsett suðaustan neðri endastöðvar núverandi stólalyftu (Fjarkans). Húsið er á einni hæð og er gólfflatarmál 54,9 m². Um er að ræða dælustöð fyrir söfnunarlón vegna snjóframleiðslukerfis. Í þessu húsi er einnig spennistöð Norðurorku.

Auk ofangreindra bygginga eru á svæðinu stjórnstöðvarhús við neðri endastöðvar Hólabrautar, Skálabrautar og Hjallabrautar auk þess sem stjórnstöðvarhús eru við efri og neðri endastöð núverandi stólalyftu (Fjarkans). Efri endastöð Fjarkans er einnig stjórnstöðvarhús Stromplyftu. Í stjórnstöðvarhúsi Hjallabrautar er einnig spennistöð Norðurorku.

1.2.4 Núverandi skíðalyftur

Á svæðinu eru sjö skíðalyftur:

- *Auður:* Toglyfta sem liggur á milli Fjarkans og Skíðastaða.
- *Fjarkinn:* Fjögurra sæta stólalyfta sem liggur frá neðsta hluta skíðasvæðisins og að Stromplyftu.
- *Töfrateppi:* Færiband fyrir yngstu börnin ofan við Skíðastaði.
- *Hólabraut:* Diskalyfta sunnan Skíðastaða sem liggur að Hjallabraut.
- *Skálabraut:* Diskalyfta á milli Hólabrautar og Fjarkans.
- *Hjallabraut:* Diskalyfta sem liggur frá Hólabraut og upp undir Strýtu.

- *Strompur*: T-lyfta sem er efsta lyfta svæðisins og er neðri endastöð við Strýtu. Efri endastöð nær í 980 m y.s.

Lyfturnar á svæðinu geta samanlagt flutt 4.440 manns á klst. en samfelldur hæðarmunur á skíðabrekkunum er um 500 metrar.

Gönguskíðabrautir eru lagðar um norðurhluta skíðasvæðisins og eru þær með upphafs- og endastöð við gönguhús. Göngubrautir liggja m.a. um jörðina Hesjuvelli og um svæði sem skilgreint er sem grannsvæði vatnsverndar. Um 3,5 km upplýst leið er á gönguskíðasvæðinu en aðrar leiðir tengjast allar upplýstu leiðinni.

1.3 **Afmörkun og skipulagsleg staða**

Afmörkun skipulagssvæðisins ræðst af stærstum hluta af því 930 ha svæði sem í aðalskipulagi Akureyrar 2005 - 2018 er skilgreint sem *opið svæði til sérstakra nota, skíðasvæði í Hlíðarfjalli*. Deiliskipulagið nær þó ekki til alls þess svæðis sem í aðalskipulagi er skilgreint sem *opið svæði til sérstakra nota*. Um 255 ha svæði á norður- og vesturhluta þess svæðis sem skilgreint er í aðalskipulagi er ekki hluti af deiliskipulaginu og er skipulagssvæðið því 675 ha¹.

Skipulagsákvæði fyrir svæðið í aðalskipulagi Akureyrar eru að uppbygging verði skv. deiliskipulagi.

Samkvæmt aðalskipulagi er Glerárdalur, ofan útivistar- og skógræktarbeltis ofan bæjar og svæða sem afmörkuð eru til sérstakra nota, skilgreindur sem verndarsvæði vegna náttúrufars og útivistargildis í samræmi við ákvæði um hverfisvernd.

Þá hvílir sérstök hverfisvernd á svæði í Glerárdal sem skilgreint er sem *Hlíðarfjall*, en skíðasvæðið í Hlíðarfjalli er innan þess verndarsvæðis og einnig tvö vatnsverndarsvæði í fjallshlíðinni.

Árið 1999 var gert skipulag á svæðinu sem afgreitt var af Skipulagsstofnun skv. 3.tl. bráðabirgðaákvæða skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Það náði til Strýtu, þjónustuhúss á skíðasvæðinu, og heimilaði niðurrif þess og byggingu nýrrar Strýtu á svipuðum stað.

Í gildi er deiliskipulag fyrir lítinn hluta svæðisins. Um er að ræða deiliskipulag frá árinu 2001 fyrir afmarkað svæði fyrir svifbraut í Hlíðarfjalli. Árið 2002 var samþykkt breyting á því skipulagi sem heimilaði stækkun á bílastæði. Árið 2005 var deiliskipulaginu breytt á ný þar sem snjóframleiðslukerfi með tilheyrandi söfnunar- og birgðalóni, dælustöð og lagnaleiðum fyrir vatn, var bætt inn á deiliskipulagið.

Gildandi deiliskipulag og breytingar sem gerðar hafa verið, er fellt úr gildi við gildistöku þessa deiliskipulags.

Í vinnu við deiliskipulag var gert ráð fyrir að skíðasvæðið í Hlíðarfjalli myndi stækka til suðurs um 100 ha og myndi þá Hlíðarskál vera hluti skíðasvæðisins. Þar sem snjóflóðahætta hefur ekki verið metin í Hlíðarskál var ákveðið að fresta því að stækka skipulagssvæðið til suðurs þar til snjóflóðahættumat fyrir svæðið liggur fyrir. Ef niðurstaða snjóflóðahættumats verður á þá leið að mögulegt er að stækka skíðasvæðið yfir í Hlíðarskál er stefnt að því að gera breytingu á deiliskipulagi fyrir skíðasvæðið samhliða breytingu á aðalskipulagi Akureyrar.

¹ Á uppdráttum deiliskipulags eru skipulagsmörk sýnd 2 m utar en þau eru í raun þar sem lóðarmörk eru í sömu legu og mörk skipulagssvæðisins.

Í vinnu við deiliskipulag var gert ráð fyrir nýrri legu svifbrautar, frá núverandi neðri endastöð stólalyftu og upp á Blátind. Þar sem lega svifbrautar fer inn á það svæði við Hlíðarskál sem er utan skipulagsmarka er ekki gert ráð fyrir svifbraut í deiliskipulaginu. Ef til breytingar á deiliskipulagi kemur þar sem skipulagssvæðið er stækkað til suðurs verður gert ráð fyrir áðurnefndri svifbraut.

Greinagerð þessari fylgja tveir skipulagsuppdrættir:

- Skipulagsuppdráttur A, dags. 25. nóvember 2013. Mælikvarði 1:6500
- Skipulagsuppdráttur B, dags. 25. nóvember 2013. Mælikvarði 1:2500

1.4 Mat á umhverfisáhrifum

Deiliskipulag skíðasvæðisins í Hlíðarfjalli er matskyld áætlun skv. lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000 m.s.br. og er vísað í lið 12a í 2. viðauka: *Skíðasvæði, skíðalyftur og kláfar á skíðasvæðum á verndarsvæðum og jöklum.*

1.5 Aðalskipulag Akureyrar 2005-2018

1.5.1 Markmið

Í staðfestri greinargerð með aðalskipulagi Akureyrar 2005 - 2018 er m.a. að finna eftirfarandi markmiðssetningar:

Útivist, íþróttir og tómstundir, meginmarkmið:

„Stuðla ber að heilbrigði og vellíðan íbúa með því að skapa góða aðstöðu fyrir fjölbreytta útivist, íþróttir og tómstundir að vetri sem sumri.“

Um vetraríþróttir, deilimarkmið:

„Vinna skal að eflingu Akureyrar sem Vetraríþróttamiðstöðvar Íslands í samvinnu við Menntamálaráðuneytið, Íþróttasamband Íslands og Íþróttabandalag Akureyrar með því að byggja upp góða aðstöðu til idkunar vetraríþrótt.“

Um jörð, deilimarkmið:

„Sérkennandi landslagseinkenni bæjarlandsins verði varðveitt og staðsetning og hönnun mannvirkja taki mið af staðháttum og landslagi. ...“

Um heildarskipulag opinna svæða, starfsmarkmið:

„Vegna nálægðar skíðasvæðanna í Hlíðarfjalli við vatnsból skal meta áhrif hugsanlegra mannvirkja í fjallinu á náttúrufar áður en ráðist er í framkvæmdir.“

„Mat á snjóflóðahættu í Hlíðarfjalli verði ein af forsendum deiliskipulags fyrir svæðið.“

1.5.2 Hverfisvernd

Samkvæmt aðalskipulagi Akureyrar 2005 - 2018 er Glerárdalur, ofan útivistar- og skógræktarbeltis ofan bæjar og svæða sem afmörkuð eru til sérstakra nota, skilgreindur sem verndarsvæði vegna náttúrufars og útivistargildis í samræmi við ákvæði um hverfisvernd.

Þá hvílir sérstök hverfisvernd á svæði í Glerárdal sem skilgreint er sem *Hlíðarfjall*, en skíðasvæðið í Hlíðarfjalli er innan þess verndarsvæðis, sem og tvö vatnsverndarsvæði í fjallshlíðinni.

Lýsing á hverfisverndarsvæðinu *Hlíðarfjall* er eftirfarandi:

Afmörkun miðast við skíðasvæðið í Hlíðarfjalli, verndarsvæði vatnsbóla og hæfileg jaðarsvæði. Markmiðið er að tryggja vatnsvernd svo og ró, frið og öryggi útivistarfólks.

Skipulagsákvæðin fyrir svæðið eru eftirfarandi:

Takmörkuð umferð vélknúinna farartækja. Umferð einungis heimil á vegum og sérmerktum leiðum auk nauðsynlegrar þjónustuumferðar starfsmanna á skíðasvæðum skv. ströngum vinnureglum.

1.5.3 Vatnsverndarsvæði

Innan deiliskipulagssvæðisins er eitt skilgreint vatnaverndarsvæði skv. gilandi aðalskipulagi. Svæðið er skilgreint umhverfis Hesjuvallalindir í samræmi við ákvæði mengunarvarnareglugerðar og reglugerðar um neysluvatn. Verndunin nær til brunn-, grann- og fjarsvæðis vatnsbólsins og er brunnsvæði og hluti grannsvæðis girt af.

Innan deiliskipulagssvæðisins er skilgreint grannsvæði umræddrar vatnsverndar.

Um vatnsverndarsvæði gilda ákvæði reglugerðar um neysluvatn nr. 536/2001 og reglugerð um mengun vatns nr. 796/1999.

Grannsvæði vatnsverndar er skilgreint umhverfis vatnsbólin, á þeim svæðum sem aðrennsli er talið vera að brunnsvæðum.

Skilmálar fyrir grannsvæði:

- Á grannsvæðum er óheimil notkun á hættulegum efnum og birgðageymslu slíkra efna bannaðar. Hér er m.a. átt við olíu, bensín og skyld efni, salt, eiturefni til útrýmingar á skordýrum eða gróðri og önnur efni sem mengað geta grunnvatn, auk efna sem sérstaklega eru tilgreind í reglugerð um neysluvatn.
- Ekki skal leyfa nýjar byggingar, sumarbústaði eða þess háttar á grannsvæðum.
- Vegalagnir, áburðarnotkun og önnur starfsemi innan svæðisins skal vera undir ströngu eftirliti.
- Öll umferð vélknúinna ökutæka utan vega er bönnuð á grannsvæðum.

1.6 Veður

Veðurstöð er til staðar á toppi Hlíðarfjalls og gefur hún jafnóðum upplýsingar um veður á toppi fjallsins.

Á undanförunum árum hafa verið gerðar vindmælingar á Hlíðarfjalli í tengslum við áform um svifbraut þangað upp. Í fyrstu átrennum fuku mælarnir í tvígang, í febrúar 1996 og í byrjun desember sama ár, en samfelldar mælingar eru til fyrir rúmlega eins árs tímabil, frá janúar 1999 til janúar 2000. Starfsmenn Veðurstofu Íslands sáu um úrvinnslu þessara mælinga og settu fram í skýrslu í mars 2000.

Meginniðurstaðan var sú að „vindáttir milli vesturs og vestsuðvesturs (eru) að jafnaði langtíðastar og með hæstan vindhraða allra átta á mælistaðnum.“ Hvassasta mælda vindhviðan, 60,7 m/sek., kom í vestsuðvestanátt í janúar 1999, en vegna vanhalda á mælingum, sérstaklega yfir vetrartímann, er ekki hægt að útiloka að einhvern tíma hafi hvesst enn meir.

Í greinargerðinni er lagt til að við hönnun mannvirkja á fjallinu verði gengið útfrá „hönnunarvindhraðanum“ 75 m/sek. Vakin er athygli á mikilli ísingarhættu á fjallinu, einkum í hvössum norð- og norðaustlægum áttum þegar ský liggja að fjallinu.

1.7 Menningarminjar

Skv. fornleifaskráningu² eru einar fornminjar á skipulagssvæðinu:

Ey-291:016

Dauðsmannshóll, heimild um legstað

Samkvæmt Þjóðminjalögum nr. 107/2001 eru allar fornleifar friðhelgar og verndaðar gegn hvers kyns raski.

Í 10. grein laganna segir:

Fornleifum má enginn, hvorki landeigandi, ábúandi né nokkur annar, spilla, granda né breyta, ekki heldur hylja þær, laga né aflaga né úr stað flytja nema með leyfi Fornleifaverndar ríkisins.

Engar framkvæmdir eru fyrirhugaðar í nánd við fornminjar innan skipulagssvæðisins og því stafar henni engin hættu af þeim framkvæmdum sem gert er ráð fyrir í deiliskipulaginu.

² Orri Vésteinsson og Sædís Gunnarsdóttir, 1998. *Fornleifaskráning í Eyjafirði. Fornleifar í landi Akureyrar norðan Glerár. Minjasafnið á Akureyri, Fornleifastofnun Íslands*. FS051-95027. Akureyri.

2 Deiliskipulag

Markmið með deiliskipulaginu er eftirfarandi:

- Að móta framtíðarskipulag svæðisins.
- Að gera svæðið í stakk búið til að mæta uppbyggingu í framtíðinni.
- Að bæta aðstöðu til skíðaiðkunar og almennrar útivistar.

2.1 Lóðir

Lóðarmörk eru sýnd á skipulagsuppdrætti og stærð lóðar skráð. Þessar upplýsingar eru til viðmiðunar, en nánar er gerð grein fyrir lóðarmörkum, málsetningu lóðar og lóðarstærð á mæliblaði. Þar sem misræmi er gildir mæliblað. Skilgreind er ein lóð fyrir allt skíðasvæðið sem þó er tvískipt þar sem land í einkaeign (Hesjuvellir) liggur í gegnum skíðasvæðið. Innan þeirrar lóðar eru skilgreindar lóðir fyrir þær byggingar sem þörf er talin á að hafi sérstaklega skilgreinda lóð.

Lóðir innan deiliskipulagssvæðisins eru eftirfarandi:

- Lóð skíðasvæðisins í Hlíðarfjalli (tvískipt lóð) = 624,2 ha (485,95 ha sunnan Hesjuvallalands og 138,25 ha norðan Hesjuvallalands).
 - Ekki er skilgreint nýtingarhlutfall fyrir lóðina. Skilgreint er nýtingarhlutfall fyrir lóðir innan lóðar skíðasvæðisins ásamt því að sett er hámarks byggingarmagn á þá byggingarreiti sem eru innan lóðarinnar en hafa ekki sérstaklega skilgreinda lóð umhverfis.
 - Sú kvöð er á lóðinni að umferðarréttur er um hana að þeim lóðum sem eru innan lóðar skíðasvæðisins. Þá er kvöð á þeim bílastæðum sem eru innan lóðar skíðasvæðisins að þau skulu samnýttast fyrir allar lóðir sem tilheyra skíðasvæðinu.
 - Sú kvöð er á lóðinni að útivistarstígur fyrir almenning liggur um hana og ekki er heimilt að loka þeirri leið.
- Lóð Skíðastaða = 1.161 m²
 - Nýtingarhlutfall er um 0,7 en ekki er gert ráð fyrir viðbyggingum eða nýjum byggingum á lóð.
- Lóð Gönguhúss = 690 m²
 - Nýtingarhlutfall skal að hámarki vera 0,43
- Ný lóð fyrir gistiskála (1) = 18.092 m²
 - Nýtingarhlutfall skal að hámarki vera 0,084
- Ný lóð fyrir gistiskála (2) = 7.450 m²
 - Nýtingarhlutfall skal að hámarki vera 0,097
- Ný lóð fyrir hótél = 4.503 m²

- Nýtingarhlutfall skal að hámarki vera 1,07
- Ný lóð fyrir íbúðarhótel = 4.784 m²
 - Nýtingarhlutfall skal að hámarki vera 0,63

2.2 Byggingarreitir

Á skipulagsuppdrætti eru sýndir byggingarreitir á lóð og skulu byggingar og lyftur byggðar innan þeirra.

2.3 Skíðaleiðir

Skíðaleiðir sem ætlaðar eru fyrir skíðaiðkendur eru skilgreindar sérstaklega eins og sjá má á skipulagsuppdrætti. Skilgreindar eru núverandi skíðaleiðir og fyrirhugaðar skíðaleiðir skv. deiliskipulagi þessu.

Leyfilegt er að móta og slétta skilgreindar skíðaleiðir í þágu skíðaiþróttarinnar eftir því sem þörf er á. Gera má ráð fyrir einhverju gróður- og jarðvegsraski við slíkar aðgerðir. Röskuð svæði skulu grædd upp jafn óðum eins og við á með sáningu, sér í lagi neðan gróðurlínu sem er í um 700 m. Helstu skíðaleiðir á svæðinu eru raflýstar og er heimilt að reisa frekari raflýsingu innan skilgreindra skíðaleiða. Það skilyrði er sett að jarðraski skuli halda í lágmarki við allar framkvæmdir.

2.4 Göngubrautir

Göngubrautir sem ætlaðar eru fyrir gönguskíðaiðkendur eru skilgreindar sérstaklega eins og sjá má á skipulagsuppdrætti. Gert er ráð fyrir þeim möguleika að göngubrautir verði nýttar sem útivistarstígar á sumrin til að auka þá möguleika sem svæðið hefur uppá að bjóða sem heilsárs útivistarsvæði.

Leyfilegt er að móta og slétta skilgreindar gönguskíðaleiðir í þágu gönguskíðaiþróttarinnar eftir því sem þörf er á. Hámarks breidd raskaðs svæðis göngubrauta er 8 m og óheimilt er að raska svæði umfram það. Gera má ráð fyrir einhverju gróður- og jarðvegsraski við slíkar aðgerðir. Röskuð svæði skulu grædd upp jafn óðum eins og við á með sáningu, en áburðargjöf er ekki heimil innan grannsvæðis vatnsverndar vegna vatnsverndarsjónarmiða. Aðal gönguskíðahringurinn (3,5 km) er raflýstur og er heimilt að reisa frekari raflýsingu í þágu gönguskíðaiþróttarinnar við skíðaleiðir. Það skilyrði er sett að jarðraski skuli halda í lágmarki við allar framkvæmdir.

2.5 Gistiskálar

Gert er ráð fyrir svæði fyrir gistiskála á tveimur lóðum norðan Skíðastaða. Þar er heimilt að reisa 28 gistiskála. Gert er ráð fyrir gistirýmum fyrir allt að 8 í hverjum skála.

2.6 Samgöngur

2.6.1 Vegakerfi og bílastæði

Aðkoma akandi umferðar að skíðasvæðinu er um Hlíðarfjallsveg. Vegurinn er með bundnu slitlagi að Skíðastöðum. Ómalbikaður akvegur er að gönguhúsi. Núverandi bílastæði eru staðsett austan Skíðastaða og eru þar stæði fyrir um 500 bíla.

Gert er ráð fyrir að lega Hlíðarfjallsvegur breytist á um 500 m kafla næst Skíðastöðum. Á þeim kafla er gert ráð fyrir að vegurinn fari austur fyrir fyrirhuguð bílastæði sem gert er ráð fyrir á þessu svæði. Um er að ræða 1.201 ný bílastæði á fjórum pöllum austan við fyrirhugaða þjónustumiðstöð skíðasvæðisins. Með breyttri legu Hlíðarfjallsvegur leggjast öll núverandi bílastæði af.

Bílastæðin eru staðsett á núverandi gróðursnauðum mel en gert er ráð fyrir að efni í bílastæðin verði að mestu sótt innan svæðisins. Mögulegt er að slíkt efni komi úr uppgreftri fyrirhugaðra bygginga og fyrirhugaðs söfnunarlóns. Áhersla er lögð á að jarðraski við gerð bílastæða verði haldið í lágmarki.

Á hverjum hluta bílastæðanna er gert ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir hreyfihamlaða og auk þess er gert ráð fyrir þremur stæðum fyrir hreyfihamlaða við fyrirhugaða þjónustumiðstöð. Tenging verður frá veginum inn á hvern hluta bílastæðanna sem gert er ráð fyrir að byggist upp á pöllum vegna landhalla á svæðinu. Við þjónustumiðstöðina er gert ráð fyrir 14 langstæðum meðfram aðkomuvegi en um er að ræða skammtíamastæði sem aðeins eru notuð til lestunar og losunar.

Vegurinn liggur frá bílastæðunum að fyrirhuguðum byggingum umhverfis Skíðastaði og áfram að núverandi gönguhúsi ásamt fyrirhuguðum gistiskálum og áhaldahúsi. Norðan byggingarreitir fyrir íbúðarhótel og hótel er gert ráð fyrir bílastæðum fyrir 36 bíla. Bílastæði fyrir hreyfihamlaða eru tvö og einnig skal vera bílastæði fyrir hreyfihamlaða innan lóða Skíðastaða, íbúðarhotels og hotels.

Við gönguhús er gert ráð fyrir að bílastæði verði stækkað til norðurs og eftir stækkun má koma þar fyrir 28 bílum og skal eitt þeirra vera fyrir hreyfihamlaða.

Innan lóða fyrir gistiskála skal vera eitt bílastæði við hvern gistiskála.

Heildarfjöldi bílastæða á svæðinu verður 1.313 og af þeim verða a.m.k. 17 fyrir hreyfihamlaða.

Um fjallið liggja nú þegar þjónustuvegir sem nauðsynlegir eru vegna þeirrar starfsemi og mannvirkja sem eru á svæðinu. Óhjákvæmilegt verður að bæta við fleiri þjónustuvegum þegar ráðist verður í byggingu nýrra skíðalyfta. Þá er gert ráð fyrir þjónustuvegum að nýjum roþróum á svæðinu og að fyrirhuguðu söfnunarlóni. Áhersla er lögð á að umfangi slíkra slóða og jarðraski vegna þeirra verði haldið í lágmarki.

Almenn umferð akandi faratækja er bönnum á þjónustuvegum en á sumrum er heimilt að nýta þjónustuvegi sem gönguleiðir. Hluti þjónustuvega er skilgreindur sem útivistarstígar (sjá kafla 2.6.2).

2.6.2 Göngustígar og útivistarstígar

Gert er ráð fyrir að gönguleiðir liggi frá fyrirhuguðum bílastæðum að fyrirhugaðri þjónustumiðstöð skíðasvæðisins og áfram að hóteli og íbúðarhoteli sem gert er ráð fyrir umhverfis Skíðastaði. Þaðan verður áfram gönguleið meðfram vegi að gistiskálum og gönguhúsi.

Gert er ráð fyrir útivistarstíg frá skíðasvæðinu og til austurs að Hlíðarfjallsvegi, og áfram meðfram honum niður fjallið í átt að Hlíðarenda. Stígurinn mun nýtast sem rennsli á veturnum fyrir þá sem hyggjast renna sér á skíðum frá skíðasvæðinu og niður fjallið frá skíðasvæðinu.

Frá fyrirhugaðri þjónustumiðstöð er gert ráð fyrir útivistarstíg til vesturs upp fjallið og alla leið uppá topp Hlíðarfjalls. Þessi útivistarstígur mun einnig nýtast sem þjónustuvegur um skíðasvæðið og er meginhluti þessarar leiðar þegar til staðar á svæðinu. Sá hluti sem ekki hefur verið lagður er kaflinn frá efri endastöð Skálabrautar og að þjónustuhúsinu Strýtu.

Með tilkomu þessa útivistarstígs er kominn leið frá Hlíðarfjallsvegi og upp á topp Hlíðarfjalls sem nýta má að sumarlagi og er í samræmi við markmið um almenna útivist á svæðinu, jafnt á sumrum sem vetrum.

2.7 Veitur

2.7.1 Rafmagn

Norðurorka á Akureyri sér svæðinu fyrir rafmagni í gegnum jarðstreng. Allar rafmagnstengingar á svæðinu eru grafnar í jörðu. Nýjar rafmagnstengingar skulu vera grafnar í jörðu. Fjórar spennistöðvar Norðurorku eru á skíðasvæðinu; í dælu- og spennistöð við neðri endastöð núverandi stólalyftu, í núverandi áhaldahúsi, í Strýtu og í stjórnstöðvarhúsi Hjallabrautar.

2.7.2 Kalt vatn

Kaldavatnsöflun er úr lindum sem staðsettar er á svæðinu og frá þeim eru lagnir að núverandi byggingum. Söfnunartankur er staðsettur sunnan gönguhúss og frá honum eru m.a. lagnir að Skíðastöðum. Þá er söfnunartankur staðsettur í hlíðinni ofan við þjónustuhúsið Strýtu og frá honum er lögn að Strýtu. Gert er ráð fyrir að kaldavatnsöflun fyrir þjónustuhúsið Strýtu verði áfram úr söfnunartanki en mögulegt verður að byggja nýja söfnunartanka í hlíðinni ofan hússins eins og þörf krefur hverju sinni.

Gert er ráð fyrir að kaldavatnsöflun fyrir allar núverandi og fyrirhugaðar byggingar austast á skipulagssvæðinu (gönguhús, áhaldahús, gistiskálar, íbúðarhótel, hótél, þjónustumiðstöð og Skíðastaðir) verði um lögn frá vatnstökusvæði Norðurorku við Hesjuvelli, sem staðsett er um 1 km norðan Skíðastaða.

Kaldavatnsöflun skal vera í samræmi við reglugerð um neysluvatn nr. 539/2001 og unnin í samstarfi við Norðurorku.

2.7.3 Heitt vatn

Engin hitaveita er tengd svæðinu en heitavatnsöflun fer fram með rafmagnskyndingu. Fjórir kynditankar eru á svæðinu; í Skíðastöðum, í áhaldageymslu, í gönguhúsi og í Strýtu.

Gert er ráð fyrir þeim möguleika að lögð verði hitaveita að svæðinu frá Akureyri. Slík lögn yrði lögð meðfram Hlíðarfjallsvegi og síðan meðfram fyrirhuguðum göngustíg að skíðasvæðinu frá Hlíðarfjallsvegi. Frá stofnlögninni er gert ráð fyrir að lagðar verði lagnir að fyrirhuguðum mannvirkjum á neðri hluta skíðasvæðisins, meðfram vegum og göngustígum þar sem því er við komið.

2.7.4 Fráveita

Núverandi byggingar á svæðinu tengjast rotþróum sem staðsettar eru á svæðinu. Núverandi rotþrær eru við Skíðastaði, við gönguhús og við Strýtu.

Gert er ráð fyrir nýrri rotþró austan og neðan þeirra bygginga sem gert er ráð fyrir umhverfis Skíðastaði. Mun sú rotþró þjóna fyrirhuguð hóteli, íbúðarhóteli,

gistiskálum, gönguhúsi og áhaldahúsi. Með tilkomu hennar verða núverandi rotþrær við Skíðastaði og gönguhús lagðar af.

Gert er ráð fyrir rotþró sunnan og austan fyrirhugaðrar þjónustumiðstöðvar við neðri endastöð stólalyftu og mun hún þjóna þjónustumiðstöðinni.

Núverandi rotþró við Strýtu mun áfram þjónusta þjónustuhúsinu Strýtu.

Yfirfall frá rotþró skal fara í siturlögn við hana. Frágangur siturlagnar, rotþróar og frárennslis skal vera vandaður í alla staði, þannig að engin mengun stafi af. Allar rotþrær skulu miðaðar við heilsársnotkun.

Fara skal með fráveitu í samræmi við reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999 og reglugerð um meðhöndlun á seyru nr. 799/1999. Tilhögun fráveitu og frágangur er háður samþykki Heilbrigðiseftirlits Norðurlands Eystra.

Olíuskiljur við áhaldahús skulu vera skv. byggingarreglugerð nr. 112/2012.

Gert er ráð fyrir þeim möguleika til framtíðar að lögð verði fráveitulögn að svæðinu frá Akureyri og að öll fráveita á svæðinu tengjast þar með inn á fráveitukerfi Akureyrar.

2.8 Snjóframleiðslukerfi

Nú þegar er snjóframleiðslukerfi á skíðasvæðinu og gerir deiliskipulagið ráð fyrir að það kerfi verði stækkað til samræmis við stækkað skíðasvæði vegna nýrra skíðalyfta og þar með skíðaleiða.

Söfnunar- og birgðalón er staðsett í hlíðinni suður af neðri endastöð núverandi stólalyftu. Lónið er um 5.000 m² að flatarmáli og rúmtak þess er um 9.000 m³. Heimilt er að hækka bakka lónsins og auka rúmtak þess í allt að 20.000 m³.

Gert er ráð fyrir öðru söfnunar- og birgðalóni um 100 m suður af neðri endastöð fyrirhugaðrar stólalyftu sunnan núverandi stólalyftu. Hámarksstærð lónsins verður 10.000 m² og hámarksrúmtak 40.000 m³.

Það sem gert er ráð fyrir skíðaleiðum í nánd við núverandi og fyrirhugað söfnunarlón skulu merkingar vera við skíðaleiðir umhverfis þar sem varað er við að fara of nærri lónunum.

Dælustöð er norðan og neðan núverandi söfnunarlóns og gert er ráð fyrir annarri dælustöð við fyrirhugað söfnunarlón. Lagnaleiðir fyrir vatn til snjóframleiðslu eru frá söfnunarlónum að dælistöðum, og frá þeim upp eftir hlíðinni, að þeim stöðum sem snjór verður framleiddur með náttúrulegri frystingu. Nauðsynlegar raflagnir verða innan sömu leiða, hvorar tveggja lagnirnar verða niðurgrafnar. Heimilt er að leggja greinar út frá meginlögn að einstökum úttaksstöðum, þótt þær greinar séu ekki sýndar á uppdrætti.

Ekki er heimilt að nota íblöndunarefni við snjóframleiðslu á skíðasvæðinu, m.a. vegna vatnsverndarsvæða í nágrenni skíðasvæðisins.

2.9 Snjóflóðahættumat

2.9.1 Reglugerð um hættumat vegna snjóflóða á skíðasvæðum

Þann 7. júlí 2009 var reglugerð nr. 636/2009 um hættumati vegna snjóflóða á skíðasvæðum gefin út af umhverfiráðuneyti. Í reglugerðinni kemur fram að Veðurstofa Íslands skuli annast gerð hættumats á skíðasvæðum samkvæmt beiðni hlutaðeigandi sveitarfélags.

Samkvæmt reglugerð eru gerðar kröfur um að safnsvæði á skíðasvæðum, s.s. svæði þar sem raðir myndast við upphafstöðvar skíðalyfta og svæði umhverfis skíðaskála og bílastæði, séu ekki á C-svæði eins og það er skilgreint í reglugerð

um ofanflóðahættumat nr. 505/2000, með síðari breytingum. Safnsvæði umhverfis barna- og byrjendalyftur mega ekki vera á B-svæði, og lyftulínur barna- og byrjendalyftna mega ekki vera á C-svæði. Fram kemur í fyrri reglugerð að skíðaskálar með næturgistingu mega ekki vera á B-svæði en skíðaskálar án næturgistingu mega ekki vera á C-svæði. Möstur kláfa og stólalyfta þurfa að þola ástremisþrýsting hönnunarflóðs.

Að öðru leyti er ætlast til þess að áhættu vegna snjóflóða á lyftuleiðum, í skíðabrekkum og á gönguskíðaleiðum sé stjórnað með eftirliti og tímabundnum aðgerðum s.s. lokunum.

Staðsetningu nýrra mannvirkja á skíðasvæðum skal skipuleggja frá upphafi með tilliti til snjóflóðahættu. Þegar reistar eru nýjar lyftur eða gerðar nýjar skíðaleiðir skal haft samráð við fagaðila þegar á hönnunarstiginu.

2.9.2 Niðurstæða hættumats fyrir skíðasvæðið í Hlíðarfjalli

Veðurstofa Íslands hefur á undanförum árum unnið að hættumat vegna snjóflóða fyrir skíðasvæðið í Hlíðarfjalli. Hættumatið er unnið fyrir Ofanflóðasjóð og Akureyrarbæ. Snjóflóðahættumat fyrir skíðasvæðið í Hlíðarfjalli öðlaðist gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda 11. september 2013.

Niðurstöður hættumats eru þær helstar að safnsvæði við lyftur, bílastæði ásamt skíðaskálunum sjálfum standast viðmið reglugerðar 636/2009 um hættumat vegna snjóflóða á skíðasvæðum.

Aftur á móti eru snjóflóð mjög tíð inn á merktar skíðaleiðir innan skíðasvæðisins. Einkum eru flóð tíð úr Hlíðarhryggnum niður í Suðurdalinn, en einnig geta komið stór snjóflóð inn á skíðaleiðir sunnan Mannshryggjar, og flóð geta náð toppstöð Stromplyftu.

Utanbrautarskiðun er mikið stunduð í Hlíðarfjalli og oft hefur hurð skolið nærri hælum þegar skíðamenn hafa sett af stað flóð. Algengt er að menn gangi upp á Brún og skíði þar niður brattar brekkur og tilkoma vegslóða uppá brún kemur til með að auka umferð skíðamanna um snjóflóðahættusvæði þegar vegurinn er troðinn. Mesta hættan er fólgin í því að menn setji af stað flóð í Hlíðarhryggnum, upp undir brún Hlíðarfjalls ofan lyftna og í sunnanverðum Mannshrygg. Til viðbótar getur verið að hætta á að skíðamenn setji af stað flóð í litlum, bröttum brekkum sem leynast inn á milli skíðaleiða í Reithólunum beggja vegna Stromplyftu.

2.9.3 Ábendingar varðandi daglegt eftirlit á skíðasvæðinu

Í snjóflóðahættumati fyrir skíðasvæðið í Hlíðarfjalli eru ábendingar varðandi daglegt eftirlit á skíðasvæðinu.

Þar segir m.a. að sérlega mikilvægt sé að gera vandaða og markvissa áætlun um daglegt eftirlit fyrir skíðasvæðið í Hlíðarfjalli og fylgja henni vel eftir. Áætlun um lokun leiða þarf að vera skýr sem og merkingar um lokanir. Rekstraraðilar ættu að kanna möguleika á að beita virkum aðferðum til að draga úr snjóflóðahættu, t.d. með því að troða svæði eða koma af stað snjóflóðum með sprengingum. Nauðsynlegt er að taka tillit til hinnar miklu "utanbrautarskiðunar" í Hlíðarfjalli við gerð áætlunarinnar.

Suðurdalurinn

Taka þarf ákvörðun á hverjum morgni um það hvort snjóflóðahætta sé nægjanlega lítil til að hægt sé að opna skíðaleiðir í Suðurdalnum. Annar möguleiki er að nota sprengingar til að koma reglulega af stað snjóflóðum úr Hlíðarhryggnum.

Milli Stromplyftu og Mannshryggjar

Þegar snjór er óvenjumikill, eða veikleiki til staðar þarf að huga að lokun skíðaleiða norðan Stromplyftu.

Stromplyfta

Við sérstakar aðstæður gæti þurft að loka Stromplyftunni vegna snjóflóðahættu í efri hluta hennar.

Utanbrautarskíðun

Mikilvægt er að rekstraraðilar Hlíðarfjalls fylgist vel með lagskiptingu og stöðugleika snævar og gefi út aðvaranir eða loki aðgangi að ótroðnum svæðum þegar talin er hætt á að skíðamenn geti sett af stað snjóflóð. Tekið skal fram að þetta getur gerst við aðstæður þegar lítil sem engin hættu er á snjóflóðum af náttúrulegum orsökum.

2.10 Almennir skilmálar

2.10.1 Almennt

Hér er lýst almennum skilmálum sem gilda að jafnaði um allar byggingar og framkvæmdir í tengslum við deiliskipulag þetta.

2.10.2 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Þar sem hús eru samtengd skal samræma útlit, þakform, lita- og efnisval.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. byggingarreglugerð (112/2012).

Vanda skal til hönnunar bygginga sbr. byggingarlistastefnu Akureyrarbæjar sem samþykkt var í bæjastjórn 12. júní 2001.

2.10.3 Mæliblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Allir megin hlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð. Mæliblöð sýna einnig viðmiðunarhæðir gangstétta og gatna við lóðarmörk, sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum.

2.10.4 Sorpgeymslur og gámar

Sorpgeymslur skulu almennt vera í samræmi við byggingarreglugerð (112/2012) í hverju tilviki.

2.10.5 Frágangur lóða

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við byggingarreglugerð (112/2012).

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur skv. mæliblaði.

Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram opnum svæðum í þeirri hæð, sem sýnd er á mæliblöðum, og bera allan kostnað af því.

2.10.6 Jarðrask

Við framkvæmd og frágang bílastæða, vega, vegslóða, söfnunar- og birgðalóna og annarra framkvæmda sem óhjákvæmilega hafa í för með sér rask er þeir skilmálar settir að jarðraski við framkvæmdir verði haldið í lágmarki. Þá skulu þau svæði sem raskast vegna framkvæmda vera grædd upp með staðbundnum tegundum.

2.10.7 Gatnagerðargjöld

Akureyrarbæ mun innheimta gatnagerðargjöld af fyrirhuguðum byggingum í samræmi við gjaldskrá Akureyrarbæjar.

2.11 Sérákvæði

Hér er lýst sérstökum skilmálum fyrir hverja húsa- og lyftugerð í deiliskipulagi þessu.

2.11.1 Skíðastaðir, núverandi bygging

Skíðastaðir voru byggðir á árunum 1955-1964, en formlegur rekstur hófst árið 1962. Um er að ræða þjónustuhús og stjórnstöð skíðasvæðisins. Í húsinu er m.a. veitingasala, miðasala og salernisaðstaða. Núverandi bygging er á tveimur hæðum auk kjallara og er heildargólfflatarmál um 800 m².

Gert er ráð fyrir að nýtt þjónustuhús verði byggt á skíðasvæðinu og þegar það hús verður tekið í notkun mun starfsemi í Skíðastöðum breytast.

1.161 m² lóð er skilgreind umhverfis húsið en ekki er skilgreindur byggingarreitur þar sem ekki verður heimilt að byggja við núverandi hús. Þá er óheimilt að breyta ytra byrði hússins og skal það haldast óbreytt. Ástæðan er sú að Skíðastaðir er helsta kennileitið á staðnum, gamalt og sögufrægt hús sem er samofið sögu skíðasvæðisins og auk þess mjög áberandi í landinu. Mögulegt er að reka gistiheimili í húsinu en einnig er gert ráð fyrir þeim möguleika að húsinu verði breytt í safn tileinkað skíðaíþróttinni og er mjög viðeigandi að slíku safni verði komið fyrir í þessu merka húsi.

Ekki er heimiluð búseta í byggingunni.

2.11.2 A – Íbúðarhótel

Innan lóðar er núverandi áhaldahús og verkstæði skíðasvæðisins en um er að ræða byggingu á einni hæð og er gólfflatarmál 423,1 m². Í áhaldahúsinu er einnig spennistöð Norðurorku. Heimilt er að rífa núverandi hús að hluta eða öllu leiti en einnig er heimilt að nýta undirstöður núverandi húss fyrir nýja byggingu á byggingarreitnum.

Gert er ráð fyrir íbúðarhóteli á lóðinni og þar með mun áhaldahús flytjast á aðra lóð ofar í fjallinu (sjá kafla 2.11.7).

Nýtingarhlutfall lóðarinnar skal að hámarki vera 0,63 en stærð lóðar er 4.784 m². Innan byggingarreits er heimilt að reisa byggingu á tveimur hæðum með hámarkshæð 8,5 m yfir gólfkóta aðalhæðar. Staðsetning innan byggingareits er frjáls.

Gert er ráð fyrir allt að 40 íbúðum í byggingunni og að hver þeirra verði með gistirými fyrir 6 manns. Heildarfjöldi gistirýma í byggingunni er því allt að 240.

Ekki er heimiluð búseta í byggingunni.

2.11.3 B – Hótel

Gert er ráð fyrir að hótél byggist upp á lóðinni. Þar sem lóðin er töluvert lægra í landinu en núverandi og fyrirhugaðar byggingar vestan lóðar (en í sama kjarna) er gert ráð fyrir að byggingin verði á allt að þremur hæðum auk kjallara.

Nýtingarhlutfall lóðarinnar skal að hámarki vera 1,07 en stærð lóðar er 4.503 m². Innan byggingarreits er heimilt að reisa byggingu á þremur hæðum auk kjallara með hámarkshæð 11,5 m yfir gólfkóta aðalhæðar. Gert er ráð fyrir þeim möguleika kjallari verði nýttur sem bílastæðahús að hluta eða öllu leiti. Hámarkshæð kjallara er 3,2 m frá gólfkóta.

Staðsetning innan byggingareits er frjáls.

Gert er ráð fyrir allt að 100 tveggja manna herberjum í hótelinu og því er gistirými fyrir allt að 200 manns í byggingunni.

Ekki er heimiluð búseta í byggingunni.

2.11.4 C – Gistiskálar

Um er að ræða tvær lóðir fyrir gistiskála og eru þær staðsettar á flata sunnan og austan núverandi gönguhúss.

Lóð 1 er 18.092 m² og gert ráð fyrir 19 byggingarreitum fyrir gistiskála innan lóðar. Nýtingarhlutfall lóðarinnar skal að hámarki vera 0,084.

Lóð 2 er 7.450 m² og gert ráð fyrir 9 byggingarreitum fyrir gistiskála innan lóðar. Nýtingarhlutfall lóðarinnar skal að hámarki vera 0,097.

Innan hvers byggingarreits er heimilt að reisa einn gistiskála á einni hæð. Gistiskálar skulu vera með mænispaki og hámarkshæð er 5,5 m frá gólfkóta og upp undir mæni. Húsin mega byggjast sem ein hæð og ris með svefnlofti. Húsin skulu vera með timburklæðningu í náttúrulegum litum. Leyfilegt er að byggja palla við húsin sem skulu þó vera innan byggingarreits. Staðsetning innan byggingareits er frjáls.

Fjöldi gistiskála er allt að 28 og gert er ráð fyrir gistirýmum fyrir allt að 8 í hverjum skála. Heildarfjöldi gistirýma í gistiskálum er því allt að 224.

Ekki er heimiluð búseta í byggingunum.

2.11.5 D – Gönguhús, núverandi bygging

Núverandi bygging er á tveimur hæðum og er heildargólfflatarmál um 120 m². Um er að ræða þjónustuhús fyrir göngusvæði skíðasvæðisins auk salernisaðstöðu.

Heimilt er að byggja við núverandi byggingu, eða byggja nýja byggingu á tveimur hæðum innan byggingarreits, í stað núverandi byggingar.

Nýtingarhlutfall lóðarinnar skal að hámarki vera 0,43 en stærð lóðar er 690 m². Hámarkshæð byggingar er 7,5 m yfir gólfkóta og er staðsetning innan byggingareits frjáls.

Ekki er heimiluð búseta í byggingunni.

2.11.6 Gamla gönguhús

Gert er ráð fyrir að gamla gönguhúsið í landi Hesjuvalla verði fjarlægð þar sem húsið er innan grannsvæðis vatnsverndar auk þess sem ekki er til samningur við landeigendur Hesjuvalla um veru hússins á þeirra landi.

2.11.7 E - Áhaldahús og verkstæði

Gert er ráð fyrir að nýtt áhaldahús og verkstæði skíðasvæðisins byggist upp á svæði sem er um 300 m vestar og ofar í fjallinu en nú verandi áhaldahús.

Ekki er skilgreind sérstaklega lóð fyrir bygginguna en hún verður innan lóðar skíðasvæðisins.

Innan byggingarreits er heimilt að reisa byggingu á einni hæð með gólfplatarmál að hámarki 900 m² og hámarkshæð 8,0 m yfir gólfkóta. Staðsetning innan byggingareits er frjáls.

Aðkoma verður frá núverandi vegi að gönguhúsi.

Ekki er heimiluð búseta í byggingunni.

2.11.8 F – Þjónustumiðstöð

Gert er ráð fyrir að ný þjónustumiðstöð fyrir skíðasvæðið verði byggð austan neðri endastöðvar núverandi stólalyftu (Fjarkans), í nánd við fyrirhuguð bílastæði skíðasvæðisins. Með tilkomu nýrrar þjónustumiðstöðvar mun núverandi starfsemi í Skíðastöðum leggjast af.

Ástæða þess að gert er ráð fyrir að þjónustumiðstöð verði byggð á þessum stað er að svæðið er lægsti punktur skíðasvæðisins og því er hægt að renna sér að þjónustumiðstöðinni frá öllum skilgreindum skíðaleiðum skíðasvæðisins.

Í þjónustumiðstöðinni er m.a. gert ráð fyrir stjórnstöð skíðasvæðisins, miðasölu, veitingastað, salernisaðstöðu, starfmannaaðstöðu og skíðaleigu.

Ekki er skilgreint sérstaklega lóð fyrir bygginguna en hún verður innan lóðar skíðasvæðisins.

Innan byggingarreits er heimilt að reisa byggingu á þremur hæðum með heildargólfplatarmál að hámarki 3.200 m² og hámarkshæð 11,5 m yfir gólfkóta jarðhæðar. Staðsetning innan byggingareits er frjáls.

Ekki er heimiluð búseta í byggingunni.

2.11.9 G – Strýta, núverandi bygging

Núverandi bygging er á tveimur hæðum auk kjallara og er heildargólfplatarmál 326,2 m². Um er að ræða þjónustuhús fyrir skíða- og æfingafólk auk veitingasölu og salernisaðstöðu.

Ekki er skilgreint sérstaklega lóð fyrir bygginguna en hún verður innan lóðar skíðasvæðisins.

Heimilt er að byggja við núverandi byggingu, eða byggja nýja byggingu á tveimur hæðum auka kjallara innan byggingarreits, í stað núverandi byggingar. Gólfplatarmál skal að hámarki vera 600 m² og hámarkshæð 10,0 m yfir gólfkóta.

Þá er heimilt að staðsetja dælustöð innan byggingarreits. Gólfplatarmál skal að hámarki vera 100 m² og hámarkshæð 4,0 m yfir gólfkóta.

Staðsetning bygginga innan byggingareits er frjáls.

Ekki er heimiluð búseta í byggingunni.

2.11.10 H – Dælu- og spennistöð, núverandi bygging

Núverandi bygging er á einni hæð og er gólfplatarmál 54,9 m². Um er að ræða dælustöð (42 m²) fyrir söfnunarlón vegna snjóframleiðslukerfis. Í þessu húsi er einnig spennistöð Norðurorku (12,9 m²).

Ekki er skilgreint sérstaklega lóð fyrir bygginguna en hún verður innan lóðar skíðasvæðisins.

Heimilt er að byggja við núverandi byggingu, eða byggja nýja byggingu á einni hæð innan byggingarreits í stað núverandi byggingar. Gólfplatarmál skal að hámarki vera 100 m² og hámarkshæð 4,0 m yfir gólfkóta. Staðsetning innan byggingareits er frjáls.

2.11.11 I – Dælustöð

Gert er ráð fyrir dælustöð vegna snjóframleiðslukerfis við fyrirhugað söfnunarlón sunnan fyrirhugaðrar stólalyftu.

Ekki er skilgreint sérstaklega lóð fyrir bygginguna en hún verður innan lóðar skíðasvæðisins.

Innan byggingarreits er heimilt að reisa byggingu á einni hæð með gólfplatarmál að hámarki 100 m² og hámarkshæð 4,0 m yfir gólfkóta. Staðsetning innan byggingareits er frjáls.

2.11.12 J – Hólabraut, núverandi skíðalyfta

Núverandi skíðalyfta. Um er að ræða diskalyftu, auk stjórnstöðvarhúss fyrir lyftu við neðri endastöð og spennistöðvar við efri endastöð. Lengd núverandi lyftu er um 330 m og fallhæð um 40 m. Gert er ráð fyrir þeim möguleika að lyfta innan byggingarreits nái um 150 lengra upp í fjallið en núverandi lyfta.

Innan byggingarreitsins er heimilt að lengja núverandi lyftu eða endurnýja diskalyftu og stjórnstöðvarhús við neðri endastöð. Stjórnstöðvarhúss skal vera að hámarki 30 m² og hámarkshæð þess 4,0 m yfir gólfkóta. Staðsetning innan byggingareits er frjáls.

2.11.13 K – Hjallabraut, núverandi skíðalyfta

Núverandi skíðalyfta. Um er að ræða diskalyftu, auk stjórnstöðvarhúss fyrir lyftu við neðri endastöð. Lengd lyftunnar er um 650 m og fallhæð um 145 m.

Innan byggingarreitsins er heimilt að endurnýja diskalyftu og stjórnstöðvarhús við neðri endastöð. Stjórnstöðvarhúss skal vera að hámarki 30 m² og hámarkshæð þess 4,0 m yfir gólfkóta. Staðsetning innan byggingareits er frjáls.

2.11.14 L – Fjarkinn – Stólalyfta, núverandi skíðalyfta

Núverandi skíðalyfta. Um er að ræða 4 sæta stólalyftu, ásamt tilheyrandi stjórnstöðvarhúsum við endastöðvar. Lengd lyftunnar er um 1000 m og fallhæð um 210 m.

Innan byggingarreitsins er heimilt að endurnýja stólalyftu og stjórnstöðvarhús og önnur mannvirki við endastöðvar. Stjórnstöðvarhús skulu hvort um sig vera að hámarki 30 m² og hámarkshæð þeirra vera 4,0 m yfir gólfkóta. Staðsetning innan byggingareits er frjáls.

2.11.15 M – Stromplyfta, núverandi skíðalyfta

Núverandi skíðalyfta. Um er að ræða diskalyftu. Stjórnstöðvarhús fyrir lyftuna er í sömu byggingu og efri stjórnstöð fyrir stólalyftu og er því innan byggingarreits stólalyftu. Lengd lyftunnar er um 750 m og fallhæð um 280 m.

Innan byggingarreitsins er heimilt að endurnýja diskalyftu og stjórnstöðvarhús við neðri endastöð. Stjórnstöðvarhús skal vera að hámarki 30 m² og hámarkshæð þess 4,0 m yfir gólfkóta. Staðsetning innan byggingareits er frjáls.

2.11.16 N – Auður, núverandi skíðalyfta

Núverandi skíðalyfta. Um er að ræða toglyftu. Lengd lyftunnar er um 200 m og fallhæð um 20 m.

Innan byggingarreitsins er heimilt að endurnýja toglyftu og er staðsetning innan byggingareits er frjáls.

2.11.17 O – Skálabraut, núverandi skíðalyfta

Sumarið og haustið 2010 var byggð ný diskalyfta sunnan núverandi Hólabrautar. Neðri endastöð er um miðja vegu milli neðri endastöðva núverandi stólalyftu og Hólabrautar. Lyftan er 380 m að lengd og efri endastöð er um 50 m norðan neðri endastöðvar Hjallabrautar.

Innan byggingarreitsins er heimilt að endurnýja diskalyftu og stjórnstöðvarhús við neðri endastöð. Stjórnstöðvarhúss skal vera að hámarki 30 m² og hámarkshæð þess 4,0 m yfir gólfkóta. Staðsetning innan byggingareits er frjáls.

2.11.18 P – Diskalyfta

Gert er ráð fyrir að ný skíðalyfta verði byggð norðan núverandi Hjallabrautar. Neðri endastöð verður um 100 m norðan núverandi neðri endastöðvar Hjallabrautar og er gert ráð fyrir að lyftan verður allt að 1 km að lengd og nái upp á flata norðan og vestan þjónustuhússins Strýtu.

Innan byggingarreitsins er heimilt að reisa diskalyftu og stjórnstöðvarhús við neðri endastöð. Stjórnstöðvarhúss skal vera að hámarki 30 m² og hámarkshæð þess 4,0 m yfir gólfkóta. Staðsetning innan byggingareits er frjáls.

2.11.19 R – Stólalyfta

Gert er ráð fyrir að ný stólalyfta verði byggð sunnan núverandi stólalyftu. Neðri endastöð verður um 200 m sunnan núverandi stólalyftu og um 250 m austan efri endastöðvar hennar. Lyftan verður allt að 1,2 km að lengd og mun ná upp á flata sem er um 150 m vestar og ofar í fjallinu en núverandi endastöð Stromplyftu.

Innan byggingarreitsins er heimilt að reisa allt að 6 sæta stólalyftu ásamt tilheyrandi stjórnstöðvarhúsum við endastöðvar. Stjórnstöðvarhús skulu hvort um sig vera að hámarki 30 m² og hámarkshæð þeirra vera 4,0 m yfir gólfkóta. Staðsetning innan byggingareits er frjáls.

2.11.20 S – Toglyfta

Gert er ráð fyrir að ný toglyfta verði byggð suðvestan fyrirhugaðra bílastæða Hlíðarfjallsveg. Um er að ræða toglyftu sem verður allt að 150 m og fallhæð um 20 m. Tilgangur toglyftunnar er að flytja fólk frá bílastæðum að fyrirhugaðri þjónustumiðstöð.

Innan byggingarreitsins er heimilt að reisa toglyftu og er staðsetning innan byggingareits er frjáls.

3 Umhverfisskýrsla

Megintilgangur þessarar umhverfisskýrslu er að greina frá helstu mögulegum umhverfisáhrifum sem framkvæmd deiliskipulagsins er líkleg til að hafa á umhverfið. Þá er reynt að segja til um það hvort þessi áhrif í heild sinni geti orðið veruleg í skilningi laga nr. 105/2006 um mat á umhverfisáhrifum áætlana.

Umhverfisskýrslan er unnin af X2 hönnun-skipulag ehf. í samráði við skipulagsdeild Akureyrarbæjar.

3.1 Áherslur og aðferðarfræði

Í vinnu við deiliskipulag var farið yfir hvaða þætti væri æskilegt að skoða m.t.t. umhverfisáhrifa, hversu nákvæmlega og hvaða umhverfisþættir og viðmið yrðu lögð til grundvallar við mat á umhverfisáhrifum deiliskipulagsins.

Matið er unnið í samræmi við lög um umhverfismat áætlana 105/2006 sem og leiðbeiningar Skipulagsstofnunar sama efnis. Við umhverfismat deiliskipulags er ekki farið í sérstakar rannsóknir heldur er stuðst við þær upplýsingar sem liggja fyrir um grunnástand umhverfis. Þessar upplýsingar er m.a. að finna í deiliskipulagi fyrir svifbraut í Hlíðarfjalli og gildandi aðalskipulagi Akureyrar.

Framsetning umhverfismats er í formi texta og venslataflna.

3.2 Kynning og samráð

Samráð var haft við Skipulagsstofnun um umfang og áherslur umhverfismats deiliskipulagsins, eins og lög um umhverfismat áætlana gera ráð fyrir.

Samráð verður haft við eftirfarandi umsagnaraðila á eða fyrir auglýsingartíma deiliskipulagsins.

- Skipulagsstofnun
 - Lögbundin umsagnaraðili við umhverfismats áætlana.
- Umhverfisstofnun
 - Lögbundinn umsagnaraðili við umhverfismats áætlana.
- Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra
 - Flokkun vatnasvæða og mengunarmál.
- Landeigendur
 - Framtíðarsýn, meginmarkmið, stefnumið.
- Snjóflóðasetur Veðurstofu Íslands
 - Vegna mögulegrar snjóflóðahættu á skíðasvæðum.
- Aðliggjandi hlutaðeigandi sveitarfélög
 - Lögbundin umsagnaraðili við umhverfismats áætlana, vegna skipulags á mörkum sveitarfélaga og þar sem stefna getur haft áhrif út fyrir sveitarfélagamörk.
- Skíðafélag Akureyrar
 - Skíðafélag Akureyrar stendur fyrir þjálfun í skíðaíþróttinni og er með aðstöðu sína í Hlíðarfjalli.

3.3 Umhverfispættir

Í umhverfisskýrslu deiliskipulags verða eftirfarandi umhverfispættir metnir m.t.t. umhverfisáhrifa:

- Hagrænir- og félagslegir þættir (þar sem um er að ræða útivistarsvæði sem veitir þjónustu til almennings)
 - Félagslegt umhverfi
 - Tómsundur
 - Þjónusta
- Landslag og sjónræn áhrif (þar sem um er að ræða svæði undir hverfisvernd, m.a. vegna náttúrufars)
 - Náttúrulegt landslag
- Vatnafar (þar sem um er að ræða svæði sem að hluta til er skilgreint vatnsverndarsvæði)
 - Grunnvatn
- Vistkerfi (þar sem um er að ræða svæði undir hverfisvernd, m.a. vegna náttúrufars)
 - Gróðurfar
- Heilsa og öryggi (þar sem um er að ræða skíðasvæði, í samræmi við reglugerð um hættumat vegna snjóflóða á skíðasvæðum nr. 636/2009).
 - Náttúrvá (snjóflóðahætta)

Aðrir umhverfispættir eru ekki taldir muni verða fyrir áhrifum innan deiliskipulagssvæðisins.

Sá umhverfisþáttur sem talið er að geti orðið fyrir mestum umhverfisáhrifum er vatnafar, þar sem hluti svæðisins er á skilgreindu grannsvæði vatnsverndarsvæði.

Gerð verður grein fyrir mögulegum mótvægisaðgerðum þar sem að umhverfisáhrif eru í einhverjum af áðurtöldum þáttum talin vera veruleg.

3.4 Umhverfisviðmið

Umhverfisviðmið eru notuð sem mælikvarði eða sem vísir sem notaður er til að meta einkenni og vægi þeirra áhrifa sem deiliskipulagstillagan hefur í för með sér.

Í deiliskipulagi verða eftirfarandi umhverfisviðmið lögð til grundvallar:

- Aðalskipulag Akureyrar 2005-2018
 - Sérstaklega hvað varðar meginmarkmið aðalskipulagsins.
- Skipulagslög nr. 123/2010.
 - Sérstaklega m.t.t. markmiða laganna.
- Skipulagsreglugerð nr. 90/2013.
 - Sérstaklega m.t.t. markmiða reglugerðarinnar.

- Lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006.
 - Sérstaklega m.t.t. markmiða laganna.
- Lög um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000.
 - Sérstaklega m.t.t. markmiða laganna.
- Reglugerð um neysluvatn nr. 536/2001
- Reglugerð um mengun vatns nr. 796/1999
- Vatnalög nr. 20/2006.
- Lög um náttúruvernd nr. 44/1999.
- Reglugerð um hættumat vegna snjóflóða á skíðasvæðum nr. 636/2009.

Við greiningu hugsanlegra umhverfisáhrifa er notast við þau hugtök sem skilgreind eru í leiðbeiningum Skipulagsstofnunar um flokkun umhverfisþátta, viðmið, einkenni og vægi áhrifa. Við matið verður notast eftirfarandi skilgreiningar á vægi:

- (+) Jákvæð áhrif á umhverfisþátt.
 - Deiliskipulag styður viðmið viðkomandi umhverfisþátta.
- (0) Óveruleg áhrif á umhverfisþátt.
 - Deiliskipulag hefur ekki teljandi áhrif á viðkomandi umhverfisþátt.
- (-) Neikvæð áhrif á umhverfisþátt.
 - Deiliskipulag vinnur gegn viðmiðum viðkomandi umhverfisþátta.
- (?) Áhrif eru óljós.
 - Áhrif eru óljós en fara eftir útfærslu við framkvæmd.

3.5 Valkostir

Borin eru saman möguleg umhverfisáhrif vegna framkvæmdar deiliskipulagsins við líklega þróun umhverfis án framfylgdar þess, núll kost.

Þá er fjallað um hvernig deiliskipulagið fellur að meginmarkmiðum gildandi aðalskipulags Akureyrar.

3.5.1 Hagrænir- og félagslegir þættir

Efnahagur og atvinnulíf / Félagslegt umhverfi / Tímstundir / Þjónusta

Uppbygging skíðasvæðisins skv. deiliskipulagi mun hafa jákvæð hagræn- og félagsleg áhrif.

Hagræn áhrif verða á meðan á uppbyggingu stendur vegna þeirra starfa sem fylgja slíkum framkvæmum. Eftir að framkvæmum er lokið verða hagræn áhrif einnig jákvæð. Uppbygging svæðisins mun kalla á að fleiri störf munu skapast í þjónustu á svæðinu. Mestu hagrænu áhrifin munu þó verða vegna þeirra áhrifa sem aukin uppbygging svæðisins mun hafa á ferðaþjónustu á Akureyri. Gera má ráð fyrir að aðdráttarafli svæðisins verði enn meira en það er í dag. Þegar leggur mikill fjöldi ferðamanna leið sína til Akureyrar á vetrum til að stunda skíðaíþróttina í Hlíðarfjalli og njóta þeirrar þjónustu sem boðið er uppá á Akureyri.

Félagsleg áhrif eru jákvæð þar sem uppbygging skíðasvæðisins mun auka við fjölbreytni í félagslegu umhverfi og auka við þá tímstundaflóru og þjónustu sem Eyjafjarðarsvæðið hefur uppá að bjóða.

3.5.2 Landslag og sjónræn áhrif

Náttúrulegt landslag

Uppbygging skíðasvæðisins skv. deiliskipulagi mun hafa óveruleg sjónræn áhrif og áhrif á landslag verða óveruleg eða óljós.

Þar sem mikið hefur verið byggt upp á svæðinu á s.l. 40 árum hefur náttúrulegu landslagi þegar verið spilt talsvert, m.a. með mótun skíðaleiða. Sú uppbygging sem deiliskipulagið gerir ráð fyrir mun líklega ekki hafa veruleg áhrif á náttúrulegt landslag umfram það sem þegar er orðið. Þó verður að telja að áhrif á náttúrulegt landslag séu nokkuð óljós þar sem deiliskipulagið gerir ráð fyrir nýjum skíðaleiðum út frá nýjum lyftum sem gert er ráð fyrir í deiliskipulagi. Skv. deiliskipulagi er leyfilegt að móta og slétta skilgreindar skíðaleiðir í þágu skíðaíþróttarinnar eftir því sem þörf er á. Gera má ráð fyrir einhverju gróður- og jarðvegsraski við slíkar aðgerðir en umfang rasks er nokkuð óljóst. Röskuð svæði skulu grædd upp jafn óðum eins og við á með sáningu.

Gera má ráð fyrir nokkru jarðvegsraski vegna fyrirhugaðra bílastæða en svæðið er fremur gróðursnauður melur.

Verði farið eftir þeim skilyrðum að halda raski í lágmarki við allar framkvæmdir og að röskuð svæði verði grædd upp með staðbundnum tegundum er talið að áhrif á náttúrulegt landslag verði óveruleg en þar sem óvissa er um umfang jarðrasks verður að teljast óvissa um áhrifin.

Sjónræn áhrif eru talin óveruleg þar sem svæðið er langt frá byggð og úr byggð er skíðasvæðið ekki mjög áberandi. Þess má þó geta að þegar svæðið er upplýst á vetrum er það mjög sýnilegt úr byggð en ekki er talið að þau áhrif séu neikvæð nema síður sé.

3.5.3 Vatnafar

Grunnvatn

Innan deiliskipulagssvæðisins er eitt skilgreint vatnaverndarsvæði skv. gildandi aðalskipulagi. Svæðið er skilgreint umhverfis Hesjuvallalindir í samræmi við ákvæði mengunarvarnarreglugerðar og reglugerðar um neysluvatn. Verndunin nær til brunn-, grann- og fjarsvæðis vatnsbólsins og er brunnsvæði og hluti grannsvæðis girt af.

Skipulagsákvæðin fyrir svæðið eru eftirfarandi:

Takmörkuð umferð vélknúinna farartækja. Umferð einungis heimil á vegum og sérmerktum leiðum auk nauðsynlegrar þjónustuumferðar starfsmanna á skíðasvæðum skv. ströngum vinnureglum.

Allt skipulagssvæðið er undir hverfisvernd í aðalskipulagi og er lýsing á hverfisverndarsvæðinu Hlíðarfjall eftirfarandi:

Afmörkun miðast við skíðasvæðið í Hlíðarfjalli, verndarsvæði vatnsbóla og hæfileg jaðarsvæði. Markmiðið er að tryggja vatnsvernd svo og ró, frið og öryggi útivistarfólks.

Ekki er fyrirhuguð uppbygging á því svæði sem fellur undir vatnsvernd en eftir sem áður verða þar þær skíðagöngubrautir sem nýttar eru í dag. Þó er heimilt að móta og slétta núverandi leiðir og nánasta umhverfi þeirra en svæðin verða grædd upp jafn óðum, en ekki er þó heimilt að bera áburð á svæðinu vegna

vatnsverndarsjónarmiða. Þá er heimild fyrir því að auka við þá raflýsingu sem er meðfram skíðagöngubrautum.

Uppbygging skíðasvæðisins skv. deiliskipulagi mun hafa óveruleg áhrif á vatnafar þar sem það skilyrði er sett að ákvæðum aðalskipulagsins verð fylgt að fullu. Umferð farartækja um svæðið er skv. ströngum vinnureglum og aðeins heimil starfsmönnum sem þangað eiga erindi. Gengið er út frá að þessum skilyrðum verði fylgt og eru því áhrif á vatnafar talin óveruleg.

3.5.4 Vistkerfi

Gróðurfar

Landslagi og náttúrufari á skipulagssvæðinu má í meginatriðum skipta í þrennt. Neðst og upp í um það bil 700 m hæð er gróið land þar sem skiptast á mólendi og mýrardrög, þar fyrir ofan eru grýttir og lítt grónir hólar og hryggir og efstu 100-300 metrarir eru grjóturð, brött neðan undir klettótri fjallsbrún en flatari ofan brúnarinnar.

Leyfilegt er að móta og slétta skilgreindar skíðaleiðir eftir því sem þörf er á skv. deiliskipulagi. Gera má ráð fyrir einhverju gróður- og jarðvegsraski við slíkar aðgerðir. Röskuð svæði skulu grædd upp jafn óðum eins og við á með sáningu. Þá mun gera ráð fyrir nokkru jarðvegsraski vegna fyrirhugaðra bílastæða en svæðið er fremur gróðursnauður melur.

Þar sem gróðurfar á svæðinu er fábrotið og ekki frábrugðið því sem er í næsta nágrenni eru áhrif uppbyggingar skv. deiliskipulagi á gróðurfar talin óveruleg en þar sem óvissa er um umfang gróðurrasks verður að teljast óvissa um áhrifin.

3.5.5 Heilsa og öryggi

Náttúrvá (snjóflóðahætta)

Í gildi er reglugerð um hættumat vegna snjóflóða á skíðasvæðum nr. 636/2009.

Niðurstöður hættumats eru þær helstar að safnsvæði við lyftur, bílastæði ásamt skíðaskálunum sjálfum standast viðmið reglugerðar. Aftur á móti eru snjóflóð mjög tíð inn á merktar skíðaleiðir innan skíðasvæðisins. Utanbrautarskiðun er mikið stunduð í Hlíðarfjalli og hafa skíðamenn sett af stað flóð með skiðun utan brauta.

Í skýrslu um hættumat er bent á að sérlega mikilvægt sé að gera vandaða og markvissa áætlun um daglegt eftirlit fyrir skíðasvæðið í Hlíðarfjalli. Áætlun um lokun leiða þarf að vera skýr sem og merkingar um lokanir. Þá ættu rekstraraðilar að kanna möguleika á að beita virkum aðferðum til að draga úr snjóflóðahættu, t.d. með því að troða svæði eða koma af stað snjóflóðum með sprengingum. Nauðsynlegt er að taka tillit til hinnar miklu “utanbrautarskiðunar” í Hlíðarfjalli við gerð áætlunarinnar.

Ef gerð verður markviss áætlun um daglegt eftirlit vegna snjóflóðahættu og henni fylgt eftir eru áhrif uppbyggingar skv. deiliskipulagi á heilsu og öryggi talin óveruleg.

3.5.6 Núll kostur

Núll kostur er sá möguleiki að skíðasvæðið í Hlíðarfjalli verði ekki byggt upp frekar en orðið er.

Í öllum tilfellum er núll kostur, núverandi ástand, talin hafa óveruleg áhrif á umhverfisþætti.

3.6 Tengsl við aðrar áætlanir

Deiliskipulagið er í samræmi við aðalskipulag Akureyrar 2005-2018 og fellur að þeim markmiðum sem sett eru fram í aðalskipulaginu.

Í gildi er deiliskipulag fyrir lítinn hluta svæðisins. Um er að ræða deiliskipulag frá árinu 2001 fyrir afmarkað svæði fyrir svifbraut í Hlíðarfjalli. Árið 2002 var samþykkt breyting á því skipulagi sem heimilaði stækkun á bílastæði. Árið 2005 var deiliskipulaginu breytt á ný þar sem snjóframleiðslukerfi með tilheyrandi söfnunar- og birgðalóni, dælustöð og lagnaleiðum fyrir vatn, var bætt inn á deiliskipulagið.

Gildandi deiliskipulag verður fellt úr gildi við gildistöku þessa deiliskipulags. Niðurfelling deiliskipulags svifbrautar frá árinu 2001, með síðari breytingum, er háð samþykki sveitarfélagsins Hörgársveitar þar sem skipulagssvæðið er að hluta til innan sveitarfélagsmarka Hörgársveitar.

3.7 Samantekt og niðurstaða

Niðurstaða þessarar umhverfisskýrslu er sú að deiliskipulagið í heild muni hafa í för með sér óveruleg eða jákvæð áhrif á umhverfið. Áhrif á náttúrulegt landslag og gróðurfar eru talin óljós þar sem óvissa er um umfang mögulegs jarðrasks við mótun nýrra skíðaleiða sem gert er ráð fyrir í deiliskipulagi.

Samantekt um umhverfisáhrif má sjá í töflu hér að neðan.

Umhverfispættir		Skíðasvæði skv. deiliskipulagi	Núll kostur
Hagrænir- og félagslegir þættir	Efnahagur og atvinnulíf	+	0
	Félagslegt umhverfi	+	0
	Tómstundir	+	0
	Þjónusta	+	0
Landslag- og sjónræn áhrif	Náttúrulegt landslag	0 / ?	0
Vatnafar	Grunnvatn	0	0
Vistkerfi	Gróðurfar	0 / ?	0
Heilsa- og öryggi	Náttúruvá	0	0
Núll kostur	Núverandi ástand	0	0

Samþykktir

Tillaga að deiliskipulagi þessu var auglýst frá _____ til _____

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123 / 2010 var samþykkt í bæjarstjórn Akureyrar þann _____

Bæjarstjóri Akureyrar

Deiliskipulag þetta öðlaðist gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann _____