



**AKUREYRARBÆR – HRÍSEY
SVÆÐI OFAN BYGGÐAR
DEILISKIPULAG**

SKIPULAGSLÝSING

16. APRÍL 2024



**LÝSING Á SKIPULAGSÁÆTLUN
SAMKVÆMT 1. MGR. 40. GREIN SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010**



1 Inngangur

Akureyrarbær er að hefja vinnu við gerð deiliskipulags sem nær yfir svæði ofan byggðar og efstu byggðu lóðir í nyrðri hluta þéttbýlis Hríseyjar. Landslag ehf. hefur umsjón með gerð deiliskipulagsins. Samkvæmt skipulagslögum nr. 123/2010 skal við upphaf vinnu við gerð skipulagsáætlunar taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem m.a. er skýrt hvernig staðið verði að skipulagsgerðinni. Deiliskipulagið fellur undir lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana en deiliskipulagið mun þó ekki fela í sér framkvæmdir sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum. Gerð verður fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

2 Viðfangsefni

Viðfangsefni deiliskipulagsins er m.a. að skoða möguleika á nýjum íbúðar- og athafnalóðum og þéttingu byggðar á svæðinu, í samræmi við ákvæði sem eiga við um svæðið í gildandi aðalskipulagi. Í deiliskipulagi verða skilgreindir byggingarreitir á núverandi lóðum og sett ákvæði hvað varðar viðbyggingar við núverandi hús eða endabyggingar húsa. Þá verður gerð grein fyrir lóðamörkum, aðkomuleiðum, byggingarreitum, nýtingarhlutfalli og öðrum þeim ákvæðum sem ástæða verður til að skilgreina í deiliskipulagi.

3 Staðhættir og upplýsingar

Skipulagssvæðið nær að mestu til svæðis ofan núverandi íbúðarlóða í norðurhluta þéttbýlisins í Hrísey. Innan svæðisins eru einnig núverandi parhúsaloðir við Miðbraut 3-5, 7-9 og 11-13 auk Gamla skólans eða Barnaskólans. Þá er innan skipulagssvæðisins íþróttarsvæði og áhaldahús/athafnasvæði norðan Hjallavegar. Stærð skipulagssvæðisins um 8 ha.

Skipulagssvæðið er gróið svæði ofan byggðar með aflíðandi halla upp til austurs.

Upplýsingar um núverandi byggingar innan skipulagssvæðisins skv. Húsnæði og mannvirkjastofnun:

- Miðbraut 3-5, byggt árið 1982
 - Íbúðarhús (parhús) á einni hæð, byggingarmagn 153 m²
 - Lóðarstærð er 436,5 m²
- Miðbraut 7-9, byggt árið 1982
 - Íbúðarhús (parhús) á einni hæð, byggingarmagn 184 m²
 - Lóðarstærð er 455,1 m²
- Miðbraut 11-13, byggt árið 1982
 - Íbúðarhús (parhús) á einni hæð, byggingarmagn 184 m²
 - Lóðarstærð er 455,1 m²
- Gamli skóli / Barnaskólinn, byggður árið 1934
 - Gamalt skólahús á einni hæð með kjallara, byggingarmagn 360 m²
 - Lóðarstærð er 3.000 m² (ekki til mæld)
- Hjallavegur 10, byggt árið 1989
 - Áhaldahús Akureyrar á einni hæð með risi, byggingarmagn 285,6 m²
 - Lóðarstærð er 2.250 m² (ekki til mæld)



Mynd 1. Afmörkun skipulagssvæðisins.

4 Skipulagsleg staða

4.1 Aðalskipulag Akureyrar 2018-2030

Í gildi er Aðalskipulag Akureyrar 2018-2030 og er skipulagssvæðið innan fjögurra landnotkunarflokka að hluta til eða öllu leyti. Skipulagssvæðið er að hluta til innan svæðis íbúðarbyggðar ÍB25 og skógræktar- og landgræðslusvæðis SL8 en að öllu leyti innan íþróttasvæðis ÍP12 og athafnasvæðis AT17.

Hér að neðan er umfjöllun um svæðin í greinargerð gildandi aðalskipulags.

Íbúðarbyggð

Almenn ákvæði:

Á öllum íbúðarsvæðum gilda þau ákvæði að þar 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 og muni ekki valda óþægindum vegna mengunar eða umferðar, svo sem verslunum, þjónustustarfsemi, leiksvæðum og hreinlegum iðnaði. Gæta skal sérstaklega að búsetuhagsmunum íbúa varðandi nágrenni við slíka starfsemi. Bensínafgreiðslur eru ekki heimilar í íbúðarhverfum.

Rekstrarleyfis skyld skammtímaleiga er þannig óheimil á íbúðarsvæðum nema kveðið sé á um það í aðalskipulagi einstakra reita og skal þá skilgreina það í deiliskipulagi ásamt fjölda og hlutfalli gistieininga á íbúðarreitnum. Gilda þá lög um fjöleignarhús nr. 26/1994 varðandi samþykki meðeigenda og lög um mannvirki nr. 160/2010 varðandi breytta notkun húss.

Leiksvæði innan íbúðarsvæða eru merkt með L á aðalskipulagsupprætti.

Nr.	Heiti	Svæði	Stærð ha	Lýsing og sérákvæði reita
ÍB25	Svæði frá Selaklöpp að Stekkjarnefi	Hrísey	16,3	Smágerð byggð frá ýmsum tímum. Deiliskipulagt að hluta. Á núverandi íbúðarsvæði í þéttbýlinu eru einnig heimilar þjónustustofnanir. Ekki eru fyrirhugaðar breytingar á aðalskipulagi reitsins.

Athafnasvæði

Almenn ákvæði:

Á athafnasvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir atvinnustarfsemi þar sem lítil hætta er á mengun og ekki verður ætlað að muni valda óþægindum vegna lyktar, hávaða eða óþrifnaðar, svo sem léttum iðnaði, vörugeymslum, hreinlegum verkstæðum og umboðs- og heildverslunum. Almennt eru ekki heimilar íbúðir á athafnasvæðum nema þar sem sérákvæði reita leyfa. Þó er unnt að gera ráð fyrir íbúðum tengdum starfsemi viðkomandi fyrirtækja, svo sem húsvarðaríbúðum og starfsmannaíbúðum samanber 3 mgr. 1. gr. laga um lögheimili nr. 21/1990 m.s.br. Það leyfir ekki fasta búsetu, en skrá má lögheimili til bráðabirgða. Ekki er gert ráð fyrir starfsemi sem þarfnast mikils rýmis eða hefur í för með sér þungaflutninga.

Nr.	Heiti	Svæði	Stærð ha	Lýsing og sérákvæði reita
AT17	Svæði við Hjallaveg	Hrísey	1,6	Áhaldahús, flokkunarstöð. Ódeiliskipulagt. Ekki eru fyrirhugaðar breytingar á aðalskipulagi reitsins.

Skógræktar- og landgræðslusvæði

Almenn ákvæði:

Svæði fyrir skógrækt og landgræðslu, svo sem nytjaskógrækt, fjölnytjaskógrækt, landbótaskógrækt, skjólbelti, landgræðsluskógrækt, skipulagða landgræðslu og aðra uppgræðslu. Þar má reisa byggingar tengdar starfseminni, svo sem félagsaðstöðu og fleira, en íbúðir eru ekki heimilar.

Nr.	Heiti	Svæði	Stærð ha	Lýsing og sérákvæði reita
SL8	Hjallavegur	Hrísey	2,0	Skógrækt og útivist

Íþróttasvæði

Almenn ákvæði:

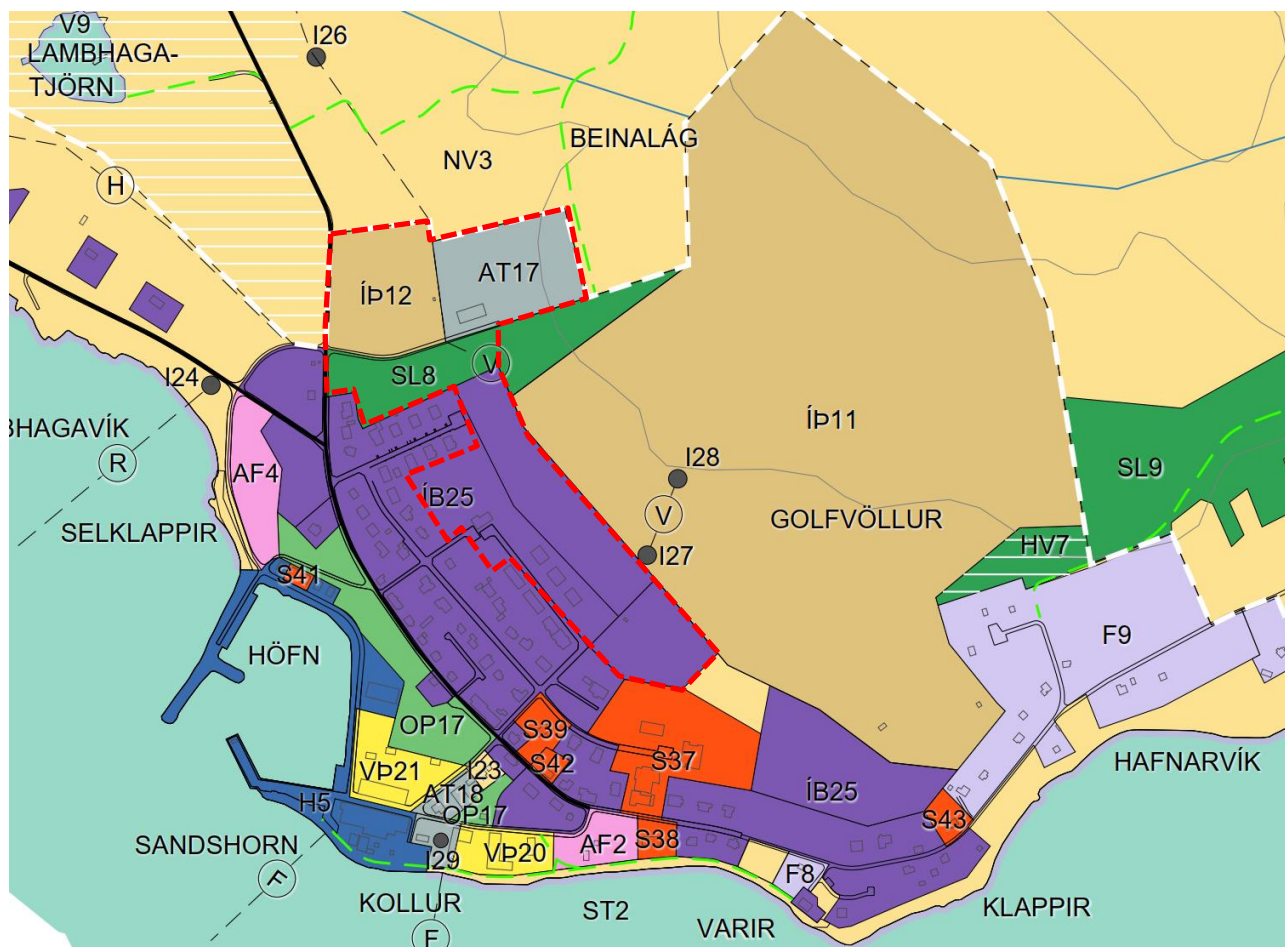
Íþróttasvæði er svæði fyrir landfreka íþróttaaðstöðu aðra en þá sem þjónar tilteknu hverfi, svo sem skeiðvelli og hesthúsabyggð, akstursíþróttasvæði, skotæfingasvæði, golfvelli og stærri íþróttamiðstöðvar. Þar má reisa byggingar tengdar starfseminni, svo sem félagsaðstöðu og fleira, en íbúðir eru ekki heimilar.

Nr.	Heiti	Svæði	Stærð ha	Lýsing og sérákvæði reita
Íþ12	Hjallavegur	Hrísey	1,5	Íþróttasvæði. Ódeiliskipulagt.

Samgöngur - vistgötur

Gert er ráð fyrir að allar húsagötur í þéttbýlinu í Hrísey (hellulagðar götur) verði skilgreindar sem vistgötur með 15 km/klst. hámarkshraða.

Vistgata er gata þar sem umferð gangandi vegfarenda og hægfara faratækja (t.d. reiðhjóra, hjólaskauta eða hjólabretta) hefur forgang fram yfir bílaumferð. Venjulega er hraði takmarkaður við gönguhraða og gangandi vegfarendum, börnum að leik o.s.frv. er heimilt að nota götuna til jafns við bíla. Slíkar götur eru hannaðar með því augnamiði að minnka hraða bifreiða, til dæmis með hraðahindrunum og með því að hafa bílastæði til skiptis öðru hvorum megin götunnar.



Mynd 2. Hluti Aðalskipulags Akureyrar 2018-2030, séruppdráttur fyrir Hrísey. Skipulagssvæðið er afmarkað með rauðri punktalínu.

5 Skipulagsferli

Mögulegur tímarammi deiliskipulags:

<i>Apríl 2024</i>	Unnið að skipulagslýsingu deiliskipulags.
<i>Maí 2024</i>	Eftir að skipulagslýsingin hefur verið afgreidd af skipulagsráði og bæjarstjórn mun hún vera kynnt og auglýst ásamt því að samráð verður haft um fyrirhugaða skipulagsvinnu. Skipulagslýsing mun einnig liggja frammi á heimasíðu Akureyrarbæjar: www.akureyri.is
<i>Júní - Ágúst 2024</i>	Unnið að tillögu að deiliskipulagi í samstarfi við skipulagsráð og aðra hagsmunaaðila. Kynning og samráð við íbúa og aðra hagsmunaaðila.
<i>September 2024</i>	Deiliskipulag fullmótað með skipulagsupprætti, greinargerð með skilmálum. Tillaga að deiliskipulagi tekin fyrir á fundum skipulagsráðs og bæjarstjórnar þar sem tillagan er afgreidd í lögbundið auglýsingar- og kynningarferli.
<i>Okt. - nóv. 2024</i>	Tillaga að deiliskipulagi í lögbundnu auglýsingar- og kynningarferli. Tillaga að deiliskipulagi tekin aftur fyrir á fundi skipulagsráðs ásamt mögulegum athugasemdum og umsögum sem borist hafa. Tillaga að deiliskipulagi samþykkt af skipulagsráði og bæjarstjórn Akureyrar.
<i>Desember 2024</i>	Deiliskipulag sent Skipulagsstofnun sem hefur allt að þrjár vikur til að afgreiða málið. Að því loknu öðlast deiliskipulag gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda.

6 Kynning og samráð

Í tengslum við vinnu við deiliskipulag verður haft samráð eða samband við þær stofnanir og hagsmunaaðila sem tengjast beint því sem snertir deiliskipulagið.

Helstu samráðsaðilar:

- *Skipulagsstofnun*
- *Norðurorka*
- *Minjastofnun Íslands*
- *Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra*
- *Hverfisnefnd Hríseyjar*
- *Viðeigandi ráð, nefndir og deildir Akureyrarbæjar*

Gert er ráð fyrir að lýsing þessi verði kynnt almenningi og hagsmunaaðilum í formi auglýsingar ásamt því að lýsingin mun liggja frammi í Ráðhúsi Akureyrar og vera aðgengileg á heimasíðu Akureyrarbæjar: www.akureyri.is

Áður en tillaga að deiliskipulagi verður afgreidd í lögbundið auglýsingar- og kynningarferli verður tillagan kynnt íbúum og öðrum hagsmunaaðilum.