



FRÍSTUNDAÞYGGÐ MEÐ VERSLUN OG ÞJÓNUSTU AÐ HLÍÐARENDA - 1. áfangi

Greinargerð

30. september 2010

TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI



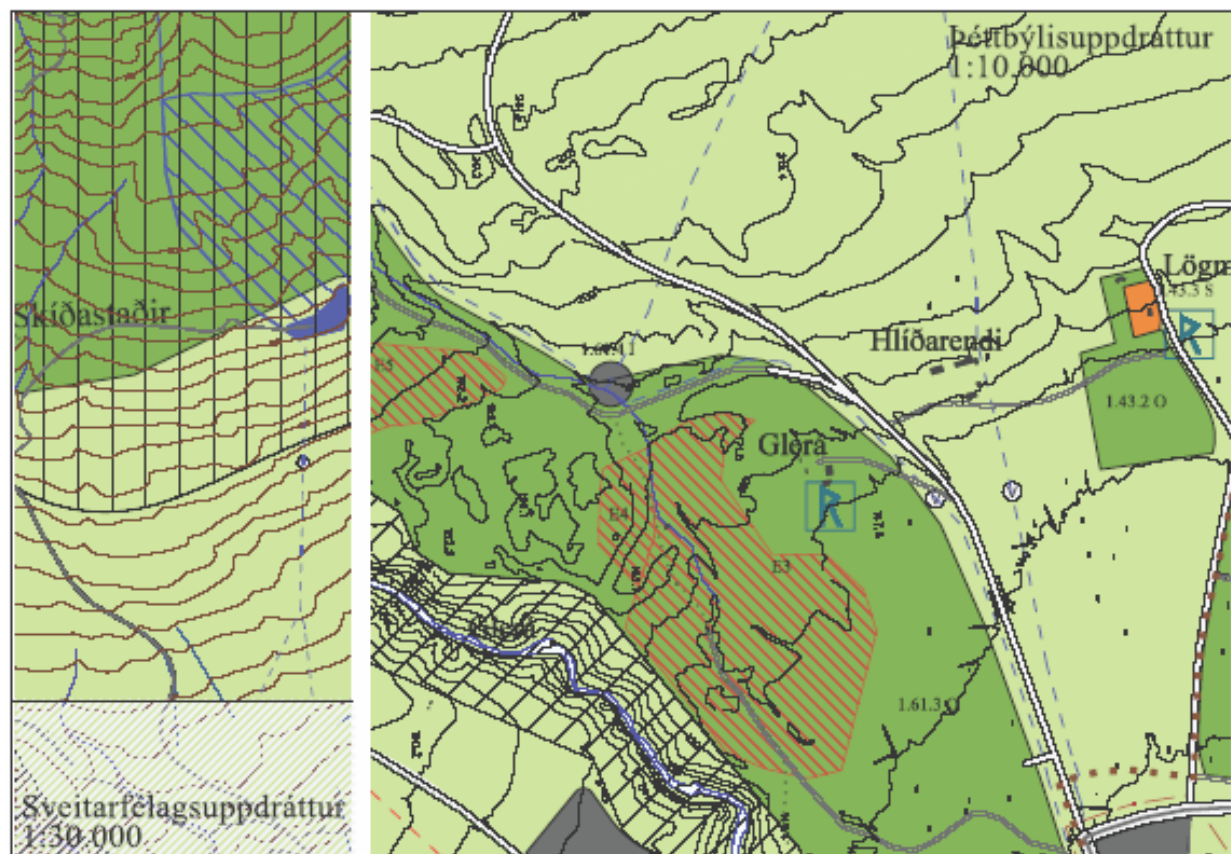
Skipagata 12
Akureyri
Sími: 461-2800
www.teikn.is
info@teikn.is



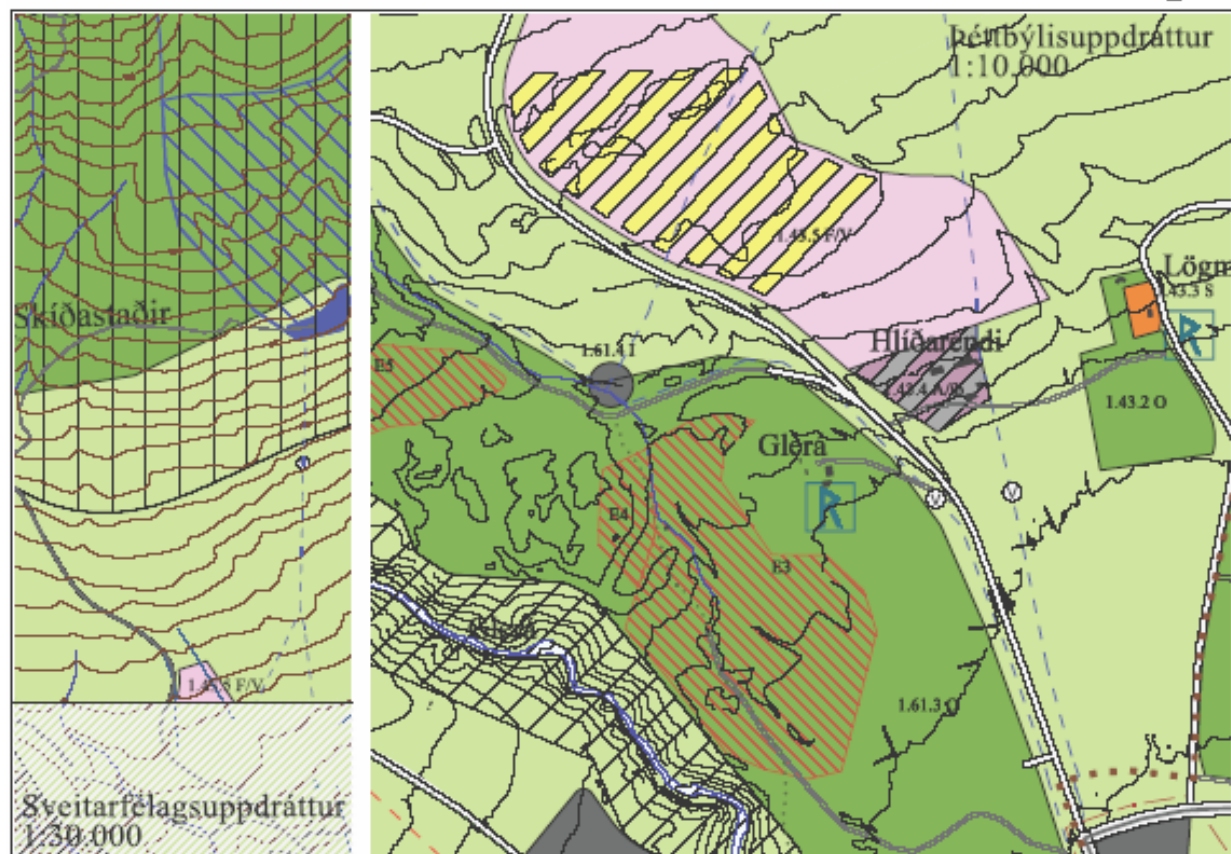
EFNISYFIRLIT

1 Inngangur	3
2 Forsendur	3
2.1 Gildandi skipulög	3
2.2 Staðhættir	4
2.2.1 Gróðurfar	4
2.2.2 Landhalli	4
2.2.3 Veðurfar	5
2.2.4 Fornleifar	5
2.3 Kvaðir	5
2.4 Greiningar	5
3 Skipulagsskilmálar	7
3.1 Vegir og göngustígar	7
3.2 Byggingarreitir	7
3.3 Húsagerðir	7
3.4 Bílastæði	8
3.5 Sorp	8
3.6 Umhverfi	8
3.7 Lagnir	8
4 Umhverfisáhrif	8
5 Málsmeðferð og afgreiðsla	9

Frístundabyggð með verslun og þjónustu að Hlíðarenda - tillaga að deiliskipulagi



Gildandi skipulag



Kort 1 Gildandi Aðalskipulag Akureyrar og tillaga að breytingu á Aðalskipulagi Akureyrar 2005-2018

1 INNGANGUR

Akureyri hefur verið markaðssett sem 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 gistingu- og veitingaframboðs.

Skipulagssvæðið er 1. áfangi í heildstæðu skipulagi í landi Hlíðarenda ofan Akureyrar. Heildarsvæðið liggur frá bænum Hlíðarenda í um 175 m.y.s. og upp í 290 m.y.s. í hlíð Hlíðarfjalls, norðan Hlíðarfjallsvegar.

Deiliskipulagstillagan, sem nær til um 3,6 ha lóðarluta af heildarsvæðinu sem er um 24.9 ha., felur í sér byggingarreiði fyrir 4. mótél byggingar, 1 vélageymslu, 1 þjónustuhús og 17 frístundahús. Á svæðinu verður rekin ferðaþjónusta og gisting í mótélbyggingum og frístundahúsum sem verða til leigu og sölu. Ekki er heimil föst búseta á svæðinu.

Á svæðinu í heild er gert ráð fyrir byggingu hótels með þjónustu á borð við veitingarekstur og afþreyingu, mótélum, stökum frístundahúsum til leigu og sölu auk útivistarsvæðis með tjörn á miðsvæði. Gert er ráð fyrir skíðatengingu við skíðasvæðið í Hlíðarfjalli á norðurmörkum svæðisins með möguleika á toglyftu.

Samhliða deiliskipulagstillögunni er auglýst breyting á aðalskipulagi Akureyrar 2005-2018 þar sem svæðið er skilgreint sem frístundabyggð og verslunar- og þjónustusvæði.

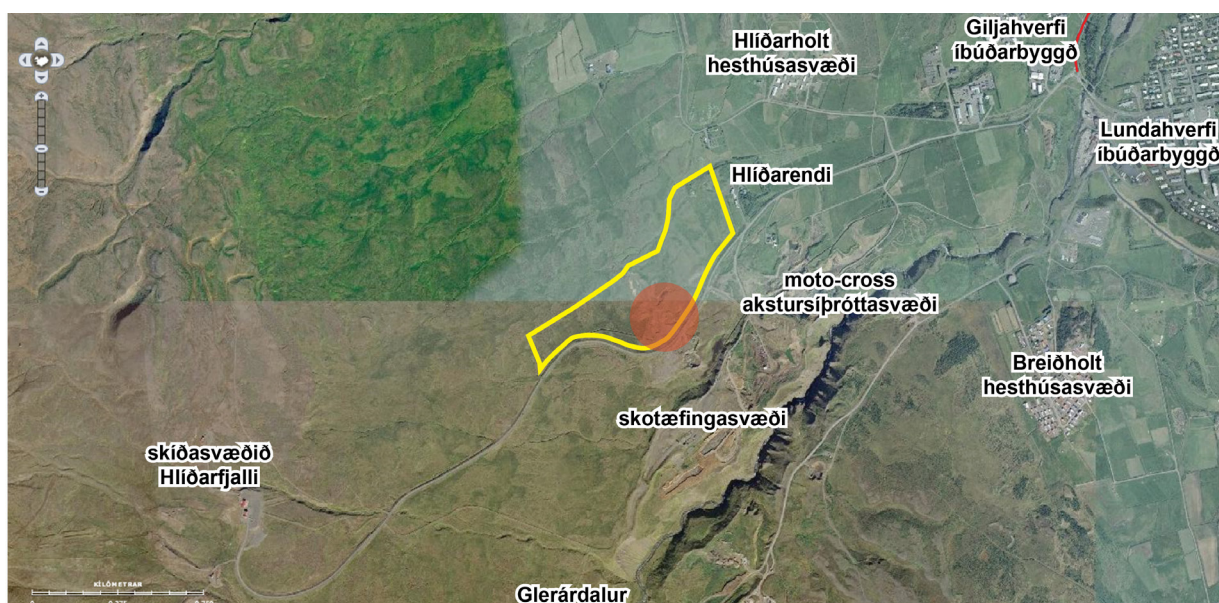
Meðfylgjandi greinargerð þessari eru tveir uppdráttir þ.e. deiliskipulags- og skýringaruppdráttur dags. 24.09. 2010.

Skipulag þetta er unnið af teiknistofunni Teikn á lofti – ráðgjöf og hönnun af Halldóri Jóhannssyni og Lilju Filippusdóttur landslagsarkitektum.

2 FORSENDUR

2.1 Gildandi skipulög

Í Aðalskipulagi Akureyrar 2005-2018 er skipulagssvæðið skilgreint sem óbyggt svæð. Deiliskipulagstillagan krefst þess að gildandi aðalskipulagi verði breytt. Mun tillaga að breyttu aðalskipulagi þar sem skilgreiningu



Kort 2 Staðsetning frístundabyggðarinnar að Hlíðarenda í viðara samhengi - svæði 1. áfangi með appelsínugulu (grunnur úr landupplýsingakerfi Akureyrarbæjar)

Frístundabyggð með verslun og þjónustu að Hlíðarenda - tillaga að deiliskipulagi

svæðisins er breytt í Frístundabyggð og verslunar- og þjónustusvæði verða auglýst samhliða deiliskipulagi þessu.

Í nálægð við fyrirhugaða frístundabyggð og verslunar- og þjónustusvæði að Hlíðarenda er deiliskipulagt svæði til útivistar þ.e. skotæfingasvæði, móto-cross- og akstursíþróttasvæði á Glerárdal til austurs og suðurs og hesthúsasvæðið Hlíðarholt við Lögmannshlíð 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 í vinnslu.

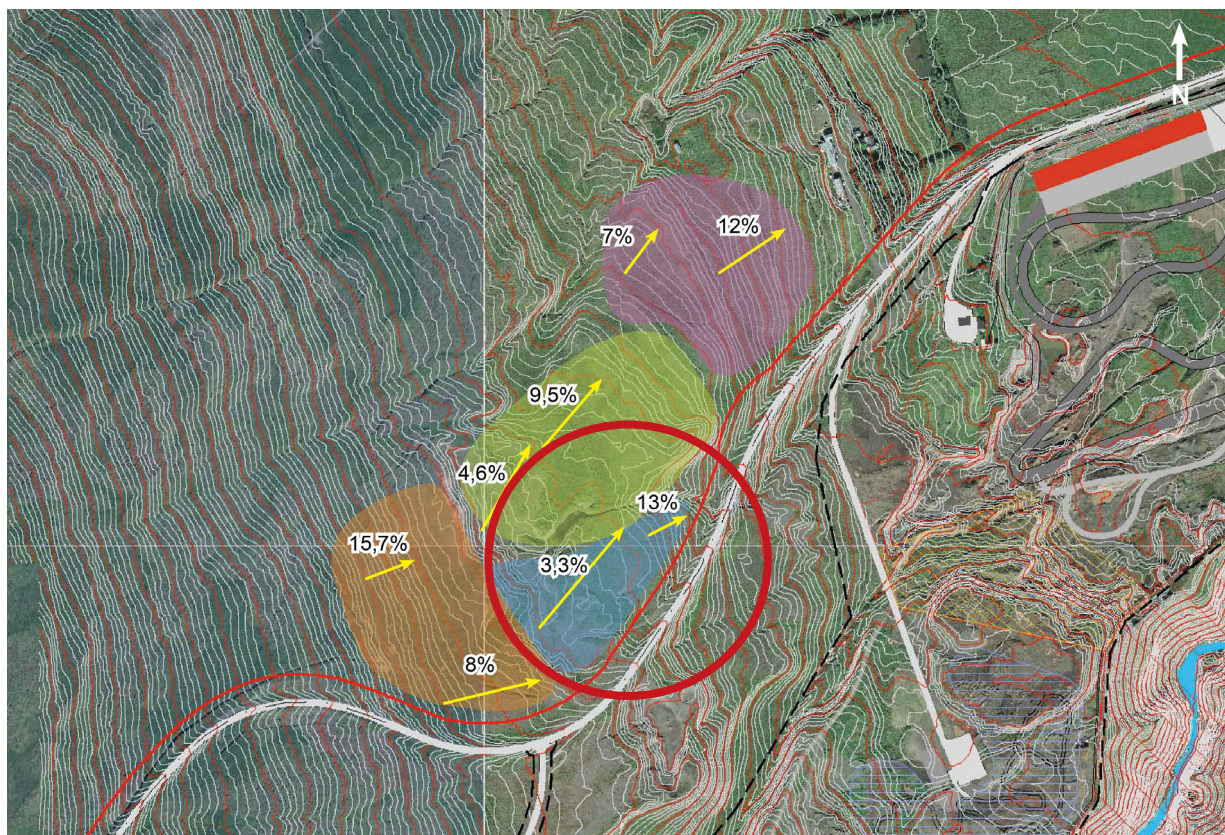
2.2 Staðhættir

2.2.1 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.

2.2.2 Landhalli

Landhalli er frá 3,3%-13% í 1. áfanga skipulagsins og er unnið með gerð og staðsetningu bygginga þannig að þær falli sem best að landi. Þannig er stærri byggingum komið fyrir í minni landhalla en smærri byggingar raðast niður meiri landhalla.



Kort 3 Landhalli á fyrirhuguðu byggingarlandi - 1. áfangi merktur með rauðum hring

2.2.3 Veðurfar

Veðurfar á Akureyri einkennist af hlýjum sumrum og 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 gróðuræktunar. 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 enda 200 m hærra til landsins.

2.2.4 Fornleifar

Tvær skráðar fornleifar eru innan frístundabyggðarinnar og verslunar og þjónustusvæðisins á Hlíðarenda en þær lenda ekki innan þessa áfanga skipulagsins.

2.3 Kvaðir

Austast á skipulagssvæðinu er kvöð um vatnslagnir Norðurorku frá lindum í Hlíðarfjalli og er tekið tillit til þeirra við staðsetningu byggingarreiða.

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

2.4 Greiningar

Við vinnslu skipulagsins var unnið út frá fyrrnefndum forsendum og drög lögð að heildstæðri mynd landsvæðisins. Nálægð við útivistarsvæði bæjarins gerir staðsetninguna að aðlaðandi kosti á ýmsan hátt.

- Á veturna gefst kostur á að skíða beint heim að dyrum frá skíðasvæðinu um skíðaleið á norðurmörkum svæðisins. Mögulegt er fyrir gönguskiðafólk að ganga út í náttúruna til norðurs og til suðurs inn Glerárdalinn. Skipulagt útivistarsvæði með tilbúinni tjörn býður uppá sleðabrekkur og skautasvell fyrir börn sem fullorðna. Mögulegt er einnig að koma upp toglyftu frá fyrirhuguðu hóteli upp á skíðasvæðið en það býður uppá fjölbreyttari notkun á svæðinu í heild auk þess sem það myndi stuðla að minni bílaumferð upp á skíðasvæðið þar sem er skortur á bílastæðum um helgar og á stærri dögum. Annar hópur vetraríþróttamanna eru vélsleðamenn en Glerárdalur, fjöllin og hálendið í kringum Eyjafjörð eru vinsæl svæði meðal vélsleðamanna. Þau svæði eru þó háð takmörkunum um umferð.
- Á sumrin má búast við ásókn af hálfu akstursáhuga- og hestamanna, sérstaklega þegar mót eru í gangi. Útivistarfolk ætti einnig að ásælast nálægðina við Glerárdalinn og fjallstoppana sem hann umlykja. Nálægð svæðisins við þéttbýlið á Akureyri gerir það að verkum að stutt er í alla þjónustu.

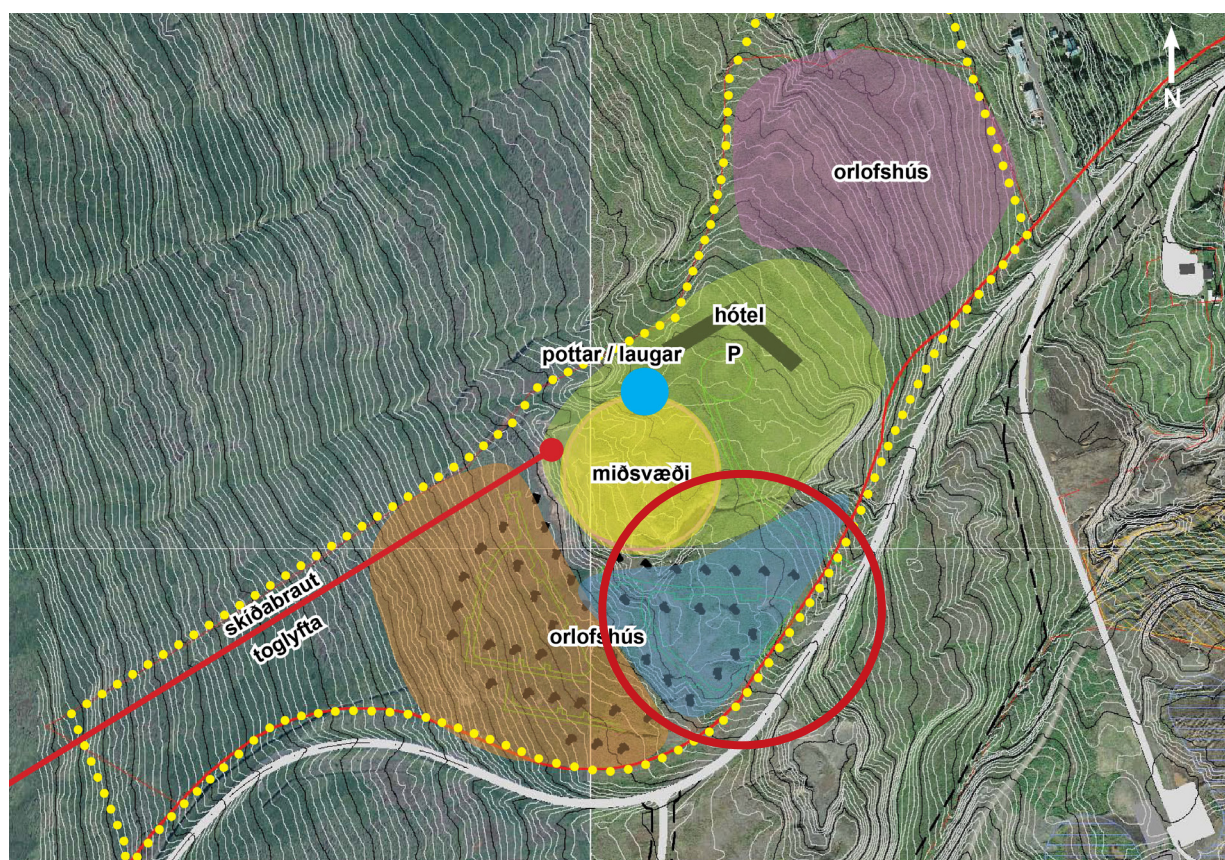
Fjölbreytt framboð gistirýmis gefur fjölskyldum og hópum af ýmsum stærðum og gerðum möguleika á gistingu við sitt hæfi.

Veðurfarslega séð er svæðið ágætlega staðsett en búast má við hafgolu úr NNA og vindstreng SSV úr Glerárdal líkt og á Akureyri almennt. Hæð svæðisins gerir það að verkum að útsýni er frábært út Eyjafjörð, yfir í Vaðlaheiði og inn Glerárdalinn.

Landsvæðið sem tillagan tekur til liggur í ca. 200 m.y.s. og eru ágæt vaxtarskilyrði fyrir tré og runna til skjólmyndunar á svæðinu. Almennt er miðað við að trjárækt gangi síður yfir 300 m.y.s.



Mynd 1 Ungur trjágróður er farinn að ná sér upp inni á svæðinu



Kort 4 Hugmynd af meginskilgreiningu heildarsvæðisins. 1. áfangi merktur með rauðum hring.

3 SKIPULAGSSKILMÁLAR

Aðkoma að svæðinu er um Hlíðarfjallsvog og hefur samráð verið haft við Vegagerðina um staðsetningu og gerð tengingar.

3.1 Vegir og göngustígar

Vegir innan skipulagssvæðisins eru samtals um 800 m að lengd og eru áætlaðir 6 m breiðir. Hringtorg dreifir umferð um þrjá botnlangavegi frá aðkomunni. Þjónustuhús verður tengt frá tveimur af fyrrgreindum vegum. Í síðari áföngum er gert ráð fyrir lengingu vega um framtíðarsvæðin. Vegir að hóteli, mótelum og þjónustuhúsi verða malbikaðir en annars er gert ráð fyrir vegum með malaryfirborði. Gert er ráð fyrir að vegir verði jafnframt göngustígar og því verði 30 km hraðatakmarkanir á vegum innan svæðisins.

3.2 Byggingarreitir

Byggingarreitir eru 23 talsins með fjórum húsagerðum. Lagt er til að byggð verði 17 frístundahús ýmist til útleigu eða sölu, 4 mótél með leiguherbergjum, þjónustuhús þar sem einnig verður spennistöð og vélageymsla.

3.3 Húsagerðir

Nýtingarhlutfall á heildarlóðinni sem aðalskipulagsbreytingin nær til, sem er um 249.000 m², er 0.019. Nýtingarhlutfall lóðarhlutans sem deiliskipulagstillagan nær til, sem er um 35.300 m², er 0.13.

Fjarlægð á milli bygginga verður að lágmarki 15 m þó fjarlægð á milli byggingarreita sé um 10 m.

Leitast verður eftir að sama yfirbragð verði á öllum byggingum á svæðinu þ.m.t. samræmd efnisnotkun og ytri frágangur. Húsin eru byggð upp á steiptum sökklum og með steyptri gólfplötu. Veggir eru bæði úr steinsteypu og létttri timburgrind. Veggir eru einangraðir og klæddir að utan, ýmist með báru- eða timburklæðningu. Þak er einhalla og og dúkklaett. Húsagerðir eru eftirfarandi:

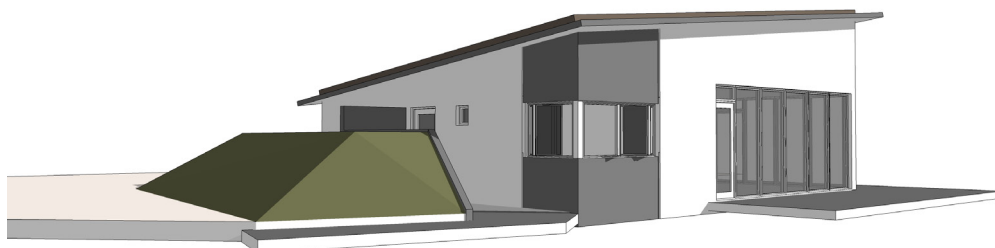
F1 - stakt frístundahús á einni hæð að hámarki 120 m² að flatarmáli. Hæð skal ekki fara yfir 5 m og er þak einhalla.

M1 - mótélbygging er 8-12 herbergja hús á einni hæð að hámarki 520 m² að flatarmáli. Hæð skal ekki fara yfir 6 m og er þak einhalla.

Þ1 - þjónustuhús að hámarki 250 m² að flatarmáli. Hæð skal ekki fara yfir 5 m og er þak einhalla. Gert er ráð fyrir spennistöð innan byggingarreitsins.

V1 - vélageymsla að hámarki 400 m² að flatarmáli. Hæð skal ekki fara yfir 8 m og skal skemman felld að landi.

Húsin eru hönnuð og staðsett með tilliti til útsýnis norður út fjörðinn, austur yfir í Vaðlaheiði eða suður inn Glerárdal. Gert er ráð fyrir að verandar verði byggðar innan byggingarreits. Við mótélbyggingar er gert ráð fyrir verönd austan og sunnan við hvert hús. Gert er ráð fyrir að amk. eitt hús sé útbúið með aðgengi fyrir fatlaða.



Mynd 2 Tillaga að útliti frístundahúss af húsagerðinni F1

(Kollgáta)

3.4 Bílastæði

Við hvert frístundahús er gert ráð fyrir 2 bílastæðum, staðsetning á uppdrætti er ekki bindandi. Við hverja mótélbyggingu er gert ráð fyrir minnst 1 bílastæði á hvert herbergi og eru 8 bílastæði ráðgerð við þjónustuhúsið. Þar af eru ráðgerð tvö bílastæði fyrir fatlaða á hverja mótélbyggingu og 1 stæði við þjónustuhúsið. Samtals eru þá áætluð á milli 72-90 bílastæði.

3.5 Sorp

Gert er ráð fyrir flokkun á sorpi og verða grendargámar staðsettir á plani við vélageymslu. Að öðru leiti er gert ráð fyrir einni tunni við hvert hús.

3.6 Umhverfi

Trjá- og runnaplöntum 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 verði verndaður og/eða endurnýttur eins og kostur er.

3.7 Lagnir

Gert er ráð fyrir að frárennislagnir munu liggja frá svæðinu, meðfram Hlíðarfjallsvegi og tengjast inn á lagnakerfi Akureyrar við Rangárvelli.

Gert er ráð fyrir að raflögn og hitaveitustofn verða lögð upp með Hlíðarfjallsvegi að svæðinu frá stofnkerfi Akureyrar við Rangárvelli.

Við þjónustuhús er gert ráð fyrir deili- og spennistöð.

Gert er ráð fyrir að neysluvatn verði tengt inná lögn sem fer í gegnum svæðið.

Gert er ráð fyrir að stofnlagnir innan svæðis verða lagðar í vegstæðum.

4 UMHVERFISÁHRIF

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.

Nálægð við skíðasvæðið í Hlíðarfjalli er ein af meginforsendum ferðapjónustusvæðis í landi Hlíðarenda. Einnig eru önnur útivistarsvæði í næsta nágrenni s.s. akstursíþróttasvæði, móto-cross svæði, skotæfingasvæði, hestamannasvæði með reiðhöll og -völlum auk opins útivistarsvæðis á Glerárdal. Uppbygging ferðapjónustusvæðisins getur haft jákvæð áhrif á nýtingu þessara svæða og samlegðaráhrif orðið góð fyrir atvinnulíf og efnahag í bæjarfélaginu.

Neikvæð áhrif á umhverfi og gróðurfar á svæðinu vegna framkvæmda eru í lámarki þar sem svæðið er þegar mikið raskað auk þess að gert er ráð fyrir áherslu á umhverfisvæna umgengni og frágang á svæðinu. Fyrirhugað er að nýta, eins og kostur er, allan villtan gróður sem sýnt er að fari undir nýframkvæmdir. Gert er ráð fyrir að hann verði skorinn og honum fundinn nýr staður.

Gert er ráð fyrir að frárennsli frá svæðinu verður tengt inná frárennislakerfi Akureyrar um stofnlögn með Hlíðarfjallsvegi.

Gert er ráð fyrir sorpflokkun á svæðinu.

Neikvæð umhverfisáhrif á umhverfi svæðisins eru ekki talin teljandi.

5 MÁLSMEÐFERÐ OG AFGREIÐSLA

Deiliskipulag þetta tekur gildi við auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda að lokinni afgreiðslu í samræmi við ákvæði byggingar- og skipulagslaga.

Deiliskipulagstillagan var kynnt í skipulagsnefnd þann 15. september 2010 og lögð fram þann 29. september 2010 og í bæjarstjórnar Akureyrarbæjar þann _____.

Deiliskipulagstillagan var auglýst þann _____ 2010 með athugasemdafresti til _____.

____ athugasemdir bárust á auglýsingatímanum og voru þær teknar fyrir í skipulagsnefnd Akureyrarbæjar þann _____ 2010.

Deiliskipulagstillagan var samþykkt í skipulagsnefnd Akureyrarbæjar þann _____.

Deiliskipulagstillagan var samþykkt í bæjarstjórn Akureyrarbæjar þann _____.

Deiliskipulag þetta hefur hlotið meðferð skv. 25. gr. laga nr. 73/1997 m.s.b.og var samþykkt í bæjarstjórn Akureyrar hinn _____2010.

Bæjarstjórinn á Akureyri

Deiliskipulagið var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann _____.

