

Gildandi skipulag

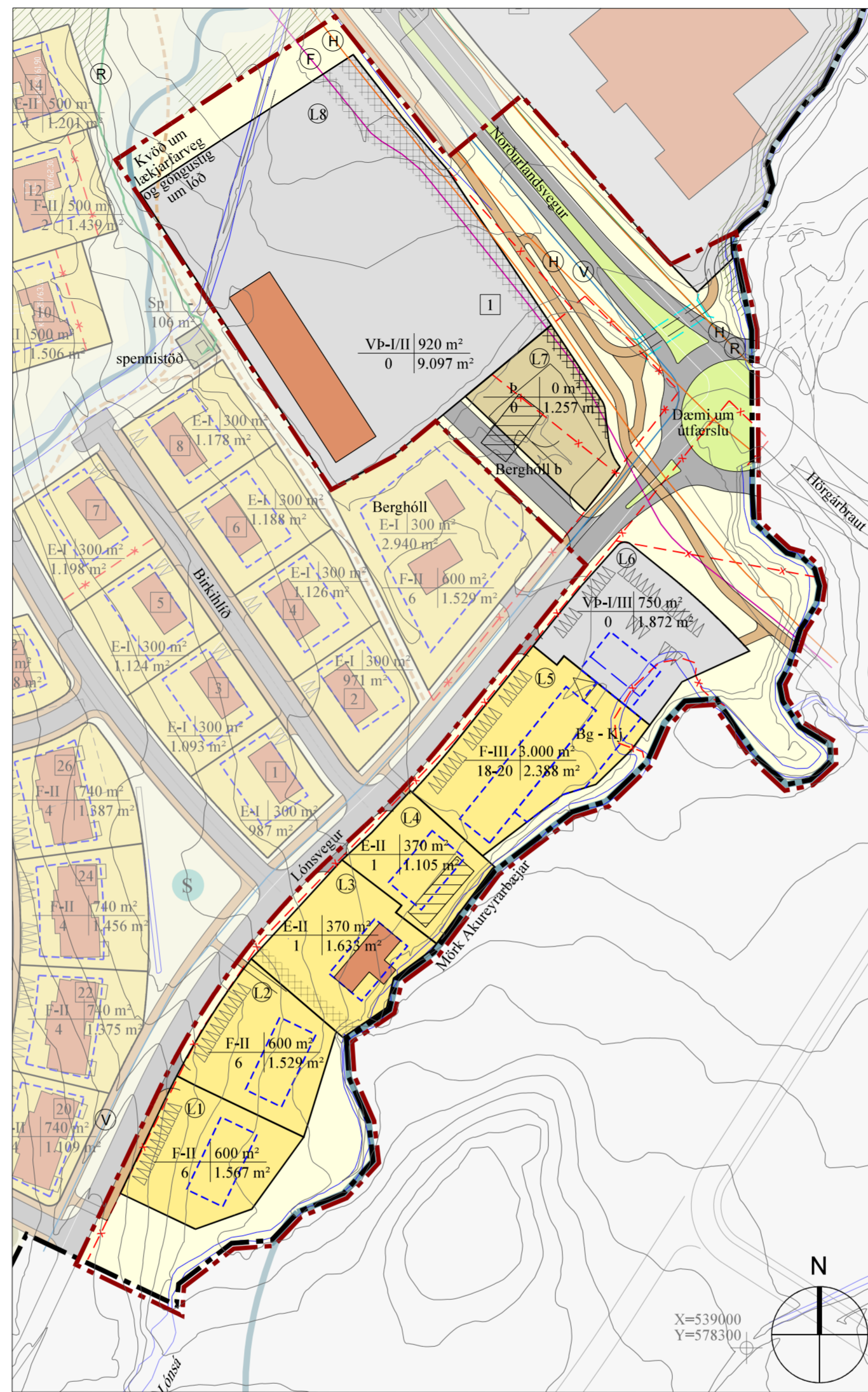
**SKÝRINGAR**

	Mörk skipulagssvæði		Leiksvæði
	Mörk breyting		Tjaldsvæði
	Lóðamörk		Snjóöfnunarsvæði
	Íbúðarlóðir / fjöldi bílastæða á lóð		Opð, óbyggt svæði
	Íbúðarlóðir - bílastæðahluti - pilla sýnir tengsl		Vagnstæði, snjóöfnunarsvæði
	Leikskólalóð		Jarðvegsmön
	Verslunar- og þjónustulóðir		Tré- og runnar
	Þjónustulóðir (nýtt)		Lækur
	Ferðþjónustulóð		Húsnúmer
	Lóð fyrir fráveitakerfi		A: Hæðin-hálfhóli (einsveiki stafr)
	Lóð fyrir spennistöð / spennistöð án lóðar		B: Hæðin-hálfhóli (sem þó á við)
	Lóðamörk sem falla frá gildi		C: Hæðin-hálfhóli (sem þó á við)
	Byggingarreitir		D: Hæðin-hálfhóli (sem þó á við)
	Gagnkvæm kvóð um aðgang að bakklömb/görebum		E: Hæðin-hálfhóli (sem þó á við)
	Núverandi byggingar		F: Hæðin-hálfhóli (sem þó á við)
	Núverandi byggingar sem má fjatlagja		G: Hæðin-hálfhóli (sem þó á við)
	Gangstéttar / -stig		H: Hæðin-hálfhóli (sem þó á við)
	Náttúrstig		I: Hæðin-hálfhóli (sem þó á við)
			J: Hæðin-hálfhóli (sem þó á við)
			K: Hæðin-hálfhóli (sem þó á við)
			L: Hæðin-hálfhóli (sem þó á við)
			M: Hæðin-hálfhóli (sem þó á við)
			N: Hæðin-hálfhóli (sem þó á við)
			O: Hæðin-hálfhóli (sem þó á við)
			P: Hæðin-hálfhóli (sem þó á við)
			Q: Hæðin-hálfhóli (sem þó á við)
			R: Hæðin-hálfhóli (sem þó á við)
			S: Hæðin-hálfhóli (sem þó á við)
			T: Hæðin-hálfhóli (sem þó á við)
			U: Hæðin-hálfhóli (sem þó á við)
			V: Hæðin-hálfhóli (sem þó á við)
			W: Hæðin-hálfhóli (sem þó á við)
			X: Hæðin-hálfhóli (sem þó á við)
			Y: Hæðin-hálfhóli (sem þó á við)
			Z: Hæðin-hálfhóli (sem þó á við)

Sveitarstjórn Hörgársveitar leggur til að deiliskipulagi Lónsbakka, þéttbýlis, verði breytt á eftirfarandi hátt. Breytingin felur í sér stefnubreytingu um landnotkun syðst í þéttbýlinu upp með Lónsá þar sem í gildandi skipulagsáætlunum er gert ráð fyrir ferðþjónustu. Breyting er jafnframt gerð á aðalskipulagi Hörgársveitar 2012-2024, sem staðfest var 2015.

**MEGINATRÍÐI Breytinga**

- Svæði fyrir ferðþjónustu milli Lónsvegur og Lónsár er breytt í íbúðarsvæði með breytingu á aðalskipulagi sem unnin er samhliða.
- Svæðinu er skipt í eftirtaldir lóðir/svæði:
  - Afmarkaður eru tvær lóðir fyrir fjölbýlishús efst á svæðinu (L1 og L2).
  - Lóð Lónsár (L173137), íbúðarlóð 1632 m<sup>2</sup> (L3).



Breytt skipulag

- Lóð Lónsár A (L236095), íbúðarlóð 1105 m<sup>2</sup>. Heimilt að rífa núverandi byggingar og reisa tveggja hæða íbúðarhús (L4).
- Lóð fyrir þriggja hæða íbúðarhús með bílageymslu í kjallara (L5). Sambyggt byggingu á næstu lóð.
- Lóð fyrir verslun, þjónustu og atvinnustarfsemi er næst Norðurlandsvegi (L6). Gert er ráð fyrir þriggja hæða byggingu með verslunar- og þjónusturými á jarðhæð og atvinnustarfsemi s.s. skrifstofum á efri hæðum. Sambyggt aðliggjandi íbúðarhúsi.
- Lóðir taka ekki yfir allt það svæði sem var áður afmarkað sem ferðþjónustusvæði. Opð, óbyggt svæði verður ofan efstu hús milli nýrra íbúðarhús og atvinnustarfsemi á Lóni þar ofan við, sem m.a. nýttist fyrir snjóruðninga úr nálægum húsagötum. Lóðamörk eru færð frá Lónsá nema á núverandi lóð Lónsár. Óheimilt er að setja niður girðingu á árbakka þannig að hindri umferð gangandi manna.

- Við gildistöku deiliskipulags Lónsbakka 30. október 2017 var skipulagi lóðanna Berghóls B (L7) og Lónsbakka (L8) frestað en með þessari skipulagstillögu eru lóðirnar felldar undir deiliskipulagið.
  - Heimilað er niðurrif Berghóls B. Gert er ráð fyrir aðkomuleið að athafnalóðum þvert yfir lóðina.
  - Sneitt er af suðausturmörkum L8 vegna fyrirhugaðs göngustígs meðfram endurbættri Hörgárbraut. Settar eru kvaðir á lóðina vegna fráveitulagnar og stofnæðar hitaveitu sem liggja samsíða þjóðvegi og að hluta innan lóðar. Fyrir liggur samningur milli lóðarhafa, Norðurorku og Hörgársveitar um kvaðir þessar.
  - Á austurhluta lóðar Berghóls B er gert ráð fyrir grenndarstöð með söfnunargámum fyrir flokkaðan úrgang. Kvóð er um lagnir innan lóðar.

- Aðkoma frá þjóðvegi að L8 fellur út en í stað hennar kemur húsagata frá Lónsvegi yfir fyrrum lóð Lónsár B (L7).
- Gert er ráð fyrir hringtorgi á gatnamótum Lónsvegur og Norðurlandsvegur. Sýnt er dæmi um útfærslu akbrauta og gönguleiða miðað við fyrirliggjandi drög Vegagerðarinnar. Þær línur eru ekki bindandi og svigrúm er fyrir breytingar og þróun á útfærslu hringtorgsins. Gert er ráð fyrir undirgöngum undir þjóðveg norðan þess.
- Sjáfnargata, húsagata sem áformuð var sem innanbæjartenging milli Lónsbakka og Akureyrar er felld út. Göngu- og hjólaeið kemur í hennar stað. Bætt umferðaröryggi með gerð hringtorgs dregur úr þörf fyrir aðra gatnatengingu milli samliggjandi hverfa.
- Nýjar stofnagnir fráveitu og hitaveitu vestan þjóðvegur eru færðar inn á deiliskipulagsupprátt.

**Breytingar og viðbætur við greinargerð/skilmála**

Áréttaðar eru almennar gæðakröfur í kafla 3.3. í greinargerð deiliskipulagsins. Almenn ákvæði um íbúðir, einbýlishús og fjölbýlishús eru í kafla 3.6 í greinargerð deiliskipulagsins.

Breytt eða ný ákvæði eru í eftirtöldum köflum:

- 3.4.1 FJÖLDI ÍBÚÐA – SVEIGJANLEIKI
  - Viðbót:
    - Lóðir L1 og L2 við Lónsveg: 6 íbúðir í hvoru húsi. Miðað við fjórar stórar endaíbúðir og tvær litlar milliíbúðir í hvoru húsi.
    - Lóð L5 við Lónsveg: Miðað er við 18-20 íbúðir. Lyfta og bílageymsla í kjallara.

**3.4.4. BÍLASTÆÐI**

Viðbót:

- Lóðir L1 og L2 við Lónsveg: Að lágmarki 10 bílastæði á hvorri lóð. Sameiginlega aðkoma á lóðamörkum.
- Lóð L5 við Lónsveg: Miðað er við 20 bílastæði í bílageymslu og 17 bílastæði á lóð. Innkeyrsla er sameiginleg með lóð L6.
- Lóð L6 við Lónsveg: Miðað er við 1 bílastæði á hverja 30 m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis. Sameiginleg aðkoma með L5.
- Lóðir merktar L3, L4, L7 og L8: Engin sérákvæði sett um bílastæði.

**3.6.6 FJÖLBÝLISHÚS (FII) – VERÐUR FJÖLBÝLISHÚS (F-II, F-III)**

Auk almennra ákvæða gilda eftirtaldir sérákvæði fyrir fjölbýlishús á lóðum L1, L2 og L5 við Lónsveg:

- Byggingarmagn á við A- og B-rými.
- Íbúðir stærri en 60 m<sup>2</sup> skulu hafa glugga á gagnstæðum hlíðum (langhlíðum).
- Allir byggingarhlutar skulu vera innan byggingarreits.
  - Undantekning: Útivistarsvalir mega ná 1 m út fyrir byggingarreit.
- Svalir skulu veita skjól fyrir vindi og innsýn og snúa vel við sól.
- Þak skal vera yfir svölum efstu hæða (a.m.k. yfir 49% gólfplatar).
- Ekki er heimilt að snúa svefnherbergi að svalagangi þar sem umgangur er að annarri íbúð fram hjá glugga.
- Heimilt að byggja geymslukjallara á lóðum L1 og L2.
- Sérákvæði um L5: Bílageymsla er í hálfniðurgörfnum kjallara. Þak bílageymslu skal geta borið a.m.k. 60 cm

jarðveg til þess að tryggja gæði útivistarlóðar ofan á bílageymslunni.

**3.8.1 VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTULÓÐIR VIÐ HRINGVEG (VB-I/II)**

Fyrsta málsgrein fellur út. Í staðinn kemur kafla 3.8.4.

**3.8.2 GISTIHEIMILI – FERÐAÞJÓNUSTA (GI-II)**

Kaflinn er felldur út.

**3.8.3 VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTULÓÐ L6 VIÐ LÓNESVEG**

Lóð fyrir atvinnustarfsemi, verslun og þjónustu. Miðað er við að verslunar- og þjónusturými verði á jarðhæð og atvinnustarfsemi s.s. skrifstofur á efri hæðum. Jarðhæð getur verið sambyggt kjallara á lóð L5. Sýnd er leiðbeinandi lína innan byggingarreits sem sýnir æskilegt meginform efri hæða. Byggingin verður mikilvægur liður í ásjáðri byggingarinnar á Lónsbakka og verður lögð áhersla á vandaða hönnun og góða byggingarlist.

**3.8.4 VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTULÓÐ L8**

Á lóðinni er iðnaðarhús og athafnasvæði í fullum rekstri. Aðkoma verður breytt. Ekki eru sett nein sérákvæði um lóðina á þessu stigi. Áform um frekari uppbyggingu eða breytingar skulu skilgreind með formlegri breytingu á deiliskipulagi.

**UMHVERFISMATSSKÝRSLA**

Gerð er grein fyrir áhrifum breyttrar stefnu um landnotkun í umhverfismatsskýrslu aðalskipulagsbreytingar.

Um er að ræða bættu nýtingu innviða s.s. gatna og lagna-kerfa með þéttingu íbúðarbyggingarinnar á Lónsbakka.

Uppbygging verður á röskuðu landi og hefur hvorki áhrif á náttúrufrýrbrigði eða vistkerfi sem njóta sérstakrar verndar né menningarminjar. Fyrir liggur fornleifaskráning frá 2017.

Landnotkunarreitur fyrir ferðþjónustu á svæðinu nær að bakka Lónsár samkvæmt gildandi skipulagi. Með breytingunni er skilgreindar nýjar lóðir fyrir íbúðarbyggingu og atvinnustarfsemi á svæðinu og eru lóðamörk dregin ofar í landi þannig að opið land verður við árbakkann. Lóðum Lónsár og Lónsár A er þó ekki breytt frá skráðum mörkum en áréttaður almennaréttur meðfram vatns- og árbökkum.

Takmarkaðir möguleikar eru á íbúðarbyggingu í sveitarfélaginu, sem eru annars vegar í tengslum við aðra byggingu og hins vegar á landi í eigu sveitarfélagsins.

Ný byggð breytir ásjáðri svæðisins og gæti það með vandaðri hönnun orðið til bóta t.d. með kennileiti við aðkoma að hverfinu. Líklegt er að samfélagsleg áhrif verði góð með frambóði íbúðagerða (lyftuhús með bílageymslu) sem henta eldra fólki, sem nú býr í stórum einbýlishúsum en vill búa áfram á Lónsbakka. Rými fyrir verslun, þjónustu og atvinnustarfsemi aðra en iðnað geta bætt þjónustuframboð og lífsgæði á svæðinu.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem hlotið hefur meðferð skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn Hörgársveitar þann \_\_\_\_\_

**TILLAGA**

sveitarstjóri

Gildistaka breytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_

**Deiliskipulag - Lónsbakki, þéttbýli Breytingar við Lónsveg**



Lónsbakki, þéttbýli - deiliskipulag		VERK 09-922/23-760 BLÁÐ
Breytingar við Lónsveg		12
HANNÁÐ LF/ÁO	TEIKNÁÐ AO	DAGS. 4.3.2024
KVARDI 1:1.500, blaðstærð A2	BREYTT	