



HÖRGÁRSVEIT

LÓNSBAKKI, ÞÉTTBÝLI

HÖRGÁRSVEIT

DEILISKIPULAG OG UMHVERFISSKÝRSLA

30. október 2017



**TEIKNISTOFA
ARKITEKTA**
GYLFI GUÐJÓNSSON
OG FÉLAGAR ehf.
arkitektar faí

EFNISYFIRLIT

1	YFIRLIT	3
1.1	SKIPULAGSSVÆÐIÐ	3
1.2	HELSTU ÁHERSLUR SKIPULAGS- OG UMHVERFISNEFNDAR	5
2	FORSENDUR	6
2.1	STAÐHÆTTIR	6
2.2	SAGA OG BYGGÐAÞRÓUN	6
2.2.1	Núverandi byggð	6
2.2.2	Hringvegurinn	6
2.2.3	Fríðlýst svæði	7
2.2.4	Minjar	7
2.3	TENGLSL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	8
2.3.1	Aðalskipulag Hörgársveitar 2012-2024	8
2.3.2	Drög að Aðalskipulagi Akureyrar 2018-2030	10
2.3.3	Deiliskipulag	11
3	DEILISKIPULAGSÁKVÆÐI	13
3.1	MARKMIÐ	13
3.2	MEGINATRIÐI	13
3.3	ALMENNAR GÆÐAKRÖFUR	13
3.4	ALMENN ÁKVÆÐI	13
3.4.1	Fjöldi íbúða - sveigjanleiki	13
3.4.2	Byggingarreitir	14
3.4.3	Frágangur lóða	14
3.4.4	Bílastæði	14
3.4.5	Aðaluppdrættir	15
3.4.6	Vinnu- og sérteikningar	15
3.4.7	Mæliblöð	15
3.4.8	Sérákvæði	15
3.5	LÓÐIR	16
3.5.1	Áfangaskipting íbúðahverfis	16
3.6	ÍBÚÐIR	17
3.6.1	Form og útlit	17
3.6.2	Einbýlishús (E-I)	18
3.6.3	Parhús	18
3.6.4	Raðhús (R-I)	18
3.6.5	Tveggja hæða raðhús (R-II)	18
3.6.6	Fjölbýlishús (F-II)	19
3.7	LEIKSKÓLI (L-I)	20
3.8	VERSLUN OG ÞJÓNUSTA	21
3.8.1	Verslunar- og þjónustulóðir við Hringveg (VÞ-I/II)	21
3.8.2	Gistiheimili – ferðaþjónusta (G-I/II)	21
3.9	VEITUR	21
3.9.1	Fráveita (Fv)	21
3.9.2	Spennistöð (Sp)	22
3.10	UMFERÐARSVÆÐI	22
3.10.1	Hringvegur	22
3.10.2	Götur og bílastæði	24
3.10.3	Hjóla- og göngustígar	25
3.11	OPIN SVÆÐI	25
3.11.1	Lækir	27
3.11.2	Blágrænar ofanvatnslausnir	28
3.12	FRAMKVÆMD SKIPULAGSINS, BREYTINGAR	29
4	UMHVERFISSKÝRSLA	30
4.1	YFIRLIT OG FORSENDUR	30
4.2	ÁHRIFAMAT	30
4.3	SAMANTEKT	31

5	BREYTINGAR FRÁ GILDANDI DEILSKIPULAGI	32
6	KYNNING OG AUGLÝSING	33
6.1	LÝSING	33
6.2	DRÖG AÐ DEILSKIPULAGI	33
6.3	SAMRÁÐ OG KYNNINGARFUNDIR	33
6.3.1	<i>Umsagnaraðilar.....</i>	33
6.4	AUGLÝSING OG AFGREIÐSLA ATHUGASEMDA.....	33
6.4.1	<i>Breytingar eftir auglýsingu.....</i>	34
7	SAMÞYKKT OG GILDISTAKA	35
8	VIÐAUKI	36
8.1	TILLAGA AÐ ENDURGERÐ LÆKJARFARVEGS.....	36
8.2	HÚSASKRÁ	39
9	HEIMILDASKRÁ.....	40

1 YFIRLIT

Deiliskipulag þetta nær til þéttbýlisins á Lónsbakka. Um er að ræða núverandi íbúðarbyggð með 31 íbúðarhúsi, verslunar- og þjónustulóðir við Hringveg með þrem stórum verslunarbyggingum, leikskólalóð og íþróttasvæði. Byggðin er við Hringveginn syðst í Hörgársveit, rétt norðan Krossanesborga og var hún reist samkvæmt skipulagi frá 1985. Í gildi eru tvær skipulagsáætlanir frá 1985 og 2003, sem falla úr gildi við samþykkt nýs deiliskipulags.

Sveitarstjórn Hörgársveitar ákvað að deiliskipulag þéttbýlisins á Lónsbakka yrði uppfært með það að markmiði að á svæðinu yrði framboð af lóðum fyrir fjölbreytt húsform með íbúðum af ýmsum stærðum.

Helstu viðfangsefni deiliskipulagsins eru:

- Bætt umferðaröryggi á aðkomuleiðum og á Hringvegi m.a. með fækkun tenginga.
- Endurskoðun lóðamarka í núverandi byggð.
- Skipulögð ný íbúðarbyggð sunnan núverandi byggðar með fjölbreyttum húsagerðum og íbúðastærðum.
- Bætt tenging við leikskólann Álfastein, bæði um gatnamót við Hringveg og með innanbæjargötu.
- Innanbæjartenging við gatnakerfi Akureyrar.

Litlu norðan við þéttbýlið og austan Hringvegar er gert ráð fyrir svæði fyrir verslun, þjónustu og athafnastarfsemi og hefur uppbygging þar hafist.

Lóðamörkum nokkurra þegar byggðra húsa er breytt lítillega í samráði við eigendur. Að öðru leyti er lítið um breytingar í eldri hluta hverfisins. Í viðauka er **Húsaskrá** en þar er listi yfir núverandi byggð. Ekki er talin þörf á að vinna húsakönnun á svæðinu.

Skipulagið var unnið af Árna Ólafssyni og Lilju Filippusdóttur á Teiknistofu arkitekta, Gylfi Guðjónsson og félagar ehf.

Greinargerð þessari fylgir skipulagsuppdráttur dags. 30.10.2017 og skýringaruppdráttur dags. 30.10.2017. Umhverfisskýrslu er að finna aftast í greinargerð.

1.1 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Skipulagssvæðið afmarkast af landamörkum Bitrugerðis og Hraukbæjar til vesturs, landamörkum Hraukbæjarkots til norðurs, landamörkum Dvergasteins og Ytra-Krossaness til austurs og farvegi Lónsár til suðurs. Svæðið er alls um 26,9 ha að flatarmáli. Við lokaafgreiðslu var ákveðið að fresta skipulagi á um 1,7 ha svæði, þ.e. aðkomuleið að verslunarlóum 1 og 3 vestan Hringvegar og þar með einnig Berghól b en yfirfara þarf skipulagskosti út frá athugasemdum, sem fram komu við auglýsta tillögu. Verður það gert í samvinnu við Vegagerðina. Farið verður með deiliskipulag þess svæðis sem frestað er sem breytingu á deiliskipulagi þessu.

Í gildi er deiliskipulag fyrir sláturhúsið á Lóni frá 2015 og er það utan þessa skipulagssvæðis.

Meginhluti þéttbýlisins á Lónsbakka byggðist upp í samræmi við deiliskipulag frá 1985 (Skógarhlíð). Byggðin var stækkuð með skipulagi nýrrar húsabyrpingar 2003 (Birkihlíð). Auk íbúðarbyggðar er leikskóli á svæðinu og nokkur atvinnufyrirtæki, þar á meðal gistiheimili auk verslunar með búvörur og tækniþúnað (Þórs-húsið). Austan Hringvegar er stórverslun Húsasmiðjunnar og Blómavals auk Jötunn Véla.



1. mynd Skipulagssvæðið.

1.2 HELSTU ÁHERSLUR SKIPULAGS- OG UMHVERFISNEFNDAR

Í upphafi verks lagði skipulags- og umhverfisnefnd áherslu á eftirtalin atriði:

- Leitast verði við að skapa byggð með jákvæðum eiginleikum, sem byggjast á legu og staðhættum.
- Tengingar íbúðabyggðar, Húsasmiðju, Þórs-húss og leikskóla við Hringveginn eru óviðunandi. Í staðfestu aðalskipulagi er gert ráð fyrir tiltekinni lausn á málinu. Útfæra þarf þá lausn og sannreyna að hún gangi upp. Í þeirri vinnu gætu komið fram nýjar/betri hugmyndir sem þyrfti þá að skoða. Ef niðurstaðan yrði að betri valkostur væri til staðar en sá sem aðalskipulagið gerir ráð fyrir þarf að breyta aðalskipulaginu. Þennan þátt þarf að vinna náið með fulltrúum Vegagerðarinnar, Húsasmiðjunnar, Þórs-hússins og Akureyrarbæjar.
- Gera þarf grein fyrir hugsanlegri tengingu gatnakerfis Lónsbakka við gatnakerfi Akureyrar, þ.e. við húsagötur norðan Síðubrautar.
- Gera þarf ráð fyrir samfelldu göngustígakerfi um byggðina svo og tengingum út fyrir svæðið.
- Yfirfara þarf stærðir lóða þar sem nokkrar lóðir eru í raun öðruvísi en gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir. Í einhverjum tilvikum hefur verið gerð formleg samþykkt um breytingar á stærð/legu lóðar, án þess að frá því hafi verið gengið með breytingu á deiliskipulagi.
- Endurskoða þarf lóðamörk m.a. til þess að auðvelda umhirðu og rekstur opinna svæða.
- Skilgreina þarf lóð fyrir leikskólann og bæta vegtengingu við hann. Einnig þarf að bæta úr öryggismálum á lóð leikskólans s.s. of auðveldu aðgengi að Hringvegi frá lóðinni.
- Stuðla að fjölbreyttum búsetukostum, þ.m.t. að auka möguleika ungs fólks í húsnaðismálum.



2. mynd Túnið þar sem ný byggð mun rísa sunnan núverandi byggðar.

2 FORSENDUR

2.1 STAÐHÆTTIR

Þéttbýlið er við jaðar svokallaðra Krossanesborga, klettaborga með votlendi og tjörnum í útjaðri Akureyrar. Þar er mikið fuglalíf og er svæðið skilgreint sem fólkvangur.

Byggðin á Lónsbakka er á hæð ofan og vestan við Hringveginn og standa austustu húsin við Skógarhlíð á brekkubrúninni. Neðan brekkunnar, beggja vegna við Hringveginn, eru verslanir.

Samfélagið nýtur góðs af nálægð við Akureyri. Þangað sækja margir íbúar vinnu og þjónustu.

Gert er ráð fyrir athafnasvæði sunnan Lónsár í aðalskipulagi Akureyrar. Í aðalskipulagi Hörgársveitar er einnig gert ráð fyrir athafnasvæði norðan Lónsbakka, austan Hringvegar, auk verslunar og þjónustu.

2.2 SAGA OG BYGGÐAÞRÓUN

Á Lónsbakka eru nú 31 íbúðarhús mestmegnis einbýlishús. Tvö íbúðarhúsanna voru byggð í kringum 1970 sem tilheyrðu hvort sinni bújörð, þ.e. Lóni og Berghól. Þéttbýlið við Skógarhlíð hóf að byggjast uppúr 1980 og hefur byggst jafnt og þétt síðan þá. Birkihlíð var byggð á árunum 2005-2006. Byggðin einkennist af lágreistum húsum með rispaki og tveggja hæða brekkuhúsum.

Hringvegurinn liggur í gegnum skipulagssvæðið og við hann eru þrjár byggingar byggðar á árunum 1983-1987 ásamt síðari viðbyggingum. Þar eru starfræktar verslanir s.s. Húsasmiðjan, Blómaval og Jötunn Vélar austan vegar en Þór og Lífland vestan vegar.

Leikskóli sveitarfélagsins, Álfasteinn, er rétt norðan við húsabyrpinguna og var hann byggður árið 1994.

Íbúafjöldi á Lónsbakka var 107 í janúar 2017. Árið 2012 voru íbúar 115. Mest fækkun virðist vera á fólki upp úr tvítugu en einnig virðist fjölskyldufólk með börn á grunnskólaaldri hafa flutt sig um set. Um litla fólksfækkun er að ræða og því eru ekki dregnar neinar ályktanir um ástæður flutninga. Skólasókn grunnskólabarna er í þelamerkurskóla að Laugalandi. Samkomuhús hreppsins er Hlíðarbær nokkru utan við Lónsbakka.

2.2.1 NÚVERANDI BYGGÐ

Íbúðarhúsin við Skógarhlíð eru flest einnar hæðar með lágreistum þökum. Nýrri húsin eru mörg með lágum valmaþökum. Flest húsanna eru steipt en eitt bjálkahús er áberandi á brekkubrúninni. Húsin við Birkihlíð eru einnar hæðar timburhús með rispaki.

Húsin eru flest hefðbundin og ekkert húsanna telst sérstakt út frá byggingarlist, sérstöðu, listrænni útfærslu eða menningarsögu. Ástand húsan er almennt gott.

Ekki verða gerðar breytingar á núverandi byggð og því ekki talin þörf á húsakönnun. Húsaskrá er í viðauka.

2.2.2 HRINGVEGURINN

Vegagerðin hefur lagt til að öryggi við gatnamót Hringvegar við Húsasmiðjuna annars vegar og Lónsvegar hins vegar verði bætt.

Til lengri tíma litið er stefnt að því að Hringveginum til noðurs frá Akureyri verði breytt og hafa nokkrir kostir verið lagðir fram. Fela þeir allir í sér að aðkoma inn í þéttbýlið og að Húsasmiðjunni verði um tengivegi en Hringvegurinn annað hvort færður austur fyrir Húsasmiðju eða breikkaður á núverandi stað. Engar ákvarðanir hafa verið teknar í þessum efnum og ólíklegt talið að framkvæmdir verði á næstu

áratugum. Því verður lögð áhersla á endurbætur á núverandi vega- og gatnakerfi m.a. með að- og fráreinum og miðeyjum og er miðað við það í skipulaginu.

2.2.3 FRÍÐLÝST SVÆÐI

Engin friðlýst svæði eru á skipulagssvæðinu en Krossanesborgir eru friðlýstar sem fólkvangur. Markmiðið er að vernda svæðið til útivistar almennings, náttúruskoðunar og fræðslu. Auk þess er verndaður mikilvægur varpstaður fjölda fuglategunda, búsvæði sjaldgæfra plöntutegunda og sérstæðar jarðmyndanir og þannig stuðlað að varðveislu líffræðilegrar og jarðfræðilegrar fjölbreytni.¹

2.2.4 MINJAR

Fornleifastofnun Íslands lauk minjaskráningu á skipulagssvæðinu árið 1998. Fornleifaskráning vegna deiliskipulagsins var unnin snemma árs 2017 af Katrínu Gunnarsdóttur, fornleifafræðingi.

Í niðurstöðum segir:

„Engar beinar heimildir eru um fornleifar á deiliskipulagssvæðinu. En samkvæmt fornleifaskráningunni frá 1998 er einn minjastaður skráður á fyrirhuguðu deiliskipulagssvæði, en það er Ey-286:004 sem eru herminjar. Við vettvangsathug[un]ina fyrir þessa skránin[g]u 2017 voru skráðar 7 herminjar til viðbótar við þessa einu skráningu herminja frá 1998. En allar herminjarnar á deiliskipulagssvæðinu voru mældar upp, myndaðar og tekin ísnet hnit.“



3. mynd Skráðir minjastaðir. Loftmynd tekin 2010.

¹ Umhverfisstofnun, 2015

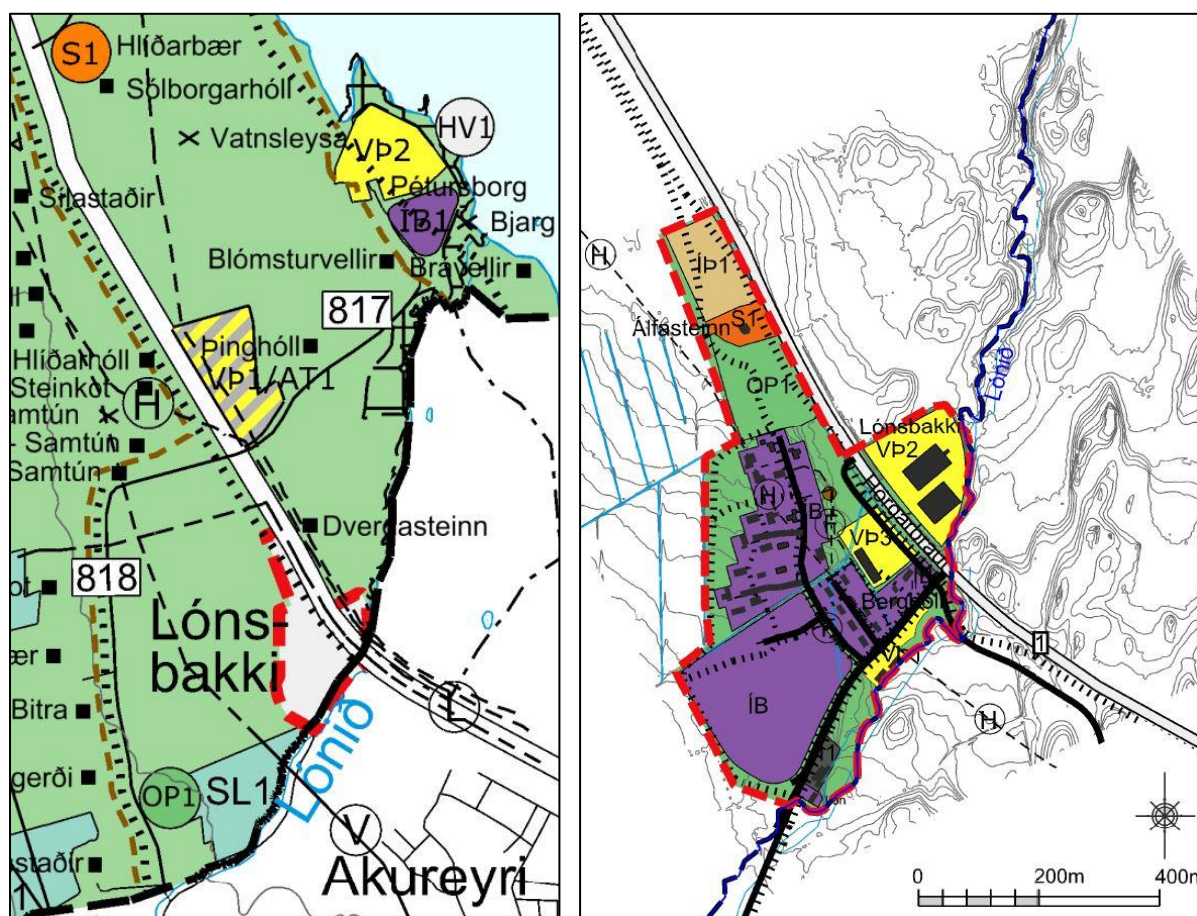
Herminjar hafa ekki náð 100 ára aldri og eru því ekki eiginlegar fornleifar, en þær eru að öllu jöfnu skráðar og staðsettar eins og hægt er, því annars hverfur vitneskja um tilvist þeirra og saga þessa tímabils verður rýrari.

Heimildamaður taldi að í braggabyggðinni hafi staðið um 50 braggar. Braggabyggðin er afmörkuð á skipulagsuppdraetti og að sögn heimildamanns má reikna með að undir sverði geti leynst sitthvað sem herinn hefur grafið í jörðu og þarf að hafa það í huga við jarðrask á svæðinu.

2.3 TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

2.3.1 AÐALSKIPULAG HÖRGÁRSVEITAR 2012-2024

Í gildi er Aðalskipulag Hörgársveitar 2012-2024. Landnotkun á Lónsbakka er skilgreind á þéttbýlisuppdraetti.



4. mynd Brot úr sveitarfélagsuppdraetti og þéttbýlisuppdraettur Lónsbakka úr gildandi aðalskipulagi.

Innan deiliskipulags eru eftirtaldir reitir, ásamt ákvæðum, skilgreindir í aðalskipulagi Hörgársveitar:

NR.	HEITI SVÆÐIS	LÝSING - ÁKVÆÐI
ÍBÚÐARBYGGÐ		

Markmið:

- Uppbygging íbúðarsvæða verði á hagkvæman hátt og nýti sem best þær grunnstoðir og þjónustukerfi sem fyrir eru. Stuðlað verði að góðum tengslum við miðlæga þjónustu- og útivistarsvæði.

Leiðir:

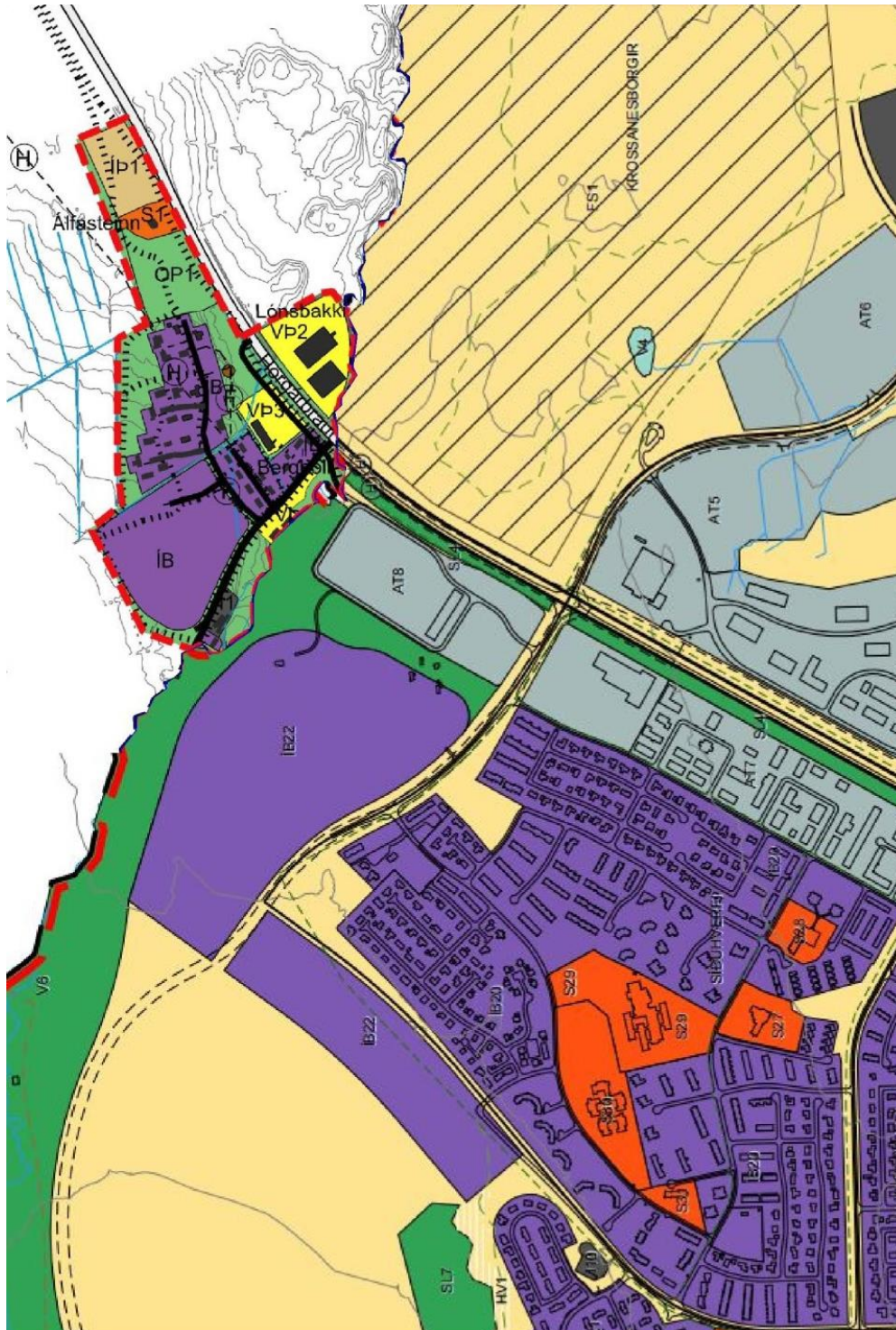
- Komið verði til móts við mismunandi þarfir íbúa með fjölbreyttu framboði íbúðagerða og lóða.
- Ný svæði fyrir íbúðarbyggð verði í góðum tengslum við núverandi íbúðarbyggð og klárað verði að nýta auð svæði innan núverandi íbúðarbyggðar áður en uppbygging hefst á auðum svæðum.

ÍB	Íbúðarbyggð	Nýtt byggingarsvæði er samtals 5 ha að stærð og þar er rými fyrir um 50-75 íbúðir miðað við þéttleikann 10-15 íbúðir á ha.
ÍÞRÓTTASVÆÐI		
Markmið:		
- Skapa aðstæður fyrir alla aldurshópa til heilsuræktar, íþrótta- og tómstundarstarfs og útivistar. - Að allir íbúar hafi aðgang að góðum útivistarsvæðum í göngufæri frá heimilum sínum.		
Leiðir:		
- Að boðið verði upp á fjölbreytta aðstöðu til útivistar og íþróttaiðkunar í góðum tengslum við íbúa. - Börnum og unglingum sé gert kleift að stunda íþrótta- og tómstundastarf við sitt hæfi óháð búsetu.		
ÍÞ-1	Sparkvöllur	Sparkvöllur norðan við leikskólann Álfastein. Stærð svæðis 1,5 ha.
OPIN SVÆÐI		
Markmið:		
Aukin áhersla verði lögð á vistlegt umhverfi og trjárækt innan þéttbýlisins til skjólmyndunar og fegrunar.		
Leiðir:		
Uppbygging opinna svæða og aukin trjárækt til skjólmyndunar og fegrunar. Umhverfi byggðarinnar á Lónsbakka er skilgreint sem opið svæði og ætlað fyrir almenna útivist með tilheyrandi aðstöðu svo sem stígum, áningarstöðum og ræktunarsvæðum. Lýsing á starfsemi á einstökum svæðum er samkvæmt núverandi notkun. Heildar stærð opinna svæði á Lónsbakka eru 11 ha og innan þeirra eru afmörkuð núverandi skógræktar- og leiksvæði.		
OP-1	Skógur	Sunnan við leikskólann Álfastein. Stærð svæðis 1,9 ha.
SAMFÉLAGSÞJÓNUSTA		
Markmið:		
Skólalóðir verði í góðum tengslum við íbúðarhverfi og nýtist þannig sem útivistarsvæði. Félagsleg þjónusta verði sem mest miðsvæðis og aðgengileg öllum íbúum.		
Leiðir:		
Öruggar gönguleiðir og bætt aðgengi verði að þjónustustofnunum. Nýtingarhlutfall skal almennt vera að meðaltali um 0,2-0,6. Á Lónsbakka er ekki starfræktur grunnskóli en skólabíll gengur á milli Lónsbakka og Þelamerkurskóla þar sem grunnskólinn í sveitarfélaginu er starfræktur. Á Lónsbakka er leikskóli sem tekur 32 börn og er hann staðsettur norðan við þéttbýlið. Á skipulagsupprætti fá svæði fyrir þjónustustofnanir appelsínugulan lit.		
S-1	Leikskóli	Leikskólinn Álfasteinn, stærð lóðar 0,5 ha.
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA		
Markmið:		
Lögð er áhersla á gott framboð á verslunar- og þjónustulóðum.		
Leiðir:		
Gefið er eðlilegt svigrúm fyrir þróun á núverandi verslunar- og þjónustustarfsemi og nýjar eru dreifðar um þéttbýlið. Nýtingarhlutfall skal almennt vera að meðaltali um 0,2-0,6.		
VP-1	Lónsá	Gistiheimili, stærð lóðar 1 ha.
VP-2	Húsasmiðjureitur	Verslun Húsasmiðjunnar, Blómavals og timbursala, stærð lóðar 2,3 ha.
VP-3	Lífland	Ýmis þjónusta í tengslum við landbúnað, stærð lóðar 1,0 ha.

2.3.2 DRÖG AÐ AÐALSKIPULAGI AKUREYRAR 2018-2030

Gert er ráð fyrir íbúðarsvæði norðan Síðubrautar og vestan Borgarbrautar (ÍB22) á um 26 ha svæði í drögum að Aðalskipulagi Akureyrar 2018-2030. Þar er reiknað með um 440 íbúðum í fjölbreyttum húsagerðum.

Athafnasvæði AT8 við Sjafnargötu er að mestu óbyggt en gert er ráð fyrir innanbæjartengingu yfir Lónsá að þéttbýlinu á Lónsbakka. Að öðru leyti eru drög að nýju aðalskipulagi samhljóða gildandi Aðalskipulagi Akureyrar 2005-2018.



5. mynd Drög að endurskoðuðu aðalskipulagi Akureyrar er hér lagt við þéttbýlisupprátt af Lónsbakka. ATH: Tillaga að Aðalskipulagi Akureyrar 2018-2030 hefur ekki verið auglýst 30. okt. 2017.

2.3.3 DEILISKIPULAG

Innan skipulagssvæðisins eru tvær deiliskipulagsáætlanir í gildi. Þær munu báðar falla úr gildi með gildistöku nýs deiliskipulags.

- Deiliskipulag við Skógarhlíð, Glæsibæjarhreppi. Dagsett í júlí 1985 og 11.3.1994. Unnið af Hauki Viktorssyni.



6. mynd Deiliskipulag við Skógarhlíð, Glæsibæjarhreppi - frá 1985.



7. mynd Skógarhlíð.



8. mynd Berghóll – húsið Berghóll, sem áður stóð við Ráðhústorg á Akureyri hefur nú verið flutt út á Moldhaugaháls.

3 DEILISKIPULAGSÁKVÆÐI

3.1 MARKMIÐ

Lónsbakki er þéttbýli í sveit. Markmið skipulagsins er að bjóða uppá gæði á borð við nálægð við náttúru, umferðaröryggi og barnvænt umhverfi. Margra þessara gæða má njóta nú þegar en annað þarf að bæta s.s. umferðaröryggi, aðkomu að leikskóla og verslunum. Eitt af markmiðum er einnig að bjóða uppá fjölbreyttar stærðir íbúða með mismunandi húsagerðum.

3.2 MEGINATRIÐI

- Gatnamót við Hringveg verða bætt.
 - Ath: Hluti breytinga verður innan svæðis þar sem skipulagi er frestað.
- Tenging við innra gatnakerfi Akureyrar.
- Ný gata, framlenging Skógarhlíðar, mun bæta aðkomu akandi og gangandi að leikskóla úr íbúðarhverfinu.
- Stefna um nýtingu opnu svæðanna.
- Lóðir í Skógarhlíð verða sumar endurskilgreindar og lagaðar að núverandi aðstæðum.
- 88-116 nýjar íbúðir í fjölbreyttum húsagerðum í tveimur nýjum íbúðargötum, Reynihlíð og Víðihlíð, suðvestan við núverandi íbúðarhús.
- Ein ný einbýlishúsalóð við Skógarhlíð nr. 13.

3.3 ALMENNAR GÆÐAKRÖFUR

Lögð er áhersla á vandaða hönnun íbúðarhúsnæðis bæði hvað snertir innri gerð, form og útlit. Hafa skal í huga hagkvæmni, notagildi og gæði. Stefnt er að því að byggingar á svæðinu verði góð byggingarlist. Hús skulu felld að landi, uppgefnum lóðahæðum og taka mið af staðháttum á hverjum stað.

Við afgreiðslu aðaluppdráttar og veitingu byggingarleyfa skal meta þessa þætti sérstaklega og er heimilt að hafna umsókn teljist hún ekki uppfylla almennar og sjálfsagðar kröfur að þessu leyti þó svo að viðkomandi hönnun uppfylli tæknilegar og mælanlegar kröfur reglugerða og skilmála að öðru leyti. Komi upp ágreiningur eða vafaatriði við afgreiðslu getur byggingarfulltrúi/sveitarstjórn leitað álits fagmanna við mat á þessum þáttum hönnunarinnar.

3.4 ALMENN ÁKVÆÐI

Nýjar lóðir eru við Reynihlíð og Víðihlíð auk lóðar við Skógarhlíð. Lóðarstærð allra lóða kemur fram á uppdrætti. Sérákvæði hvernar lóðar s.s. húsgerð, fjöldi hæða, fjöldi íbúða og hámarks byggingarmagn eru einnig tilgreind á uppdrætti.

Leyfilegt er að byggja við núverandi hús, s.s. sólskála eða útbyggingu rúmist heildar byggingarmagn innan skipulagsákvæða og byggingarreits.

3.4.1 FJÖLDI ÍBÚÐA - SVEIGJANLEIKI

Sveigjanleiki er gagnvart breytingum á fjölda íbúða á raðhúsalóðum fram að framkvæmdatíma, þ.e. þangað til gengið verður frá hönnun og framkvæmd heimtauga veitukerfa. Eftir það fellur framkvæmdakostnaður á hverja breytingu. Einnig er sveigjanleiki á fjölda íbúða í fjölbýlishúsum út frá reiknireglum um bílastæði sbr. kafla 3.4.5. Breyting á fjölda íbúða í raðhúsum og fjölbýlishúsum innan marka deiliskipulagsins telst óveruleg breyting.

3.4.2 BYGGINGARREITIR

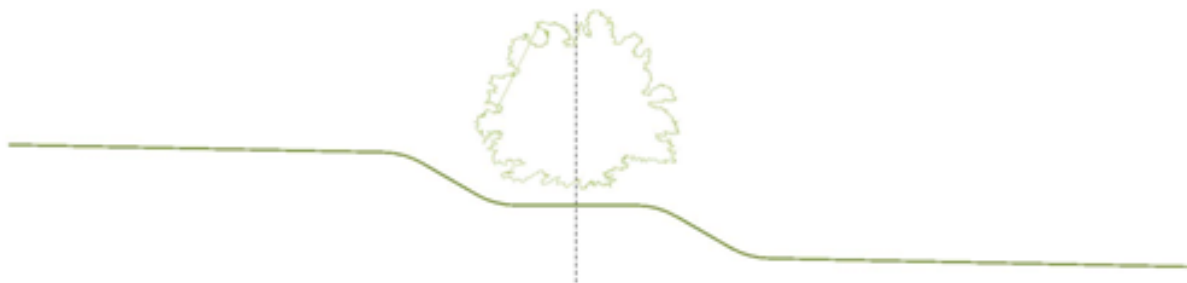
Byggingarreitir eru skilgreindir á deiliskipulagsupphætti og málsettir á mæliblaði. Hús skulu standa innan byggingarreits. Þakbrúnir mega ná allt að 0,6 m út fyrir byggingarreit að teknu tilliti til eldvarnarmála gagnvart aðliggjandi lóðum.

Byggingarreitir og minnsta fjarlægð þeirra frá lóðamörkum miðast að jafnaði við steinsteypt hús. Fjarlægð húsa frá lóðamörkum skal taka mið af gr. 9.7.5 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 út frá byggingarefni og frágangi útveggja og þaks. Timburhús verður því ekki byggt jafn nálægt lóðamörkum og byggingarreitur sýnir nema gerður verði eldvarnarveggur á þeirri hlið.

3.4.3 FRÁGANGUR LÓÐA

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

Landhæð á lóðamörkum skal vera samkvæmt uppgefnum hæðarkótum á mæli- og hæðarblöðum. Miðað er við að lóðarhæð á lóðamörkum fylgi beinni línu milli hæðarkóta. Sú landhæð skal ná að lágmarki 1 m inn á hvora lóð samliggjandi lóða nema lóðarhafar geri með sér skriflegt samkomulag um aðra landhæð. Í þessu felst að óheimilt er að hafa jarðvegsfláa að lóðamörkum.



11. mynd Uppgefin landhæð skv. mæliblaði skal vera á lóðamörkum. Sú landhæð skal að lágmarki ná 1 m inn á hvora lóð. Landmótun innan lóða getur að öðru leyti verið fjölbreytt en skal vera í góðu samræmi við umhverfið.

Leitast skal við að nýta þá náttúrulegu kosti sem fyrir eru á lóðum. Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi eða grjóti út fyrir lóðamörk.

Mælt er með því að byggingar verði mótaðar með skjólmyndun í huga og skjólveggir verði hluti húsahönnunar. Þannig verði reynt að minnka þörf fyrir uppsetningu umfangsmikilla skjólgirðinga síðar. Girðingar á lóðamörkum skulu vera samþykktar af báðum lóðarhöfum.

Við húshönnun skal gera ráð fyrir dvalarsvæði utanhúss til suðurs og skulu byggingar vera skjólmyndandi. Óbyggður hluti lóðar skal vera nothæfur til útivistar s.s. dvalar, útivistar og ræktunar.

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. mæli- og hæðarblaði.

3.4.4 BÍLASTÆÐI

Almennt skal gera ráð fyrir tveimur bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð í einbýlis-, par- og raðhúsum.

Við fjölbýlishúsalóðir eru sérstakir lóðarhlutar fyrir bílastæði. Almennt rúmast 10 bílastæði á hverjum lóðarhluta en á lóð 13 rúmast 16 stæði á tveimur lóðarhlutum. Ekki er leyfilegt að stækka bílastæðalóðir til þess að fjölga stæðum þar sem þá yrði gengið á umhverfisgæði og götumynd.

Bílastæðapörf hverrar íbúðar í fjölbýlishúsum skal miðuð við eftirtaldar stærðir:

- | | | |
|--------------------------------------|-----|----------------|
| • Íbúðir minni en 50 m ² | 1 | bílastæði/íbúð |
| • Íbúðir 50-80 m ² | 1,5 | bílastæði/íbúð |
| • Íbúðir 80 m ² og stærri | 2 | bílastæði/íbúð |

Gengið skal frá bílastæðum með bundnu slitlagi. Nýti lóðarhafi ekki öll bílastæði, t.d. ef byggt er fjögurra íbúða hús með 8 bílastæðum þar sem rými er fyrir 10 stæði, skal ganga frá lóðarhlutanum á snyrtilegan hátt. Lóðarhafi ber kostnað af gerð, rekstri og viðhaldi bílastæða sinna.

3.4.5 AÐALUPPDRAETTIR

Aðaluppdraettir skulu vera í samræmi við meginmarkmið deiliskipulagsins, skilmála þess, mæliblöð svo og byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem við eiga.

Leggja skal inn til samþykktar byggingarfulltrúa heildaruppdraetti af öllum fyrirhuguðum mannvirkjum á viðkomandi lóð.

Á aðaluppdraetti skal rita efnis- og áferðarlýsingu þar sem viðkomandi mannvirkjum er lýst s.s. burðarvirkjum, ytri frágangi og efnis- og litavali. Samræmi skal vera í ytri efnisáferð og yfirbragði mannvirkja á sömu lóð.

Skjólveggi og girðingar skal sýna og skilgreina á aðaluppdráttum auk staðsetningu og útlit sorpgeymsla.

Á aðaluppdráttum skal gera grein fyrir lóðarhönnun, núverandi og fyrirhugaðri landhæð lóðar og helstu hæðarkótum. Lóðarhæðir á lóðamörkum skulu sýndar á sniðum og útlitsmyndum eftir því sem við á. Stærðir skulu tilgreindar í skráningartöflu sem skila skal á rafrænu formi. Að öðru leyti vísast til kafla 4.3 í byggingarreglugerð (nr. 112/2012 m.s.br.).

3.4.6 VINNU- OG SÉRTEIKNINGAR

Sérteikningum skal skila með undirskrift hönnunarstjóra til byggingarfulltrúa til áritunar sbr. grein 4.1.2. í byggingarreglugerð.

3.4.7 MÆLIBLÖÐ

Mæliblöð sýna lagnir, stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, bindandi byggingarlínur og kvaðir ef einhverjar eru.

Á mæliblöðum eru sýndar hæðir við lóðamörk og leiðsögukótar, þ.e. leiðbeinandi hæðarkótar gólfs jarðhæðar eða 1. hæðar. Í vissum tilvikum geta hæðarkótar verið bindandi vegna frárennislislagna. Gefin er upp hámarkshæð byggingar yfir leiðsögukóta, lega vatns- og frárennislislagna og inntakshliðar fyrir rafmagn og heitt vatn.

3.4.8 SÉRÁKVÆÐI

Í köflum 3.6 – 3.8 eru sérákvæði um óbyggðar lóðir eftir því sem við á.

Gefin er upp hámarkshæð (mænishæð) byggingar yfir leiðsögukóta gólfplötu. Leiðsögukóti verður tilgreindur á mæliblaði. Hann verður ákvarðaður eftir áætlaðri hæðarsetningu lands og lóðamarka, að jafnaði um 20-30 cm yfir landhæð.

Leiðsögukóti tveggja hæða raðhúsa skal miðast við gólfplötu götuhæðar. Þannig eru hús neðan götu með hámarkshæð miðað við einnar hæðar hús (húsgerð II-A) en hús ofan götu með hámarkshæð miðað við tveggja hæða hús (húsgerð II-B) (sjá skýringarmyndir í undirköflum).

Miðað er við að meginform húss og stefna þess (t.d. mænisstefna) verði samsíða götu. Frávik skulu rökstudd.

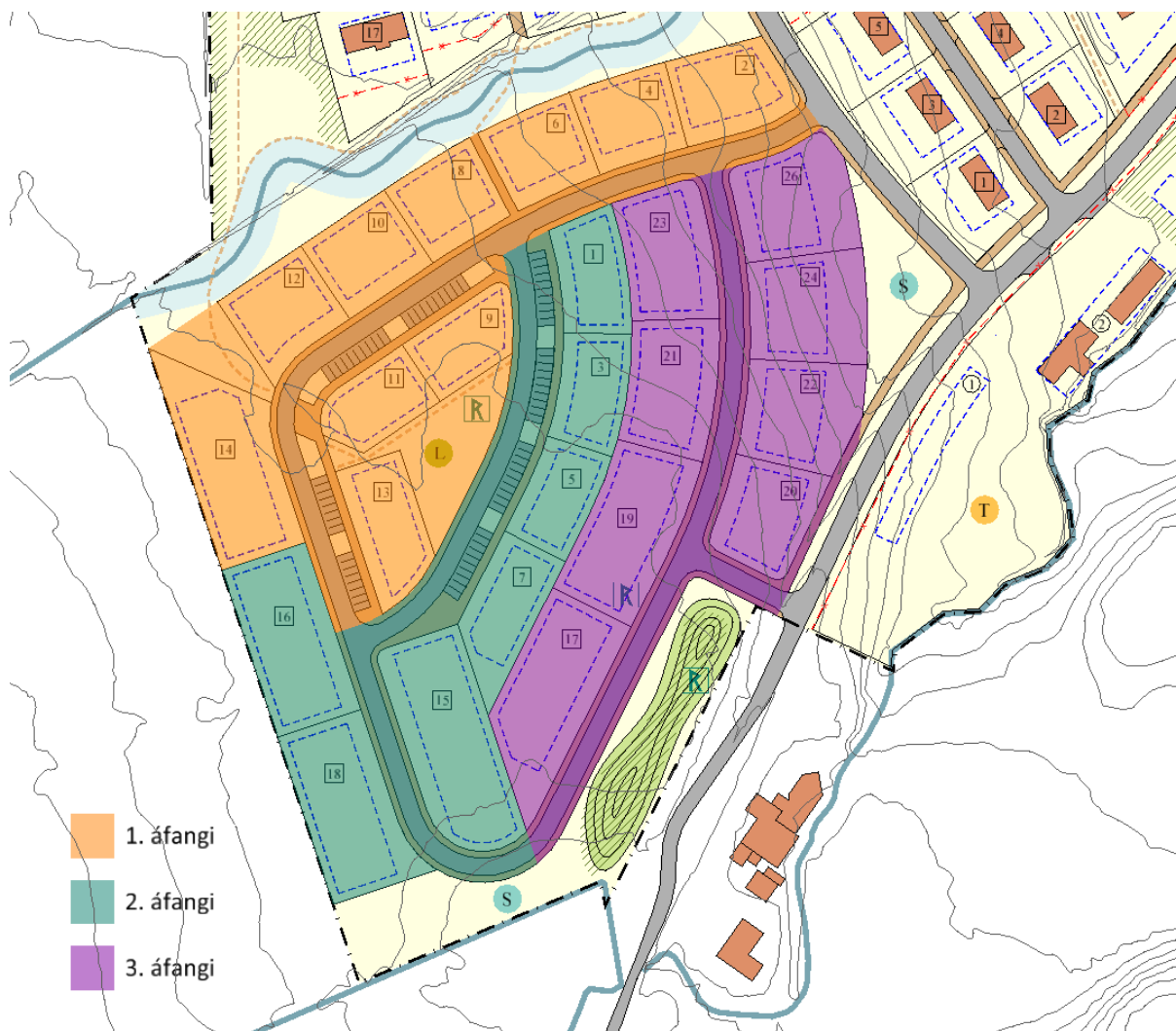
3.5 LÓÐIR

Lóðir eru skilgreindar eftir landnotkun, þ.e.:

	Íbúðarlóðir / fjöldi bílastæða á lóð
	Íbúðarlóðir - bílastæðahluti - píla sýnir tengsl
	Leikskólalóð
	Verslunar- og þjónustulóðir
	Ferðaþjónustulóð
	Lóð fyrir fráveitukerfi
	Lóð fyrir spennistöð

3.5.1 ÁFANGASKIPTING ÍBÚÐAHVERFIS

Ekki er gert ráð fyrir að uppbyggingin muni eiga sér stað í einum áfanga og mun eftirspurn stýra hraða hennar. Lagt er til að í 1. áfanga verði lóðir nr. 2-14 við Reynihlíð. Dæmi um mögulega áfangaskiptingu 2. og 3. áfanga eru sýnd á meðfylgjandi mynd. Eftirspurn mun þó hafa áhrif á áfangaskiptinguna.



12. mynd Dæmi um áfangaskiptingu nýrra íbúðarhúsa.

3.6 ÍBÚÐIR

Íbúðargötur eru fjórar. Núverandi götur eru Skógarhlíð með þremur hliðsettum botnlöngum til vesturs og Birkihlíð sem er botnlangagata. Nýjar götur eru Reynihlíð sem liggur í hring og tengist bæði Skógarhlíð og Lónsvegi og Víðihlíð sem er þvergata á hana.

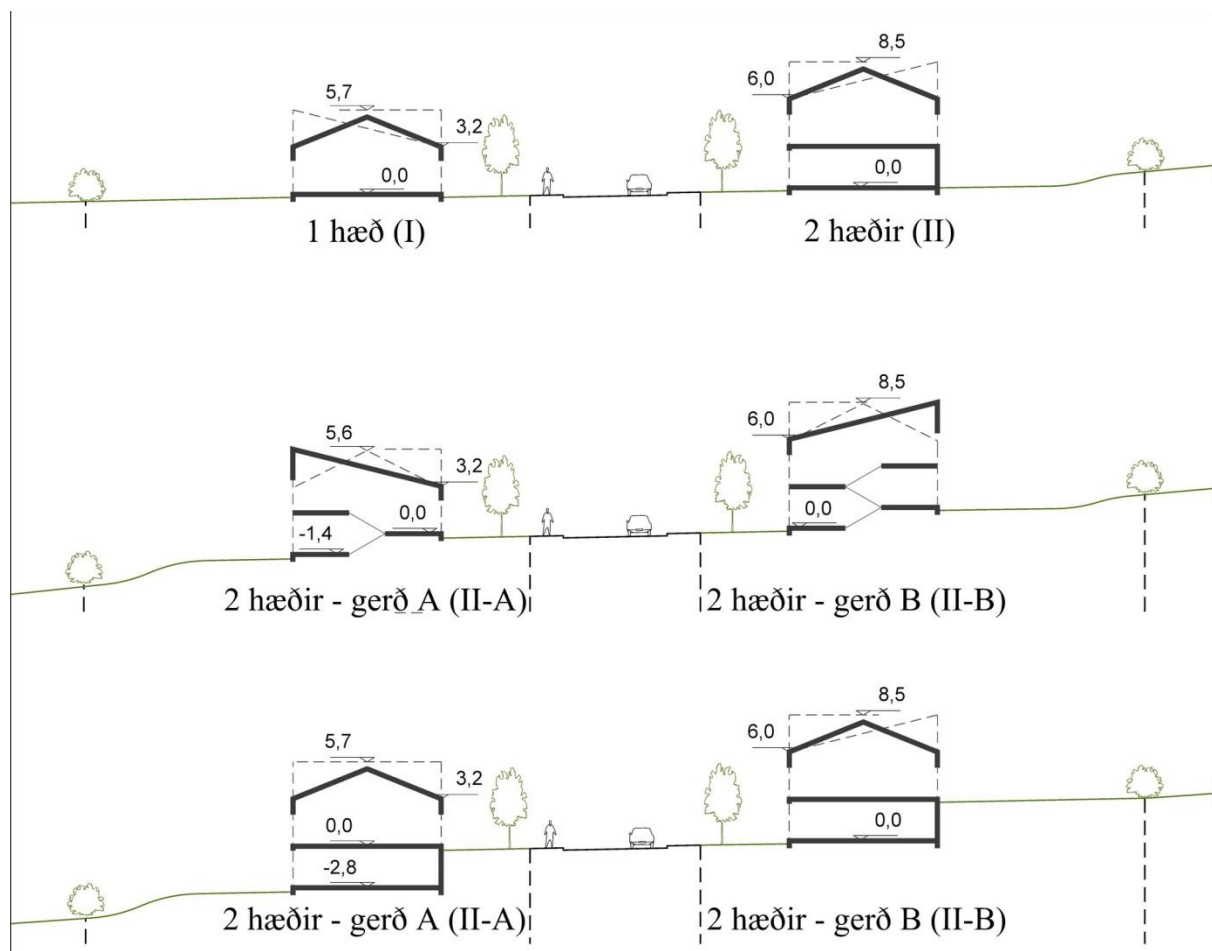
Skilgreindar eru 57 íbúðarlóðir. 31 lóð er þegar byggð. 26 lóðir eru nýjar og skiptast þannig:

- 1 einbýlishús á einni hæð (**E-I**)
- 6 parhús á einni hæð, 12 íbúðir (**R-I**)
- 6 raðhús á einni hæð, 25 íbúðir (**R-I**)
- 6 raðhús á tveimur hæðum (brekkuhús), 20 íbúðir (**R-II**)
- 7 fjölbýlishús á tveimur hæðum, 30-58 íbúðir (**F-II**)

3.6.1 FORM OG ÚTLIT

Til samræmis við núverandi byggð og til þess að stuðla að samræmi í yfirbragði nýrrar byggðar skulu þök vera hallandi, mænispök eða einhalla, á bilinu 14°-22° (1:4 – 1:2,5). Með einhalla þaki má einungis nýta hámarksveggghæð á tveim aðliggjandi húshliðum, veggghæð annara hliða skulu miðast við veggghæð húsa með mænispaki. Frávik frá meginreglu verða einungis möguleg fyrir samstæðar heildir en ekki stök hús.

Byggingar á hverri lóð þurfa ekki að vera sambyggðar t.d. geta bílskúrar verið stakstæðir. Þess skal gætt við hönnun allra húsagerða að stórum útsýnisgluggum verði ekki komið fyrir á göflum þar sem lágmarksfjarlægð er að lóðamörkum og næsta húsi.



13. mynd Skýringarmynd sýnir hámarks hæðir og húsagerðir.

3.6.2 EINBÝLISHÚS (E-I)

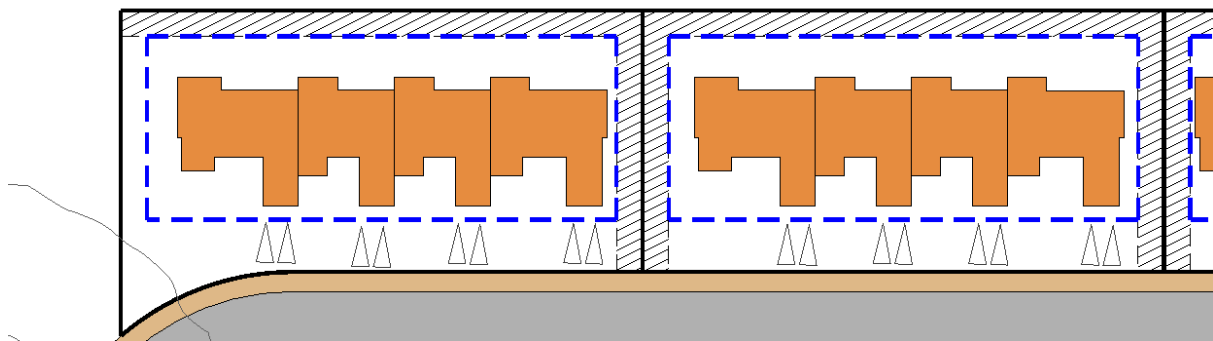
- Þakgerð einbýlishúsa skal vera mænis- eða valmapak líkt og á aðliggjandi eldri húsum.
- Þakhalli skal vera á bilinu 14°-22°.
- Hámarks vegg hæð er 3,2 m.
- Hámarks mænishæð er 5,7 m.
- Bílskúr skal vera með einbýlishúsum, sambyggður eða frístandandi.
- Gera skal ráð fyrir sorphirslu fyrir tvö sorphlát.

3.6.3 PARHÚS

Til hagræðingar eru parhús skilgreind sem raðhús þar sem sömu skilmálar eiga við að öllu leyti og einungis íbúðafjöldinn sem aðgreinir húsagerðirnar í daglegu tali. Gert er ráð fyrir parhúsum á lóðum nr. 2-12 (jafnar tölur) við Reynihlíð (sjá ákvæði um sveigjanleika í íbúðafjölda í kafla 3.4).

3.6.4 RAÐHÚS (R-I)

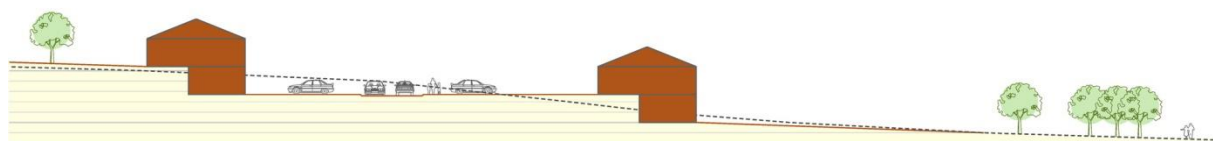
- Þakhalli skal vera á bilinu 14°-22°, mænispak eða einhalla þak.
- Hámarkshæð, mænir eða efri brún einhalla þaks: 5,7 m.
- Vegg hæð: 3,2 m.
- Bílskúr skal vera með hverri raðhúsaíbúð.
- Gera skal ráð fyrir sorphirslu fyrir tvö sorphlát fyrir hverja íbúð.
- Hver íbúð skal hafa skilgreindan sérafnotahluta lóðar sem skilgreindur er í lóðarsamningi.
- Gera skal ráð fyrir aðgengi að baklóðum um um sameiginlegan hluta lóðar sbr. mynd 14 og tákni á skipulagsupprætti.



14. mynd Skýringarmynd sem sýnir dæmi um sameiginlegan afnotahluta lóðar sem tryggir aðgang að baklóðum.

3.6.5 TVEGGJA HÆÐA RAÐHÚS (R-II)

Vegna landhalla er gert ráð fyrir að tveggja hæða raðhús verði brekkuhús, þ.e. með jarðhæð undan brekku, þannig falla byggingarnar sem best að landi.



15. mynd Snið af tveggja hæða raðhúsum (R-II). Húsgerð A neðan götu og húsgerð B ofan götu.

- Pakhalli skal vera á bilinu 14°-22°, mænisþak eða einhalla þak.
- Gerð A neðan götu:
 - Hámarkshæð, mænir eða efri brún einhalla þaks: 5,7 m.
 - Veggshæð: 3,2 m.
- Gerð B ofan götu:
 - Hámarkshæð, mænir eða efri brún einhalla þaks: 8,5 m.
 - Veggshæð: 6,0 m.
- Gera skal ráð fyrir sorphirslu fyrir tvö sorpílát fyrir hverja íbúð.
- Hver íbúð skal hafa skilgreindan sérafnotahluta lóðar.
- Gera skal ráð fyrir aðgengi að baklóðum um um sameiginlegan hluta lóðar sbr. mynd 14 og tákni á skipulagsupprætti.

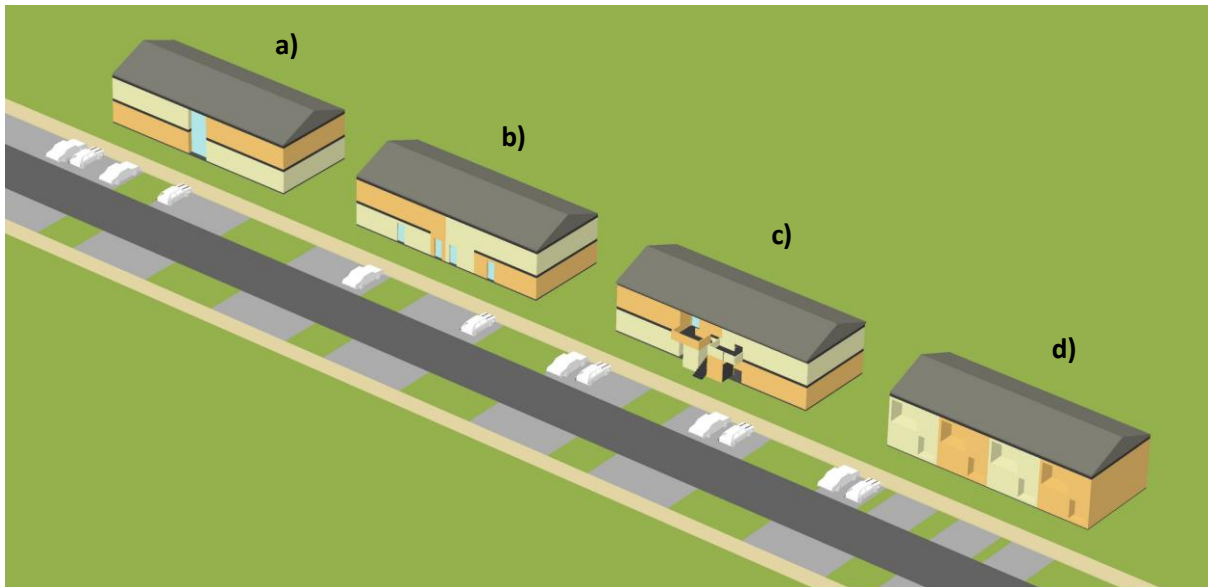
3.6.6 FJÖLBÝLISHÚS (F-II)

Svigrúm er gefið á fjölda íbúða innan byggingarreits fjölbýlishúsa (sjá ákvæði á upprætti). Íbúðafjöldi ræðst þannig með útreikningum á bílastæðafjölda og hámarks byggingarmagni (sjá kafla **3.4.4 Bílastæði**).

- Pakhalli skal vera á bilinu 14°-22°, mænisþak eða einhalla.
- Hámarkshæð, mænir eða efri brún einhalla þaks: 8,5 m.
- Veggshæð: 6,0 m.
- Hver íbúð á jarðhæð skal hafa skilgreindan sérafnotahluta lóðar.
- Gera skal ráð fyrir sameiginlegu garðrými fyrir allar íbúðir hvers húss.
- Íbúðum skal fylgja aðstaða til flokkunar og geymslu á sorpi.

TILMÆLI, LEIÐBEINANDI ÁKVÆÐI

- Ef stigahús verða opin skulu þau vera skjólgóð og undir þaki.
- Íbúðir skulu almennt hafa glugga á gagnstæðum hliðum. Með því er tryggður möguleiki á gegnumloftun og tengsl við bæði götu og garð. Íbúðir minni en 45 m² geta verið einhliða ef gluggar snúa í sólarátt.
- Ef byggð eru svonefnd svalagangshús skal þess gætt að svefnherbergi snúi ekki að svalangangi með aðkomu að öðrum íbúðum.
- Byggingar skulu hafa blandaða stærð íbúða, forðast skal byggingar eingöngu með smáíbúðum.
- Bent er á útfærslumöguleika tveggja hæða húsa og hönnuðir hvattir til nýsköpunar innan skilmála skipulagsins til að auka fjölbreytni og gæði íbúða.



16. mynd Einföld skýringarmynd: Sami byggingarreitur og íbúðafjöldi – ólíkar útfærslur.

a) Hefðbundið fjölbýlishús með aðkomu að íbúðum úr stigagangi. Sameiginleg lóð, verönd fyrir íbúðir á neðri hæð.

b) Sér inngangur í hverja íbúð á jarðhæð. Einkagarður allra íbúða að húsabaki mögulegur ef jarðhæðarhluti efrihæðar nær í gegn um húsið.

c) Opnar útitröppur, neðri hluti sameiginlegur. Efri hluti og aðkomusvalir innan meginforms og undir þaki. Sameiginleg lóð, verönd fyrir íbúðir á neðri hæð.

d) Raðhús án bílgeymslu. Þrengri rammi en venja er í tveggja hæða raðhúsum. Einkagarður að húsabaki.

3.7 LEIKSKÓLI (L-I)

Leikskólinn Álfasteinn er með pláss fyrir 32 börn. Allt að fimm bílastæði eru innan lóðar, þar af eitt fyrir hreyfihamlaða. Átta bílastæði eru utan lóðar hornrétt á tengiveg við Skógarhlíð.

Á lóðinni er leikskólabygging. Heimilt er að stækka eða endurnýja húsið miðað við byggingu á einni hæð, allt að 6 m háa. Byggingarreitur er merktur **L-I** á uppdrætti og er einnar hæðar leikskólabygging.

Gera skal ráð fyrir ílátum til sorpflokkunarílátum á lóðinni. Aðgangur að þeim skal vera auðveldur og greiður en þess jafnframt gætt að sorpílat verði ekki áberandi.



17. mynd Leikskólinn Álfasteinn.

3.8 VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

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

[Á lóðum 1 og 3 við Hringveginn eru tvær verslanir í einni byggingu. Hvor lóð er með skilgreint hámarks byggingarmagn. Leyfilegt er að reisa einnar til tveggja hæða byggingu allt að 8,5 m háar.] Setningu ákvæða um lóðir 1 og 3 við Hringveg er frestað. Auglýst ákvæði eru birt til fróðleiks.

Á lóð 2 við Hringveginn eru Húsasmiðjan, Blómaval og Jötunn Vélar nú til húsa. Bætt aðkoma verður að lóðinni með fráreinum af Hringvegi. Ekki er gert ráð fyrir frekari uppbyggingu á lóðinni.

Á lóðamörkum er mælt til þess að komið verði upp skjólbeltum til að draga úr innsýn á lóðir.

3.8.2 GISTIHEIMILI – FERÐAÞJÓNUSTA (G-I/II)

BYGGINGARREITUR 1

Leyfilegt er að reisa allt að fimm smáhýsi innan byggingarreits. Hámarks hæð er 4 m.

BYGGINGARREITUR 2

Innan reitsins er leyfilegt að hafa íbúðarhús rekstraraðila og gistiheimili á einni til tveimur hæðum. Hámarks vegghæð er 7,7 m, hámarks mænishæð er 8,4 m.

BYGGINGARREITUR 3

Þjónustuhús fyrir tjaldsvæði. Hámarks hæð er 5 m.

3.9 VEITUR

Dreifilagnir veitukerfa (hitaveitu, vatnsveitu, rafmagnsveitu og fjarskiptakerfa) eru undir götum og stígum. Nýjar lagnir verða það einnig. Stofnlögn rafveitu að spennistöð fer að hluta um opið svæði. Stofnlagnir hitaveitu frá Laugalandi og Hjalteyri að Akureyri liggja meðfram Hringvegi. Stofnlögn vatnsveitur liggur meðfram Lónsvegi. Þessar stofnlagnir eru sýndar á skipulagsuppdraetti.

Spennistöð er á skilgreindri lóð norðan Birkihlíðar 8, merkt **Sp**. Gert er ráð fyrir lítilli spennistöð (dreifistöð rafveitu), sem þjónar nýju byggðinni, við nýja gatnatengingu við Lónsveg.

3.9.1 FRÁVEITA (FV)

Fráveita frá núverandi byggð liggur að rotþró og hreinsistöð sem er á lóð **Fv** á annars óbyggðu svæði meðfram Hringegi. Á lóðinni er rotþró og hreinsivirki. Ný byggð mun tengjast sama fráveitukerfi og hreinsivirki. Gert er ráð fyrir stækkun mannvirkja til þess að mæta stækkun byggðarinnar. Á lóðinni er heimilt að reisa einnar hæðar byggingar eftir þörfum vegna starfseminnar en meginhluti mannvirkja er og verður neðanjarðar.

Til greina koma aðrir kostir s.s. tenging við fráveitukerfi Akureyrarbæjar. Mannvirki á núverandi fráveitulóð myndu þá nýtast sem safn- og dæluþró. Þessi þáttur fráveitukerfisins verður ekki ákvarðaður í deiliskipulagi og hefur ekki áhrif á deiliskipulagslínur eða deiliskipulagsákvæði.



18. mynd Hreinsistöð fráveitu.

3.9.2 SPENNISTÖÐ (SP)

Ein lóð er fyrir núverandi spennistöð norðan Birkihlíðar 8. Gert ráð fyrir óbreyttri nýtingu.

Gert er ráð fyrir lítilli spennistöð (dreifistöð raforku) á óbyggðu svæði við enda jarðvegsmanar sunnan við nýja aðkomuleið frá Lónsvegi að nýju byggðinni. Ekki er afmörkuð sérstök lóð fyrir mannvirkið.

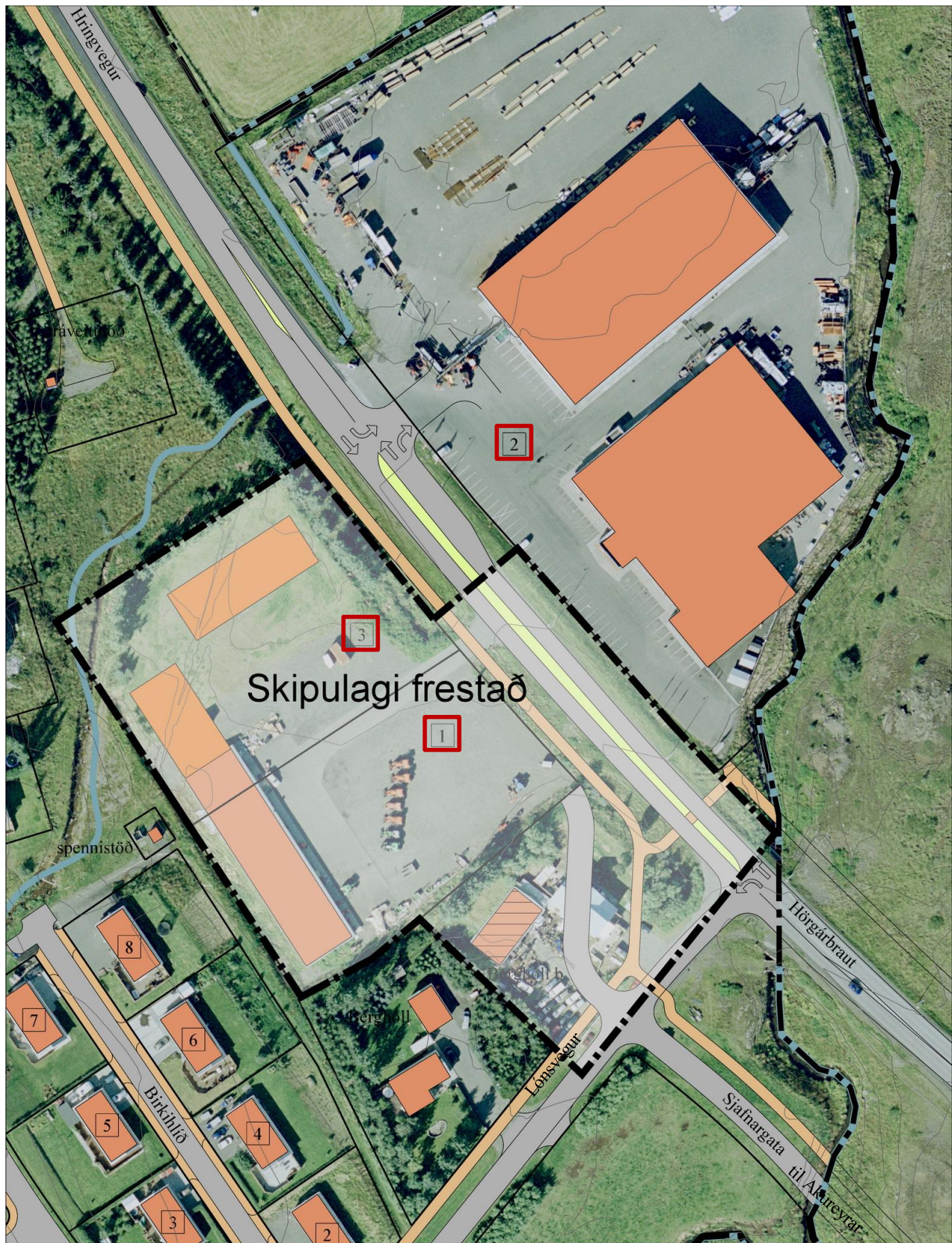
3.10 UMFERÐARSVÆÐI

3.10.1 HRINGVEGUR

Öryggi gatnamóta við Hringveg skal bætt með miðeyjum, fráreinum og gangbraut. Gatnamót Hringvegjar eru þrjú, þ.e. við leikskólann Álfastein, Húsasmiðjuna/Jötunn Vélar og Lónsveg.

- [Aðkomu að lóðum 1 og 3 frá Þjóðvegi verður lokað. Ný tenging lóðanna verður frá Lónsvegi.] Ákvörðun um útfærslu gatnamóta við lóðir 1 og 3 við Hringveg er frestað. Auglýst ákvæði eru birt til fróðleiks. Útfærsla verður unnin í samvinnu við Vegagerðina að höfðu samráði við lóðarhafa. Útfærsla umferðarteninga verður auglýst sem breyting á deiliskipulagi.
- Tenging við lóð 2 (Húsasmiðjuna) verður þrengd og settar miðeyjur og beygjureinar á Hringveg.
- Gatnamót við Lónsveg verða endurbætt með vinstribeygjurein úr suðri.
- Gatnamót við Álfastein verða lagfærð með afrein úr norðri og breikkun til austurs vegna vinstri beygju úr suðri (mynd 20).

Vegagerðin hefur umsjón með framkvæmdum og rekstri Hringvegjar. Samráð hefur verið haft um útfærslu gatnamótanna og mun Vegagerðin ljúka hönnun þeirra. Útfærsla getur vikið frá deiliskipulagslínunum að einhverju leyti og verður ekki þörf á að breyta deiliskipulagi þess vegna svo fremi sem meginatrið verði þau sömu.



19. mynd Skýringarmynd. Auglýst tillaga að breyttu fyrirkomulag gatna birt til fróðleiks með afmörkun frestunar á deiliskipulagi. Ákvörðun um tengingu lóða 1 og 3 við Hringveg er frestað. Einnig sést fyrirhuguð vegtenging Lónsvegar við innra gatnanet Akureyrar.



20. mynd Áætluð framlenging Skógarhlíðar að leikskóla og breytt aðkomu frá Hringvegi.

3.10.2 GÖTUR OG BÍLASTÆÐI

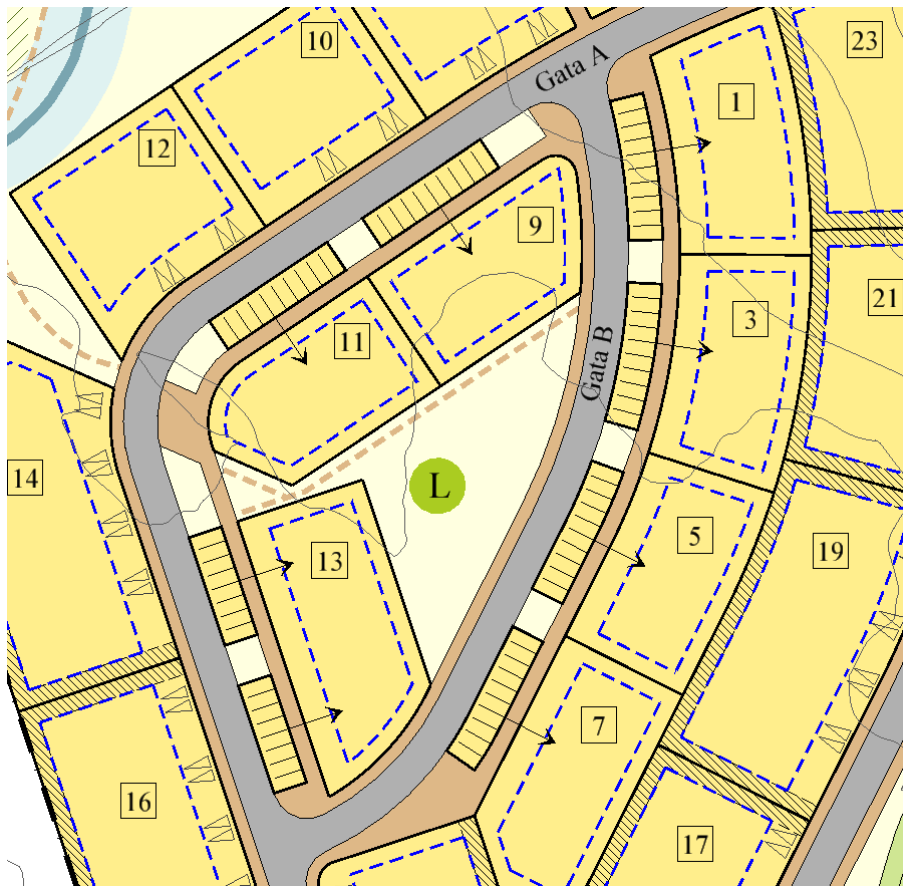
Lónsvegur liggur til suðvesturs frá Hringvegi.

- Tenging er gerð við innra gatnakerfi Akureyrar frá Lónsvegi til suðausturs að Sjafnargötu.
- [Gatnatenging er gerð að verslunarlóðum 1 og 3 við Hringveg frá Lónsvegi til norðurs, austan við Berghól.] Frestað.

Skógarhlíð er íbúðargata með hliðarbotnlöngum. Hún er lengd til norðurs að leikskóla. Leikskólinn er einnig með aðkomu frá Hringvegi.

Bílastæði skulu vera innan lóða og í samræmi við stærð og starfsemi á hverri lóð. Almenn bílastæði í götum eru ómerkt.

Við Reynihlíð og Víðihlíð eru bílastæði fjölbýlishúsa á lóðarluta utan meginlóðar. Örvar sýna hvaða lóðir eiga saman.



21. mynd Bílastæðalóðir eru skilgreindar sem eignarhluti fjölbýlishúsalóða.

Við suðurhorn Reynihlíðar er svæði fyrir snjóruðninga, merkt K. Gert er ráð fyrir að það verði útfært með grónu burðarhæfu yfirborði sem nýst getur íbúum hverfisins yfir sumartímann sem skammtímaskæði fyrir kerrur, hjólhýsi og vagna. Sveitarstjórn getur sett reglur um nýtingu svæðisins, t.d. um ráðstöfun/úthlutun eða leigu. Yfir vetrartímann skal stæðið vera ónotað þannig að það nýtist fyrirvaralaust undir snjóruðninga.

3.10.3 HJÓLA- OG GÖNGUSTÍGAR

Fyrirhugaður er hjóla- og göngustígur meðfram Hringvegi að vestanverðu.

Gangstétt er meðfram Skógarhlíð að vestanverðu og gert er ráð fyrir stétt að austanverðu norðan Skógarhlíðar 45 að leikskóla.

Gangstéttar eru beggja vegna í Birkihlíð og einnig er gert ráð fyrir þeim beggja vegna í Reynihlíð og Víðihlíð.

Göngustígur er í gegnum skógrækt frá íbúðarbyggð að leikskóla.

3.11 OPIN SVÆÐI

Opin svæði eru í meginatriðum þrjú:

- Vestan við Skógarhlíð er **opið svæði** á óræktuðu svæði, þar eru tré og runnar á stöku stað. Landið er þýft og blautt að hluta.
- Norðan við íbúðarbyggðina er **skógrækt**. Þar vex m.a. birki, lerki og víðir. Stígur er í gegnum skóginn frá íbúðarhúsum að leikskóla og rennur lækur í gegnum skógræktina miðja.

- **Íþróttasvæði** er norðan við leikskólann Álfastein. Þar er sparkvöllur sem verður óbreyttur. Koma skal upp skjólbelti í kringum völinn.



22. mynd Stígur í gegnum skógræktina frá íbúðarhverfinu að leikskólanum.



23. mynd Opið svæði við Skógarhlíð.



24. mynd Sparkvöllur norðan við leikskólann.

Eitt af markmiðum skipulagsins er að leggja til hvernig auðvelda megi umhirðu og rekstur opinna svæða. Því er lagt til að **opna svæðið** vestan Skógarhlíðar fái aukið notagildi. Trjá- og runnasvæði verði afmörkuð frá slegnu grassvæði með áberandi gróðurskilum. Mögulega má áætla svæði þar sem íbúum gefst tækifæri til að planta sjálfir. Á svæðinu má t.d. gera ráð fyrir:

- Leiksvæði með leiktækjum.
- Grillsvæði með föstu útigrilli, borði og bekkjum.
- Grasflöt til leikja.
- Tjörn/votlendi sem laðar til sín fuglalíf.
- Matjurtagarði fyrir íbúa með aðgengi að vatni.

Útbúa mætti samkomulag/samning á milli sveitarfélags og íbúa um nýtingu og umhirðu svæðisins.

Gert er ráð fyrir útivistarstígum t.d. með trjákurli sem hlykkjast um svæðið. Einnig er gert ráð fyrir útivistartígum í skógræktinni. Þeir eru sýndir til skýringar á skipulagsupprætti.

3.11.1 LÆKIR

Um svæðið renna tveir lækir, sá nyrðri í gegnum skógrækt við leikskólann og sá syðri í skurði sunnan við og í gegnum núverandi byggð. Í skipulaginu er gert ráð fyrir að farvegi syðri lækjarins verði breytt og hann færður úr skurði í grunnan hlykkjóttan farveg. Markmið með breytingunni er að gera farveginn hættuminni fyrir börn, þ.e. að bakkar verði ekki það háir og brattir að hætta sé á falli auk þess að koma í veg fyrir jarðvegsrof með því að draga úr vatnshraða. Breyting á lækjarfarvegi og umhverfi hans mun gefa útivistarsvæðinu nýja og bætta ásýnd.



25. mynd Nú rennur lækurinn í skurði eftir suðurjaðri íbúðarhverfisins.



26. mynd Lækurinn veldur rofi í árbakkanum neðan við Skógarhlíð.

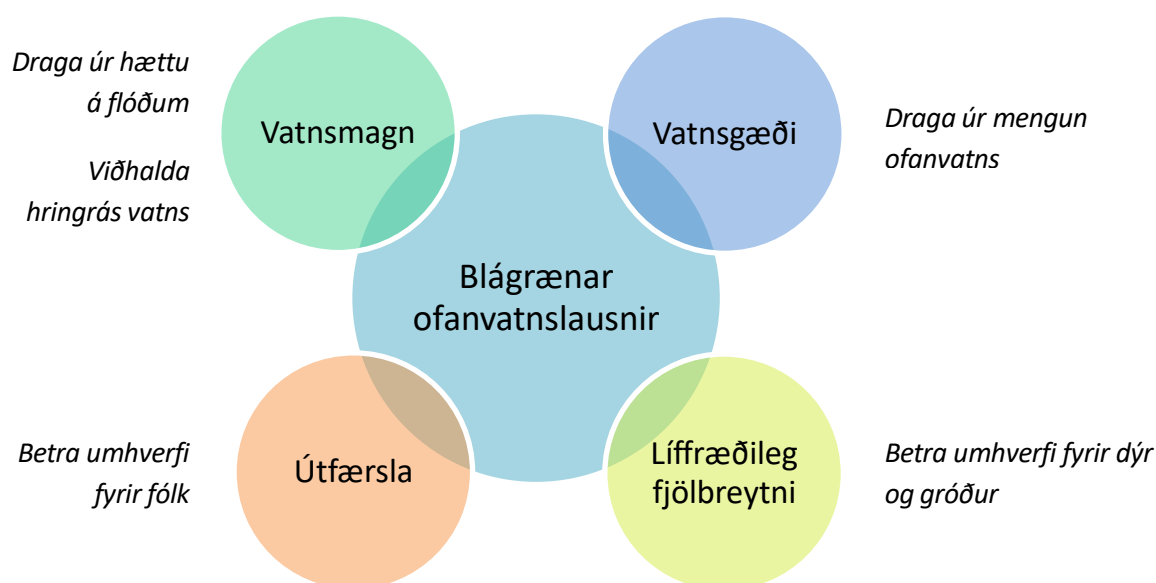
3.11.2 BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR

Blágrænar ofanvatnslausnir eru aðferðir til að veita ofanvatni í þéttbýli á náttúrulegan hátt niður í jarðveginn. Þær líkja eftir náttúrulegri hringrás vatns í stað þess að veita ofanvatninu í niðurföll og leiða það í lögnum neðanjarðar frá svæðinu og út í sjó, ár eða vötn.

Í Landsskipulagsstefnu 2015-2026 er m.a. bent á að sérstaklega skuli hugað að sjálfbærum ofanvatnslausnum. Einnig stendur í gr. 5.3.2.14 skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 að stefnt skuli að því að ofanvatni, svo sem regnvatni af þökum, verði miðlað í jarðveg í stað fráveitukerfis, eftir aðstæðum og því sem unnt er.

Ofanvatnið er leitt niður í jarðveginn sem næst þeim stað þar sem það fellur og yfirborð er haft eins gropið og kostur er. Ofanvatni, sem ekki nær að síga niður strax, er veitt yfir í net grænna geira og svæða. Þar nær það að síga niður í jarðveginn með tímanum. Jarðvegurinn, ásamt gróðrinum, hreinsar ofanvatnið af mengunarefnum sem vatnið hefur flutt með sér m.a. af götum.²

Áhrif blágrænna ofanvatnslausna eru fjórpætt:



3

Lagt er til að blágrænar lausnir verði notaðar til að taka við ofanvatni í nýrri byggð. Einnig skal notast við hugmyndafræðina við að aðlaga vatnsflæðið í gegnum byggðina. Aðrar blágrænar ofanvatnslausnir eru ekki taldar viðeigandi hér þar sem ekki er um að ræða borgarumhverfi með stóru ógegndræpu yfirborði.

Mælst er til þess að við útfærslu lagna í nýjum götum verði gert ráð fyrir að ofanvatn, bæði af götum og húspökum verði leitt út í lækinn sunnan núverandi íbúðarhúsa. Lækurinn verður endurmótaður svo hann geti tekið við leysingum og mikilli úrkomu.

Í opnu landi er gert ráð fyrir snjósöfnunarsvæðum, merkt S á skipulagsupprætti, og við mótun þeirra skal gera ráð fyrir mögulegri vatnssöfnun í leysingum sem mun síga niður í jarðveginn þegar fráveitulagnir hafa ekki undan.

² Blágrænar ofanvatnslausnir, 2016

³ The SuDS Manual, 2015

3.12 FRAMKVÆMD SKIPULAGSINS, BREYTINGAR

Eftir gildistöku deiliskipulagsins skulu framkvæmdir á skipulagssvæðinu vera í samræmi við ákvæði þess. Ekki þarf að auglýsa eða kynna sérstaklega útfærslur sem eru innan þess svigrúms sem skilgreint er á nokkrum lóðum um mismunandi húsagerðir og íbúðafjölda. Aðrar breytingar skal fara með í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010. Óveruleg frávik sem ekki snerta aðra en lóðarhafa og sveitarfélagið má fara með samkvæmt 3. mgr. 44. gr. laganna. Óverulegar breytingar sem ekki eiga við meginatriði skipulagsins og eru ekki líklegar til að hafa áhrif á nágretta skulu grenndarkynntar sbr. 2. mgr. 43. og 44. gr. laganna. Aðrar breytingar skulu auglýstar í samræmi við 41. gr. skipulagslaga.

Útfærsla aðkomu að verslunarlóðum 1 og 3 við Hringveg skal auglýst sem breyting á deiliskipulagi.



27. mynd Yfirlitsmynd, einfalt landmódel sýnir fullbyggt svæði. Ný hús eru sýnd sem einfaldir kubbar án þakforma í gulum lit.

4 UMhverfisskýrsla

Í skipulaginu eru tvær framkvæmdir sem falla í flokk C í 1. viðauka laga um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000, þ.e. lið 10.10 *Nýir vegir og endurbygging vega sem ekki eru tilgreindir í tölulið 10.07, 10.08 eða 10.09.*

- Innri gatnatenging á milli þéttbýlisstaða, þ.e. frá Lónsvegi að Sjafnargötu á Akureyri.
- Innri gatnatenging frá íbúðarbyggð að leikskóla.

Sveitarstjórn skal meta hvort framkvæmdirnar skuli háðar mati á umhverfisáhrifum.

4.1 YFIRLIT OG FORSENDUR

Yfirlit yfir stefnumið skipulagsins og tengsl við aðrar áætlanir er í köflum 1 og 2 í greinargerð.

Nú tengist þéttbýlið á Lónsbakka Akureyri um Hringveg. Á Hringveginum eru nokkur gatnamót þ.e. Lónsvegur, að íbúðarhúsum, tvær innkeyrslur að verslun og þjónustu auk aðkomu að leikskólanum Álfasteini. Hvorki eru göngu- né hjólastígar meðfram Hringveginum og öryggi óvarðra vegfarenda því ekkert. Fjöldi og ófullkomin útfærsla gatnamóta og tenginga við Hringveg skapar einnig hættu fyrir akandi umferð, sem er hröð og gjarnan nálægt ferðahraða utan þéttbýlis.

Bæði íbúar og sveitarstjórn telja mjög brýnt að að bæta úr umferðaröryggi á gatnamótum við Hringveg og ráðast í gatnaframkvæmdir innan þéttbýlisins til að tengjast innra gatnakerfi Akureyrarbæjar. Einnig þarf að tengja leikskólann við þéttbýlið um innra gatnakerfi.

Í drögum að Aðalskipulagi Akureyrar 2018-2030 er gert ráð fyrir gatnatengingu á móts við fyrirhugaða tengingu frá Lónsbakka.

4.2 ÁHRIFAMAT

Við vinnslu skipulagsins voru umhverfissjónarmið höfð til hliðsjónar. Hér verða dregnir saman helstu umhverfispættir sem horft var til og mat lagt á áhrif skipulagsins á þá.

Áhrif eru metin sem jákvæð (+), neikvæð (-), óveruleg (0) eða óviss (?).

Umhverfispættir	Lýsing
Vatnsflæði	+ Skipulagið gerir ráð fyrir blágrænum lausnum þannig að syðri lækjarfarvegurinn verði endurgerður og geti tekið við árlegum flóðum án þess að valda raski á aðliggjandi lóðum. Einnig verði ofanvatni úr nýrri byggð beint að lækjarfarveginum.
Jarðvegsrof	+ Syðri lækurinn hefur valdið rofi á bökkum. Við endurgerð farvegarins verður tekið á þeim vanda með viðeigandi frágangi.
Gróðurfar	0 Fyrirhugað framkvæmdasvæði er á ræktuðu túni.
Heilsa, lyktarmengun	- Á Lóni, í jaðri byggðarinnar, er starfrækt sláturhús og brennsla á sláturúrgangi. Lyktarmengun fylgir starfseminni sem hefur neikvæð áhrif á íbúa.
Öryggi	+ Bætt verður úr umferðaröryggi með breytingum við gatnamót Hringvegar. Dregið verður úr hættu af læk með breyttri útfærslu farvegar.
Íbúaþróun	+ Uppbygging mun fjölga íbúum í þéttbýlinu og fjölbreyttar húsagerðir munu henta ólíkum fjölskyldugerðum.
Samgöngur	+ Tenging Lónsvegar við innra gatnanet Akureyrar mun draga úr umferð inn á Hörgárbraut. Nýir göngu- og hjólastígar bæta tengingar við aðliggjandi svæði.

Umhverfispættir		Lýsing
Byggð og efnisleg verðmæti	+	Byggð þróast við jaðar sveitarfélagsins á mörkum Akureyrarbæjar og því í nálægð við atvinnu og þjónustu.
	-	Ný byggð er nær núverandi sláturhúsi á Lóni.
	+	Uppbygging eykur verðmæti.
Menningarminjar	0	Deiliskráning hefur farið fram, engar fornminjar eru á svæðinu. Herminjar teljast ekki fornminjar.

4.3 SAMANTEKT

Á heildina litið eru áhrif af skipulaginu talin vera jákvæð. Endurbætur á Hringvegi og uppbygging innra gatnakerfis mun auka öryggi umtalsvert. Önnur jákvæð áhrif eru á íbúabróun og verðmæti sem skapast við aukna uppbyggingu. Einnig mun umbreyting á lækjarfarvegi hafa jákvæð áhrif í för með sér á vatnsflæði, jarðvegsrof og öryggi.

Neikvæð áhrif stafa af nálægð við sláturhús og brennslu sem þar er starfrækt.

Útfærslukostir tenginga lóða nr. 1 og 3 við Hringveg verða metnir út frá sömu umhverfispáttum við áframhaldandi vinnu við skipulag þess svæðis sem frestað er á þessu stigi.

5 BREYTINGAR FRÁ GILDANDI DEILISKIPULAGI

Skógarhlíð

- Gildandi skipulag er gamalt og skekkjumörk töluverð.
- Lóðamörk, byggingarreitir og hús hafa verið færð inn eftir gögnum frá Verkís, hluti húsa hafa verið mæld inn.
- Í skipulaginu voru lóðamörk aðlöguð að núverandi aðstæðum í samráði við þá íbúa sem breytingarnar varða.
- Eldri byggingarreitir utanum núverandi hús hafa verið lagaðir að aðstæðum og hámarksbyggingarmagn tilgreint á hverri lóð. Þannig er gefin heimild til viðbygginga eða endurbygginga á íbúðarlóðunum.

Birkihlíð

- Ein lóðamörk verið aðlöguð að aðstæðum.
- Uppgefið nýtingarhlutfall úr eldra skipulagi er breytt og hámarks byggingarmagn nú tilgreint.

6 KYNNING OG AUGLÝSING

6.1 LÝSING

Unnin var lýsing á skipulagsverkefnum skv. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 sem send var Skipulagsstofnun og öðrum umsagnaraðilum. Lýsingin var auglýst í desember 2012 og gafst almenningi kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við gerð skipulagsins. Ábendingar höfðu ekki áhrif á útfærslu deiliskipulagsins.

6.2 DRÖG AÐ DEILISKIPULAGI

Í frumdrögum deiliskipulagsins var ekki unnið með túnið þar sem nýja byggðin verður eins og stefnt var að þegar lýsing verksins var kynnt. Túnið var þá í eigu Bitrugerðis. Skipulagið tók þá fyrst og fremst til breytinga á lóðamörkum í núverandi byggð. Unnið var sérstakt deiliskipulag fyrir lóð sláturhúss og kjötvinnslu á Lóni 2015 og það svæði því undanskilið í þessu verki. Eftir kaup sveitarfélagsins á hluta úr Bitrugerðislandi voru unnin frumdrög 2015 að byggð þar. Drög að deiliskipulagi voru síðan kynnt skipulagsnefnd þann 6. apríl 2017.

6.3 SAMRÁÐ OG KYNNINGARFUNDIR

Almennur kynningar- og samráðsfundur var haldinn þann 14. maí 2014 í Álfasteini þar sem frumdrög að deiliskipulagi voru kynnt og rætt um útfærslu þess.

Í júní 2014 var haldinn samráðsfundur með Vegagerðinni um umerðaröryggismál og framkvæmdir á Hringvegi og á gatnamótum við hann.

6., 8. og 9. mars 2017 voru haldnir samráðsfundir með eigendum þeirra húsa þar sem breytingar voru fyrirhugaðar á lóðamörkum.

Annar almennur kynningarfundur var haldinn þann 25. apríl 2017 í Hlíðarbæ þar sem drög að deiliskipulagi voru kynnt.

6.3.1 UMSAGNARAÐILAR

Eftirtöldum umsagnaraðilum var send tillagan til umsagnar:

- Skipulagsstofnun
- Veitustofnanir
 - Norðurorka
 - Rarik
- Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra
- Vegagerðin
- Akureyrarbær
- Minjastofnun Íslands

6.4 AUGLÝSING OG AFGREIÐSLA ATHUGASEMDA

Tillaga að deiliskipulagi var samþykkt til auglýsingar í skipulagsnefnd 13. júní og í sveitarstjórn 15. júní 2017. Deiliskipulagstillagan var auglýst 22. júní með athugasemdafresti frá 23. júní til 4. ágúst 2017.

Níu umsagnir og athugasemdir bárust. Skipulags- og umhverfisnefnd afgreiddi deiliskipulagið til sveitarstjórnar á fundi sínum 28. október 2017. Gerðar voru nokkrar minni háttar breytingar á tillögunni með hliðsjón af þeim athugasemdum, sem bárust.

6.4.1 BREYTINGAR EFTIR AUGLÝSINGU

Eftirtaldar breytingar voru gerðar við lokafrágang eftir auglýsingu skipulagstillögunnar:

Skipulagsuppdráttur:

- Byggingarreitur fyrir þjónustuhús á tjaldsvæði á Lónsá er stækkaður.
- Lóðirnar Skógarhlíð 11 og 13 eru sameinaðar í eina einbýlishúsalóð. Við það rýmkar um opið svæði og farveg lækjarins, sem rennur sunnan núverandi byggðar.
- Afmarkað 1,7 ha svæði (Hringvegur 1-3, Berghóll b og hluti Hringvegar) þar sem skipulagi er frestað. Aðkoma að lóðum nr. 1-3 verður ákvörðuðu í samvinnu við Vegagerðina.

Greinargerð:

- Texti greinargerður uppfærður með hliðsjón af breytingum á skipulagsuppdrætti.
- Skýringarmyndir uppfærðar til samræmis við skipulagsuppdrátt vegna Skógarhlíðar 11 og frestunar á hluta skipulagsins.

Breytingarnar eiga ekki við meginatriði deiliskipulagsins og gefa því ekki tilefni til þess að auglýsa deiliskipulagið að nýju.

7 SAMÞYKKT OG GILDISTAKA

Deiliskipulag þetta var auglýst skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010
frá 23. júní til 4. ágúst 2017.

Deiliskipulagið var samþykkt í skipulags- og umhverfisnefnd þann 28. október
og í sveitarstjórn Hörgársveitar þann 30. október 2017

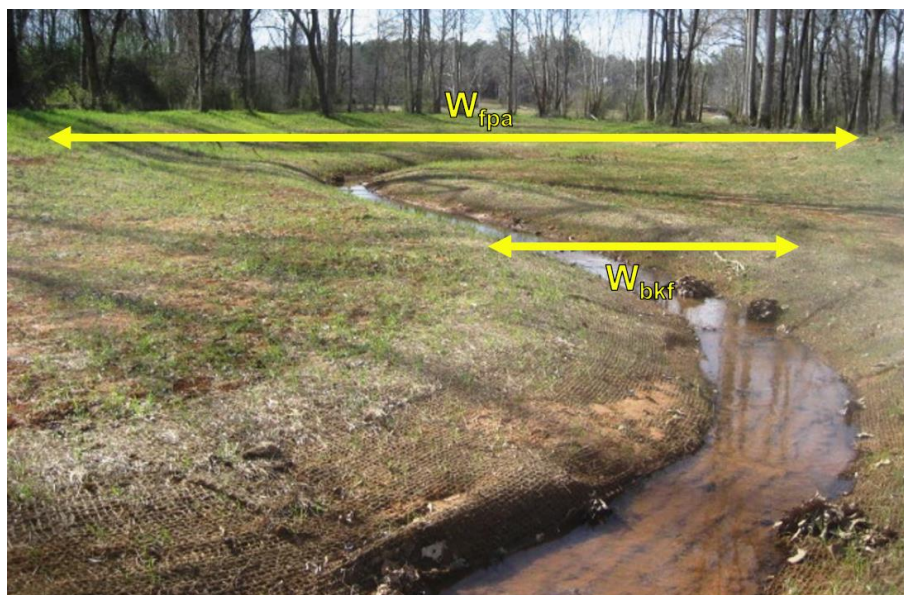
sveitarstjóri

Gildistaka deiliskipulagsins var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

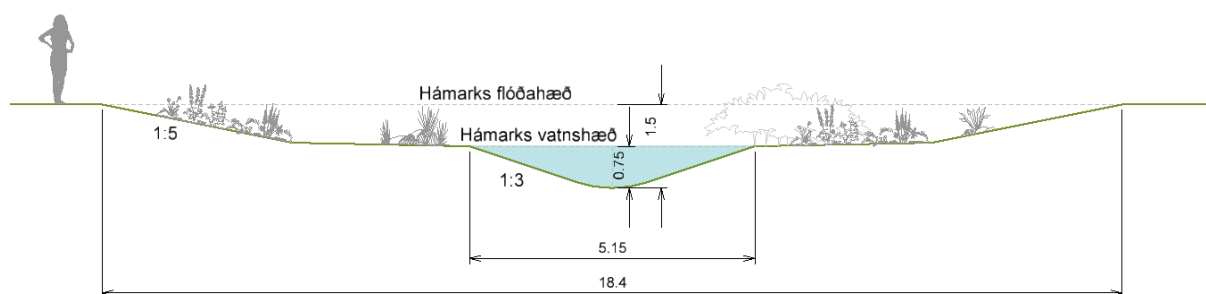
8 VIÐAUKI

8.1 TILLAGA AÐ ENDURGERÐ LÆKJARFARVEGS

- Nýr farvegur skal útbúinn í þurrum jarðvegi og lækurinn látinn fylgja eldri farvegi á meðan þar sem því er komið við. Að öðru leyti er mikilvægt að loka fyrir raskaðan farveg á hverjum degi á vinnslutíma.
- Farvegurinn ætti að vera mótaður þannig að landhalli verði sem minnstur.
- Jarðvegur skal sléttaður og vera laus við steina og striga-/jarðvegsdúk lagður yfir til að draga úr rofi.
- Sáð skal í raskað svæði og moltu stráð yfir.



28. mynd Dæmi um endurgerðan farveg. W_{bkf} = breidd bakkafulls lækjarfarvegs (bankfull channel), W_{fpa} = breidd farvegs fyrir árleg flóð (flood prone area).⁴ Hæð fpa skal vera tvöföld hæð bkf.



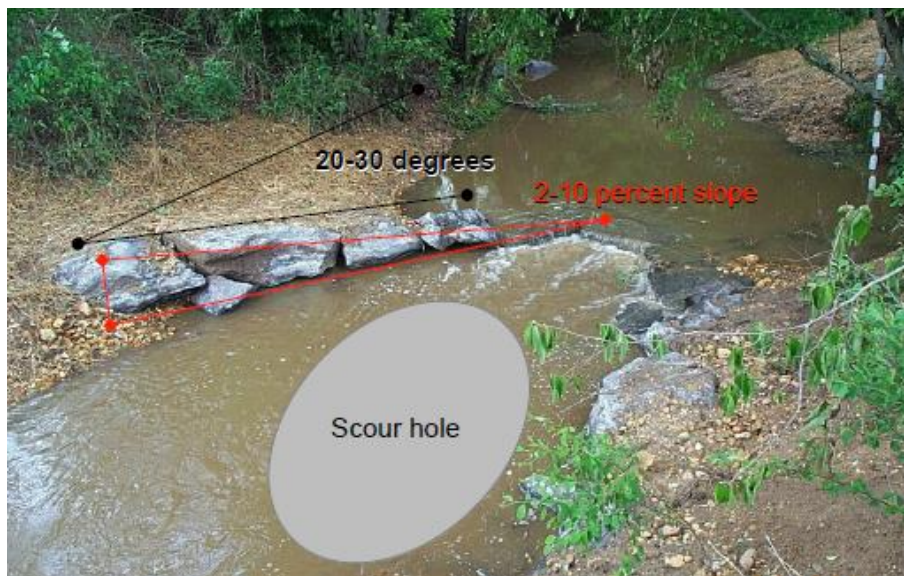
29. mynd Dæmi um snið af farvegi lækjarins.

Neðan við Skógarhlíð er töluverður landhalli og nær lækurinn þar meiri straumhraða sem veldur rofi á bökkum. Möguleg lausn á þeim vanda er að notast við stíflur og þrep (cross vanes) en þau draga úr hraða vatnsins, stýra stefnu straumsins frá bökkunum og standast því betur álag í flóðum.

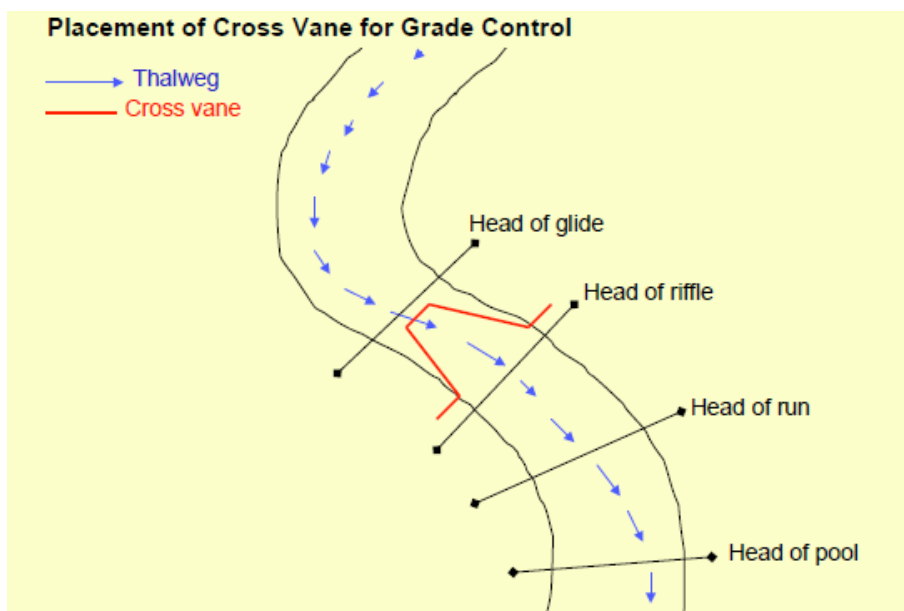
- Mesta þrephæð á stíflum skal vera 15 cm.⁵
- Stífluarmar skulu vera 20-30° frá bakkanum
- Stífluarmar skulu vera með 2-10 % halla.
- Loka þarf fyrir op sem geta myndast á örmum með dúk.⁶

⁴ Greg Jennings PhD. (á.á.)

⁵ Barbara A. Doll o.fl. (á.á.)



30. mynd Dæmi um gerð stífluarma.⁷



31. mynd Staðsetning stíflu (cross vane) við stjórnun rennslis í landhalla.⁸

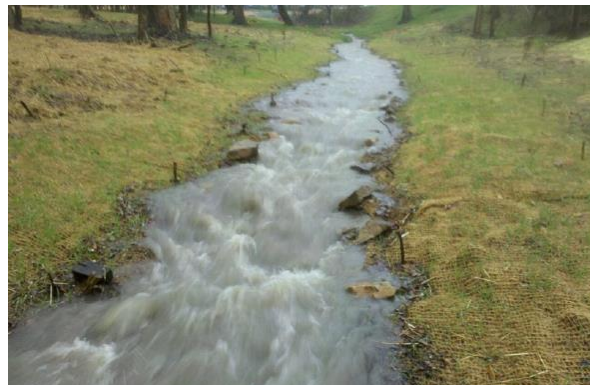
⁶ Dani Wise (á.á.)

⁷ Dani Wise (á.á.)

⁸ Dani Wise (á.á.)



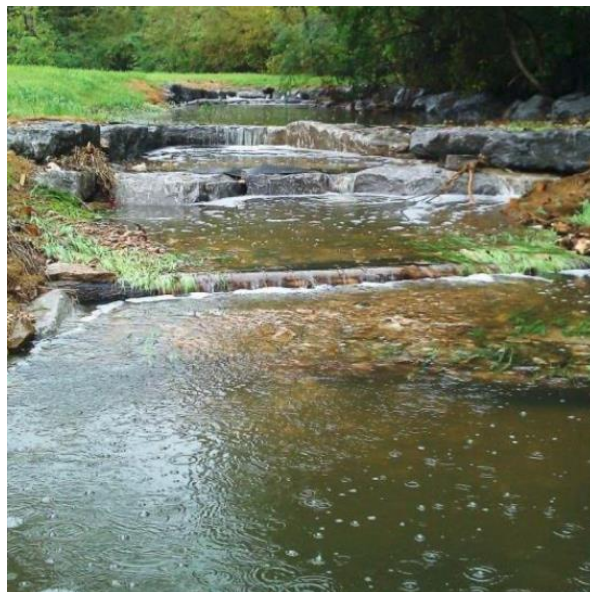
32. mynd Ný endurgerður farvegur.



33. mynd Sami farvegur nokkrum mánuðum síðar.⁹



34. mynd Dæmi um gerð þrepa og stífla með grjóti og trjátrumbum.



35. mynd Eftir að vatni hefur verið hleypt á sama farveginn.¹⁰

⁹ Greg Jennings PhD. (á.á.)

¹⁰ Greg Jennings PhD. (á.á.)

8.2 HÚSASKRÁ

Fasteign	Notkun	Byggingarár
Lónsá	íbúðarhús	1978
Lónsá	gistihús	1978
Lónsá	gistihús	1978
Berghóll	íbúðarhús	1968
Berghóll b	geymsla	1972
Lónsbakki	verslun, Þór	1987
Lónsbakki	verslun, Lífland	1987
Lónsbakki	verslun, Húsasmiðjan	1983
Lónsbakki	verslun, Blómaval	2006
Lónsbakki	verslun, Jötunn Vélar og Húsasmiðjan	1984 1997 1998
Birkihlíð 1	íbúðarhús	2005
Birkihlíð 2	íbúðarhús	2005
Birkihlíð 3	íbúðarhús	2005
Birkihlíð 4	íbúðarhús	2005
Birkihlíð 5	íbúðarhús	2005
Birkihlíð 6	íbúðarhús	2006
Birkihlíð 7	íbúðarhús	2005
Birkihlíð 8	íbúðarhús	2005
Skógarhlíð 10	íbúðarhús, þrífýli	1996
Skógarhlíð 12	íbúðarhús, þrífýli	2012
Skógarhlíð 14	íbúðarhús, þrífýli	2016
Skógarhlíð 15	íbúðarhús	1999
Skógarhlíð 16	íbúðarhús	2004
Skógarhlíð 17	íbúðarhús	1999
Skógarhlíð 18	íbúðarhús, tvífýli	1986
Skógarhlíð 19	íbúðarhús	2001
Skógarhlíð 21	íbúðarhús	1998
Skógarhlíð 23	íbúðarhús	1999
Skógarhlíð 25	íbúðarhús	1999
Skógarhlíð 27	íbúðarhús	1994
Skógarhlíð 29	íbúðarhús	1995
Skógarhlíð 31	íbúðarhús	1995
Skógarhlíð 33	íbúðarhús	1996
Skógarhlíð 35	íbúðarhús	1998
Skógarhlíð 37	íbúðarhús	1983
Skógarhlíð 39	íbúðarhús	1996
Skógarhlíð 41	íbúðarhús	1995
Skógarhlíð 43	íbúðarhús	1994
Skógarhlíð 45	íbúðarhús	1981
Álfasteinn	leikskóli	1994

9 HEIMILDASKRÁ

Barbara A. Doll o.fl. (á.á.) *Stream Restoration - A Natural Channel Design Handbook*. North Carolina Stream Restoration Institute and North Carolina Sea Grant.

Blágrænar ofanvatnslausnir (2016). Ráðgjafafyrirtækið Alta, Reykjavík.

Dani Wise (á.á.) *In-Stream Structures – Tools in Natural Channel Design*. North Carolina State University. North Carolina Stream Restoration Institute.

Greg Jennings PhD (á.á.) *Tools for Stream Restoration: Morphology & Structures*. Jennings Environmental LLC.

The SuDS Manual (2105). CIRIA, London.

Umhverfisstofnun, 2015. Sótt af heimasíðu: <http://www.ust.is/einstaklingar/nattura/fridlyst-svaedi/nordurland-eystra/krossanesborgir/> dags. 21.01.2015.

LÖG OG REGLUGERÐIR

Lög um húsafriðun nr. 104/2001

Skipulagslög nr. 123/2010

Skipulagsreglugerð nr. 90/2013