



AÐALSKIPULAG AKUREYRAR 2018-2030

BREYTING – UPPFÆRSLA AÐALSKIPULAGS

GREINARGERÐ

15.10.2025



Efnisyfirlit

1	Inngangur	2
2	Markmið aðalskipulagsbreytingar	3
3	Breyting á aðalskipulagi	3
3.1	Íbúðarsvæði.....	3
3.2	Atvinnusvæði.....	10
3.2.1	Iðnaðarsvæði.....	10
3.2.2	Athafnasvæði	11
3.2.3	Miðsvæði.....	15
3.2.4	Samfélagsþjónusta	17
3.3	Frístunabyggð	18
3.4	Stígar.....	20
3.5	Veitur.....	22
3.6	Húsnæðisáætlun	23
4	Umhverfisáhrif	24

1 Inngangur

Aðalskipulag Akureyrar 2018-2030 var samþykkt í bæjarstjórn Akureyrarbæjar 6. mars 2018 og tók gildi með auglýsingu í B-deild stjórnartíðinda þann 14. maí sama ár. Síðan þá hafa verið gerðar tæplega 30 breytingar á aðalskipulaginu.

Haustið 2022 hóf skipulagsráð skoðun á því hvort að tilefni væri til endurskoðunar aðalskipulagsins. Í desember sama ár bókaði skipulagsráð að ekki væri tilefni til að hefja vinnu við heildarendurskoðun í samræmi við 35. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 en taldi þó ástæðu til að endurskoða kafla um íbúðabyggð auk þess að fella vinnu við endurskoðun á atvinnustefnu að aðalskipulaginu.

Vinnuhópur sem skipaður var þremur fulltrúum skipulagsráðs, þeim Þórhalli Jónssyni, Sunnu Hlín Jóhannesdóttur og Höllu Björk Reynisdóttur, ásamt starfsmönnum skipulagsfulltrúa tók til starfa vorið 2023. Á fundi skipulagsráðs 10. júlí 2024 var síðan samþykkt að fela skipulagsfulltrúa að hefja vinnu við gerð lýsingar fyrir breyting á aðalskipulagi Akureyrar 2018-2030 til samræmis við minnisblað sem byggðist á starfi vinnuhópsins og umræður á fundinum.

Samkvæmt skipulagslögum nr. 123/2010 skal við upphaf vinnu við gerð aðalskipulagstillögu taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem fram kemur hvaða áherslur sveitarstjórn hafi við aðalskipulagsgerðina og upplýsingar um forsendur og fyrirbyggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli.

Skipulagslýsing vegna fyrirhugaðs deiliskipulags var samþykkt til kynningar á fundi skipulagsráðs 23. október 2024 og á fundi bæjarstjórnar 29. október 2024. Skipulagslýsingin var kynnt á opnum íbúafundi í Hofi þann 31. október 2024. Skipulagslýsingin var send umsagnaraðilum og auglýst frá 6. nóvember til 4. desember 2024. Tekið var tillit til þeirra umsagna og athugasemda sem bárust í vinnu við vinnslutillögu breytingar á aðalskipulagi.

Vinnslutillaga aðalskipulagsbreytingar var kynnt frá 23. apríl til 16. maí 2025. Tekið var tillit til þeirra umsagna og athugasemda sem bárust í vinnu við tillögu breytingar á aðalskipulagi.

Eftirfarandi breytingar voru gerðar frá því vinnslutillaga var kynnt:

- Bætt er við þeim upplýsingum fyrir íbúðarsvæði 23 að mögulegt er til framtíðar að Borgarbraut muni framlengjast til norðausturs og tengjast inn í Hörgársveit en ákvörðun um slíkt ásamt mögulegri tengingu stofnstígs á milli sveitarfélagana verður tekin í samráði við Hörgársveit.
- Bætt er við hringtækni fyrir íbúðarsvæði (ÍB31) á svæði milli Glerár og Hlíðarfjallsveggar við Hlíðarbraut þar sem gert er ráð fyrir sérstöku búsetuúrræði, þ.e. smáhýsum fyrir félagshópa með sérstakar húsnæðis- og/eða þjónustuparfir, til lengri eða skemmri dvalar.
- Felld er út miðsvæði M5 meðfram Glerár sem afmarkast af Hlíðarbraut, Miðhúsabraut, mörkum iðnaðarsvæðis I14 og mörkum skógaræktarsvæðis SL7. Ásvæðinu var einkum gert ráð fyrir blandaðri landnotkun íbúða- og atvinnusvæðis.

Skilgreining svæðisins verður því óbreytt frá gildandi aðalskipulagi, þ.e. þrjú athafnasvæði (AT12, AT14 og AT15) og eitt lítið verslunar- og þjónustusvæði (VP11) auk þess sem um helmingur svæðisins er skilgreindur sem óbyggt svæði.

- Bætt er við þeim upplýsingum fyrir athafnasvæðin AT12, AT14 og AT15 að áður en frekari uppbygging hefst á svæðunum verður skoðað hvort nýta eigi svæðin til framtíðar fyrir blandaða landnotkun íbúða- og atvinnusvæða, en framtíðarnotkun svæðanna verður ákveðin í næstu heildar endurskoðun aðalskipulags.
- Bætt er við að stefna Akureyrarbæjar er að allar háspennulínur norðan Rangárvalla verði lagðar í jörðu og að svæði norðan Rangárvalla, vestan Gilja- og Móahverfis verði framtíðar uppbyggingarsvæði bæjarins þar sem bæði verður gert ráð fyrir íbúðar- og atvinnusvæðum.
- Bætt er við 18,0 ha svæði fyrir frístundabyggð í landi Hesjuvalla.

2 Markmið aðalskipulagsbreytingar

Markmið aðalskipulagsbreytingarinnar er að uppfæra stefnu aðalskipulagsins byggt á reynslu af þróun uppbyggingar frá því að skipulagið tók gildi fyrir um sjö árum síðan. Ekki er um að ræða verulega breytingu á stefnu um landnotkun sveitarfélagsins heldur er eingöngu verið að safna saman nokkrum breytingum sem talin er þörf á að gera miðað við reynslu undanfarinna ára.

3 Breyting á aðalskipulagi

Eftirfarandi eru þau atriði sem aðalskipulagsbreytingin tekur til¹:

3.1 Íbúðarsvæði

- Umfjöllum í kafla 2.1.1 um íbúðarsvæði er varðar forgangsöröðun uppbyggingar á íbúðarsvæðum er uppfærð miðað við þróun uppbyggingar sl. 6 ár og verður eftirfarandi:

Við tímasetningu og forgangsöröðun svæðanna er farið eftir stöðu þeirra í aðalskipulags- og deiliskipulagsferli, aðgengileika/kostnaði og hvort einhverjar hindranir seinka notkun þeirra. Miðað er við að á hverju tímabili sé íbúðarþörf uppfyllt, samanber kafla 3.2.3.

Þegar aðalskipulagið tók gildi árið 2018 voru framkvæmdir komnar á fullt í Hagahverfi og næstu árin þar á eftir var meginþungi framkvæmda við uppbyggingu nýrra íbúða í því hverfi. Fjöldi íbúða í hverfinu urðu nokkuð fleiri en upphaflega var áætlað eða rétt tæplega 800 talsins í stað um 550 eins og gert var ráð fyrir í upphaflegu deiliskipulagi. Árið 2021 hófst uppbygging í Holtahverfi, á svæði austan Krossanesbrautar, og er sú uppbygging enn í gangi nú þegar gildistími aðalskipulagsins er hálfnað. Má gera ráð fyrir að uppbygging standi yfir í a.m.k. 2-3 ár í viðbót enda allt að 300 íbúðir á svæðinu í heild auk þess sem líklegt er að nýtt hjúkrunarheimili verði byggt á svæðinu. Uppbygging í Móahverfi hófst sumarið 2024 og má ætla að sú uppbygging muni standa út skipulagstímabil aðalskipulagsins enda er miðað við allt að 1.000 íbúðir í hverfinu.

¹ Með greinargerð þessari fylgir einnig uppfærður sérdráttur aðalskipulags fyrir Akureyrar – þéttbýli.

Til viðbótar við uppbyggingu í Haga-, Holta- og Móahverfi hefur uppbygging hafist á minni þéttingarreitum víðsvegar um bæinn og má þar nefna lóðir við Skarðshlíð, Austurbrú og á Oddeyri.

Á síðari hluta skipulagstímabils aðalskipulagsins fram til 2030 er gert ráð fyrir að uppbygging hefjist fyrst á svokölluðum Tjaldsvæðisreit auk þess sem unnið er að undirbúningi uppbyggingar blandaðrar landnotkunar á Akureyrarvelli, uppbyggingu stúdentaíbúða við Norðurslóð, íbúðarsvæðis við Naust 3 og á íbúðarsvæði milli Kjarnagötu og Naustaborga. Einnig er gert ráð fyrir að uppbygging íbúa við Kotárborgir geti hafist næstu árum auk íbúða á svæði sunnan Glerártorgs og á lóð Norðurtorgs við Austursíðu.

Til viðbótar er gert ráð fyrir að hægt verði að koma af stað uppbyggingu íbúða á ýmsum þéttingarreitum innan Akureyrarbæjar og þá sérstaklega í nágrenni við miðbæinn, Tryggvabraut og Hvannavelli. Erfitt er að tímasetja þá uppbyggingu þar sem á flestum svæðum er um að ræða lóðir sem Akureyrarbær hefur ekki umráðarétt yfir.

- Bætt er við eftirfarandi ákvæði í kafla 2.1.1 um mögulega hækkun fjölbýlishúsa:

Heimilt er að bæta við 1-2 hæðum ofan á eldri fjölbýlishús sem eru án lyftu, að því tilskyldu að lyftu verði bætt við sem nýtist öllum íbúðum húsanna.

- Bætt er við eftirfarandi ákvæði í kafla 2.1.1 um heimild fyrir smáhýsum á íbúðarhúsalóðum, í samræmi við gr. 2.3.5 í byggingarreglugerð:

Smáhýsi sem er að hámarki 15 m² og mesta hæð þaks er 2,5 m mælt frá yfirborði jarðvegs. Sé smáhýsið minna en 3,0 m frá aðliggjandi lóð þarf samþykki eigenda aðliggjandi lóðar. Slík smáhýsi eru ekki ætluð til gistingar eða búsetu.

- Bætt er við eftirfarandi ákvæði í kafla 2.1.1 um rekstrarleyfisskylda skammtímaleigu á íbúðarsvæðum í samræmi við nýlega breyttum lögum nr. 85/2007, gr. 3:

Rekstrarleyfisskyld gististarfsemi innan þéttbýlis skal vera í samþykktu atvinnuhúsnæði.

- Bætt er við eftirfarandi ákvæði í kafla 2.1.1 um sérákvæði um íbúðarhúsnæði eftir landnotkunarsvæðum og sérstakar húsnæðislausnir:

- Húsnæði fyrir fatlað fólk, heimilislaus og aðra með sérstakar húsnæðis- eða þjónustubarfir.

Sérstök búsetuúrræði² geta verið heimil innan eftirfarandi landnotkunarsvæða: Íbúðarbyggðar (ÍB), Samfélagsþjónusta (S), Verslunar- og þjónustusvæða (VP), Miðsvæða (M), Athafnasvæða (AT), Hafnarsvæða (H), Opinna svæða og Landbúnaðarsvæða (L). Innan íbúðarbyggðar er staðsetning búsetuúrræða almennt háð gerð deiliskipulags. Það gildir þó ekki í íbúðarbyggð ef um er að ræða

² Sérstæk búsetuúrræði eru hér skilgreind sem húsnæðislausnir fyrir félagshópa með sérstakar húsnæðis- og/eða þjónustubarfir, til lengri eða skemmri dvalar. Slík úrræði ná til fjölbreyttra hópa og geta húsnæðislausnir falist í því að ráðist er í nýbyggingu eða endurbætur á húsnæði sem þegar er til staðar.

búsetukjarna fyrir fatlaða í húsnæði sem er til staðar, þar sem ekki er þörf á sérstakri öryggisgæslu og þjónusta kallar ekki á mikinn starfsmannafjölda (2 til 12 starfsmenn á vakt). Innan svæða fyrir samfélagsstofnanir, atvinnusvæða (verslunar- og þjónustusvæða, miðsvæða, athafnasvæða og hafnarsvæða), landbúnaðarsvæða og opinna svæða, er einnig hægt að staðsetja slík búsetuúrræði og þá að undangenginni breytingu á deiliskipulagi. Þegar um neyðarúrræði er að ræða, s.s. tímabundið húsaskjóla fyrir heimilislausa, þarf ekki að gera breytingu á deiliskipulagi, en þá sé úrræðið staðsett í byggingu sem er til staðar og áform tilkynnt með 4 vikna fyrirvara til lóðarhafa í grenndinni. Einnig verður metið hvort ástæða er til að grenndarkynna viðkomandi byggingarleyfi sbr. 44. gr. skipulagslaga.

Eftirfarandi viðmið skulu vera almennt leiðbeinandi við staðsetningu búsetuúrræða af þessu tagi og mikilvægt að meirihluti þessara skilyrða verði uppfyllt:

- Verði í göngufæri við verslun og þjónustu
- Verði í grennd við almenningssamgöngur
- Verði í nálægð við friðsæl og heilnæm útivistarsvæði
- Verði innan fjölbreyttrar og blandaðrar byggðar, þar sem fjölbreytt þjónusta er í boði
- Verði innan eða í jaðri íbúðarbyggðar.

○ Íbúðarhúsnæði á atvinnusvæðum

Íbúðarhúsnæði (s.s. íbúðarherbergi með sameiginlegu eldhúsi og stofu) sem einkum er ætlað til tímabundinnar dvalar vinnuafis, getur verið heimilt á miðsvæðum, verslunar- og þjónustusvæðum, athafnasvæðum, hafnarsvæðum og landbúnaðarsvæðum og þá samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi. Við mat á deiliskipulagsbreytingu sem felur slíka heimild í sér, skal umsækjandi gera grein fyrir fyrirkomulagi lóðar svo sem vegna aðkomu, bílastæða, sorplosunar og dvalarsvæða. Gera þarf grein fyrir því hvaða starfsemi er til staðar á lóðinni og í viðkomandi húsnæði og rökstutt að íbúðarhúsnæði og viðkomandi starfsemi getið farið saman, í sama húsnæði og sömu lóð.

Íbúðarsvæði ÍB23

Afmörkun þess hluta Íbúðarsvæðis ÍB23 sem er norðan Síðubrautar breytist óverulega í samræmi við drög að rammaskipulagi 2. áfanga Móahverfis. Svæðið stækkar aðeins til suðurs inn á gott byggingarland auk þess sem mörk þess breytast í norðri og vestri. Við þetta stækkar íbúðarsvæði ÍB23 úr 51,4 ha í 57,1 ha. Vegna þessa minnkar aðliggjandi skógræktar- og landgræðslusvæði SL7 frá því að vera 708 ha í 701 ha en skógræktarsvæðið mun eftir sem áður umlykja íbúðarsvæðið. Þó svo að ekki sé gert ráð fyrir að græni trefillinn nái að Síðubraut er áfram miðað við að á milli íbúðar- og athafnasvæðis verði grænn geiri.

Mögulegt er til framtíðar að Borgarbraut muni framlengjast til norðausturs og tengjast inn í Hörgársveit. Ákvörðun um slíkt ásamt mögulegri tengingu stofnstígs á milli sveitarfélagana verður

tekin í samráði við Hörgársveit. Ef til þess kemur verður útfærsla gatna og stíga á milli sveitarfélagana unnin í deiliskipulagi fyrir íbúðarsvæði ÍB23.



Mynd 1. Gildandi aðalskipulag, hluti uppdráttar.



Mynd 2. Breytt aðalskipulag, hluti uppdráttar.

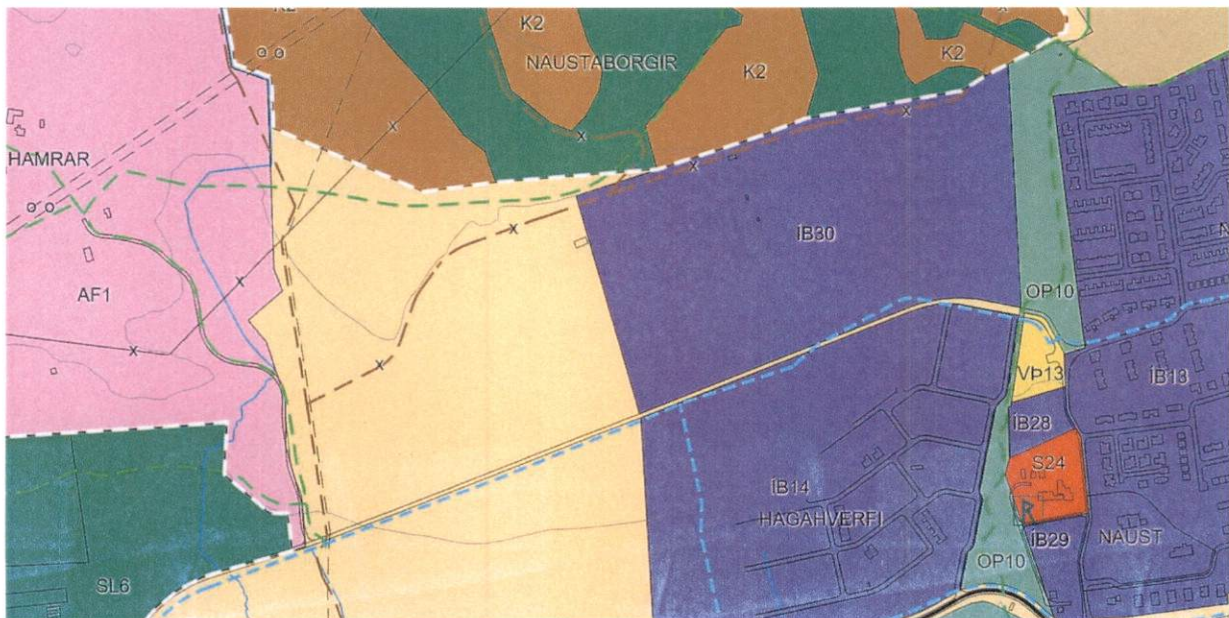
Íbúðarsvæði ÍB30

Svæði vestan Kjarnagötu, milli Hagahverfis og Naustaborga er skilgreint sem íbúðarsvæði ÍB30 með blandari byggð í sérbýlis- og fjölbýlishúsum. Gert er ráð fyrir að nyrðri hluti svæðisins verði ætlaður til uppbyggingar íbúða í samræmi við hugmyndafræði um lífsgæðakjarna. Opið svæði OP10 sem liggur á milli Naustahverfis og Hagahverfis breiðkar vestast á svæðinu til að skapa meira rými á milli íbúðarsvæða og stækkar svæðið frá því að vera 4,0 ha í að vera 5,0 ha.

Gert er ráð fyrir framtíðar grafreit í Naustaborgum vestan íbúðarsvæðisins en ákveðið hefur verið að vinna deiliskipulag sem nær til beggja þessara svæða m.a. til að útfæra vega- og stígakerfi að grafreitnum. Ekki er gert ráð fyrir að uppbygging á svæðinu hefjist á skipulagstímabilinu.



Mynd 3. Gildandi aðalskipulag, hluti uppdráttar.

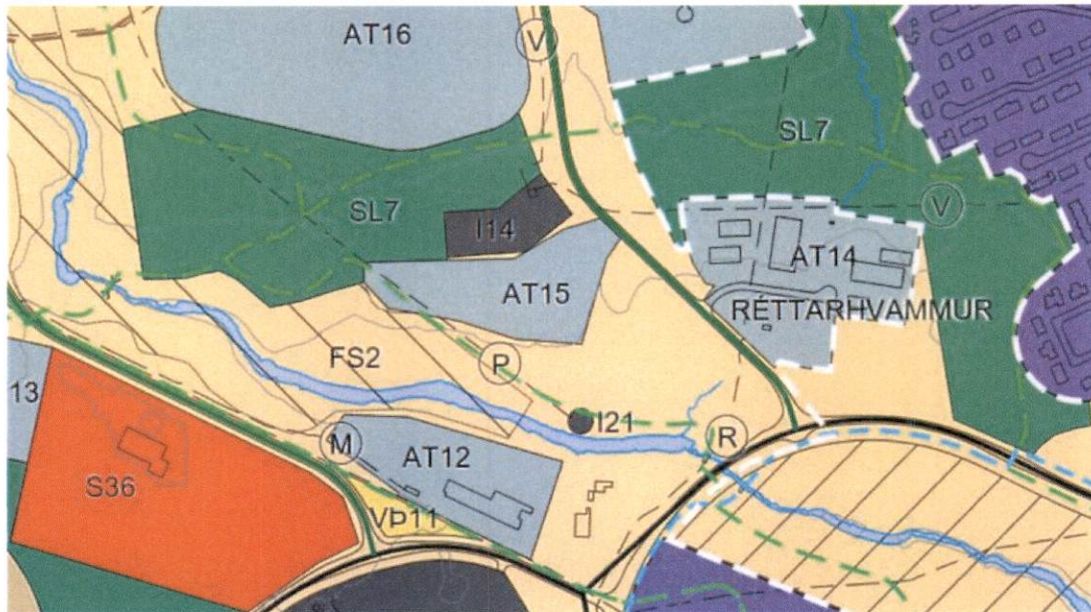


Mynd 4. Breytt aðalskipulag, hluti uppdráttar.

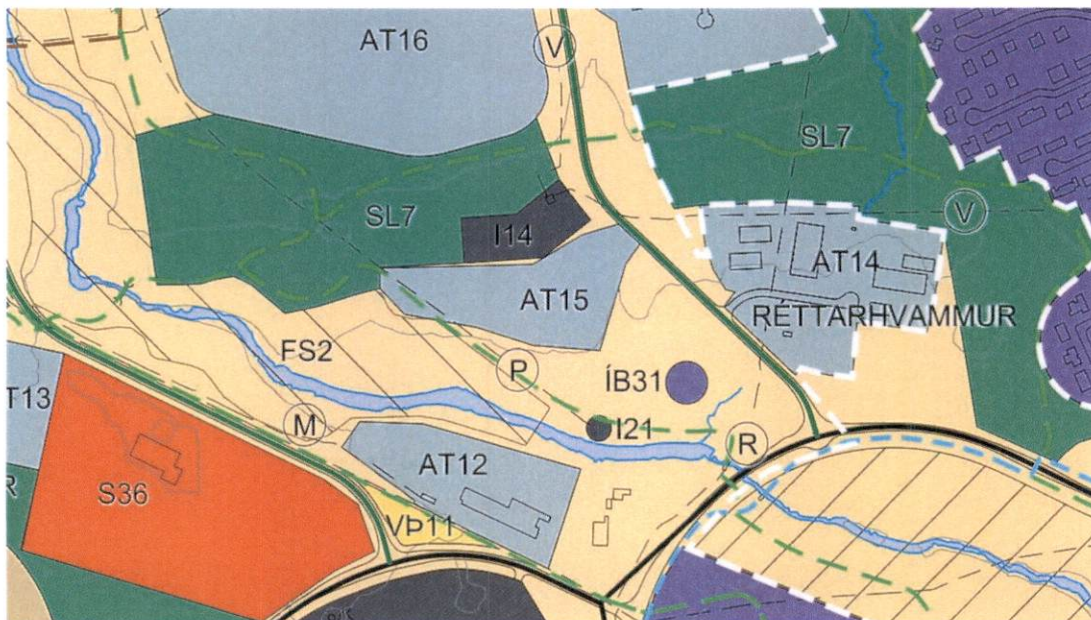
Íbúðarsvæði ÍB31

Svæði á milli Glerár og Hlíðarfjallsvegar við Hlíðarbraut sem skilgreint er með hringtákni.

Á svæðinu er gert ráð fyrir sérstöku búsetuúrræði, þ.e. smáhýsum fyrir félagshópa með sérstakar húsnæðis- og/eða þjónustuparfir, til lengri eða skemmri dvalar.



Mynd 5. Gildandi aðalskipulag, hluti uppdráttar.



Mynd 6. Breytt aðalskipulag, hluti uppdráttar.

Breytta landnotkunartöflu fyrir viðeigandi íbúðarsvæði má sjá hér að neðan:

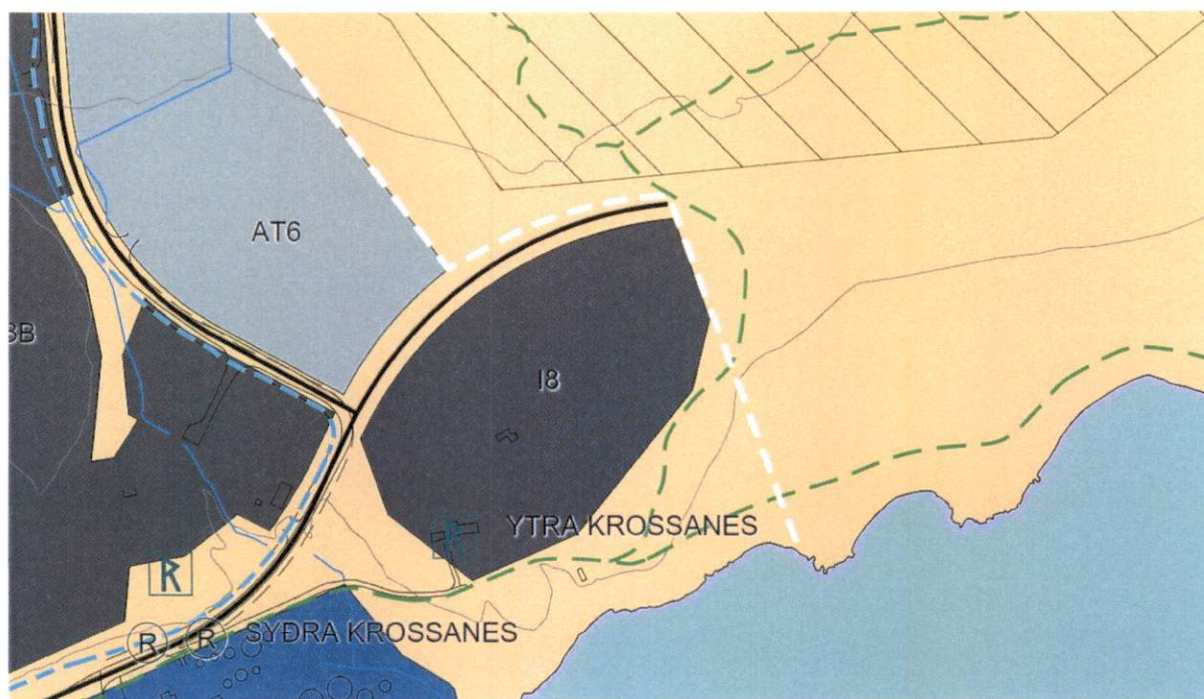
Nr.	Heiti	Svæði	Stærð ha	Lýsing og sérákvæði reita
ÍB23	Svæði norðan Síðubrautar og vestan Borgarbrautar	Norðan byggðar	57,1	Blönduð byggð u.þ.b. 1800-2000 íbúðir í sérbýlis- og fjölbýlishúsum. Áætluð skipting: sérbýli 20-40 % fjölbýli um 60-80%. Í fjölbýlishúsum skulu vera fjölbreytilegar íbúðastærðir.
ÍB30	Hagahverfi vestur	Hagahverfi	20,0	Blönduð byggð í sérbýlis- og fjölbýlishúsum. Í fjölbýlishúsum skulu vera fjölbreytilegar íbúðastærðir. Aðkoma að svæðinu verður frá Kjarnagötu. Gert er ráð fyrir að nyrðri hluti svæðisins verði ætlaður til uppbyggingar íbúða í samræmi við hugmyndafræði um lífsgæðakjarna. Lífsgæðakjarnar er einkum hugaðir fyrir eldra fólk þar sem áhersla er á fjölbreytt búsetuform, m.a. hjúkrunarheimili. Áhersla er lögð á fjölbreytta þjónustu í bland við íbúðarhúsnæði fyrir aðra aldurshópa. Markmiðið er að tryggja áhugavert og aðlaðandi umhverfi, samveru og öryggi um leið og komið er til móts við ólíkar þarfir.
ÍB31	Hlíðarfjallsvegur, hringtákn	Ofan byggðar	0,1	Svæði fyrir sérstakt búsetuúrræði (húsnæðislausnir fyrir félagshópa með sérstakar húsnæðis- og/eða þjónustuþarfir, til lengri eða skemmri dvalar. Slík úrræði ná til fjölbreyttra hópa og geta húsnæðislausnir falist í því að ráðist er í nýbyggingu eða endurbætur á húsnæði sem þegar er til staðar)

3.2 Atvinnusvæði

3.2.1 Iðnaðarsvæði

Bætt er við eftirfarandi texta í töflu um iðnaðarsvæði I8 í kafla 2.1.6:

Áður en uppbygging hefst á svæðinu þarf að skoða vandlega hvort að nýta eigi svæðið fyrir uppbyggingu á iðnaðarstarfsemi eða hvort að slík uppbygging geti frekar orðið á Dysnesi. Í því samhengi mætti skoða hvort að svæðið gæti betur hentað til uppbyggingar á íbúðarsvæði eða sem hluti af útivistarsvæði Krossanesborga.



Mynd 7. Gildandi aðalskipulag, hluti uppdráttar.

Breytta landnotkunartöflu fyrir viðeigandi iðnaðarsvæði má sjá hér að neðan:

Merking	Heiti	Svæði	Stærð ha	Lýsing og sérákvæði reita
I8	Svæði norðan Krossaness	Krossanes	7,9	Þar sem svæðið er í jaðri byggðarinnar er það ætlað fyrir starfsemi sem ekki á heima nærri íbúðarbyggð eða á nærliggjandi athafnasvæðum. Áður en uppbygging hefst á svæðinu þarf að skoða vandlega hvort að nýta eigi svæðið fyrir uppbyggingu á iðnaðarstarfsemi eða hvort að slík uppbygging geti frekar orðið á Dysnesi. Í því samhengi mætti skoða hvort að svæðið gæti betur hentað til uppbyggingar á íbúðarsvæði eða sem hluti af útivistarsvæði Krossanesborga.

3.2.2 Athafnasvæði

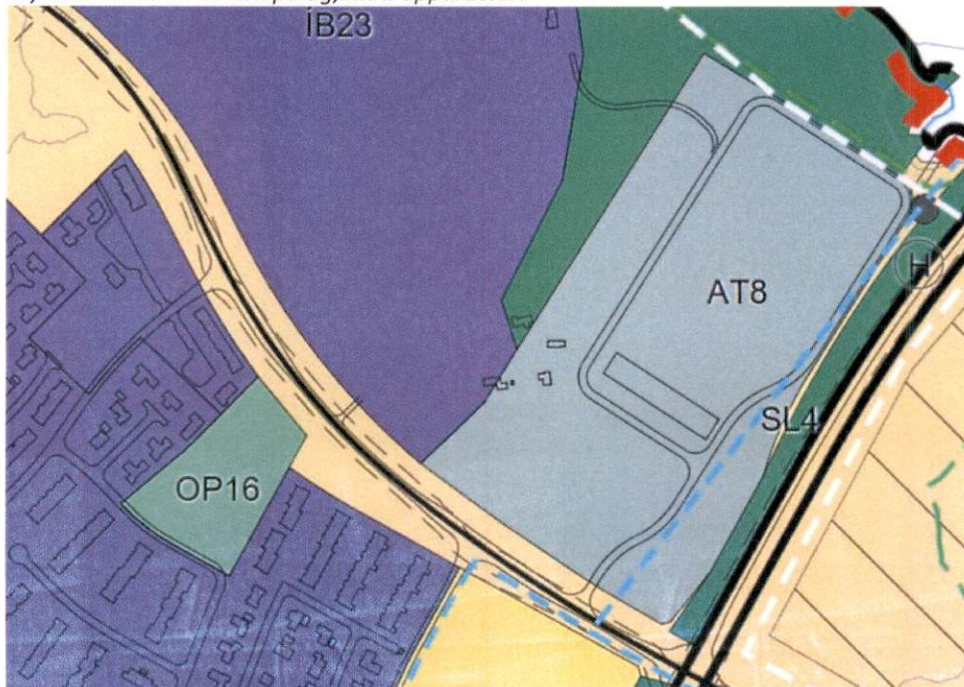
Talin er þörf á fleiri athafnalóðum á Akureyri þar sem slíkum lóðum fer fækkandi en eftirspurn eftir þeim er nokkuð mikil.

Athafnasvæði AT8

Athafnasvæði AT8 stækkar til suðurs til að koma fyrir fleiri lóðum við Sjafnargötu. Við þetta stækkar athafnasvæði AT8 úr 7,1 ha í 9,5 ha. Vegna þessa breytist afmörkun aðliggjandi skógræktar- og landgræðslusvæðis SL7 sem er á milli athafnasvæðis AT8 og íbúðarsvæðis ÍB23. Bætt er við þeim ákvæðum að innan athafnasvæðis AT8 verði hreinleg umhverfisvæn atvinnustarfsemi.



Mynd 8. Gildandi aðalskipulag, hluti uppdráttar.



Mynd 9. Breytt aðalskipulag, hluti uppdráttar.

Athafnasvæði AT16

Athafnasvæði AT16 stækkar til vesturs að ípróttasvæði ÍÞ9 (aksturssvæði) en það svæði sem stækkunin nær til er skilgreint sem óbyggt svæði. Svæðið stækkar úr 6,5 ha í 10,5 ha.

Vegna stækkunar svæðisins hliðrast reiðleið til vesturs og mun hún liggja á milli athafnasvæðis A16 og ípróttasvæðis ÍÞ9.

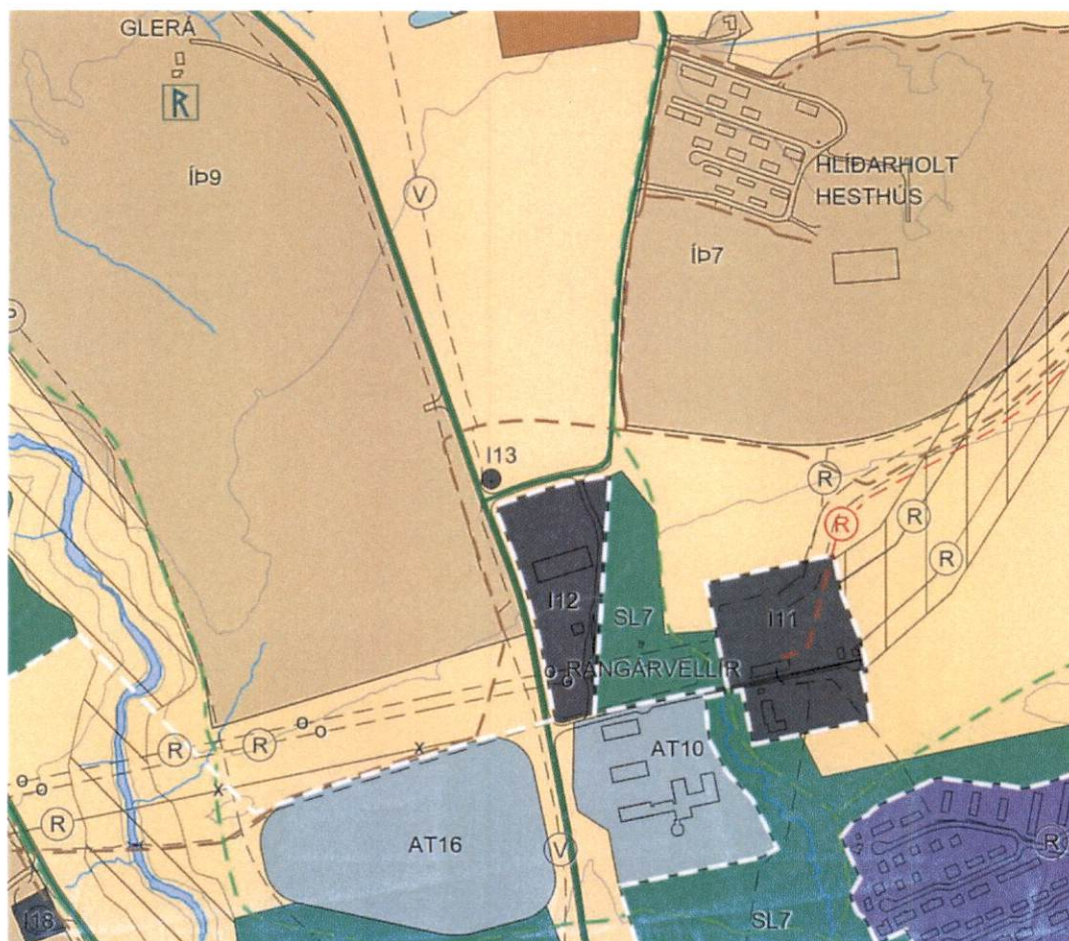
Athafnasvæði AT21

Svæði milli Hlíðarfjallsvegar og Lögmannshlíðarvegar er skilgreint sem athafnasvæði A21 og þeir skilmálar settir að það verði hreinleg umhverfisvæn atvinnustarfsemi. Stærð svæðisins er 10,5 ha og var það áður skilgreint sem óbyggt svæði.

Vegna nýs athafnasvæðis hliðrast reiðleið til austurs og mun hún liggja austan athafnasvæðis A21.

Athafnasvæði AT22

Svæði vestan iðnaðarsvæðis I11 (spennivirki Landsnets) við Rangárvelli er skilgreint sem athafnasvæði A22 og þeir skilmálar settir að það verði hreinleg umhverfisvæn atvinnustarfsemi. Stærð svæðisins er 3,8 ha og var það áður skilgreint sem óbyggt svæði..



Mynd 10. Gildandi aðalskipulag, hluti uppdráttar.

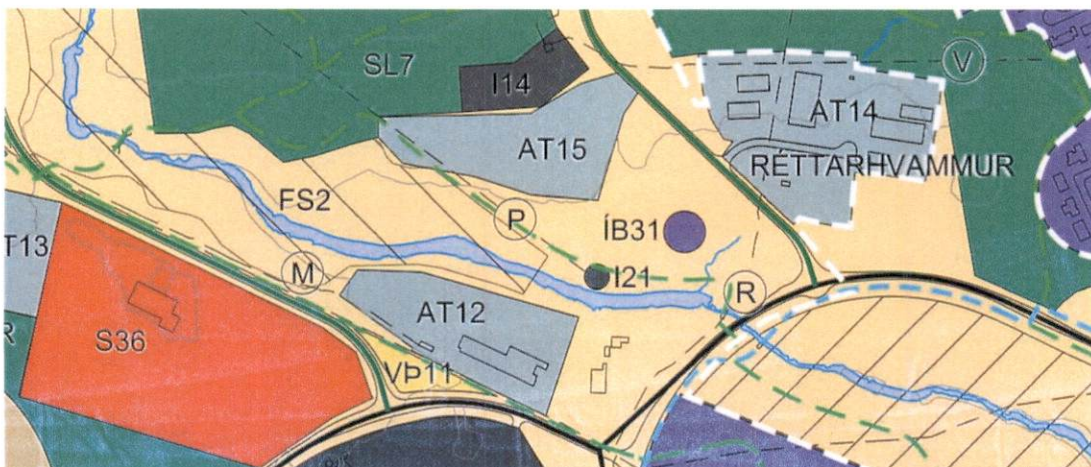


Mynd 11. Breytt aðalskipulag, hluti uppdráttar.

Athafnasvæði AT12, AT14 og AT15

Áður en frekari uppbygging hefst á svæðunum verður skoðað hvort nýta eigi svæðin til framtíðar fyrir blandaða landnotkun íbúða- og atvinnusvæða. Í næstu heildar endurskoðun aðalskipulags verður framtíðarnotkun svæðanna ákveðin.

Uppbygging iðnaðar- og athafnalóða við Sjafnarnes og Týsnes felur í sér möguleikann á að flytja hluta af núverandi starfsemi við Réttarhvamms þangað. Þá er jafnframt í undirbúningi að flytja steypustöð sem nú er við Súluveg ásamt tilheyrandi starfsemi út í Sjafnarnes.



Mynd 12. Breytt aðalskipulag, hluti uppdráttar.

Breytta landnotkunartöflu fyrir viðeigandi athafnasvæði má sjá hér að neðan:

Merking	Heiti	Svæði	Stærð ha	Lýsing og sérákvæði reita
AT8	Sjafnargata	Norðan Síðuhverfis	9,5	Hreinleg umhverfisvæn atvinnustarfsemi. Ekki er heimilt að vera með laus jarðefni á lóð, malarplön o.s.frv.
AT12	Svæði við Súluveg/ Þingvallastræti	Ofan byggðar	1,7	Steypustöð sem víkur á fyrri hluta skipulagstímabilsins. Áður en frekari uppbygging hefst á svæðunum verður skoðað hvort nýta eigi svæðin til framtíðar fyrir blandaða landnotkun íbúða- og atvinnusvæða. Uppbygging iðnaðar- og athafnalóða við Sjafnarnes og Týsnes felur í sér möguleikann á að flytja hluta af núverandi starfsemi við Réttarhvammsþangað. Þá er jafnframt í undirbúningi að flytja steypustöð sem nú er við Súluveg ásamt tilheyrandi starfsemi út í Sjafnarnes.
AT14	Réttarhvamur við Miðhúsaveg	Ofan byggðar	2,7	Móttökustöð fyrir flokkaðan úrgang. Áður en frekari uppbygging hefst á svæðunum verður skoðað hvort nýta eigi svæðin til framtíðar fyrir blandaða landnotkun íbúða- og atvinnusvæða. Uppbygging iðnaðar- og athafnalóða við Sjafnarnes og Týsnes felur í sér möguleikann á að flytja hluta af núverandi starfsemi við Réttarhvammsþangað.
AT15	Réttarhvamur við Miðhúsaveg	Ofan byggðar	6,5	Efnisvinnslusvæði. Áður en frekari uppbygging hefst á svæðunum verður skoðað hvort nýta eigi svæðin til framtíðar fyrir blandaða landnotkun íbúða- og atvinnusvæða. Uppbygging iðnaðar- og athafnalóða við Sjafnarnes og Týsnes felur í sér möguleikann á að flytja hluta af núverandi starfsemi við Réttarhvammsþangað.
AT16	Hlíðarfjallsvegur	Ofan byggðar	10,5	Ætlað fyrir hreinlega umhverfisvæna atvinnustarfsemi.
AT21	Svæði milli Hlíðarfjallsvegar og Lögmannshlíðarvegar	Ofan byggðar	10,5	Ætlað fyrir hreinlega umhverfisvæna atvinnustarfsemi.
AT22	Rangárvellir	Ofan byggðar	3,8	Ætlað fyrir hreinlega umhverfisvæna atvinnustarfsemi.

3.2.3 Miðsvæði

Miðsvæði M2

Uppfærð er landnotkunartafla fyrir tjaldsvæðisreit við Þórunnarstræti þannig að gert sé ráð fyrir 150-250 íbúðum í fjölbýlishúsum sem að hámarki geta verið 4 hæðir.

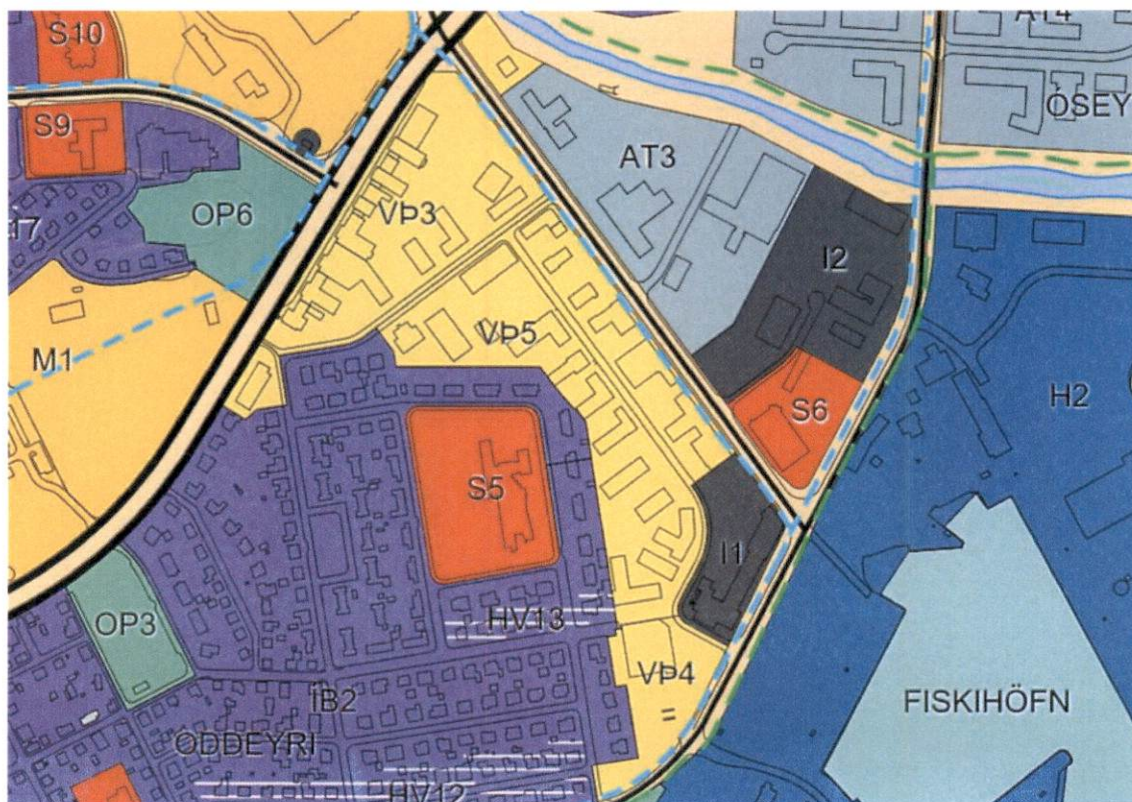
Miðsvæði M4

Svæði sem afmarkast af Glerá, Hjalteyrargötu, Glerárgötu og íbúðarsvæði Oddeyrar merkt ÍB2 er skilgreint sem miðsvæði M4 þar sem einkum verði gert ráð fyrir verslun- og þjónustu, skrifstofum, stofnunum og íbúðum. Léttur iðnaður eru heimill en iðnaðarstarfsemi skal almennt vera víkjandi. Stærð svæðisins er 15,7 ha.

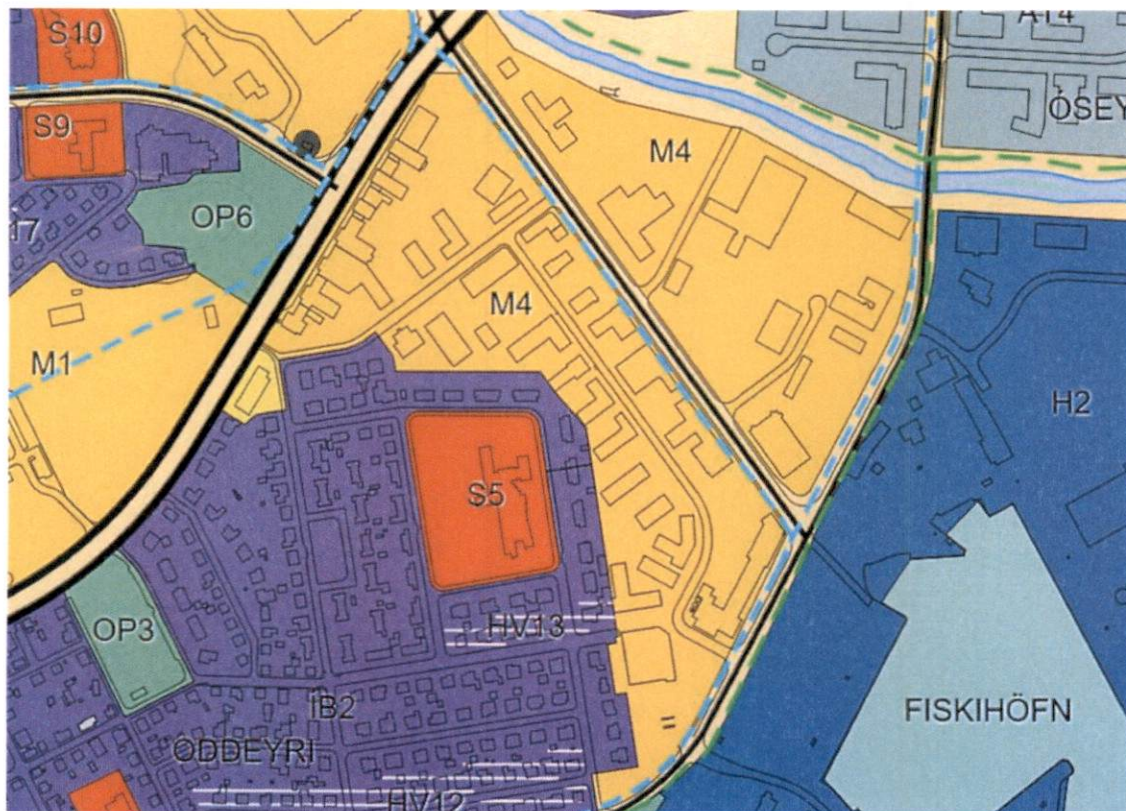
Svæðið hefur verið í þróun og enduruppbyggingu síðustu ár og gert er ráð fyrir að sú þróun haldi áfram. Til að bjóða upp á meiri sveigjanleika við þróun og uppbyggingu svæðisins er það skilgreint sem miðsvæði.

Núverandi landnotkun eru þrjú verslunar- og þjónustusvæði, tvö iðnaðarsvæði, eitt athafnasvæði og eitt svæði fyrir samfélagsþjónustu.

Vegna þessa falla út svæði Vp3, Vp4, Vp5, AT3, I1, I2 og S6.



Mynd 13. Gildandi aðalskipulag, hluti uppdráttar.



Mynd 14. Breytt aðalskipulag, hluti uppdráttar.

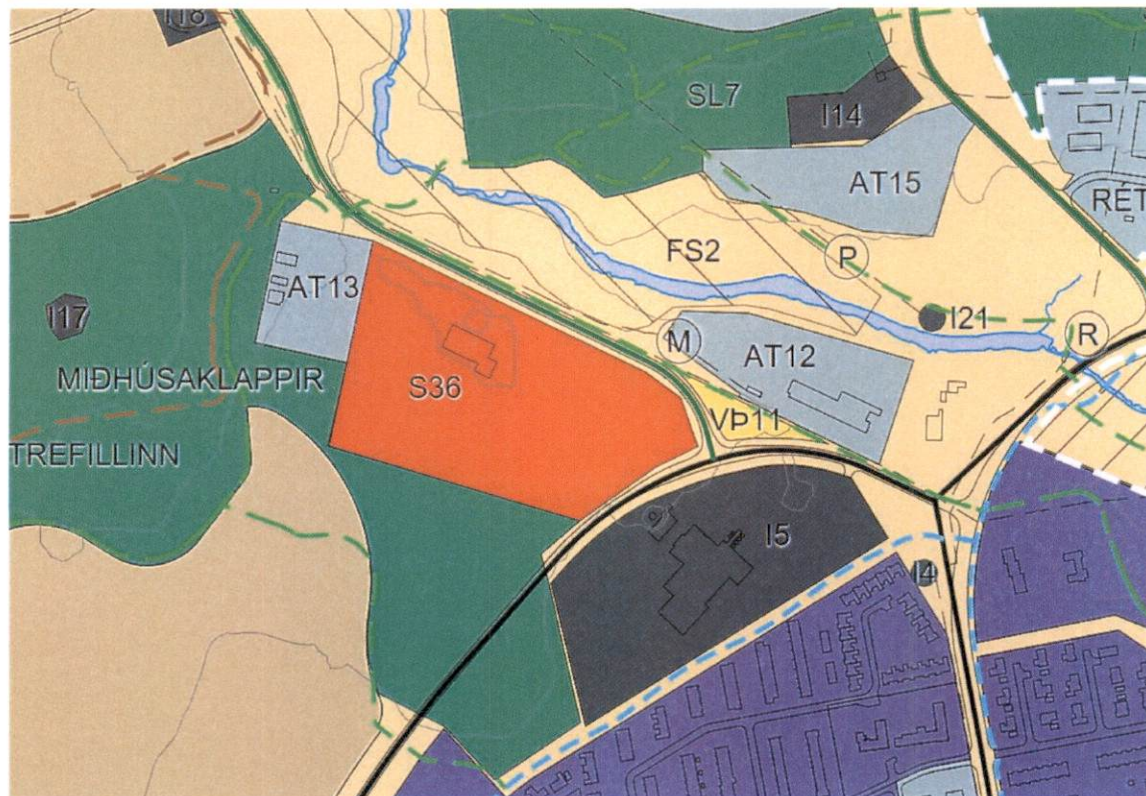
Breytta landnotkunartöflu fyrir viðeigandi miðsvæði má sjá hér að neðan:

Merking	Heiti	Stærð ha	Lýsing og sérákvæði reita
M2	Svæði við Þórunnarstræti	3,5 ha	Svæði fyrir blandaða landnotkun með íbúðum, skrifstofum, stofnunum og verslun- og þjónustu s.s. hótélum, verslunum og veitingastöðum. Gert er ráð fyrir að á svæðinu geti verið á bilinu 150-250 íbúðir í allt að 4 hæða fjölbýlishúsum. Byggingar meðfram Hrafnagilsstræti og Þórunnarstræti skulu taka mið af stærð og umfangi núverandi byggingar við Þórunnarstræti 99 og Þingvallastræti 23.
M4	Svæði á milli Tryggvabraut og Glerár.	15,7 ha	Svæði fyrir verslun- og þjónustu, skrifstofum, stofnunum og íbúðum. Léttur iðnaður eru heimill en iðnaðarstarfsemi skal almennt vera víkjandi.

3.2.4 Samfélagsþjónusta

Stofnanasvæði S36

Gert ráð fyrir að stofnanasvæði S36 meðfram Miðhúsabraut verði skilgreint sem framtíðar uppbyggingarsvæði fyrir Slökkvilið Akureyrar í stað dýraspítala.



Mynd 15. Gildandi aðalskipulag, hluti uppdráttar.

Breytta landnotkunartöflu fyrir viðeigandi stofnanasvæði má sjá hér að neðan:

Merking	Heiti	Svæði	Stær	Lýsing og sérákvæði reita
S36	Miðhúsavegur	Ofan byggðar	4,9	Svæðismiðstöð Vegagerðarinnar og slökkvistöð.

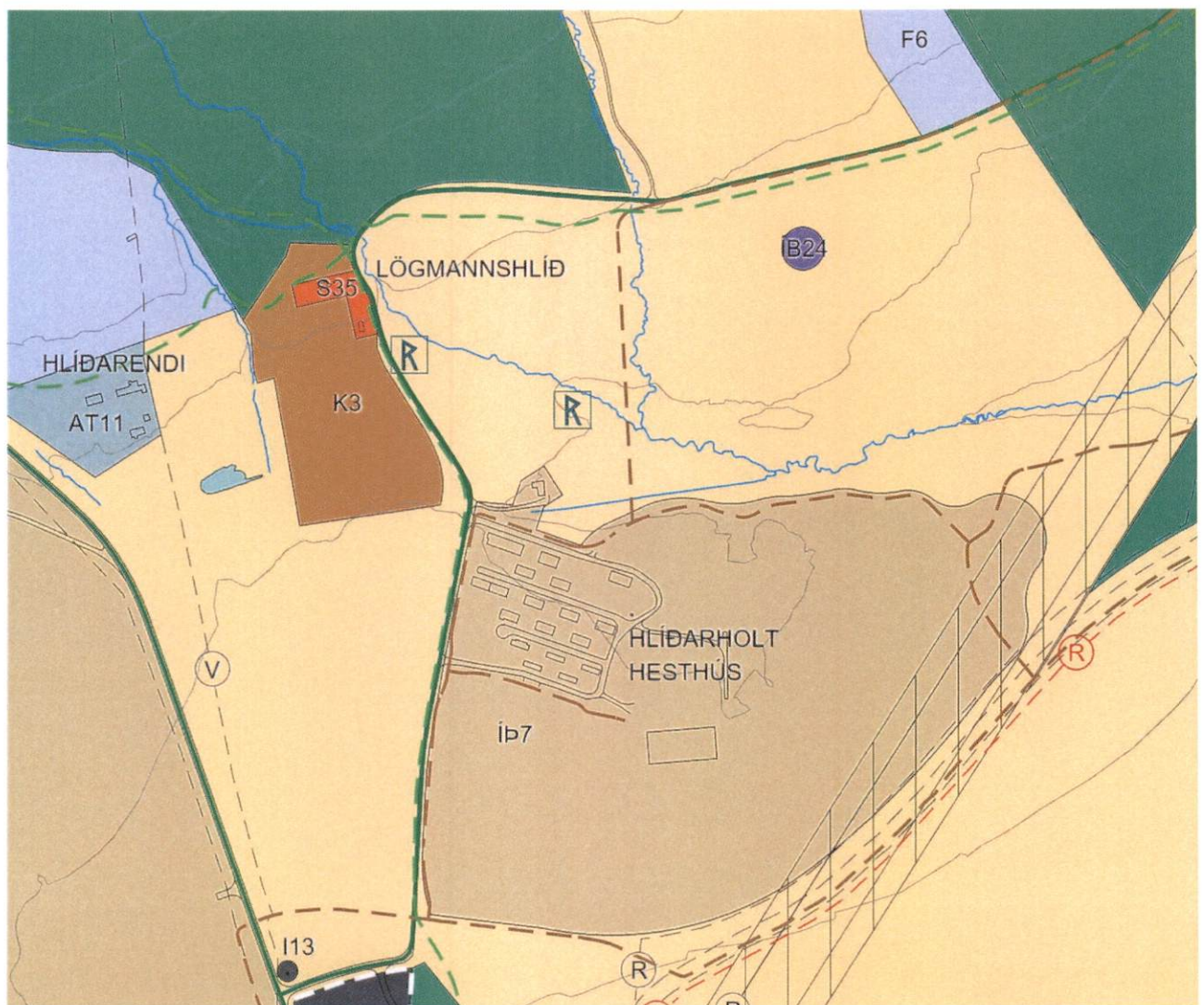
3.3 Frístunabyggð

Frístundabyggð F13

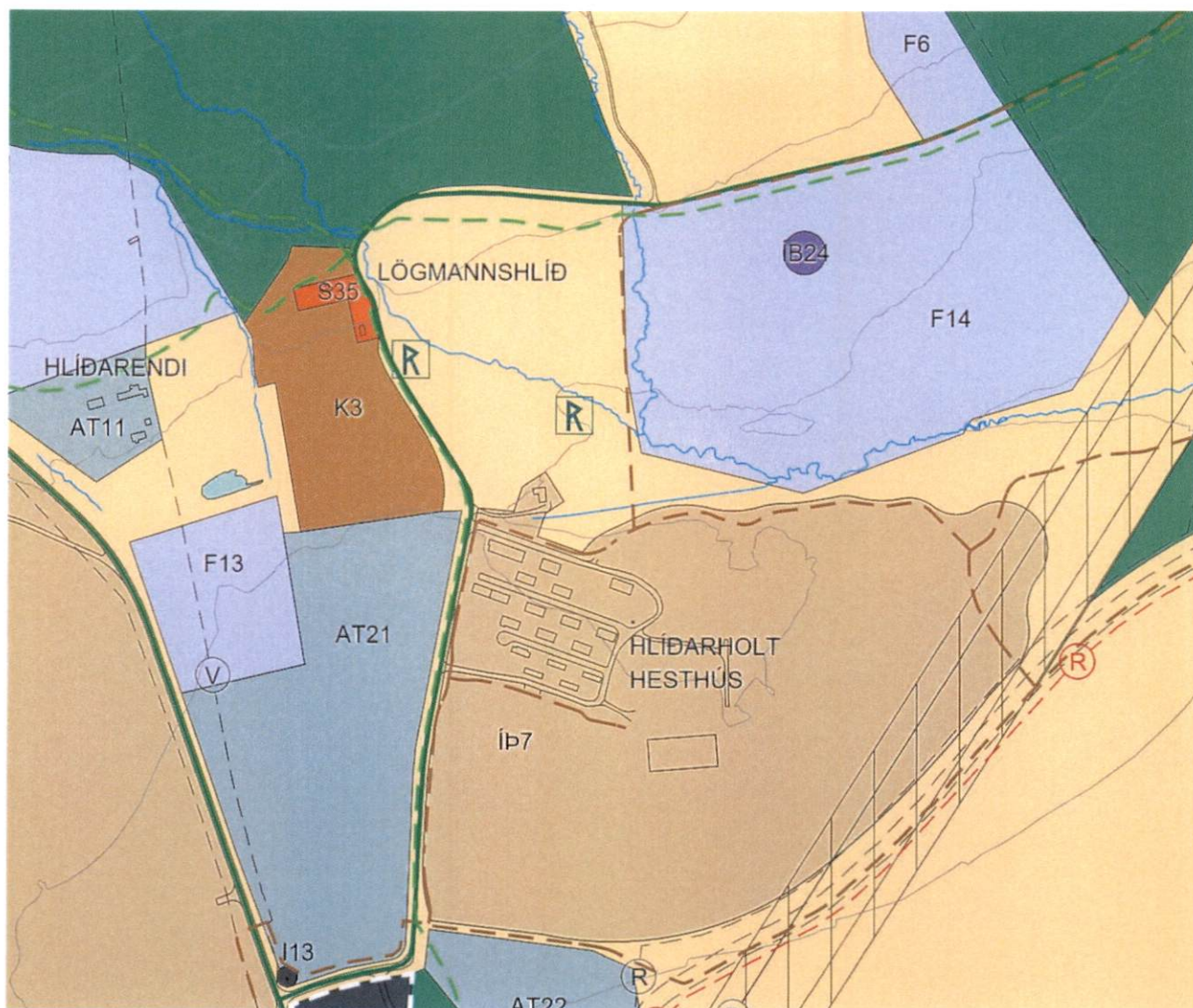
Bætt er við 3,8 ha svæði fyrir frístundabyggð til byggingar útleiguhúsa austan við Hlíðarenda og norðan við Hlíðarfjallsveg.

Frístundabyggð F14

Landsvæði L212076 að Hesjuvöllum er skilgreint sem frístundabyggð að undanskildu því svæði sem í gildandi aðalskipulagi er þegar skilgreint sem íbúðarsvæði fyrir eina íbúðarhúsalóð. Stærð frístundasvæðisins er 18,0 ha en svæðið var áður skilgreint sem óbyggt svæði.



Mynd 16. Gildandi aðalskipulag, hluti uppdráttar.



Mynd 17. Breytt aðalskipulag, hluti uppdráttar.

Breytta landnotkunartöflu má sjá hér að neðan:

Merking	Heiti	Svæði	Stærð ha	Lýsing og sérákvæði reita
F13	Frístundahús austan við Hlíðarenda	Ofan byggðar	3,8	Svæði til byggingar útleiguhúsa austan við Hlíðarenda og norðan við Hlíðarfjallsveg.
F14	Frístundahús að Hesjuvöllum	Ofan byggðar	18,0	Svæði fyrir frístundabyggð að undanskildu því svæði sem í gildandi aðalskipulagi er þegar skilgreint sem íbúðarsvæði fyrir eina íbúðarhúsaloð.

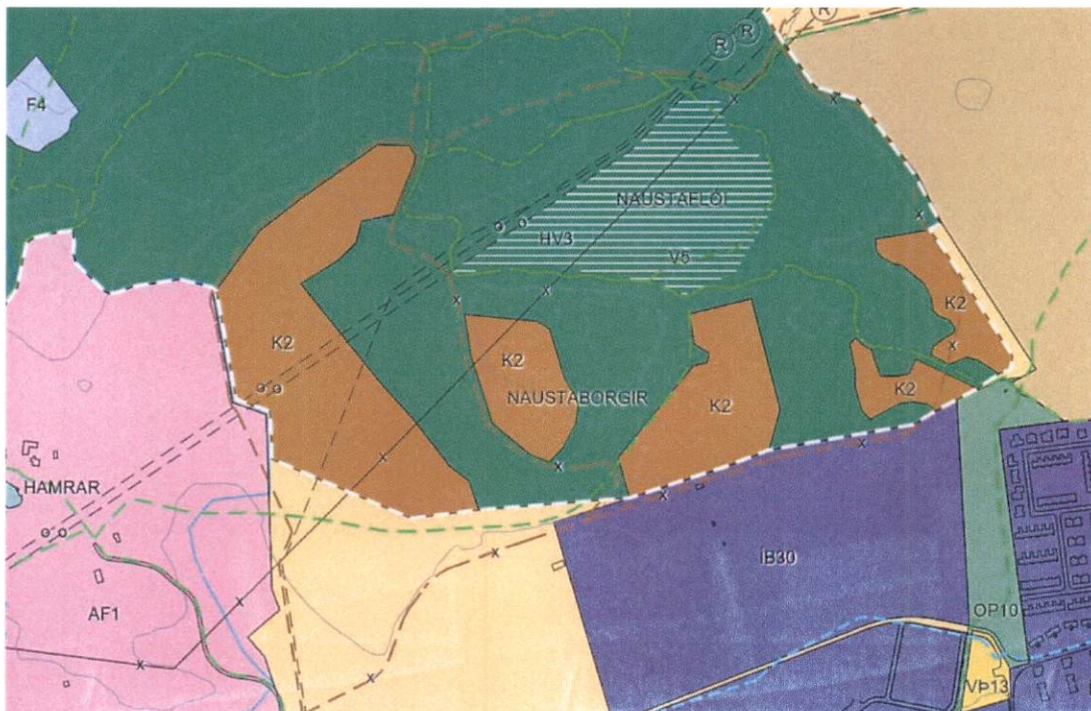
3.4 Stígar

Í samráði við hestamannafélagið Léttir er gert ráð fyrir minniháttar breytingum á legu reiðleiðar og útivistarleiðar vestan Naustaborga en markmið breytingarinnar er að aðskilja stígana.

Jafnframt er gert ráð fyrir að reiðleiði sem liggur frá vegi að Hömrum til norðurs austan Naustaborga og upp með sunnanverðum golfvelli verði víkjandi (merkt með X á uppdrætti).

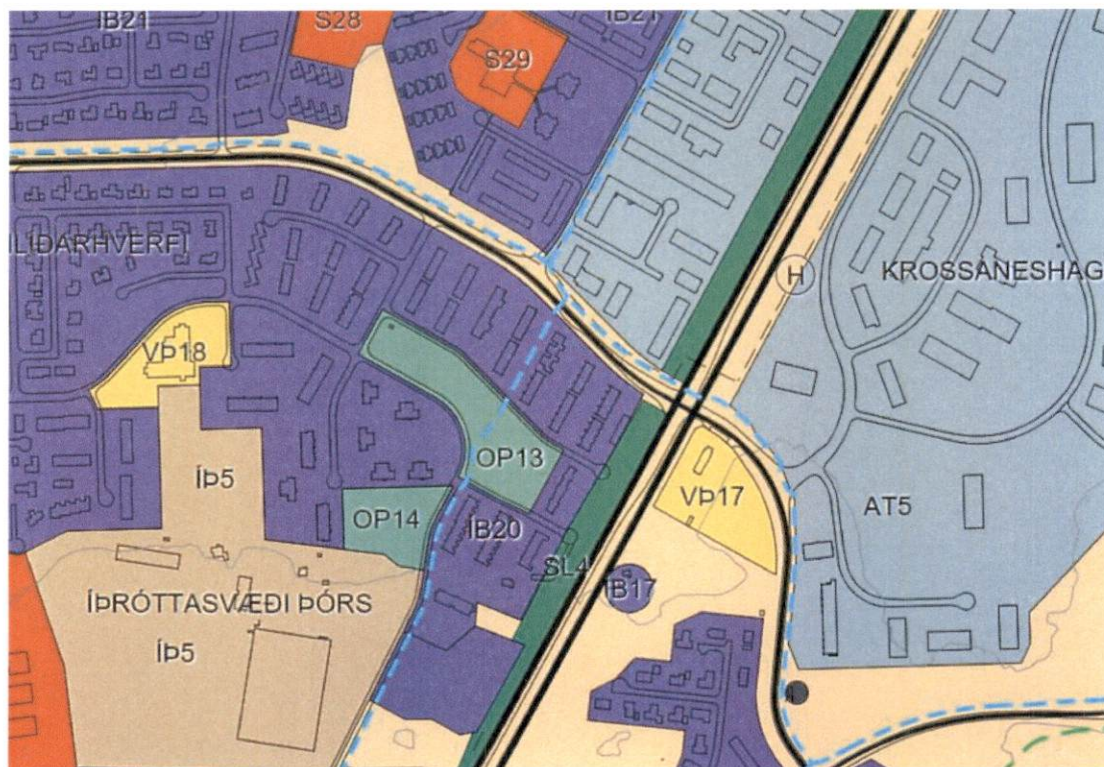


Mynd 18. Gildandi aðalskipulag, hluti uppdráttar.

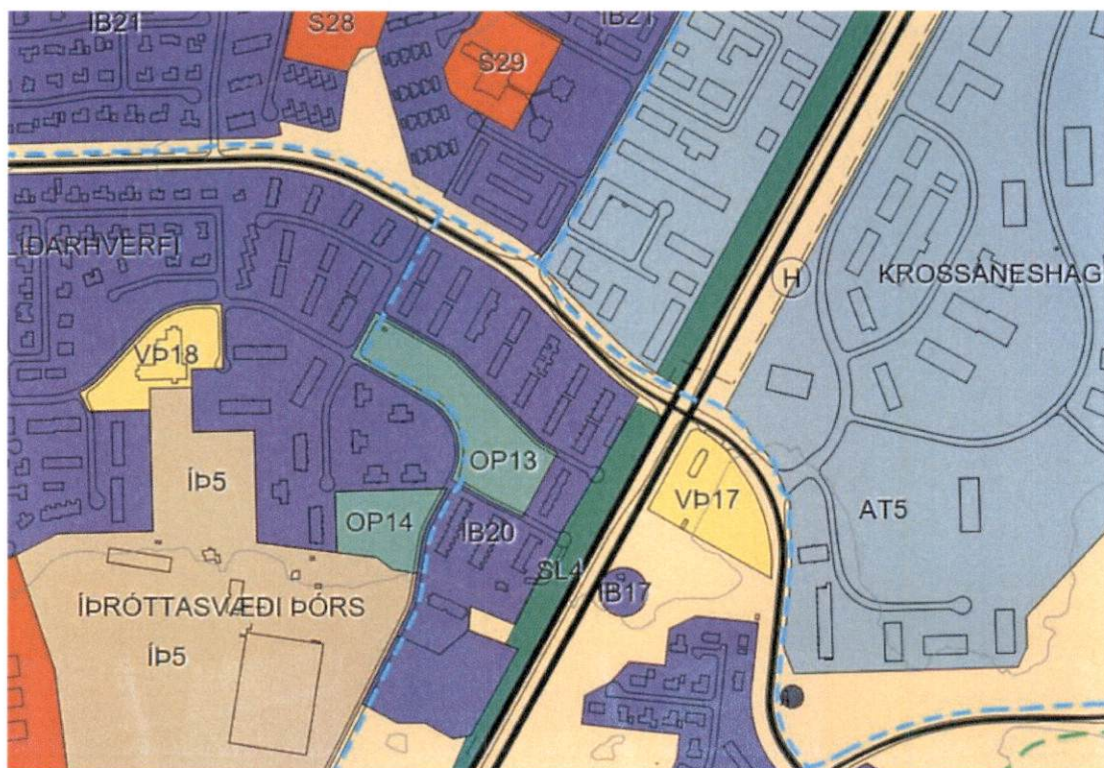


Mynd 19 Breytt aðalskipulag, hluti uppdráttar.

Göngu- og/eða hjólaleið flyst að Smárahlið frá því að vera í gegnum Seljahlið á milli Skarðshlíðar og Hlíðarbrautar.



Mynd 20. Gildandi aðalskipulag, hluti uppdráttar.



Mynd 21. Breytt aðalskipulag, hluti uppdráttar.

3.5 Veitur

Bætt er við ákvæði um að á íbúðar-, stofnana-, athafna-, verslunar- og þjónustusvæðum verði heimilt að koma upp hverfisstöðvum fyrir rafhleðslu.

Rafmagn

Bætt er við að stefna Akureyrarbæjar er að allar háspennulínur norðan Rangárvalla verði lagðar í jörðu og að svæði norðan Rangárvalla, vestan Gilja- og Móahverfis verði framtíðar uppbyggingarsvæði bæjarins þar sem bæði verður gert ráð fyrir íbúðar- og atvinnusvæðum.



Mynd 22. Gildandi aðalskipulag, hluti uppdráttar.

3.6 Húsnæðisáætlun

Frá því að aðalskipulagið tók gildi árið 2018 hefur húsnæðisáætlun sveitarfélagsins verið í þróun og hún endurskoðuð árlega til samræmis við kröfum Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

Húsnæðisáætlun er í uppfærð í aðalskipulagi og er eftirfarandi:

Húsnæðisáætlunum er ætlað að draga fram mynd af því hver staða húsnæðismála er í hverju sveitarfélagi fyrir sig, greina framboð og eftirspurn eftir margvíslegum húsnæðisformum og setja fram áætlun um hvernig sveitarfélagið ætlar að mæta húsnæðisþörf heimila, bæði til skemmri og lengri tíma.

Markmið Akureyrarbæjar er að tryggja að á hverjum tíma sé jafnvægi milli framboðs og eftirspurnar eftir íbúðarhúsalóðum þannig að einstaklingar og fjölskyldur geti valið sér íbúðaform í nærumhverfi sínu sem best hentar þörfum þeirra hverju sinni. Er það gert með deiliskipulagi íbúðarsvæða með fjölbreyttum tegundum íbúðagerða, bæði á nýbyggingarsvæðum sem og þéttingarsvæðum. Með fjölbreytni er ekki eingöngu átt við skiptingu í einbýlis-, par-, rað- og fjölbýlishús heldur þarf einnig að tryggja ákveðna fjölbreytni innan hversrar íbúðategundar fyrir sig, þannig að sem flestir eigi möguleika á að finna húsnæði við hæfi.

Akureyrarbær gegnir mikilvægu svæðisbundnu hlutverki sem stærsti þéttbýlisstaðurinn utan höfuðborgarsvæðisins þar sem athafna- og þjónustusvæðið teygir sig yfir allt Norðurland. Felur þetta í sér að Akureyrarbær hefur tekið að sér fjölmörg verkefni er varða félagsþjónustu, þjónustu við fatlaða og fólkl með fjölþættan vanda, barnavernd, heilbrigðisþjónustu, menntun, samgöngur, íþróttir og menningarmál. Hefur þetta í för með sér hlutfallslega mikla uppbyggingu í húsnæði sem tengist þessari þjónustu og er gert ráð fyrir að þessi uppbygging haldi áfram á næstu árum í samvinnu við ríkið og önnur sveitarfélög enda í mörgum tilvikum um að ræða húsnæðisúrræði sem eru á ábyrgð samfélagsins í heild en ekki einstakra sveitarfélaga.

Stefnt skal að því að sem flestir geti stundað atvinnu og iðju sína innan göngu- eða hjóltreiddafjarlægðar með það að markmiði að minnka neikvæð áhrif af notkun einkabílsins á umhverfið. Lögð skal áhersla á þau verðmæti sem felast í því að stór hluti þéttbýlisins er í göngufjarlægð frá nauðsynlegri þjónustu.

Við endurskipulagningu byggðar skal leita að kostum til þéttingar byggðar og stuðlað að endurnýtingu vannýttra lóða og svæða með starfsemi sem lokið hefur sínu hlutverki. Með þéttingu byggðar er verið að nýta betur þá grunngerð sem fyrir er sem er kostnaðarlega hagkvæmt fyrir rekstur bæjarins auk jákvæðra áhrifa á umhverfið og lífsgæði íbúa vegna minni mengunar og styttingu á ferðatíma milli heimilis og vinnu, skóla eða tómstunda. Við þéttingu skal þó gætt að ekki verði gengið á nauðsynleg útivistarsvæði og ósnortna náttúru. Ólíklegt er að þétting byggðar geti staðið undir allri íbúðapörf á næstu árum og því verður áfram þörf á að byggja upp ný hverfi í jaðri núverandi byggðar að einhverju magni, bæði norðan og sunnan megin í bænum.

Húsnæðisáætlun er endurskoðuð einu sinni á ári og er mikilvægt að tryggja að á hverjum tíma sé samræmi milli stefnu aðalskipulags og húsnæðisáætlunar.

4 Umhverfisáhrif

Markmið aðalskipulagsbreytingarinnar er að uppfæra stefnu aðalskipulagsins en ekki er um verulega breytingu á stefnu um landnotkun sveitarfélagsins að ræða. Verið er að safna saman nokkrum breytingum sem talin er þörf á að gera miðað við reynslu undanfarinna ára.

Gera má ráð fyrir að helstu mögulegu umhverfisáhrif breytingarinnar séu vegna nýrra athafnasvæða (auk lítils frístundasvæðis) meðfram Hlíðarfjallsvegi og vegna nýs íbúðarsvæðis vestan við Hagahverfi, á svæðum sem eru fyrir skilgreind sem óbyggð svæði. Þá eru möguleg umhverfisáhrif vegna tveggja miðsvæða, annarsvegar á fullbyggðu svæði með blandaðri landnotkun en hinsvegar á svæði sem er að hluta óbyggt en að hluta byggt athafnasvæði.

Talið er að breytingin vinni með eftirfarandi markmiðum gildandi aðalskipulags:

Byggð

- *Ný íbúðar- og atvinnusvæði skulu mynda samfellda þéttbýlisheild í samspili við umhverfi og náttúru, með hagkvæmni og búsetugæði að leiðarljósi.*

Atvinnulíf

- *Nýsköpun og nýjar atvinnugreinar hafi góð skilyrði til að vaxa og dafna á Akureyri.*
- *Efla skal ímynd Akureyrar sem eftirsóknarverðs bæjarfélags fyrir fyrirtæki.*
- *Stefnt skal að fjölbreyttu framboði á atvinnulóðum og flokkun atvinnusvæða eftir eðli og rýmisþörfum atvinnustarfsemi.*
- *Akureyri verði áfram miðstöð verslunar og þjónustu í landshlutanum.*

Talið er að skilgreining nýrra athafa-, íbúðar- og miðsvæða hafi jákvæð samfélagsleg og hagræn áhrif vegna aukins framboðs á íbúða- og atvinnulóðum en með aukinni uppbyggingu styrkist byggð í sveitarfélaginu auk þess sem efnisleg verðmæti verða til með uppbyggingu. Þá eru jákvæð áhrif einnig talin vera vegna atvinnu sem skapast á uppbyggingartíma.

Þrátt fyrir að ný íbúðar-, frístunda- og athafnasvæði séu að hluta á óbyggðum svæðum er sú breyting á landnotkun ekki talin hafa verulega neikvæð áhrif á gróður eða vistkerfi þar sem að mestu er um að ræða framræst svæði sem nýtt hafa verið að hluta sem beitarhólf. Svæðin eru skv. vistgerðarflokkun Náttúrufræðistofnunar að mestu „tún og akurlendi“ sem eru ekki með hátt verndargildi.

Helstu mögulegu neikvæð umhverfisáhrif eru á land og landslag þar sem óbyggð svæði verða byggð og eru þau áhrif óafturkræf þar sem svæðin verða ekki endursköpuð í sömu mynd.

Samþykktir

Aðalskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur málsmeðferð skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr.

123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn þann 21.10.2025




Bæjarstjóri Akureyrar

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann 26.11.2025