

Tillaga að breytingu lóðanna við Hólmatún 1-9 var auglýst þann 29. febrúar og var athugasemdafrestur til 11. apríl 2012. Skipulagsgögn voru aðgengileg á heimasíðu skipulagsdeildar og í þjónustuanddyri Ráðhúss.

Þrjár athugasemdir bárust.

1) Benedikt Sigurðarson f.h. Búseta á Norðurlandi, dagsett 22. mars 2012:

- a) Gengið er gegn markmiðum skipulagsins, um sé að ræða síðasta þjónustureit hverfisins. Deiliskipulagsbreytingin kallar hugsanlega á breytingu á aðalskipulagi.
- b) Með tillögunni er hætt á að verðmæti eigna rýrni, kostnaður og óhagræði íbúa aukist við að sækja sér þjónustu um lengri veg.
- c) Fækkun íbúða vinnur gegn markmiðum um þéttingu byggðar og hefur áhrif á nýtingu grunnfjárfestingar í hverfinu s.s. gatnakerfis og skólamannvirkja.
- d) Óskað eftir að látið verði á það reyna hvort rekstaráðilar muni reisa þjónustubyggingu á lóðinni við Hólmatún 1-3.

Svar:

a) Deiliskipulag Naustahverfis byggir á rammaskipulagi sem unnið var í apríl 2000. Þar segir m.a.:

*„Naustahverfi mun byggjast upp á löngum tíma og þörf fyrir þjónustu fyrir allt hverfið í heild er að nokkru ófyrirsjáanleg. Í fyrirkomulagi blandaðrar byggðar er fólgin sveigjanleiki sem hentar vel í uppbyggingaráætlun Naustahverfis. Hlutfall milli verslunar-/þjónustuhúsnæðis og íbúðarhúsnæðis getur tekið mið af þörf og eftirspurn í uppbyggingu hverfisins án þess að bæjarmynd skerðist. Áhersla er lögð á hlutverk bæjargötunnar sem þungamiðju og er því hverfisþjónustu beint að henni. Íbúðaðþéttleiki er mestur næst bæjargötunni. Húsnæði við bæjargötuna verður því heppilegur kostur fyrir rekstur verslunar og þjónustu.“*

Samkvæmt ákvæðum aðalskipulags er umrætt svæði við „bæjargötuna“ Kjarnagötu skilgreint fyrir blandaða landnotkun þ.e. íbúðarbyggð og undir verslun- og þjónustu. Eftirspurn fyrir verslanir og aðra starfsemi hefur því miður ekki verið til staðar og ber Kjarnagatan þess merki í dag. Umrædd lóð hefur verið auglýst til úthlutunar frá því að deiliskipulag 1. hluta Naustahverfis var staðfest en engar fyrirspurnir höfðu borist um uppbyggingu fyrr en ósk kom frá Samkaup 2006 og 2007 um uppbyggingu á svæðinu. Það er skemmst frá því að segja að Samkaup hætti við uppbyggingu á lóðinni í kjölfar hrunsins og skilaði inn lóðinni. Í millitíðinni hafa engar fyrirspurnir borist skipulagsnefnd um uppbyggingu á lóðinni undir verslunarstarfsemi og lóðin verið í órákt, íbúum í nágrenninu til mikilla ama. Hinsvegar hafa borist óskir um uppbyggingu á lóðinni fyrir íbúðir.

Skipulagsnefnd telur ekki forsvaranlegt að hafna uppbyggingu á lóðinni á grunni þess að halda henni eftir vegna hugsanlegrar uppbyggingar sem síðar gæti orðið þar sem önnur svæði komi vel til greina undir verslunarrekstur s.s. við Kjarnagötu eða í 3. áfanga Naustahverfis sem nú er í vinnslu. Einnig skal bent á að lágvöruverslun er í jaðri Naustahverfis en húsnæði þess hefur ekki verið nýtt að fullu og því mögulegt að önnur verslunarstarfsemi sem þjónaði hverfinu gæti þrífist þar ásamt lágvöruverslun. Ekkert er heldur neitt því til fyrirstöðu að starfrækja verslanir á íbúðarsvæðum sbr. gr 4.2.1 í skipulagsreglugerð en þar segir m.a. : „Á íbúðarsvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir íbúðarhúsnæði. Þar má þó einnig gera ráð fyrir starfsemi sem eðlilegt er að þar sé til þjónusta við íbúa viðkomandi hverfis, s.s. verslunum.“

Í gildandi skipulagsreglugerð nr. 400/1998 segir enn fremur:

*Landnotkun: Ráðstöfun lands til mismunandi nota, svo sem undir íbúðir, iðnað, verslun, útivist og landbúnað.*

Landnotkunarflokkur: Landnotkunarflokkur segir til um hvaða landnotkun er heimil á tilteknum landnotkunarreit, sbr. 4. kafla.

Landnotkunarreit: Reitur með eina skilgreinda landnotkun. Landnotkunarreit skal að jafnaði ekki taka yfir minna svæði en göturoit. Innan landnotkunarreits skal meirihluti reits helgaður aðalnotkun samkvæmt skilgreiningu viðkomandi landnotkunarflokks í 4. kafla. Önnur notkun en sú sem skilgreind er sem aðalnotkun er þó heimil ef hún nær aðeins til óverulegs hluta reitsins og er í samræmi við aðalnotkun.

Samkvæmt ofangreindu er heimilt að skilgreina aðra landnotkun innan skilgreinds aðalnotkunarreits (íbúðarsvæðis) sem í tilviki umrædds svæðis er verslun- og þjónustusvæði. Heimildin er til staðar en ekki er um kvöð að ræða. Eðlilegt væri hinsvegar að gera breytingu á skilgreiningu svæðisins við næstu endurskoðun aðalskipulagsins.

b) Byggð næst Kjarnagötu er að mestu hefðbundin íbúðabyggð að undanskildum grunn- og leikskólastofnunum. Engar vísbendingar eru um að verðmæti eigna hafi rýrnað vegna þess að uppbygging verslunar hefur ekki orðið samkvæmt væntingum og forsendum í upphafi. Eins og áður segir er lágvöruverslun í jaðri Naustahverfis sem þjónar hverfinu ásamt syðri hluta bæjarins. Því er ekki hægt að fallast á að vegalengdir séu lengri en annarstaðar fyrir íbúa til að sækja sér grunnþjónustu.

c) Í upphaflegum tillögum að uppbyggingu á lóðunum við Hólmatún 1-9 var gert ráð fyrir fjögurra hæða fjölbýlishúsi með verslunartengdri starfsemi á jarðhæð og íbúðum á efri hæðum. Gert var ráð fyrir háu nýtingarhlutfalli. Þar sem eftirspurn var ekki til staðar fyrir slíkri uppbyggingu var gerð deiliskipulagsbreyting 2007 og lóðinni skipt upp í tvær lóðir ásamt því að byggingarmagn var minnkað talsvert frá upphaflegum tillögum. Sú tillaga hefur heldur ekki dugað til að laða að fjárfesta að til þess að byggja upp verslunarrekstur. Ljóst er að tekjur bæjarins minnka í formi lækkaðs gatnagerðargjalds en á móti kemur lágreistari byggð í takti við það sem þegar hefur risið.

d) Sjá svör nr. a-c.

2) Guðmundur Karl Tryggvason, Helga Árnadóttir, Halldór Sævar Guðbergsson og Sigurlaug Ásta Grétarsdóttir Hólatúni 22 og 24, dagssett 10. apríl 2012:

Fagnað er að gert er ráð fyrir fækkun á íbúðum í fjölbýli og að hætt er við verslunar- og þjónustustarfsemi á svæðinu.

a) Byggingin Hólmatún 1 er of nærri lóðarmörkum Hólatúns 22. Óskað er eftir byggingarnar við Hólmatún 1 og 3 verði færðar sunnar eða að þær verði að sambærilegri stærð og við nr. 5, 7 og 9.

b) Óskað er eftir svari við því hver muni bæta það tjón sem hugsanlega verði á þeirra lóðum sökum jarðrasks vegna fyrirhugaðra framkvæmda.

Svar:

a) Skipulagsnefnd tekur undir athugasemdina og samþykkir að byggingarreitur norðan Hólmatúns 1 verði stytur og færður um 2 metra til suðurs. Einnig samþykkir nefndin að lóðarmörk Hólmatúns 9 verði færð um 1.5m til vesturs og að byggingarreitur hússins verði stækkaður um 1.5 m til vesturs.

b) Lóðarhafi hefur ábyrgð á nánasta umhverfi byggingarreitsins og ber að tryggja að framkvæmdir verði innan lóðar og þannig unnar að þær valdi ekki skaða á nánasta umhverfi.

3) Hverfisnefnd Naustahverfis, dagssett 11. apríl 2012 gerir eftirfarandi athugasemdir:

a) Deiliskipulagstillagan er ekki í samræmi við gildandi aðalskipulag þar sem ekki er lengur um að ræða blandaða landnotkun fyrir íbúðasvæði og verslunar- og þjónustusvæði.

b) Tillagan brýtur gegn markmiði gildandi deiliskipulags þar sem segir að markmiðið sé að skapa gott og fjölskrúðugt mannlíf og öfluga hverfistengda starfsemi.

c) Óskað er eftir upplýsingum um hvar starfsemi fyrir hverfistengda verslunar- og þjónustustarfsemi á að vera staðsett í Naustahverfi, eða hvort fallið hafi verið frá áformum gildandi deiliskipulags að hafa slíka starfsemi í hverfinu.

d) Ef tillagan verður samþykkt vill hverfisnefndin vera Akureyrabæ innan handar í þeirri vinnu að finna hentuga staðsetningu fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi í Naustahverfi.

Svar:

3a) Sjá svar við lið 1a.

3b) Sjá svar við lið 1a.

3c) Sjá svar við lið 1a.

3d) Skipulagsnefnd fagnar áhuga hverfisnefndar Naustahverfis um endurskoðun á framtíðarstaðsetningu fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi í Naustahverfi og mun leitast við að vinna að því markmiði með samvinnu og samráð í huga, þannig að sem víðtækust sátt náist varðandi þennan mikilvæga þátt í uppbyggingu hverfisins.