

AKUREYRARBÆR

ODDEYRI NEÐAN HJALTEYRARGÖTU

BREYTING Á AÐALSKIPULAGI 2018-2030 OG RAMMAHLUTA AÐALSKIPULAGS FYRIR ODDEYRI



SKIPULAGSLÝSING

LÝSING Á SKIPULAGSVERKEFNI

SAMKVÆMT 30. GREIN SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010

18.09.2019

UNNIÐ FYRIR AKUREYRARBÆ



Efnisyfirlit

1	Viðfangsefni, aðdragandi og tilgangur	2
2	Staðhættir	2
3	Skipulagsleg staða	3
3.1	Aðalskipulag Akureyrar 2018-2030	3
3.1	Rammaskipulag Aðalskipulags Akureyrar 2018-2030, Oddeyri	5
3.2	Deiliskipulag vöruhafnar á Akureyri	6
4	Áhrifamat	6
5	Skipulagsferli	7
6	Kynning og samráð	8

1 Viðfangsefni, aðdragandi og tilgangur

Skipulagsráð samþykkti á fundi sínum 10. júlí 2019 að hefja vinnu við breytingu á aðalskipulagi sveitarfélagsins á svæði sem afmarkast af Hjalteyrargötu í vestri, Kaldbaksgötu í austri, Gránufélagsgötu í norðri og Strandgötu í suðri. Svæðið er í gildandi aðalskipulagi að mestu skilgreint sem hluti *athafnasvæðis AT1* en ein lóð innan reitsins er skilgreind sem *íbúðarsvæði*. Breyting á aðalskipulagi fellst í því að svæðið allt verður skilgreint sem *íbúðarsvæði* auk þess sem sérákvæði verða sett fyrir svæðið (sjá nánar í kafla 3.1).

Samhliða breytingu á aðalskipulagi er þörf á að breyta rammahluta gildandi aðalskipulags sem nær til Oddeyrar. Breyting á rammahluta aðalskipulagsins fellst m.a. í því að setja sérákvæði fyrir umrætt svæði þar sem gert er ráð fyrir allt að 6-11 hæða fjölbýlishúsum (sjá nánar í kafla 3.2).

Ástæða breytingarinnar er sú að þróunaraðili hefur unnið tillögu að uppbyggingu svæðisins en í tillögunni er gert ráð fyrir að á svæðinu verði byggð allt að fimm fjölbýlishús sem eru allt að 6-11 hæðir með atvinnustarfsemi ásamt bílastæðahúsi á neðstu hæðum. Skipulagsráð samþykki á fundi sínum 10. júlí 2019 að að fela sviðsstjóra skipulagssviðs að setja í gang vinnu við gerð breytingar á gildandi deiliskipulagi sem taki mið af fyrirliggjandi tillögu þróunaraðila.

Landslag ehf. hefur umsjón með gerð breytingar á aðalskipulagi og rammahluta aðalskipulags f.h. skipulagssviðs Akureyrarbæjar.

Skv. skipulagslögum nr. 123/2010 skal við upphaf vinnu við gerð skipulagsáætlunar, aðalskipulagsbreytingar og breytingar á rammahluta aðalskipulags í þessu tilfelli, taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem m.a. er skýrt hvernig staðið verði að skipulagsgerðinni.

2 Staðhættir

Það svæði sem breytingin nær til er afmarkast af Hjalteyrargötu til vesturs, Gránufélagsgötu til norðurs, Kaldbaksgötu til austurs og Strandgötu til suðurs.

Á svæðinu eru nokkrar iðnaðar- eða athafnabyggingar sem eru nokkuð sundurleitar en ástand þeirra er sæmilegt. Innan svæðisins er einnig íbúðarhús á horni Standgötu og Hjalteyrargötu. Þá er syðst á svæðinu meðfram Strandgötu Gránufélagshúsið sem var reist af Gránufélaginu en elsti hluti hússins er frá árinu 1873. Í húsinu er nú rekinn veitingastaður. Gránufélagshúsið er friðað skv. 29. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 þar sem húsið er meira en 100 ára. Ekki er heimilt skv. sömu lögum að raska friðuðum húsum, spilla þeim eða breyta, rífa þau eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands. Gert er ráð fyrir að Gránufélagshúsið verði áfram á svæðinu.

Hér að neðan er yfirlit yfir núverandi byggingar á svæðinu:

- Kaldbaksgata 1 (iðnaðarhús) byggt árið 1953
- Hjalteyrargata 2 (iðnaðarhús) byggt árið 1952
- Strandgata 47 (íbúðarhús) byggt árið 1941
- Strandgata 49 (Gránufélagshúsið, veitingastaður) byggt árið 1873



Mynd 1. Loftmynd sem sýnir staðhætti, rauð útlína sýnir afmörkun þess svæðis sem breytingin nær til.

3 Skipulagsleg staða

3.1 Aðalskipulag Akureyrar 2018-2030

Skipulagsvæðið er í gildandi aðalskipulagi að mestu skilgreint sem hluti *athafnasvæðis AT1* en ein lóð innan reitsins er skilgreind sem *íbúðarsvæði*.

Í greinargerð gildandi aðalskipulags er eftirfarandi umfjöllun um *athafnasvæði* í kafla 2.1.5:

Athafnasvæði eru flokkuð eftir því hvaða atvinnustarfsemi er ætluð innan þeirra. Þessi flokkun byggir meðal annars á því að flokka saman skylda starfsemi, þannig að hvert fyrirtæki geti valið sér það umhverfi sem því hentar best, og komið sé í veg fyrir neikvæð umhverfisáhrif á milli fyrirtækja. Á athafnasvæðum er atvinnustarfsemi sem hefur minnst neikvæð áhrif á umhverfið.

Almenn ákvæði:

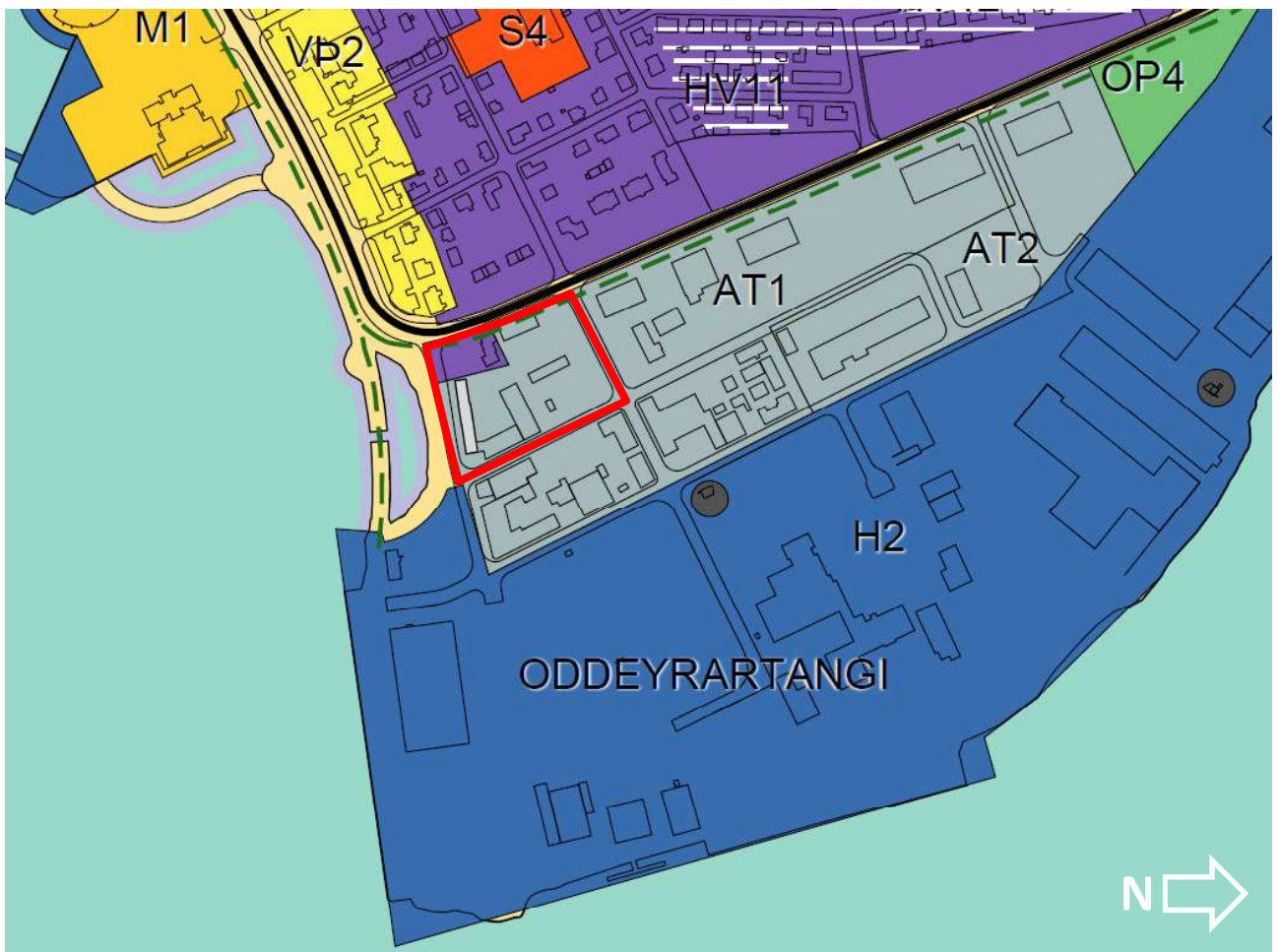
Á athafnasvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir atvinnustarfsemi þar sem lítil hættu er á mengun og ekki verður ætlað að muni valda óþægindum vegna lyktar, hávaða eða óþrifnaðar, svo sem léttum iðnaði, vörugeymslum, hreinlegum verkstæðum og umboðs- og heildverslunum. Almennu eru ekki heimilar íbúðir á athafnasvæðum nema þar sem sérákvæði reita leyfa. Þó er unnt að gera ráð fyrir íbúðum tengdum starfsemi viðkomandi fyrirtækja, svo sem húsvarðaríbúðum og starfsmannaíbúðum samanber 3 mgr. 1. gr. laga um lögheimili nr. 21/1990 m.s.br. Það leyfir ekki

fasta búsetu, en skrá má lögheimili til bráðabirgða. Ekki er gert ráð fyrir starfsemi sem þarfnast mikils rýmis eða hefur í för með sér þungaflutninga.

Í yfirlitstöflu um athafnasvæði er eftirfarandi umfjöllun um svæði AT1:

Merking	Heiti	Svæði	Stærð ha	Lýsing og sérákvæði reita
AT1	Svæði milli Hjalteyrargötu og Laufásgötu suðurhluti	Oddeyri	4,2	Fjölbreytt starfsemi. Deiliskipulagt, en verður breytt. Eingöngu starfsemi, sem ekki hefur neikvæð umhverfisáhrif. Leyfilegt að hafa íbúðir á efri hæðum húsa.

Breyting á aðalskipulagi fellst í því að skipulagssvæðið allt verður skilgreint sem íbúðarsvæði auk þess sem sérákvæði verða sett fyrir svæðið sem m.a. felast í því að heimilt verður að byggja allt að 6-11 hæða fjölbýlishús á svæðinu.



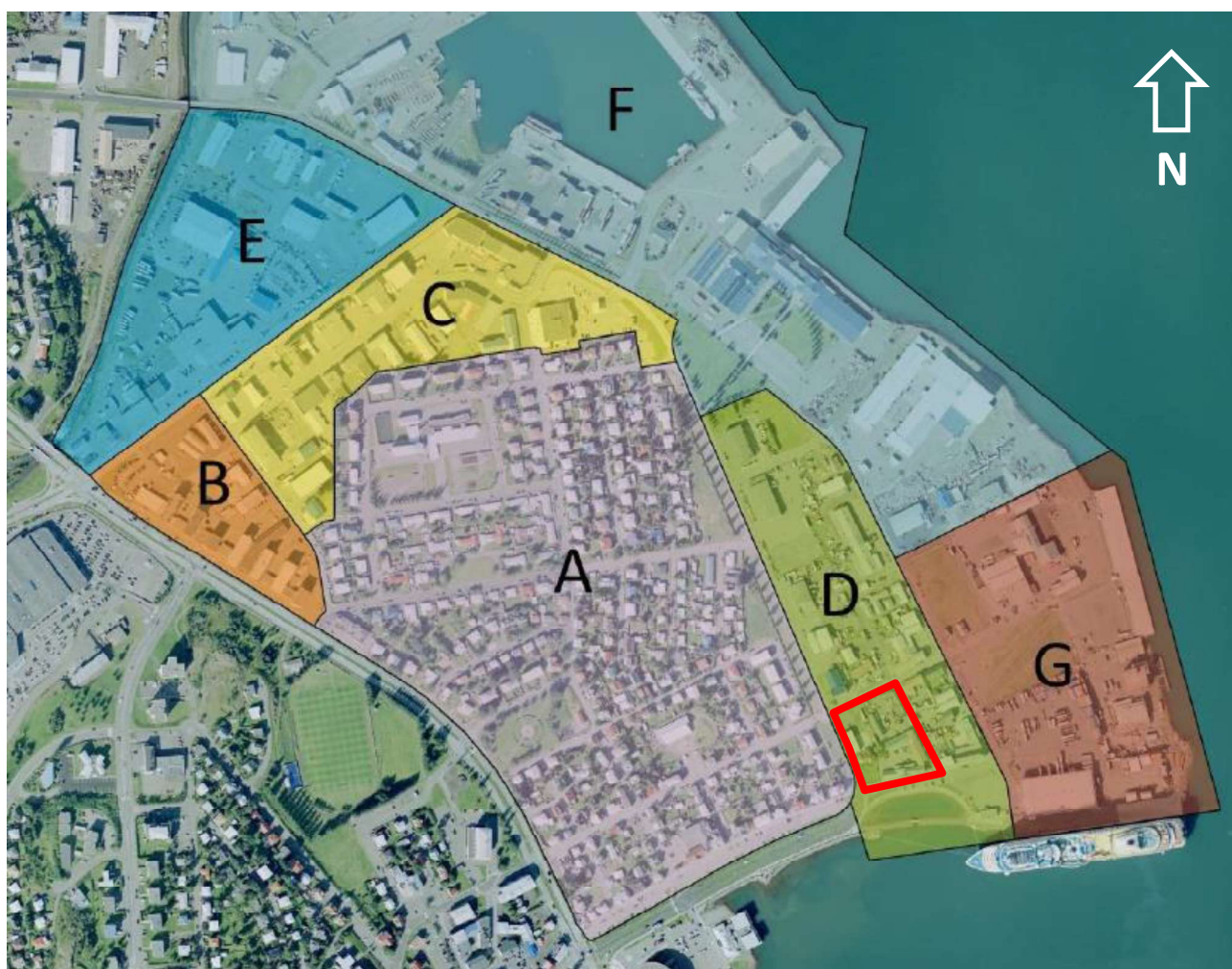
Mynd 2. Hluti aðalskipulags Akureyrar 2018-2030, séruppráttur fyrir Akureyri - þéttbýli. Rauð afmörkun sýnir það svæði sem breytingin nær til.

3.1 Rammaskipulag Aðalskipulags Akureyrar 2018-2030, Oddeyri

„Rammahluti aðalskipulags er sá hluti aðalskipulags þar sem útfærð eru ákveðin afmörkuð svæði sveitarfélagsins með það að markmiði að ákvarða nánar landnotkun, svo sem um meginþætti þjónustukerfa og að afmarka byggingarsvæði eða áfanga deiliskipulagsáætlana.“

Tilgangur rammaskipulags Oddeyrar er að leggja fram heildstæða stefnu um þróun byggðarinnar. Með heildarstefnu fyrir hverfið verður leitast við að nýta eiginleika svæðisins með skynsamlegum hætti þar sem saman fari íbúðarbyggð, atvinnustarfsemi og þjónusta. Rammaskipulagið er forsenda fyrir deiliskipulagsgerð einstakra reita og svæða.

Skipulagssvæðið er í rammahluta aðalskipulags fyrir Oddeyri innan þróunarreits D sem er svæðið á milli Hjalteyrargötu og Laufásgötu (sjá mynd 3).



Mynd 3. Rammahluti Aðalskipulags Akureyrar 2018-2030, Oddeyri. Rauð afmörkun sýnir það svæði sem breytingin nær til innan reits D.

Hér að neðan má sjá umfjöllun og stefnu fyrir *þróunarsvæði D* í greinargerð rammahluta aðalskipulags fyrir Oddeyri.

5.2.4 D – REITUR MILLI HJALTEYRARGÖTU OG LAUFÁSGÖTU, ÞRÓUNARREITUR

Nr.	Stærð	Þéttleiki	Stefna	Deiliskipulag
D	8,6 ha	Núv. nýtingarhlutfall ca. 0,2 Stefna: þétt byggð	Athafnasvæði að Laufásgötu að hluta. Blönduð byggð með íbúðum við endurnýjun bygginga. Nýjar byggingar verði almennt 3-4 hæðir.	Deiliskipulag frá 1997 í gildi. Þarfnast endurskoðunar.

Gert er ráð fyrir mikilli endurnýjun bygginga á svæðinu með enduruppbyggingu blandaðrar byggðar (sjá ákvæði í kafla 5.1.2. Blönduð byggð).

Gerð er krafa um íbúðir á efri hæðum í nýjum byggingum á reitnum. Í deiliskipulagi og hönnun bygginga skal taka mið af nálægð við atvinnusvæði, sem valdið geta truflun með umferð og hávaða. Miða skal við að íbúðarbyggð á svæðinu hafi ekki í för með sér íþyngjandi kvaðir eða kröfur á nálæga atvinnustarfsemi.

Ásýnd lóða á athafnasvæðum skal vera snyrtileg og yfirborð frágengið með föstu efni.

Hindranasvæði flugvallar er í 40 m.y.s. syðst á reitnum og fer hæst upp í 47,18 m nyrst.

Breyting á rammahluta aðalskipulags fyrir Oddeyri fellst í því að skipulagssvæðið verður skilgreint sem sérstakur þróunarreitur innan *þróunarreits D* og sérskilmálar settir m.a. hvað varðar nýtingarhlutfall og hæð nýrra bygginga sem geta verið allt að 6-11 hæðir. Innan reitsins verður gert ráð fyrir í íbúðarbyggð ásamt möguleika á verslun og/eða þjónustu, sér í lagi á jarðhæð fjölbýlishúsa eða í núverandi byggingum á svæðinu.

3.2 Deiliskipulag vöruhafnar á Akureyri

Í gildi er *deiliskipulag vöruhafnar á Akureyri* sem samþykkt var 29. apríl 1998, síðasta breyting samþykkt 5. maí 2008.

Breyta þarf gildandi deiliskipulagi fyrir skipulagsreitinn vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar.

4 Áhrifamat

Breyting á aðalskipulagi og rammahluta aðalskipulags fellur ekki undir lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlaða þar sem breytingin mun ekki fela í sér framkvæmdir sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum.

Aftur á móti verður gerð grein fyrir áhrifum breytingar á aðalskipulagi og rammahluta aðalskipulags á umhverfið í samræmi við 12. grein skipulagslaga nr. 123/2010.

5 Skipulagsferli

Mögulegur tímarammi breytingar á aðalskipulagi:

- September 2019* Unnið að skipulagslýsingu vegna fyrirhugaðrar vinnu við breytingu á aðalskipulagi og rammahluta aðalskipulags. Eftir að skipulagslýsingin hefur verið afgreidd af skipulagsráði og bæjarstjórn mun hún vera kynnt, auglýst og liggja frammi hjá skipulagssviði Akureyrarbæjar og á heimasíðu sveitarfélagsins: www.akureyri.is
- Október. 2019* Unnið að tillögu að breytingu á aðalskipulagi og rammahluta aðalskipulags í samstarfi við skipulagsráð og aðra hagsmunaaðila.
- Nóvember 2019* Tillaga að breytingu á aðalskipulagi og rammahluta aðalskipulags kynnt íbúum og öðrum hagsmunaaðilum.
- Tillaga að breytingu á aðalskipulagi og rammahluta aðalskipulags tekin fyrir á fundi skipulagsráðs og á fundi bæjarstjórnar þar sem tillagan er afgreidd í lögbundið auglýsingar- og kynningarferli.
- Desember 2019* Tillaga að breytingu á aðalskipulagi og rammahluta aðalskipulags send Skipulagsstofnun sem hefur allt að fjórar vikur til að gera athugasemdir.
- Jan. - feb. 2020* Tillaga að breytingu á aðalskipulagi og rammahluta aðalskipulags í lögbundnu auglýsingar- og kynningarferli.
- Mars 2020* Tillaga að breytingu á aðalskipulagi og rammahluta aðalskipulags tekin aftur fyrir á fundi skipulagsráðs ásamt mögulegum athugasemdum og umsögum sem borist hafa.
- Tillaga að breytingu á aðalskipulagi og rammahluta aðalskipulags samþykkt af skipulagsráði og bæjarstjórn.
- Apríl 2020* Breyting á aðalskipulagi og rammahluta aðalskipulags send Skipulagsstofnun sem hefur allt að fjórar vikur til að koma með athugasemdir. Geri Skipulagsstofnun ekki athugasemdir öðlast breyting á aðalskipulagi gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda.

6 Kynning og samráð

Í tengslum við vinnu við breytingu á aðalskipulagi og rammahluta aðalskipulags verður haft samráð eða samband við þær stofnanir og hagsmunaaðila sem tengjast beint því sem snertir breytingu á aðalskipulagi.

Helstu samráðsaðilar:

- *Skipulagsstofnun*
 - *Lýsing á skipulagsverkefni verður lögð fyrir Skipulagsstofnun við upphaf vinnu við breytingu á aðalskipulagi í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010.*
- *Minjastofnun Íslands*
- *Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra*
- *Norðurorka*
- *Isavia*
- *Hverfisnefnd Oddeyrar*
- *Lóðarhafar á svæðinu og umhverfis svæðið*
- *Viðeigandi nefndir og deildir Akureyrarbæjar*

Gert er ráð fyrir að lýsing þessi verði kynnt almenningi og hagsmunaaðilum innan skipulagssvæðisins í formi auglýsingar ásamt því að lýsingin mun liggja frammi hjá skipulagssviði Akureyrarbæjar og vera aðgengileg á heimasíðu Akureyrarbæjar: www.akureyri.is