AKUREYRARBÆR – HVANNAVELLIR

FYRIRHUGUÐ VINNA VIÐ DEILISKIPULAG

SKIPULAGSLÝSING

22. DESEMBER 2021

LÝSING Á SKIPULAGSÁÆTLUN

SAMKVÆMT 1. MGR. 40. GREIN SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010

MATSLÝSING Á SKIPULAGSÁÆTLUN

SAMKVÆMT LÖGUM UM UMHVERFISMAT FRAMKVÆMDA OG ÁÆTLANA NR. 111/2021

1 Inngangur 2
2 Aðdragandi, tilgangur og viðfangsefni 2
3 Staðhættir og upplýsingar 2
4 Skipulagsleg staða 4
4.1 Aðalskipulag Akureyrar 2018-2030 4
4.2 Rammahluti Aðalskipulag Akureyrar 2018-2030, Oddeyri 5
5 Skipulagsferli 7
6 Umhverfismat 8
7 Kynning og samráð 8

1 Inngangur

Akureyrarbær er að hefja vinnu við gerð deiliskipulags sem nær yfir lóðirnar við Hvannavelli 10, 12, 14 og 14b.

Landslag ehf. hefur umsjón með gerð deiliskipulagsins.

Samkvæmt skipulagslögum nr. 123/2010 skal við upphaf vinnu við gerð skipulagsáætlunar taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem m.a. er skýrt hvernig staðið verði að skipulagsgerðinni.

Deiliskipulagið fellur undir lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana en deiliskipulagið mun þó ekki fela í sér framkvæmdir sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum.

Samhliða vinnu við deiliskipulag verður gerð húsakönnun fyrir skipulagssvæðið.

2 Aðdragandi, tilgangur og viðfangsefni

Á fundi skipulagsráðs 15. september 2021 var tekið fyrir erindi lóðarhafa Hvannavalla 10 þar sem kynnt var tillaga að nýju fjögurra hæða fjölbýlishúsi með inndreginni 5. hæð á lóðinni. Gert er ráð fyrir 23 íbúðum í húsinu og samtals 23 bílastæðum þar af 16 í bílakjallara en 7 innan lóðarinnar.

Skipulagsráð tók jákvætt í að byggt verði fjölbýlishús á lóðinni í stað núverandi húss og fól sviðsstjóra skipulagssvið að hefja vinnu við deiliskipulag fyrir svæðið, en forsenda uppbyggingar á lóðinni er að unnið verði deiliskipulag fyrir lóðina og næsta nágrenni.

Á fundi skipulagsráðs 24. nóvember 2021 var tekið fyrir erindi þar sem fyrir hönd lóðarhafa Hvannavalla 10 er óskað eftir heimild til að hefja vinnu við deiliskipulag lóðarinnar Hvannavellir 10 í samræmi við uppbyggingu skv. fyrra erindi.

Skipulagsráð samþykkti að heimila umsækjanda að hefja vinnu við deiliskipulag svæðisins í samvinnu við Akureyrarbæ. Er gert ráð fyrir að deiliskipulagssvæðið nái til lóðanna Hvannavalla 10, 12, 14 og 14b.

Viðfangsefni deiliskipulagsins er m.a. að skoða möguleika á þéttingu byggðar á svæðinu í samráði við lóðarhafa, í samræmi við ákvæði sem eiga við um svæðið í gildandi aðalskipulagi.

Í deiliskipulagi verða skilgreindir byggingarreitir á núverandi lóðum og sett ákvæði hvað varðar viðbyggingar við núverandi hús eða endabyggingar húsa. Þá verður gerð grein fyrir lóðamörkum, aðkomuleiðum, byggingarreitum, nýtingarhlutfalli og öðrum þeim ákvæðum sem ástæða verður til að skilgreina í deiliskipulagi.

3 Staðhættir og upplýsingar

Skipulagssvæðið afmarkast götunni Hvannavöllum í vestri, götunni Furuvöllum í norðri, af lóðarmörkum á milli Hvannavalla 10-14b (sléttar tölur) og Furuvalla 1 ásamt Sólvöllum 9-15 (oddatölur) í austri og af stíg sem liggur á milli lóðar við Hvannavelli 8 og 10 í suðri.

Stærð skipulagssvæðisins 0,9 ha.

Skipulagssvæðið ásamt aðliggjandi svæðum er gamalgróið hverfi og eru byggingar á öllum lóðunum innan skipulagssvæðisins.

Upplýsingar um núverandi byggingar innan skipulagssvæðisins skv. Þjóðskrá Íslands:

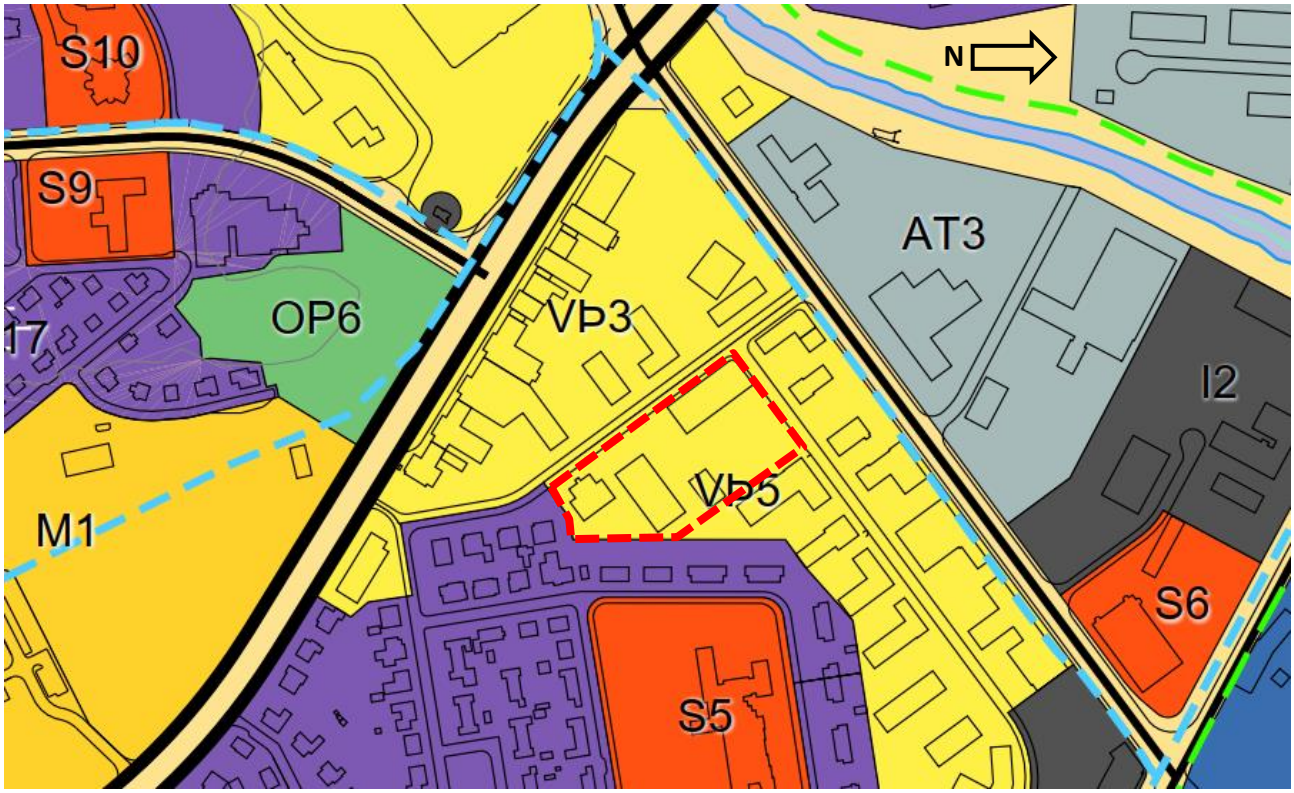
- Hvannavellir 10, byggt árið 1960
    - Húsið er á einni hæð með risi, byggingarmagn 527,1 m^2
    - Hjálpræðisherinn á Akureyri var með starfsemi í húsinu á árunum 1981 - 2021
- Hvannavellir 12, byggt árið 1963
    - Húsið er á einni hæð, byggingarmagn 1.062,3 m^2
    - Kexsmiðjan hefur verið með starfsemi í húsinu frá árinu 1996
- Hvannavellir 14, byggt árið 1961
    - Húsið er á þremur hæðum, byggingarmagn 3.884,3 m^2
    - Súkkulaðiverksmiðjan Linda var með starfsemi í húsinu fram til ársins 1995 en nú eru fjölmörg fyrirtæki með starfsemi í húsinu
- Hvannavellir 14b, byggt árið 1978
    - Húsið er á einni hæð, byggingarmagn 243,0 m^2
    - Dekkjaverkstæði var upphaflega í húsinu en nú er þar prentsmiðja

Mynd 1. Afmörkun skipulagssvæðisins.

4 Skipulagsleg staða

4.1 Aðalskipulag Akureyrar 2018-2030

Í gildi er Aðalskipulag Akureyrar 2018-2030 og þar er skipulagssvæðið skilgreint sem hluti af verslunar- og þjónustusvæði merkt VÞ5.



Mynd 2. Hluti Aðalskipulags Akureyrar 2018-2030. Skipulagssvæðið er afmarkað með rauðri punktalínu.

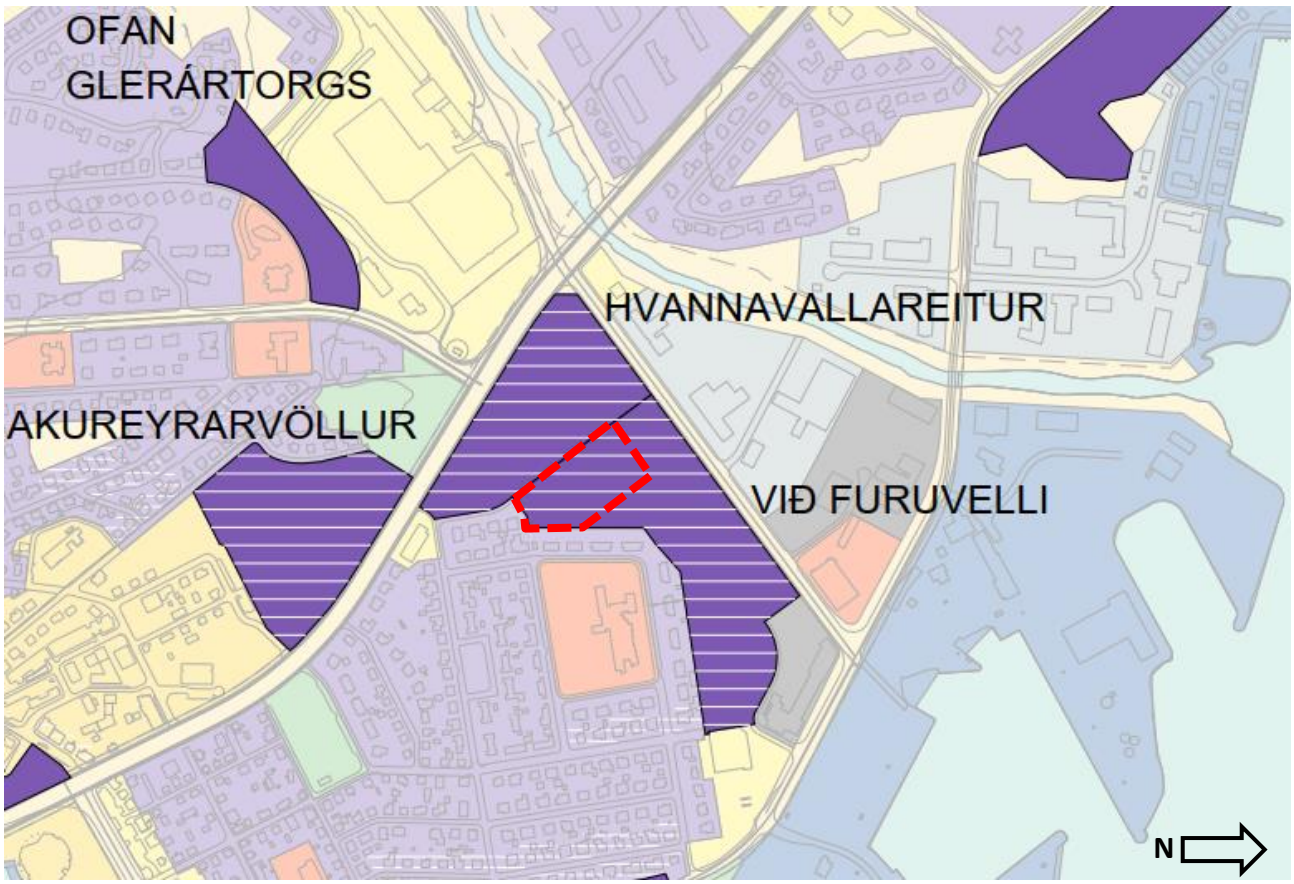
Hér að neðan er umfjöllun um verslunar- og þjónustusvæði VÞ5 í töflu í greinargerð gildandi aðalskipulags.

Merking	Heiti	Svæði	Stærð ha	Lýsing og sérákvæði reita
VÞ5	Svæði við Furuvelli	Oddeyri	4,3	Verslanir og þjónustufyrirtæki, Ódeiliskipulagt. Fullbyggt, en þróun svæðisins möguleg. *Einungis starfsemi sem ekki hefur neikvæð áhrif á umhverfið. Íbúðir eru heimilar á efri hæðum húsa sunnan götunnar.*

Í greinargerð aðalskipulagsins kemur einnig fram að svæðið sé hluti af þéttingarsvæði/ þróunarsvæði. Skv. skilmálum í greinargerð aðalskipulags er þétting íbúðarbyggðar m.a. möguleg við endurskipulagningu svæða með úrelta starfsemi, eða starfsemi sem ekki er lengur þörf fyrir eða betur er staðsett annars staðar.

Uppbygging á reit við Furuvelli er ótímasett í greinargerð aðalskipulags.

Tillaga að deiliskipulagi er í samræmi við gildandi aðalskipulag.



Mynd 3. Hluti uppdráttar fyrir þéttingarsvæði í greinargerð Aðalskipulags Akureyrar 2018-2030, fjólublá svæði eru skilgreint þéttingarsvæði. Skipulagssvæðið er afmarkað með rauðri punktalínu.

Hér að neðan er umfjöllun um þéttingarsvæði við Furuvelli í töflu í greinargerð gildandi aðalskipulags.

Heiti	Svæði	Stærð ha	Íbúðategundir til viðmiðunar	Þéttleiki	Fjöldi íbúða viðmiðunartölur
Furuvellir, endurnýting svæðis, þróunarsvæði	Oddeyri, svæði VÞ5	Hluti svæðis	Efri hæðir VÞ húsa	-	75

4.2 Rammahluti Aðalskipulag Akureyrar 2018-2030, Oddeyri

Í gildi er Rammahluti Aðalskipulags Akureyrar 2018-2030 fyrir 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.

Skv. rammaskipulaginu er gert ráð fyrir að framtíðarlandnotkun á því svæði sem deiliskipulagi nær til verði blönduð byggð.

Reglur um blandaða byggð í rammaskipulaginu eru eftirfarandi:

- Nýjar byggingar skulu mynda skjólsæl og sólrík útirými
- Í blandaðri byggð geta íbúðir verið á efri hæðum verslunar- og þjónustubygginga
    - Fjölbreytt íbúðarform skulu vera í nýrri byggð
    - Lofthæð á jarðhæðum skal vera yfir 3 metrum í nýrri byggð

    - Rými skulu vera opin svo auðvelt sé að aðlaga að breyttri notkun
    - Íbúar skulu hafa aðgengi að dvalarsvæði utanhúss
- Byggingar skulu almennt vera 3-4 hæðir
    - Einstaka byggingar geta verið hærri en 4 hæðir og virkað sem kennileiti í bænum
- Vinnustöðum í blandaðri byggð verði settar reglur um hávaða utan dagvinnutíma

Mynd 4. Hluti uppdráttar fyrir framtíðar landnotkun í greinargerð Rammahluta Aðalskipulags Akureyrar 2018-2030, Oddeyri. Skipulagssvæðið er afmarkað með rauðri punktalínu.

Skv. greinargerð rammaskipulagsins er eitt af markmiðum skipulagsins er að fjölga íbúum á Oddeyri. Núverandi íbúðarhverfi er að mestu fullbyggt en nýta má land á aðliggjandi húsareitum betur. Á reitum fyrir blandaða byggð er gert ráð fyrir endurnýjun að hluta og þéttingu. Víða eru byggingar sem hvorki hafa mikið verð- né verndargildi. Í sumum þeirra er starfsemi sem gæti vel þrifist á jarðhæðum íbúðarhúsa en í öðrum er starfsemi sem hentar síður í nábýli við íbúðarbyggð. Uppbygging blandaðrar byggðar í grónu hverfi er langtímaverkefni og geta breytingar átt sér stað á einstaka húsareitum með breyttri starfsemi á svæðinu eða með endurnýjun stakra bygginga.

Þar sem fyrirhugað er að breyta núverandi húsnæði í íbúðir skal gera ráð fyrir sólríku dvalarsvæði og bílastæðum á lóð. Íbúðir skulu almennt hafa glugga til tveggja átta, þó geta íbúðir undir 50 m² verið einhliða hafi þær glugga til austurs, suðurs eða vesturs.

Í greinargerð rammaskipulagsins eru einnig sérákvæði fyrir einstaka reiti og er skipulagssvæðið innan reits C - Tryggvabraut og Furuvellir.

Upplýsingar og stefnu um svæðið má sjá í töflu hér að neðan.

Nr.	Stærð	Þéttleiki	Stefna	Deiliskipulag
C	7 ha	Núv. nýtingar-hlutfall ca. 0,3 Stefna: þétting, t.d. með því að byggja ofaná núverandi byggingar og á auðum lóðum	Verslun og þjónusta við Tryggvabraut. Blönduð byggð með íbúðum við Furuvelli. Heimilt er að útbúa íbúðir í núverandi byggingum með verslun og þjónustu á jarðhæðum. Byggja má ofaná núverandi byggingar eða reisa nýjar. Byggingar verði almennt 3-4 hæðir.	Ekki til.

Þá er svokallaður Lindureitur (lóð Linduhúss og aðliggjandi lóðir)[1] sérstakt athugunarsvæði og er reiturinn talinn álitlegur uppbyggingarkostur fyrir blandaða byggð með endurnýjun stakra bygginga. Möguleg nýting bygginga og lóða með þéttingu byggðar og fjölgun íbúa í huga skal tekið til athugunar í deiliskipulagi.

Tillaga að deiliskipulagi er í samræmi við rammahluta gildandi aðalskipulags fyrir Oddeyri.

5 Skipulagsferli

Mögulegur tímarammi deiliskipulags:

Desember 2021	Unnið að skipulags- og matslýsingu deiliskipulags.
Janúar 2022	Eftir að skipulagslýsingin hefur verið afgreidd af skipulagsráði og bæjarstjórn mun hún vera kynnt og auglýst ásamt því að samráð verður haft um fyrirhugaða skipulagsvinnu. Skipulagslýsing mun einnig liggja frammi á heimasíðu Akureyrarbæjar: www.akureyri.is
Febrúar 2022	Unnið að tillögu að deiliskipulagi í samstarfi við skipulagsráð og aðra hagsmunaaðila. Kynning og samráð við íbúa og aðra hagsmunaaðila.
Mars 2022	Deiliskipulag fullmótað með skipulagsuppdrætti, greinargerð með skilmálum. Tillaga að deiliskipulagi tekin fyrir á fundi skipulagsráðs og á fundi bæjarstjórnar þar sem tillagan er afgreidd í lögbundið auglýsingar- og kynningarferli.
Apríl - maí 2022	Tillaga að deiliskipulagi í lögbundnu auglýsingar- og kynningarferli. Tillaga að deiliskipulagi tekin aftur fyrir á fundi skipulagsráðs ásamt mögulegum athugasemdum og umsögum sem borist hafa. Tillaga að deiliskipulagi samþykkt af skipulagsráði og bæjarstjórn Akureyrar.
Júní 2022	Deiliskipulag sent Skipulagsstofnun sem hefur allt að þrjár vikur til að afgreiða málið. Að því loknu öðlast deiliskipulag gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda.

[1] Allar lóðirnar eru innan skipulagssvæðis deiliskipulagsins.

6 Umhverfismat

Deiliskipulagið fellur undir lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana en deiliskipulagið mun þó ekki fela í sér framkvæmdir sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum.

Í umhverfismat deiliskipulagsins munu þessi atriði m.a. koma fram:

- Lýsing á aðstæðum og þeim umhverfisþáttum sem líklegt er að verði fyrir umtalsverðum áhrifum eða eru sérstaklega viðkvæmir.
- Upplýsingar um umhverfisverndarmarkmið stjórnvalda sem varða skipulagið og mat á vægi umhverfisáhrifa skipulagsins.
- Lýsing og mat á líklegum umhverfisáhrifum af framkvæmd skipulagsins og raunhæfum valkostum við skipulagið, að teknu tilliti til markmiða með gerð skipulagsins og landfræðilegs umfangs hennar, þ.m.t. núllkosts.
- Lýsing á fyrirhuguðum mótvægisaðgerðum, ef þörf er á.
- Upplýsingar um hvernig valkostir voru skilgreindir, ef þörf er á að bera saman valkosti, og lýsing á því hvernig umhverfismatið fór fram.

Umhverfisáhrifin verða metin út frá þeim gögnum og upplýsingum sem liggja fyrir um grunnsástand umhverfis.

7 Kynning og samráð

Vegna vinnu við deiliskipulag skal eftir föngum leita eftir sjónarmiðum íbúa og annarra þeirra sem hagsmuna eiga að gæta með virku samráði gegnum allt skipulagsferlið.

Helstu samráðsaðilar:

- *Skipulagsstofnun*
    - *Lýsing á skipulagsverkefni verður lögð fyrir Skipulagsstofnun við upphaf vinnu við deiliskipulag og breytingu á aðalskipulagi í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010.*
- *Norðurorka*
- *Minjastofnun Íslands*
- *Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra*
- *Hverfisnefnd Oddeyrar*
- *Viðeigandi ráð, nefndir og deildir Akureyrarbæjar*
- *Íbúar á Akureyri*

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

Áður en tillaga að deiliskipulagi verður afgreidd í lögbundið auglýsingar- og kynningarferli verður tillagan kynnt íbúum og öðrum hagsmunaaðilum.