

# Umsögn vegna auglýstrar breytingar á aðalskipulagi, maí 2020.

*Stjórn hverfisnefndar Oddeyrar hefur fundað vegna umsagnar um auglýstrar skipulagsbreytingar á umræddum reit, þar sem hækka á leyfilega hæð bygginga úr 3-4 hæðum í allt að 6-8 hæðir. Er um að ræða breytingu á áður auglýstri skipulagsbreytingu sbr. bréf frá Skipulagssviði Akureyrarbæjar, dagsett 8. október 2019 (2019090318 09-220) þar sem leyfileg hæð bygginga var allt að 11 hæðir.*

Hverfisnefnd fagnar tillögum og áhuga um uppbyggingu á þessu svæði enda ljóst að í mörgum tilvikum er viðhalds, endurnýjunar og jafnvel endurbyggingar þörf. Hverfisnefnd telur þó farsælast og leggur áherslu á, að byggingum innan umrædds svæðis skuli haldið innan þeirra marka sem gildandi skipulag gerir ráð fyrir og lýsir jafnframt yfir ánægju með gildandi, óbreytt skipulag. Ekki gangi að taka þennan litla reit út fyrir sviga og ráðast í stórtækar breytingar, heldur skal skipulag uppbyggingar verða heildrænt. Enda sér nefndin ekki hvernig svona breyting á þessum reit sé til þess fallin að hvetja til frekari uppbyggingar á öðrum reitum svæðisins nema síður sé.

Hins vegar er það ánægjulegt, að leyfileg hæð fyrirhugaðra bygginga skuli lækkuð miðað við fyrri breytingartillögur úr 11 hæðum í 6-8 hæðir. Hverfisnefnd telur að 6-8 hæða byggingar séu í það hæsta á þessum stað, en 6 hæðir gætu hugsanlega átt þarna heima ef hönnun þeirra tekur mið af núverandi umhverfi. Fyrir á svæðinu standa lágrest 2-4 hæða hús, allt að 150 ára gömul (Gránufélagshúsið við Strandgötu 49 byggt um 1870, stendur syðst á þessum tiltekna uppbyggingarreit) Hins vegar eru nokkrir þættir sem hverfisnefnd setur spurningamerki við:

- **Innviðir hverfis.** Í fyrirhuguðum byggingum eiga að vera töluverður fjöldi íbúða. Eru innviðir til staðar, raflagnir, neysluvatn, hitaveita og skólþ sem annað getur þessum íbúðafjölda. Hvað varðar umferðarmannvirki, er einnig ljóst að börn, búsett í þessari byggingu muni þurfa yfir Hjalteyrargötu sem er nokkuð þung umferðargata. Og bera götur Oddeyrar þá aukningu umferðar, sem óhjákvæmilega fylgja nokkrum hundruðum íbúa á þessum litla bletti. Það eru ekki aðeins íbúar þessara fjölda íbúða heldur einnig starfsfólk og viðskiptavinir þeirrar þjónustustarfsemi sem gert er ráð fyrir á neðri hæðum byggingana. Bílakjallari kemur tæplega til með að anna allri þeirri umferð.
- **Burðarþol lands.** Oddeyrin er í grunninn sandur og jarðvegur sem Gleráin hefur skolað framan úr dal. Á þessu svæði voru flæður og lón og vitað, að við byggingu bryggjumannvirkja skammt frá þessum stað var sig töluvert vandamál. Ber jarðvegurinn öll þessi þúsundir tonna af steypu ?
- **Nýting fyrirhugaðra bygginga.** Hverfisnefnd fagnar að sjálfsögðu öllum tækifærum sem gefa nýjum íbúum og atvinnustarfsemi kost á að setjasta að í hverfinu. Nefnd hefur hins vegar nokkrar áhyggjur af því, hvernig muni ganga að selja þarna íbúðir. Ljóst er, að íbúar þarna munu búa fast við iðnaðar- og hafnarsvæði með tilheyrandi ónæði og óþægindum. Frekar ætti að leggja áherslu á uppbyggingu verslunar- og eða þjónustu á þessum stað, en horfa frekar til auðra lóða við t.d. Lundargötu og Norðurgötu þegar kemur að uppbyggingu íbúða.

Einnig hefur hverfisnefnd hlustað eftir viðbrögðum íbúa Oddeyrar og orðið þess áskynja, að töluverð andstaða er meðal íbúa hverfisins við þessi áform, auk eigenda eigna og rekstraraðila á þessum tiltekna reit. Sú andstaða ræðst m.a. af ofangreindum þáttum. Þó er rétt að taka það fram, að þó nokkrir íbúa hverfisins eru einnig fylgjandi þessum áformum. Auk þess má geta þess, að íbúar

Oddeyrar fagna og lýsa yfir ánægju með uppbyggingu á þessu svæði en gæta verður hófs í stærð og gerð. Í þeim efnum horfir Hverfisnefnd til sambærilegra húsa og risið hafa nær Miðbæ, við Drottningarbraut og við Hafnarstræti í Innbænum. Í greinargerð með deiliskipulagi Drottningarbrautarreits frá 14. mars 2012 (<https://www.akureyri.is/static/files/Skipulagsdeild/Lodir/DrottningaSkilmalar.pdf>), bls. 18-20) er t.a.m. að finna ítarlegar kvaðir og kröfur um hæð og útlit bygginga og telur nefnd eðlilegt, að sambærilegar kröfur séu gerðar á þessum reit. Og fyrst mögulegt var að byggja eftir þeim skilyrðum á Drottningarbrautarreit, hvers vegna þá ekki hér.

Að öllu framansögðu, er það niðurstaða Hverfisnefndar Oddeyrar að hún sé ánægð með fyrirhugaða uppbyggingu á svæðinu, en telur að huga beri að nánasta umhverfi, hvað varðar stærð og útlit húsa, sem en einnig að fyrirhuguð nýting húsnæði sé í samræmi við það sem fyrir er á svæðinu. Stórfelld íbúðabyggð getur tæpast átt heim svo nálægt iðnaðar- og hafnarsvæði sem þarna er.

## **Akureyri maí 2020**

### **Stjórn Hverfisnefndar Oddeyrar**

Arnór Bliki Hallmundsson

Berglind Ósk Óðinsdóttir

Halldóra Konráðsdóttir

Ómar Valur Steindórsson

Akureyrarbær  
b.t. Margrétar M. Róbersdóttur  
Geislagötu 9  
600 Akureyri

Reykjavíkflugvelli, 12. maí 2020  
INN2005002KA

### Efni: Umsögn vegna kynningar á skipulagi á Oddeyri

Vísað er til erindis skipulagsdeildar Akureyrarbæjar í tölvupósti til Isavia 6. maí 2020 þar sem vísað er í gögn vegna kynningar á tillögu að breytingu á Aðalskipulagi Akureyrar vegna Oddeyrar. Gögn sem vísað var á liggja á: <https://www.akureyri.is/is/frettir/drog-ad-breytingu-a-adalskipulagi-akureyrar-2018-2030-og-a-rammahluta-adalskipulags-fyrir-oddeyri>

Isavia ohf hefur farið yfir gögn málsins og setur fram eftirfarandi vegna skipulagsins:

- Isavia fagnar því að tekið var gott tillit til ábendinga félagsins sem fram komu í fyrri kynningu skipulags fyrir þetta svæði.
- Isavia ítrekar það sem fram kom í fyrri ábendingum félagsins og hafa þarf í huga við gerð deiliskipulags fyrir svæði að skoða þarf vel að hljóðvist íbúðabygginga á þessu svæði. Eðlileg aðflugshæð á þessu svæði er um 140m en eðlileg flugtakshæð flugvéla á svæðinu er 75–80m. Því er fjarlægð flugvéla frá byggingum ekki mjög mikil og flugvélum fylgir óhjákvæmilega töluverður hávaði sem taka þarf tillit til við nýbyggingar. Í þessu tilliti má nefna að slík nálægð gæti með tíð og tíma orðið til þess að kröfur komi upp um að flug verði bannað á svæðinu á ákveðnum tímum sólarhringsins sem gæti dregið úr notkunargildi flugvallarins.

Virðingarfyllst,  
f.h. Isavia ohf.



Karl Alvarsson, yfirlögfræðingur

Afrit: Samgöngustofa

Akureyrarbær  
Skipulagssvið  
Geislagata 9  
600 Akureyri

Reykjavík 29. maí 2020  
MÍ202005-0015/ 6.08 / 0511

### Efni: Oddeyri Akureyri - breyting á aðalskipulagi og rammahluta aðalskipulags

Með tölvubréfi dagsettu 6.5.2020 óskaði Margrét M. Róbertsdóttir f.h. skipulagssviðs Akureyrarbæjar eftir umsögn Minjastofnunar Íslands um tillögu að breytingu á Aðalskipulagi Akureyrar 2018-2030. Gögn voru sótt á vef Akureyrarbæjar: uppdráttur *Aðalskipulag Akureyrar 2018-2030 og rammahluti Aðalskipulags – Oddeyri, breyting nr. 10*, dagsettur 24.04.2020. Vísað er til umsagnar Minjastofnunar Íslands um að aðalskipulagslýsingu Oddeyrar, dags. 30. október 2019 og ítrekað það sem þar kom fram:

Samkvæmt 16. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 skal skrá fornleifar, hús og mannvirki áður en gengið er frá aðalskipulagi eða deiliskipulagi. Til er fornleifaskráning fyrir Akureyrarbæ frá árunum 1996-1998. Skráningin uppfyllir ekki núgildandi staðla Minjastofnunar um fornleifaskráningu vegna skipulags og þarf að endurskoða hana í samræmi við reglur Minjastofnunar um skráningu jarðfastra menningarminja vegna skipulags og framkvæmda nr. 620/2019, en þar segir í 3. grein:

Fornleifar, hús og mannvirki í þéttbýli og á svæðum þar sem eru fyrirhugaðar framkvæmdir sem valda jarðraski á skipulagstímanum skulu skráðar á vettvangi áður en aðalskipulag er samþykkt.

Ennfremur skal gera grein fyrir húsum og mannvirkjum sem falla undir lög um menningarminjar í húsaskrá. Húsaskráningu skal vinna í samræmi við reglur Minjastofnunar Íslands um skráningu vegna gerðar aðalskipulags.

Á umræddum reit standa Gránufélagshúsin sem eru elstu hús á Oddeyri og áberandi kennileiti í bæjarmynd Akureyrar. Um þrjú sambyggð timburhús er að ræða, sem reist voru árið 1873. Húsin voru friðuð 24. nóvember 1982 af menntamálaráðherra í samræmi við þágildandi þjóðminjalög nr. 52/1969. Friðunin var að frumkvæði bæjarstjórnar Akureyrarbæjar sem samþykkti að



Minjastofnun  
Íslands

The Cultural  
Heritage Agency  
of Iceland

Umhverfis- og skipulagssvið  
Minjavörður Reykjavíkur og  
nágrennis  
Suðurgata 39  
101 Reykjavík

(354) 570 13 00

[www.minjastofnun.is](http://www.minjastofnun.is)

Kennitala: 440113-0280

**Guðný Gerður  
Gunnarsdóttir**

Minjavörður Reykjavíkur og  
nágrr.  
[gudnygerdur@minjastofnun.is](mailto:gudnygerdur@minjastofnun.is)

friðlýsa húsin á fundi sínum þann 22. desember 1981 að fenginni tillögu stjórnar húsfríðunarsjóðs Akureyrar. Í núgildandi lögum um menningarminjar nr. 80/2012 er gerður greinarmunur á friðuðum húsum og mannvirkjum, sbr. 29. grein, og friðlýstum sbr. 18. grein sömu laga. Öll hús sem voru friðuð samkvæmt eldri lögum teljast nú friðlýst. Gránufélagshúsin eru því friðlýst bygging skv. 18. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, en ekki friðuð eins og fram kemur í skipulagslýsingu. Í 9. gr. laganna er áskilið að húsafriðunarnefnd fjalli um breytingar á friðlýstum húsum og nánasta umhverfi þeirra.

Í texta á skipulagsupprætti sem hér er til umsagnar er enn farið rangt með verndarstöðu Gránufélagshúsanna samkvæmt lögum um menningarminjar og það þarf að leiðrétta þannig að þar standi: *Gránufélagshúsin eru friðlýst bygging skv. 18. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.*

Húsafriðunarnefnd fjallaði um skipulagslýsingu fyrir breytingar á Aðalskipulagi Akureyrar 2018-2030 á fundi þann 18. desember 2019 og þar var gerð eftirfarandi bókun:

Húsafriðunarnefnd tekur undir það álit sem fram kemur í umsögn Minjastofnunar 30. október 2019, þar sem Akureyrarbær er hvattur til að halda sig við ákvæði gildandi aðalskipulags um hámarkshæðir húsa og heimila ekki hærrí nýbyggingar á Oddeyri, ekki síst í nálægð við hin friðlýstu Gránufélagshús, elstu hús gömlu byggðarinnar á Oddeyri og áberandi kennileiti í sögulegri bæjarmynd Akureyrar. Nefndin skorar á Minjastofnun að leggja til við ráðuneytið að unnin verði tillaga að verndarsvæði í byggð á Oddeyri.


Eina breyting sem gerð hefur verið frá skipulagslýsingunni þar sem áform voru um að heimila 6 til 11 hæða nýbyggingar, er að samkvæmt fyrirleggjandi tillögu að breytingu á *Aðalskipulagi Akureyrar 2018-2030 og rammahluta Aðalskipulags – Oddeyri* er nú gert ráð fyrir að nýbyggingar megi verða 6 til 8 hæðir. Það breytir ekki afstöðu Minjastofnunar og er umsögn nú samhljóma fyrri umsögn stofnunarinnar frá 30. október 2019:

*Minjastofnun Íslands gerir ekki athugasemd við að landnotkun reits á Oddeyri sem afmarkast af Hjalteyrargötu, Kaldbaksgötu, Gránufélagsgötu og Strandgötu verði breytt úr blandaðri byggð í íbúðabyggð. Stofnunin leggst þó alfarið gegn hugmyndum um að reist verði háhýsi, 6 til 8 hæðir, aftan við hin friðlýstu Gránufélagshús og í nágrenni við gamla og fíngerða byggð á Oddeyri. Að mati Minjastofnunar hefur byggðin á Oddeyrinni mikið menningarsögulegt og umhverfislegt gildi. Oddeyrin blasir við víða úr bænum og svipmót hennar einkennist af lágreistri byggð stakstæðra húsa. Bygging hærrí*

*húsa en núgildandi aðalskipulag heimilar mun rjúfa byggðamynstur og með því veikja samhengi og rýra sviðsmót byggðarinnar á Oddeyri. Háhúsi á þeim stað sem tillaga að breyting á aðalskipulagi Akureyrar gerir ráð fyrir yrði óafturkræft inngríp í bæjarmynd Akureyrar. Slík aðgerð stangast á við yfirlýst markmið Akureyrarbæjar um verndun byggðarmynsturs á Oddeyri og gæfi óheppilegt fordæmi sem sett gæti alla hina gömlu byggð á svæðinu í uppnám. Minjastofnun Íslands hvetur Akureyrarbæ til að halda sig við ákvæði gildandi aðalskipulags um hámarkshæðir húsa og heimila ekki hærri nýbyggingar á Oddeyri.*

Að lokum er Akureyrarbær hvattur til að láta vinna tillögu að verndarsvæði í byggð á Oddeyri.

Virðingarfyllt,

  
Guðný Gerður Gunnarsdóttir  
minjavörður Reykjavíkur og nágrennis

  
Pétur H. Ármannsson  
sviðsstjóri

Afrit sent:  
Skipulagsstofnun

Afrit sent í tölvupósti  
Skipulagsstjóri Akureyrarbæjar ([peturingi@akureyri.is](mailto:peturingi@akureyri.is))  
Minjasafnið á Akureyri ([minjasafnid@minjasafnid.is](mailto:minjasafnid@minjasafnid.is))

Faint, illegible text at the top of the page, possibly a header or introductory paragraph.

Second line of faint, illegible text.

*[Handwritten signature]*  
Faint text below the signature.

*[Handwritten signature]*  
Faint text below the signature.

Faint, illegible text at the bottom of the page.

## Akureyrarbær - skipulagsdeild

Geislagötu 9  
600 Akureyri

27. maí 2020

**Efni: Umsögn um drög að breytingu á Aðalskipulagi Akureyrar 2018-2030 og á Rammahluta aðalskipulags fyrir Oddeyri.**

Norðurorka hf. þakkar fyrir að fá tækifæri til að koma fram með umsögn um ofangreind drög.

Í október sl. sendi Norðurorka inn athugasemdir vegna skipulagslýsingar fyrir Oddeyri neðan Hjalteyrargötu og vill með umsögn þessari ítreka þær athugasemdir sem þar komu fram. Þær breytingar sem um ræðir kalla á breyttar forsendur fyrir svæðið. Á meðan ekki liggja fyrir skýr svör um byggingaráform á svæðunum í kring er erfitt að segja með fullri vissu hversu miklar breytingar þarf að gera á veitukerfum á svæðinu.

**Það er mikilvægt að marka skýra stefnu um hvað á að gera í framtíðinni á stærra svæði þarna í kring til að koma í veg fyrir að grafa þurfi upp götur í hvert skipti sem nýtt svæði er tekið til uppbyggingar.**

### Hitaveita

Ljóst er að styrkja þarf dreifikerfi hitaveitu að einhverju leiti þar sem áætlaðar byggingar eru verulega stærra en þær sem fyrir eru á svæðinu. Fyrsta skrefið til að styrkja dreifikerfið væri að tengja saman stofnlögn í Glerárgötu, frá Þórunnarstræti að Gránufélagsgötu, sem eru þá um 370m af stofnlögn sem þyrfti að leggja. Um lágmarksaðgerð er að ræða en þegar horft er á stærra svæði, allt D svæðið, er ljóst að grípa þarf til frekari aðgerða þ.e. styrkja stofninn enn frekar niður að umræddu svæði.

### Vatnsveita

Vatnsveitan á eyrinni er tiltölulega öflug og ólíklegt að gera þurfi ráðstafanir í aðveitukerfum í tengslum við byggingaráformin á svæðinu. Það eru þó atriði sem geta haft áhrif á matið eins og til dæmis hvort sprinkler kerfi eigi að vera í öllum bílakjöllurum og þá hve miklar kröfur eru gerðar til slökkvivatns.

### Fráveita

Aukning á lokuðu yfirborði (steypa og malbik) eykur það vatnsmagn sem lagnakerfið þarf að taka við, til viðbótar við skólpið, en á þessu svæði er einfalt kerfi, þ.e.a.s. regnvatn og skólpi er ekki aðskilið. Það er því ekki ljóst hve mikið vatn kemur frá þessu svæði (háð íbúafjöldi) en þó má reikna með að leggja þurfi nýjar lagnir í Gránufélagsgötu, komi þar út lagnir frá svæðinu og allt að dælustöð fráveitu á



Laufásgötu. Umræddar lagnir anna í dag öllu D svæðinu og er D1 aðeins lítil hluti af því. Þess vegna er mjög erfitt að segja til um hversu mikið á að svera upp á meðan ekki liggur fyrir hvernig D svæðið í heild verður byggt upp á næstu árum og hver mögulegur fjöldi íbúa á svæðinu.

### **Rafveita**

Núverandi heimtaugar inná svæðið eru ekki stórar. Stórar byggingar með atvinnustarfsemi gætu kallað á styrkingu dreifikerfisins frá spennistöð sem er við Laufásgötu. Það er ólíklegt að notkunin verði það mikil að það þurfi spennistöð innan lóðarinnar en mikilvægt er að það komi fram að lóðarhafi gæti þurft að leggja til pláss fyrir spennistöð ef notkunin er umfram það sem skynsamlegt er að leggja frá núverandi stöð.

Norðurorka vill árétta að ef færa þarf veitulagnir vegna úthlutunar nýrra lóða til húsbýgginga, fellur kostnaður á þann er óskar breytinganna, eftir atvikum á Akureyrarbæ eða lóðarhafa háð framsetningu skipulagsyfirvalda á lóðarskilmálum.

**Norðurorka veitir frekari upplýsingar ef eftir því er óskað. Einnig er rétt að minna á kortasjá okkar sem er öllum opin á netinu þar sem hægt er að skoða nánar legu veitulagna á svæðinu.** [www.map.is/no](http://www.map.is/no)

Bestu kveðjur,

*Gunnur Ýr Stefánsdóttir  
Verkefnastjóri á skrifstofu forstjóra*

Akureyrarbær, Skipulagssvið  
Geislagötu 9  
600 Akureyri

Akureyri, 29. maí 2020  
Tilvísun: 2020010031  
MB/  
Tilv. ykkar:

### **Efni: Kynning á skipulagi Oddeyrar, umsögn**

Vegagerðin hefur farið yfir tillögu að skipulagi á Oddeyri skv. tölvupósti dags. 6. maí 2020.

Vegagerðin vísar í umsögn við skipulagslýsingu fyrir Oddeyri neðan Hjalteyrargötu, dags. 29. október 2019 og ítrekar þær ábendingar sem komu þar fram.

Hjalteyrargata og Strandgata, að gatnamótum við Laufásgötu, eru stofnvegir í vegaskrá, en þar ber vegurinn heitið Hafnarvegur Akureyri (819-01). Vegurinn liggur að hafnarsvæði Akureyrar og þjónar því þungaflutningum að hafnarsvæði. Veghelgunarsvæði stofnvega er skv. Vegalögum 80/2007, 30 m til hvorrar handar frá miðlínu vegar. Samkvæmt umferðartölum Vegagerðarinnar óku um Hjalteyrargötu um 6000 ökutæki á dag (ÁDU) árið 2018. Íbúðasvæði með 100-150 íbúðum mun auka umferð nokkuð.

Vegagerðin bendir á að uppbygging íbúðabyggðar austan Hjalteyrargötu eykur þörf óvarinna vegfarenda til þess að þvera götuna, en sem fyrr segir fer um hana mikil umferð og hátt hlutfall þungaumferðar. Einnig þarf að gera ráð fyrir umferð óvarinna vegfarenda yfir Strandgötu.

Tryggja þarf rými til framtíðar til þess að aðlaga umferðarmannvirki að aukinni og breyttri umferð, en uppbyggingin gæti kallað á breytingar á útfærslu gatnamóta, stígakerfi og gönguþverunum yfir stofnveg svo dæmi séu tekin. Á þetta við um alla umferð og aukningu á henni til framtíðar.

Þar sem stofnvegur umlykur fyrirhugaða íbúðabyggð á tvo kanta er vert að nefna að tengingum við stofnvegi skal halda í lágmarki af umferðaröryggisástæðum og til þess að tryggja greiðfærni þeirra sem ætlað er að aka um þá. Því er mælt til þess að aðkoma fyrir akandi að íbúðareitnum verði leyst frá Gránufélagsgötu eða Kaldbaksgötu. Ekki er rými til að tengja við Hjalteyrargötu eða Strandgötu samkvæmt veghönnunarreglum.

Vegagerðin vekur athygli á að þar sem um skipulag nýrrar íbúðabyggðar við núverandi veg er að ræða ber Vegagerðinni ekki að taka þátt í kostnaði við hljóðvarnir. Búast má við að hátt hlutfall þungaumferðar sem fer um veginn auki hljóðvistarvanda í nágrenni vegarins. Ekki er fjallað um hávaða frá umferð í kaflanum um umhverfismál en hluti íbúða skv. tillögu snýr að mjög umferðarmikilli götu og ekkert svigrúm er fyrir hljóðvarnir.

Vegagerðin óskar eftir því að fá skipulagstillöguna senda til umsagnar þegar hún er auglýst enda er skipulagssvæðið að stórum hluta innan veghelgunarsvæðis og hefur bein áhrif á umferð og umferðaröryggi á vegum á vegaskrá.

Virðingarfyllst,



Magnús Björnsson

Verkefnastjóri

Tæknideild, Norðursvæði