

AKUREYRARBÆR

BREYTING Á AÐALSKIPULAGI 2018-2030

AUSTURSÍÐA – AT7



SKIPULAGSLÝSING

LÝSING Á SKIPULAGSVERKEFNI

SAMKVÆMT 30. GREIN SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010

20.02.2024

UNNIÐ FYRIR AKUREYRARBÆ



1 Viðfangsefni, aðdragandi og tilgangur

Skipulagssvið Akureyrarbæjar hefur óskað eftir því að gerð verði breyting á aðalskipulagi sveitarfélagsins sem nær til lóðanna við Austursíðu 2, 4 og 6 í Síðuhverfi. Á svæðinu er verslunarkjarninn Norðurtorg auk tveggja óbyggðra lóða sem liggja að Síðubraut.

Breytingin fellst í því að svæðið verður skilgreint sem verslunar og þjónustusvæði með heimild fyrir íbúðum í stað þess að vera skilgreint sem athafnasvæði. Breytingin er m.a. þar sem núverandi starfsemi á svæðinu flokkast frekar sem verslunar- og þjónustustarfsemi en sem athafnastarfsemi. Þá eru upp áform um að byggja íbúðarhús í fjölbýli á lóð nr. 4 við Austursíðu.

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

2 Staðhættir

Svæðið sem breytingin nær til afmarkast af Austursíðu í suðri, Síðubraut í vestri, Hörgárbraut í norðri og af lóðarmörkum milli Austursíðu 2 og lóða við Frostagötu í austri. Stærð svæðisins er um 3,5 ha.



Mynd 1. Loftmynd sem sýnir staðhætti, gul brotin lína sýnir það svæði sem breytingin nær til.

3 Skipulagsleg staða

3.1 Aðalskipulag

Svæðið sem breyting á aðalskipulagi nær til er skilgreint sem hluti af *athafnasvæði AT7*. Þá er göngu- og/eða hjólaleið meðfram Austursíðu og Síðubraut.

Hér á eftir er umfjöllun úr gildandi aðalskipulagi hvað varðar þau svæði sem breyting á aðalskipulagi nær til. Nánari umfjöllun er að finna í greinargerð aðalskipulagsins.

Athafnasvæði (AT)

Almenn ákvæði:

Á athafnasvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir atvinnustarfsemi þar sem lítil hætta 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. Almennt 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.

Merking	Heiti	Svæði	Stærð ha	Lýsing og sérákvæði reita
AT7	Svæði austan Austursíðu	Síðuhverfi	14,1	Fjölbreytt atvinnustarfsemi, verkstæði og sérhæfð verslun. Deiliskipulagt. Ekki eru fyrirhugaðar breytingar á aðalskipulagi reitsins.

Verslun og þjónusta (VP)

Almenn ákvæði:

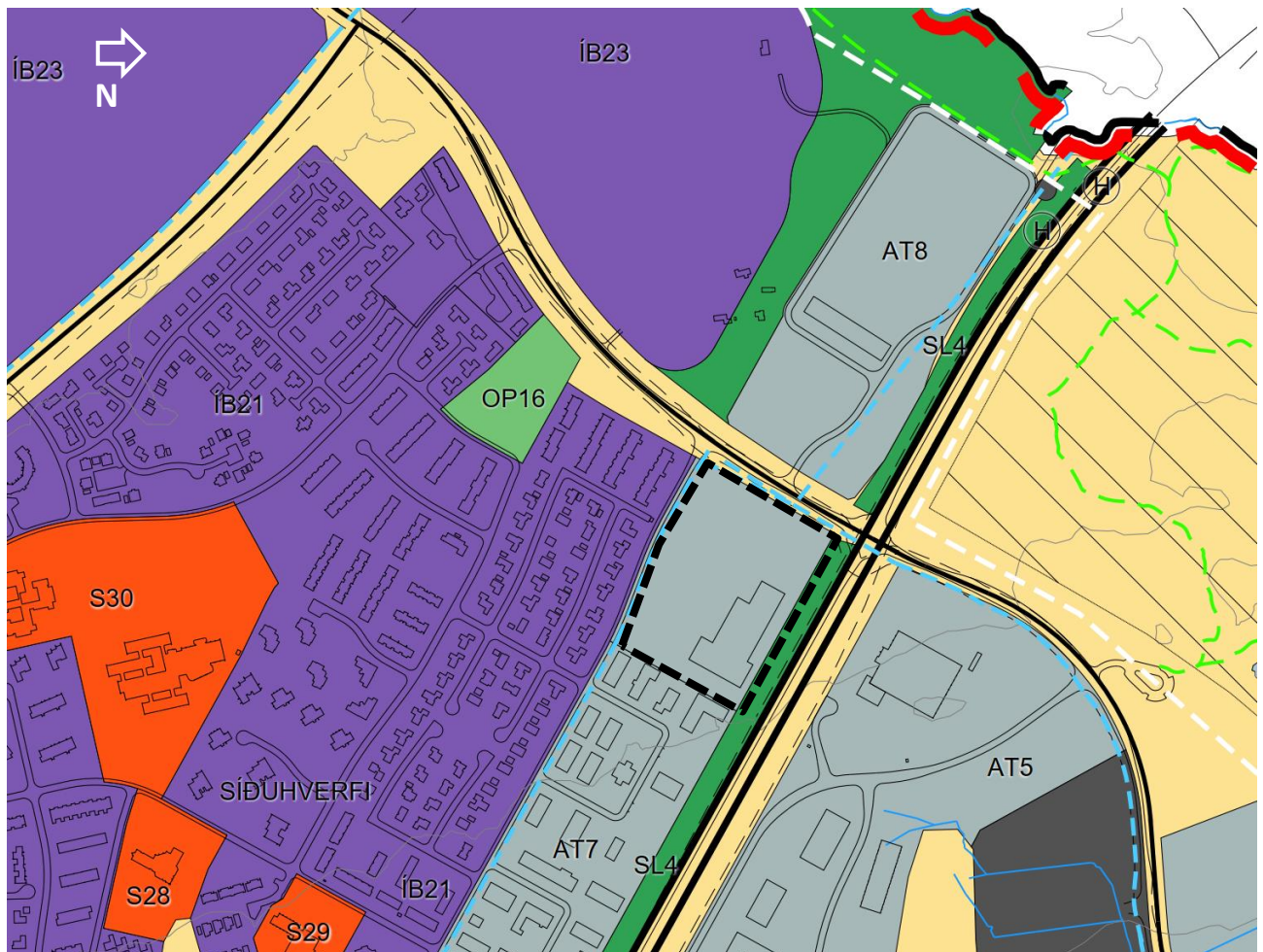
Svæði þar sem gert er ráð fyrir verslun og þjónustu, þar með talið hótélum, gistiheimilum, gistiskálum, veitingahúsum og skemmtistöðum. Á verslunar- og þjónustusvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir verslunum og þjónustustarfsemi sem ekki á heima á miðsvæði.

Þar sem bensinstöðvar eru leyfðar er það tekið fram. Svæðin eru flestöll fullbyggð.

Breyting á aðalskipulagi

Breyting á aðalskipulagi fellst í eftirfarandi:

- Svæði sem afmarkast af lóðum við Austursíðu 2, 4 og 6 verður skilgreint sem *verslunar- og þjónustusvæði* með heimild fyrir íbúðum. Stærð svæðisins er um 3,5 ha.
- *Vegna þessar nýja sem verslunar- og þjónustusvæðis minnkar athafnasvæði AT7 um 3,5 ha og verður eftir breytingu 10,6 ha.*



Mynd 2. Hluti Aðalskipulags Akureyrar 2018-2030, séruppdráttur fyrir Akureyri - þéttbýli.

Svört brotin lína sýnir það svæði sem breytingin nær til.

3.1 Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag fyrir athafnasvæði við Austursíðu sem nær m.a. yfir það svæði sem breyting á aðalskipulagi nær til.

Gerð gerður breyting á gildandi deiliskipulagi í samræmi við breytingu á aðalskipulagi.

4 Áhrifamat

Breyting á aðalskipulagi fellur ekki undir lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana 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 á umhverfið í samræmi við 12. grein skipulagslaga nr. 123/2010.

5 Skipulagsferli

Mögulegur tímarammi breytingar á aðalskipulagi:

- Febrúar 2024* Unnið að skipulagslýsingu vegna fyrirhugaðrar vinnu við breytingu á aðalskipulagi. 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
- Mars 2024* Unnið að tillögu að breytingu á aðalskipulagi í samstarfi við skipulagsráð og aðra hagsmunaaðila.
- Tillaga að breytingu á aðalskipulagi kynnt íbúum og öðrum hagsmunaaðilum.
- Tillaga að breytingu á aðalskipulagi tekin fyrir á fundi skipulagsráðs og á fundi bæjarstjórnar þar sem tillagan er afgreidd í lögbundið auglýsingar- og kynningarferli.
- Tillaga að breytingu á aðalskipulagi send Skipulagsstofnun sem hefur allt að fjórar vikur til að gera athugasemdir.
- Apríl - maí 2024* Tillaga að breytingu á aðalskipulagi í lögbundnu auglýsingar- og kynningarferli.
- Júní 2024* Tillaga að breytingu á aðalskipulagi tekin aftur fyrir á fundi skipulagsráðs ásamt mögulegum athugasemdum og umsögum sem borist hafa.
- Tillaga að breytingu á aðalskipulagi samþykkt af skipulagsráði og bæjarstjórn.
- Breyting á aðalskipulagi 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 verður haft samráð eða samband við þær stofnanir og hagsmunaaðila sem tengjast beint því sem snertir breytingu á aðalskipulagi.

Helstu samráðsaðilar:

- *Skipulagsstofnun*
- *Minjastofnun Íslands*
- *Norðurorka*
- *Minjastofnun Íslands*
- *Hverfisnefnd Síðuhverfis*
- *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