

Akureyrarbær
Margrét M. Róbertsdóttir, verkefnastjóri
Geislagötu 9
600 Akureyri

Reykjavík, 21. janúar 2021
Tilvísun: 202012053 / 3.5

Efni: Deiliskipulag Hvannavallareits, Akureyri

Akureyrarbær hefur, með erindi dags. 2. desember 2020 sem barst stofnuninni 17. desember sl., sent Skipulagsstofnun ofangreint deiliskipulag til yfirferðar samkvæmt 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga og var málsmeðferð skv. 41. gr. laganna. Athugasemdafresti lauk 5. ágúst 2020. Deiliskipulagið var samþykkt með breytingum í bæjarstjórn, þann 1. desember 2020 ásamt umsögn skipulagsráðs um framkomnar athugasemdir sem samþykkt var 25. nóvember 2020.


Í deiliskipulaginu felst að núverandi byggingar á norðurhluta lóðarinnar verða fjarlægðar. Meðfram Glerárgötu verða tvö ný hús, fjögurra og fimm hæða, samtengd með einnar hæða tengibyggingum. Heimilt er að reisa tveggja hæða hús meðfram Tryggvabraut og austast á lóðinni er gert ráð fyrir verslunarhúsi á einni hæð. Lóðamörkum er breytt svo rými verði fyrir endurbætta Tryggvabraut og er gert ráð fyrir hringtorgi á gatnamótum Hringbrautar og Hvannavalla. Skerðing verður á lóðum 1, 3 og 10 við Tryggvabraut sem því nemur til þess að rýma fyrir hringtorgi.

Deiliskipulagið er sett fram á kortblaði með greinargerð og uppdrætti í mkv. 1:1.000, dags. 10. júní 2020 og breytt 17. nóvember 2020. Skýringaruppdráttur og snið eru á uppdrætti.

Skipulagsstofnun hefur yfirfarið framlögð gögn og getur ekki tekið afstöðu til deiliskipulagsins vegna eftirfarandi:

- Óljóst er hvort áformin samræmast því sem fram kemur í rammahluta aðalskipulags fyrir svæði VP3 svo sem um fjölda íbúða sem er að hámarki 60 á svæðinu öllu. Í greinargerð er ekki gerð grein fyrir hlutfallslegri skiptingu byggingarmagns, s.s. fyrir verslun, þjónustu og íbúðir.
- Samkvæmt breytingu á skipulagsreglugerð nr. 903/2016 kemur fram að um skilgreiningu brúttóflatarmáls fer samkvæmt íslenskum staðli ÍST50:1998 varðandi byggingarhluta í lokunarflokkum A og B. Svokölluð C- rými eru undanskilin við útreikning nýtingahlutfalls í skipulagsreglugerð, og rými sem eru með salarhæð undir 1,8 m sbr. ÍST 21:1971. Við útreikning nýtingarhlutfalls skiptir notkun rýma ekki máli, eða hvort um er að ræða bílgeymslur eða annað.
- Gera þarf grein fyrir byggingarreitum fyrir bílgeymslur neðanjarðar og aðkomu að þeim, tilgreina á stærð þeirra og fjölda bílastæða. Jafnframt á að gera grein fyrir nýtingarhlutfalli ofanjarðar og neðanjarðar.
- Í kafla 4.1. er kveðið á um málmeðferð komi til þess að gerðar verði breytingar á bílgeymslum. Lagfæra þarf texta í greinargerð þar sem ekki er hægt að setja skilmála í deiliskipulagi um málsmeðferð síðari breytinga á skipulaginu, en komi til breytinga þarf málsmeðferð að vera skv. ákvæði skipulagslaga þar um. Það sama á við um framsetningu ákvæða um breytingu vegna opinna svæða í kafla 3.4.3.

Stofnunin minnir á að sveitarstjórn skal taka athugasemdir Skipulagsstofnunar til umræðu skv. 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga.


Unnsteinn Gíslason