

SAMKVÆMT 30. GREIN SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010

UNNIÐ FYRIR AKUREYRARBÆ



1 Viðfangsefni, aðdragandi og tilgangur

Þjónustu- og skipulagssvið Akureyrarbæjar hefur óskað eftir því að gerð verði breyting á aðalskipulagi sveitarfélagsins sem nær til verslunarmiðstöðvarinnar Glerártorgs og nánasta umhverfis hennar. Svæðið afmarkast af götunum Borgarbraut, Glerárgötu, Þórunnarstræti, Byggðavegi og Klettaborg.

Stærð svæðisins er um 9 ha.

Á svæðinu er verslunarmiðstöðin Glerártorg, verslunar- og þjónustubyggingar við Dalsbraut (meðfram Borgarbraut) auk verslunar og dekkjaverkstæðis við Gleráreyrar. Aðkoma akandi inn á svæðið er annarsvegar frá Þórunnarstræti og hinsvegar frá Borgarbraut.

Breytingin er m.a. til komin vegna áforma um að byggja fjölbýlishús á suðurhluta svæðisins, í bekkunum neðan Byggðavegar og Þórunnarstrætis. Stór hluti þess svæðis er þegar skilgreindur sem íbúðarbyggð í aðalskipulagi, en meginhluti þess svæðis sem breyting á aðalskipulagi nær til er skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði.

Til að auka möguleika á fjölbreyttri uppbyggingu svæðisins er gert ráð fyrir að reiturinn allur þróist yfir í miðsvæði og verður útfærsla útfærð nánar í deiliskipulagi

Skilgreining á miðsvæði er eftirfarandi í skipulagsreglugerð:

Svæði fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu sem þjónar heilu landsvæði, þéttbýlisstað eða fleiri en einu bæjarhverfi, svo sem verslanir, skrifstofur, þjónustustofnanir, hótél, veitinga- og gistihús, menningarstofnanir og önnur hreinleg atvinnustarfsemi sem talin er samræmast yfirbragði og eðli starfsemi miðsvæðis.

Í greinargerð gildandi aðalskipulags eru auk þess eftirfarandi ákvæði fyrir miðbæ og miðsvæði:

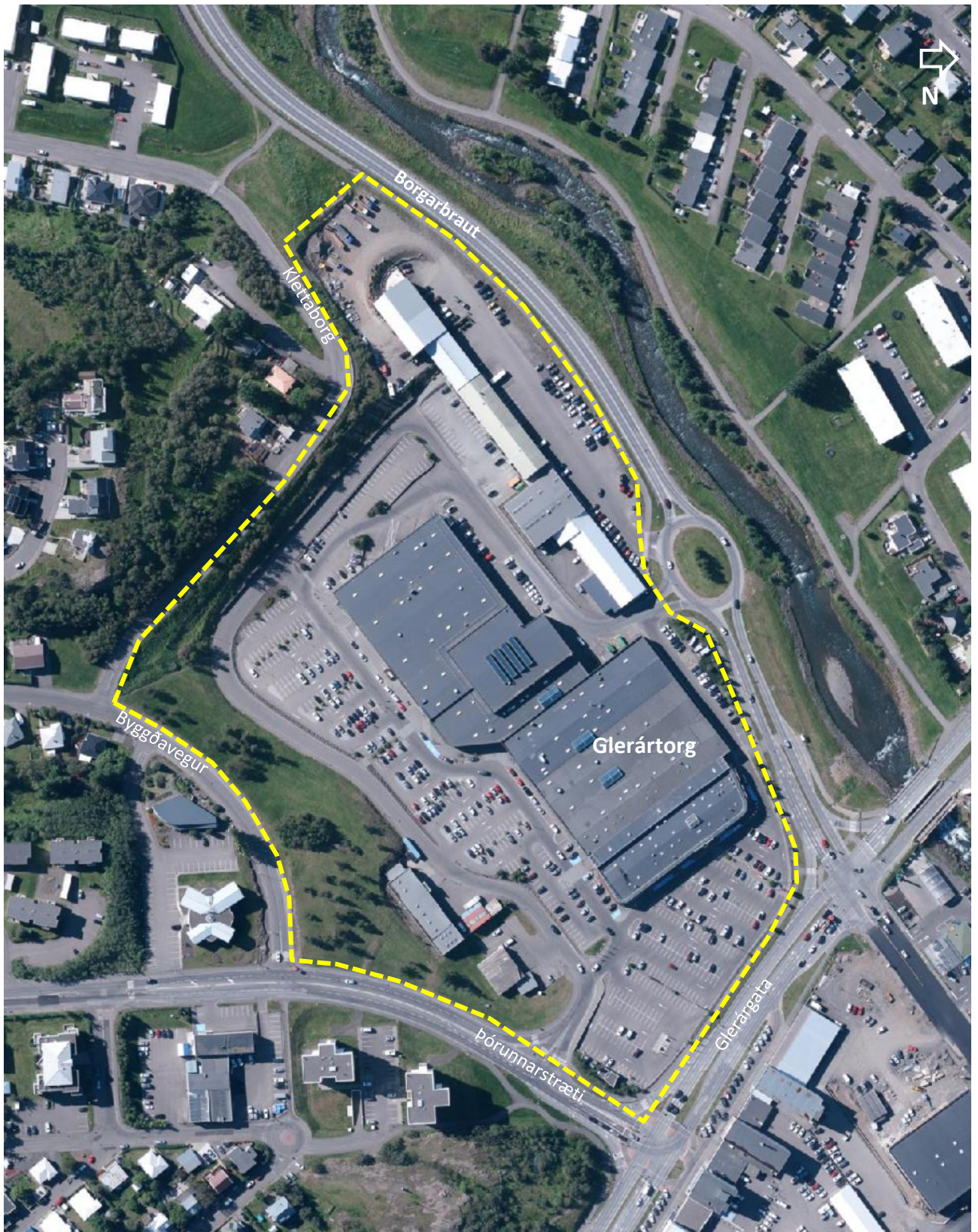
...

Þar sem aðstæður leyfa má gera ráð fyrir íbúðarhúsnæði, sérstaklega á efri hæðum bygginga.

...

Landslag ehf. hefur umsjón með gerð breytingar á aðalskipulagi fyrir hönd þjónustu- og skipulagssviðs Akureyrarbæjar.

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



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

2 Skipulagsleg staða

2.1 Aðalskipulag

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.

Íbúðarbyggð (ÍB)

Almenn ákvæði:

Á öllum íbúðarsvæðum gilda þau ákvæði að þar skal fyrst og fremst gera ráð fyrir íbúðarhúsnæði. Þar má þó einnig gera ráð fyrir starfsemi sem eðlilegt er að þar sé til þjónustu við íbúa viðkomandi hverfis og muni ekki valda óþægindum vegna mengunar eða umferðar, svo sem verslunum, þjónustustarfsemi, leiksvæðum og hreinlegum iðnaði. Gæta skal sérstaklega að búsetuhagsmunum íbúa varðandi nágrenni við slíka starfsemi. Bensínafgreiðslur eru ekki heimilar í íbúðarhverfum.

Rekstrarleyfisskyld skammtímaleiga er þannig óheimil á íbúðarsvæðum nema kveðið sé á um það í aðalskipulagi einstakra reita og skal þá skilgreina það í deiliskipulagi ásamt fjölda og hlutfalli gistieininga á íbúðarreitnum. Gilda þá lög um fjöleignarhús nr. 26/1994 varðandi samþykki meðeigenda og lög um mannvirki nr. 160/2010 varðandi breytta notkun húss. - Leiksvæði innan íbúðarsvæða eru merkt með L á aðalskipulagsupprætti.

Nr.	Heiti	Svæði	Stærð ha	Lýsing og sérákvæði reita
ÍB4	Ytri Brekka vestur	Norðurbrekka	23,0	Smágerð íbúðarbyggð aðallega frá 1950-1970. Að mestu fullbyggt og fullmótað hverfi. Deiliskipulagt að hluta. Þétting áformuð, 50 íbúðir í fjölbýlishúsum við Glerártorg. Í þeim fjölbýlishúsum skulu vera fjölbreytilegar íbúðastærðir, en skilmálum um hæð er vísað til deiliskipulags reitsins. Gæta skal varúðar við byggingarframkvæmdir. Á svæðinu eru húsaraðir frá fyrri hluta og miðbiki 20. aldarinnar. Halda skal yfirbragði svæðisins og einstakar nýbyggingar og breytingar einstakra húsa skulu vera í samræmi við aðliggjandi húsaraðir, sjá enn fremur kafla 2.2.23 Hverfis-verndarsvæði, Hverfisvernd byggðar.

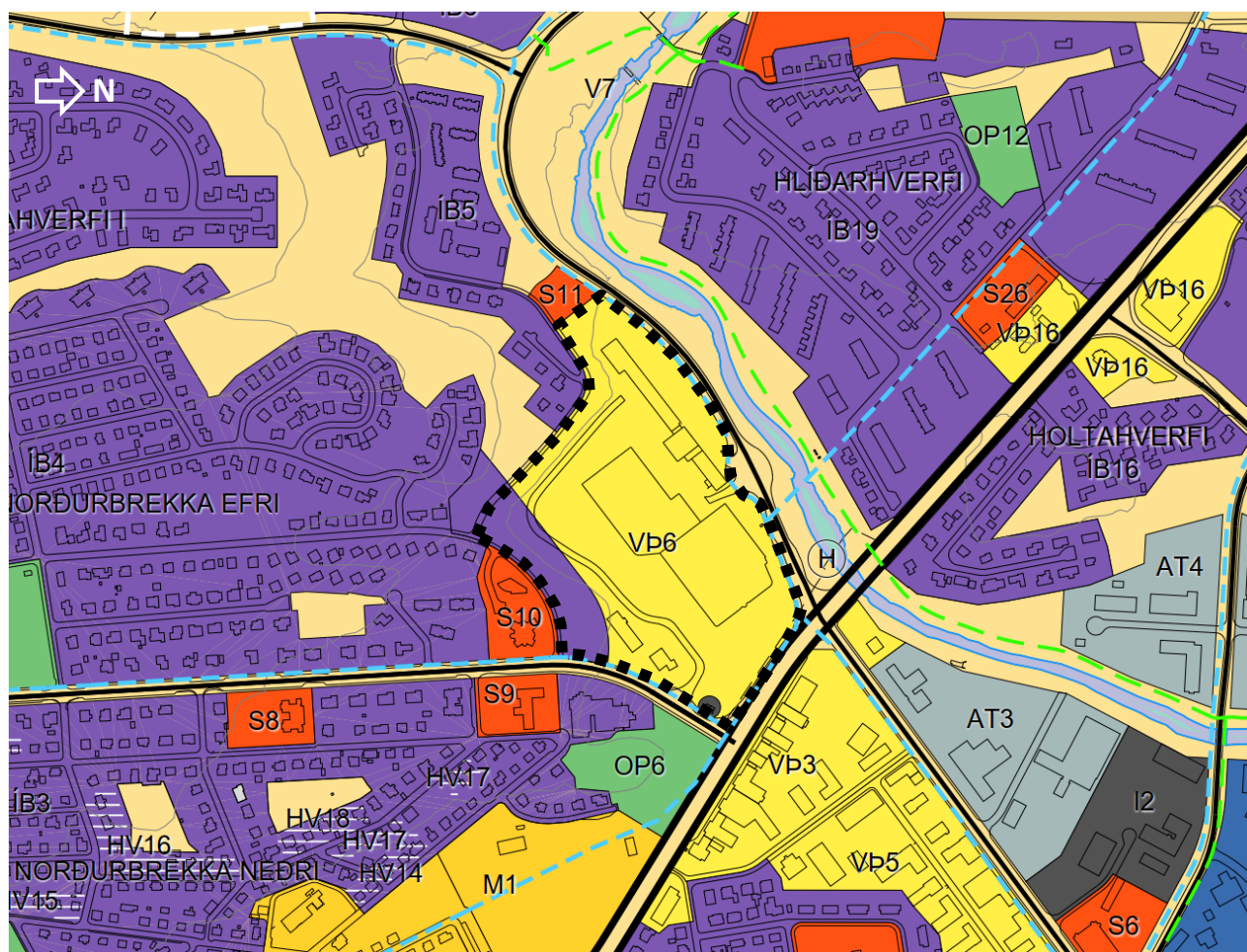
Verslun og þjónusta (VP)

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 bensínstöðvar eru leyfðar er það tekið fram. Svæðin eru flestöll fullbyggð.

Merking	Heiti	Svæði	Stærð ha	Lýsing og sérákvæði reita
VP6	Glerártorg og Gleráreyrar	Gleráreyrar	7,4	Verslunarmiðstöð, deiliskipulagt. Bensínafgreiðsla á lóðinni, og heimilt er að hafa verkstæði á jöðrum svæðisins.



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

Svört brotin lína sýnir það svæði sem breytingin nær til.

Breyting á aðalskipulagi

Breyting á aðalskipulagi fellst í eftirfarandi:

- Svæði sem afmarkast af götunum Borgarbraut, Glerárgötu, Þórunnarstræti, Byggðavegi og Klettaborg 6 verður skilgreint sem *miðsvæði* með heimild fyrir 100-150 íbúðum.
Stærð svæðisins er um 9 ha.
- Vegna þessarar nýja *miðsvæðis* fellur *verslunar- og þjónustusvæði VP6* út auk þess sem *íbúðabyggð ÍB4* minnkar þar sem svæði norðan Byggðarvegar og Klettaborgar verður hluti *miðsvæðis*.

2.1 Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag fyrir Glerártorg og næsta nágrenni (Verksmiðjussvæði á Gleráreyrum) sem verður breytt og/eða endurskoðað í heild sinni vegna uppbyggingar í samræmi við breytingu á aðalskipulagi.

3 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.

4 Skipulagsferli

Mögulegur tímarammi breytingar á aðalskipulagi:

<i>Maí 2024</i>	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 þjónustu- og skipulagssviði Akureyrarbæjar og á heimasíðu sveitarfélagsins: www.akureyri.is
<i>Júní 2024</i>	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.
<i>Júlí - ágúst 2024</i>	Tillaga að breytingu á aðalskipulagi í lögbundnu auglýsingar- og kynningarferli.

September 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.

5 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*
 - *Lýsing á skipulagsverkefni verður lögð fyrir Skipulagsstofnun við upphaf vinnu við breytingu á aðalskipulagi í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010.*
- *Minjastofnun Íslands*
- *Norðurorka*
- *Minjastofnun Íslands*
- *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 þjónustu- og skipulagssviði Akureyrarbæjar og vera aðgengileg á heimasíðu Akureyrarbæjar: www.akureyri.is