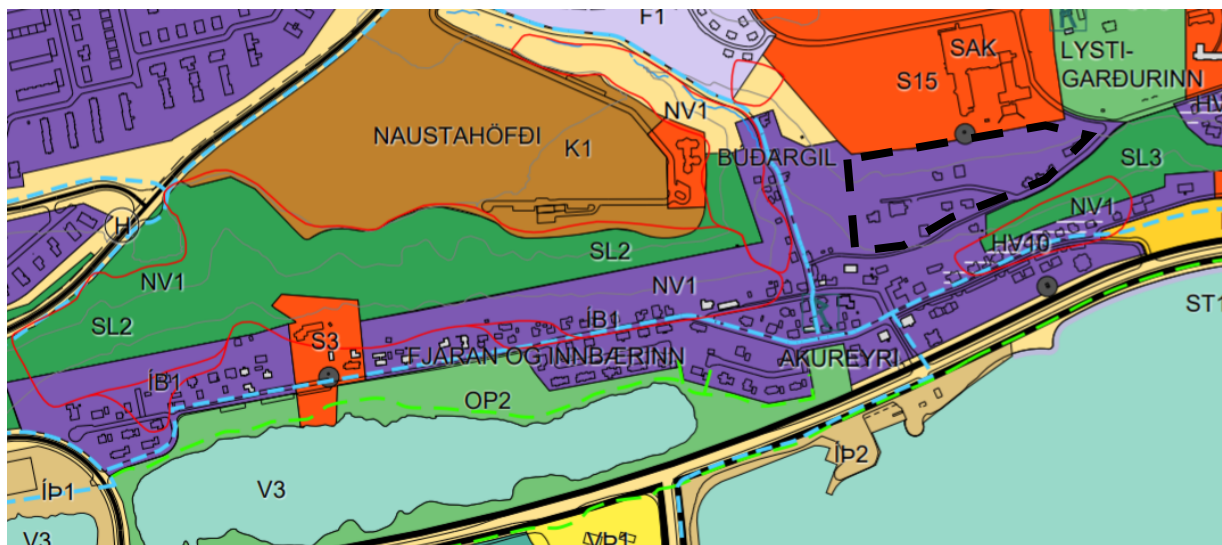




Akureyrarbær



Akureyrarbær

Tónatröð og Spítalavegur

Breyting á aðalskipulagi 2018-2030

Skipulagslýsing í samræmi við 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

3. desember 2021

Efnisyfirlit

Inngangur	2
Aðdragandi breytingar.....	2
Markmið aðalskipulagsbreytingar	3
Afmörkun skipulagssvæðis	5
Umhverfismat	6
Skipulagsferli, kynning og samráð	6

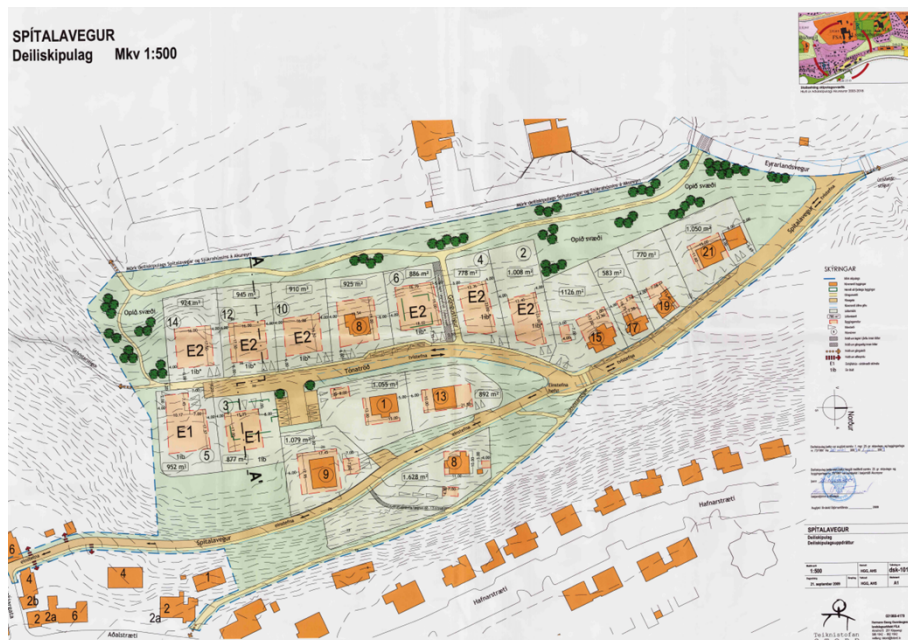
Inngangur

Skipulagsráð hefur samþykkt að hefja vinnu við gerð breytingar á Aðalskipulagi Akureyrarbæjar 2018-2030 fyrir svæði við Spítalaveg og Tónatröð. Um er að ræða hluta svæðis sem í gildandi aðalskipulagi er merkt sem ÍB1 og kallast *Fjaran, Lækjargil, Spítalastígur*.

Samkvæmt skipulagslögum nr. 123/2010 skal við upphaf vinnu við gerð aðalskipulagstillögu taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem fram kemur hvaða áherslur sveitarstjórn hafi við aðalskipulagsgerðina og upplýsingar um forsendur og fyrirbyggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli.

Aðdragandi breytingar

Á fundi skipulagsráðs Akureyrarbæjar sem haldinn var 11. nóvember 2020 var umræða um mögulegar breytingar á deiliskipulagi við Tónatröð þar sem fram kom að eingöngu væri búið að byggja eitt einbýlishús á svæðinu frá því að deiliskipulagið tók gildi árið 2009. Samkvæmt gildandi deiliskipulagi eru á svæðinu fimm óbyggðar einbýlishúsalóðir auk þess sem heimilt er að fjarlægja tvö núverandi hús og byggja einbýlishús í staðinn.



Mynd 1: Deiliskipulag Spítalavegar sem tók gildi árið 2009.

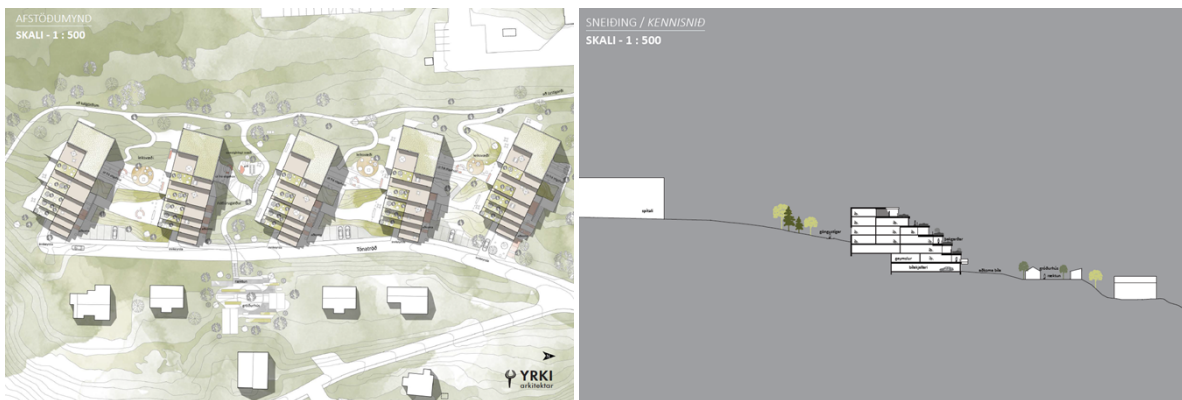
Á fundi skipulagsráðs þann 9. desember 2020 sótti SS Byggir ehf. um lóðirnar fimm sem voru lausar til úthlutunar með fyrirvara um að fram náist breyting á skipulagi svæðisins þannig að byggja megi 4-5 fjölbýlishús á svæðinu. Einnig var fyrirvari um að samningar náist um uppkaup á núverandi húsum á lóðum 6 og 8 við Tónatröð. Samþykkti skipulagsráð úthlutun lóðanna með fyrirvara um að lagðar yrðu fram nákvæmari tillögur að uppbyggingu innan tveggja mánaða.

Á fundi skipulagsráðs 27. janúar 2021 voru lagðar fram fyrstu hugmyndir að uppbyggingu á svæðinu með ósk um breytingu á skipulagi. Í þeim fólst að gert yrði ráð fyrir fimm stökum fjölbýlishúsum á svæðinu með sameiginlegan bílakjallara. Frestaði ráðið afgreiðslu málsins og var sama niðurstaða á fundi þann 10. febrúar. Á fundi skipulagsráðs þann 28. apríl samþykkti meirihluti skipulagsráðs að vísa ákvörðun um hvort heimila ætti umsækjenda að vinna að breytingu á skipulagi svæðisins til samræmis við fyrirbyggjandi hugmyndir til bæjarstjórnar.

Bæjarstjórn Akureyrarbæjar tók málið fyrir á fundi 4. maí 2021 og samþykkti meirihluti hennar að heimila umsækjenda að vinna að gerð breytingar á skipulagi svæðisins í samráði við skipulagssvið og skipulagsráð, samanber þá fyrirvara sem fram komu í lóðarumsókn.

Á fundi skipulagsráðs þann 10. nóvember 2021 var lögð fram tillaga Yrki arkitekta að útfærslu byggðar á svæðinu (mynd 2) og samþykkti skipulagsráð að fela sviðsstjóra skipulagssviðs að hefja vinnu við breytingu á aðalskipulagi byggt á henni. Í tillögunni er gert ráð fyrir að byggð verði 5 fjölbýlishús sem leggjast upp að brekkunni og miðað við að íbúðir verði í kringum 70 talsins. Er þá miðað við að tvö núverandi hús, Tónatröð 6 (Litli-Kleppur) og Tónatröð 8 (sóttvarnarhúsið), verði fjarlægð.

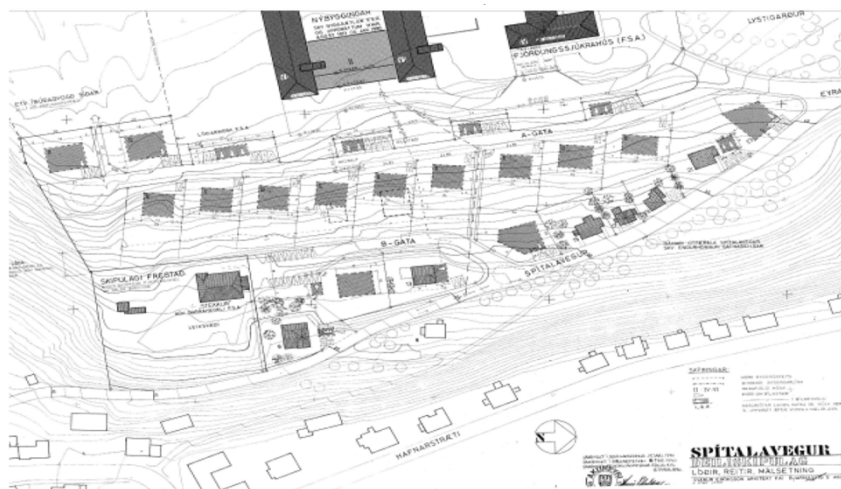
Í bókun skipulagsráðs kemur fram að í áframhaldandi skipulagsvinnu þurfi að skoða betur afmörkun svæðisins og umfang uppbyggingarinnar, áhrif hennar á nánasta umhverfi, umferð til og frá svæðinu, jarðvegsaðstæður og fleiri þætti.



Mynd 2: Tillaga Yrki arkitekta

Markmið aðalskipulagsbreytingar

Á því svæði sem breytingin nær til hefur verið í gildi deiliskipulag fyrir einbýlishúsaloðir í rúm 30 ár en á þeim tíma hafa eingöngu tvö hús verið byggð. Árið 1990 var samþykkt deiliskipulag fyrir svæðið þar sem gert var ráð fyrir 13 nýjum einbýlishúsaloðum og var það ekki fyrr en árið 2002 sem fyrsta og eina húsið var byggt á grundvelli þess, Tónatröð 1.

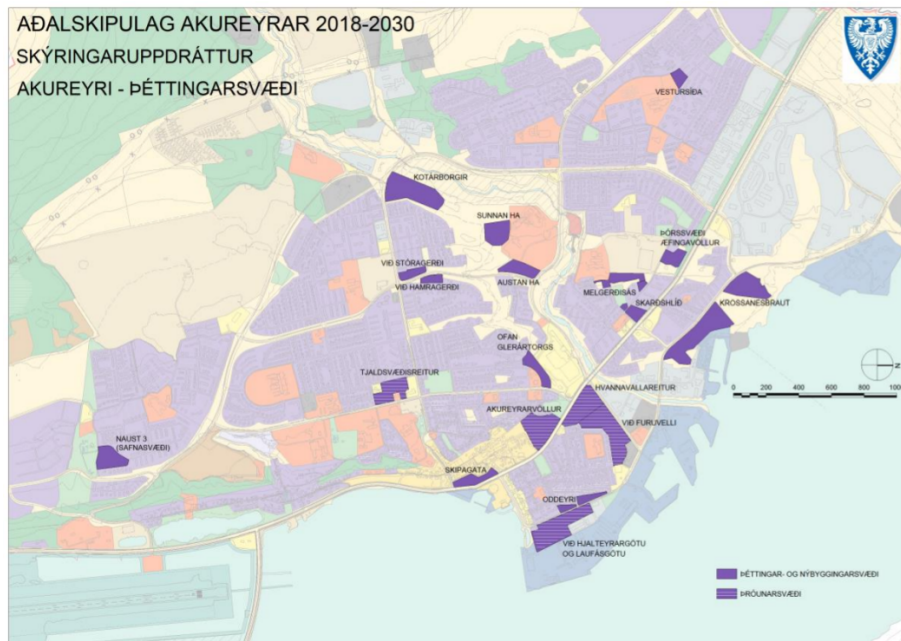


Mynd 3: Deiliskipulag samþykkt árið 1990

Árið 2009 tók gildi nýtt deiliskipulag (sjá mynd 1) og eina húsið sem byggt hefur verið á grundvelli þess er Tónatröð 5 en það var byggt árið 2012.

Á undanförunum árum hafa verið lagðar fram tillögur að breytingu á skipulagi hluta svæðisins en þær breytingar hafa ekki hlotið hljómgrunn hjá skipulagsráði.

Eitt af markmiðum Aðalskipulags Akureyrar 2018-2030 er að núverandi byggð skuli þétt þar sem það á við, m.a. með endurskipulagningu vannýtttra svæði og eru í gildandi skipulagi tilgreind 17 svæði sem þéttingar- og nýbyggingarsvæði eða þróunarsvæði



Mynd 4: Þéttingar- og þróunarsvæði skv. aðalskipulagi

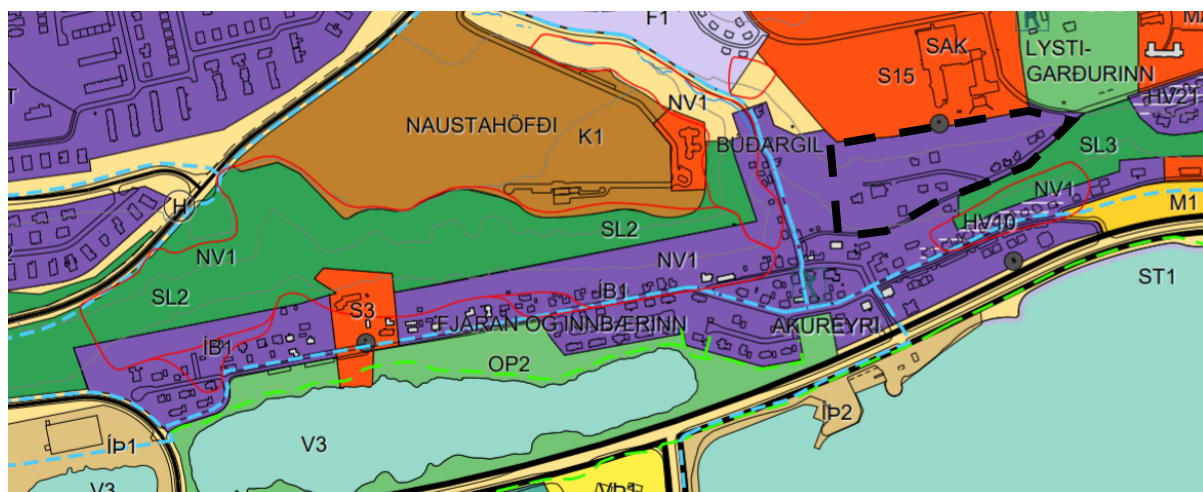
Það svæði sem tillagan nær til er ekki skilgreint sem þéttingarsvæði í gildandi aðalskipulagi en miðlæg staðsetning þess í bænum gerir svæðið áhugavert til uppbyggingar. Miðað við framgang uppbyggingar á svæðinu undanfarnir 30 ár er ekki talið skynsamlegt að gera áfram ráð fyrir stórum einbýlishúsum á tveimur til þremur hæðum eins og deiliskipulag svæðisins hefur hingað til miðað við.

Er það mat skipulagsráðs að nýta mætti svæðið með betri hætti og gera ráð fyrir fleiri íbúðum en núverandi skipulag gerir ráð fyrir. Þar sem gert er ráð fyrir algjörrri endurskoðun á deiliskipulagi svæðisins og fara frá því að gera ráð fyrir stórum einbýlishúsum yfir í fjölbýlishús er æskilegt að taka allt svæðið fyrir í einu frekar en að gera ráð fyrir breytingum á einstaka lóðum.

Afmörkun skipulagssvæðis

Það svæði sem tillagan nær til er innan svæðis sem í gildandi aðalskipulagi er merkt sem ÍB1.

Nr.	Heiti	Svæði	Stærð ha	Lýsing og sérákvæði reita
ÍB1	Fjaran, Lækjargil, Spítalastígur	Innbær	18,3	Eldri byggð með varðveislugildi ásamt nýrri byggð. Fullbyggt, fullmótað hverfi. Deiliskipulagt. Á svæðinu er elsti hluti byggðar á Akureyri. Halda skal yfirbragði svæðisins og nýbyggingar og breytingar einstakra húsa skulu vera í samræmi við aðliggjandi húsaraðir, sjá enn fremur kafla 2.1.25 Hverfisverndarsvæði. Á svæði sem afmarkast af Hafnarstræti, Aðalstræti og Drottningarbraut er verslunar- og þjónustuhúsnæði heimilt á lóðum sem það er fyrir.



Mynd 5: Landnotkun samkvæmt gildandi aðalskipulagi

Eins og komið hefur fram er sú tillaga að uppbyggingu sem liggur til grundvallar aðalskipulagsbreytingunni (mynd 2) töluvert annars eðlis en önnur íbúðarbyggð innan reits ÍB1. Má frekar finna samsvörun í mannvirkjum á lóð Sjúkrahúss Akureyrar sem liggur að svæðinu að vestanverðu.

Vegna þessa er gert ráð fyrir að í aðalskipulagsbreytingunni verði afmarkaður sérstakur landnotkunarreitur sem mun fá heitið ÍB1-a, *Spítalavegur/Tónatröð*. Miðast reiturinn við afmörkun gildandi deiliskipulagssvæðis fyrir reitinn, sjá mynd 1. Verða sett ákvæði sem varða umfang uppbyggingar, fjölda íbúða, hæð húsa, ásynd og frágang umhverfis.

Gert er ráð fyrir að vinna við deiliskipulag svæðisins fari fram samhliða breytingu á aðalskipulagi til íbúar og aðrir hagsmunaaðilar geti betur gert sér grein fyrir hvað aðalskipulagsbreytingin felur í sér.

Umhverfismat

Breyting á aðal- og deiliskipulagi fellur undir lög nr. 111/2011 um umhverfismat framkvæmda og áætlana sem tóku gildi 1. september 2021. Í þeirri vinnu verður sérstaklega litið til eftirfarandi þátta:

- **Jarðvegsaðstæður:** Þar sem svæðið er í brattri brekku verður leitað til viðurkenndra sérfræðinga til að taka út jarðvegsaðstæður á skipulagssvæðinu og meta byggingarhæfi þess. Verður niðurstaða úttektar send til umsagnar Veðurstofu Íslands.
- **Umferð:** Aðgengi akandi umferðar að svæðinu er um þröngar götur og verður metið hvaða áhrif fjölgun íbúða á svæðinu hefur á umferð um svæðið.
- **Skuggavarp:** Í deiliskipulagsvinnu verður gerð grein fyrir áhrifum skuggavarps af fyrirhuguðum byggingum.
- **Núverandi mannvirki:** Tillögur að uppbyggingu fela í sér að tvö núverandi hús á svæðinu verði fjarlægð, þ.e. svokallað sóttvarnarhús (Tónatröð 8) og Litli-Kleppur (Tónatröð 6). Metin verða áhrif þess að húsin verði fjarlægð.
- **Ásýnd svæðisins:** Þar sem um er að ræða nokkuð umfangsmikla uppbyggingu í eldri byggð verður í deiliskipulagi sýnt hvernig ásýnd svæðisins kemur til með að breytast.

Skipulagsferli, kynning og samráð

Helstu samráðsaðilar í ferli endurskoðunar aðal- og deiliskipulags eru eftirfarandi:

- Skipulagsstofnun
- Norðurorka
- Minjastofnun Íslands
- Veðurstofa Íslands
- Sjúkrahúsið á Akureyri
- Isavia
- Hverfisnefnd Innbæjar og Brekku
- Íbúar við Tónatröð og Spítalaveg
- Íbúar og aðrir hagsmunaaðilar á Akureyri
- Viðeigandi ráð og svið Akureyrarbæjar

Eftirfarandi er áætlað ferli skipulagsbreytinga, bæði aðal- og deiliskipulags:

Desember 2021	Skipulagslýsing aðalskipulagsbreytingar afgreidd af skipulagsráði og bæjarstjórn Akureyrarbæjar.
Desember/janúar 2022	Skipulagslýsing kynnt íbúum og öðrum hagsmunaaðilum í samræmi við 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.
Febrúar/mars 2022	Tillaga að breytingu á aðalskipulagi kynnt skv. 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 samhliða drögum að breytingu á deiliskipulagi svæðisins.
Mars/apríl	Bæjarstjórn samþykkir að auglýsa aðal- og deiliskipulagsbreytingu. Í kjölfarið er aðalskipulagsbreytingin send Skipulagsstofnun til athugunar.

Apríl/maí	Aðal- og deiliskipulagsbreyting auglýst með 6 vikna fresti til að gera athugasemdir.
Júní/ágúst	Aðal- og deiliskipulagsbreyting afgreidd af skipulagsráði og bæjarstjórn Akureyrarbæjar.
Ágúst/september	Skipulagsstofnun fær aðalskipulagsbreytingu til staðfestingar og deiliskipulagsbreytingu til athugunar.
September/október	Aðal- og deiliskipulagsbreyting tekur gildi.

Lögð verður áhersla á að kynna málið vel fyrir íbúum og öðrum hagsmunaaðilum með fjölbreyttum hætti og kalla eftir ábendingum og athugasemdum um breytinguna.

Kynningaráætlun

Kynningu og samráði við íbúa verður að megninu til skipt í þrjár lotur:

1. **Desember/janúar – skipulagslýsing.** Markmiðið í þessum fyrsta fasa er að vekja athygli og áhuga fólks á þeim skipulagsbreytingum sem stefnt er að, útskýra og hjálpa fólki að koma sínum sjónarmiðum á framfæri snemma í ferlinu.
 - a. Lýsing þessi verður kynnt með ítarlegri og um leið aðgengilegri frétt á heimasíðu Akureyrarbæjar.
 - b. Útbúið verður nýtt vefsvæði á heimasíðunni með öllum helstu upplýsingum sem ætlunin er að halda lifandi í gegnum allt skipulagsferlið.
 - c. Lýsingin verður auglýst í prentmiðli sem fer á öll heimili bæjarins sem og með keyptum auglýsingum á samfélagsmiðlum.
 - d. Fólki gefst kostur á að koma á framfæri ábendingum um skipulagslýsinguna á einfaldan hátt í gegnum ábendingaform á heimasíðunni.
2. **Febrúar/mars – drög að skipulagsbreytingu.** Þegar fyrir liggur tillaga að breytingu að aðalskipulagi og drög að breytingu á deiliskipulagi hefst næsti fasi í kynningu, sem er jafnframt sá umfangsmesti.
 - a. Áhersla verður á að kynna tillöguna með fjölbreyttum hætti með auglýsingum í prentmiðlum og á samfélagsmiðlum.
 - b. Birt verður aðgengileg og myndræn frétt á heimasíðu bæjarins og vefsvæðið uppfært.
 - c. Ábendingaformið á vefnum verður tekið í notkun að nýju þannig að íbúar geti með sem einföldustum hætti komið sjónarmiðum sínum á framfæri.
 - d. Göngutúr með fræðslu. Íbúum og öðrum áhugasömum verður boðið í göngutúr um svæðið þar sem sagt verður frá breytingartillögum og hugmyndum að uppbyggingu „á vettvangi“. Þátttakendum gefst færi á að spyrja spurninga, auk þess sem starfsfólk bæjarins tekur niður ábendingar sem fram koma.
 - e. Kynningarfundur. Íbúum og öðrum áhugasömum verður boðið til kynningarfundar þar sem fjallað verður um skipulagsbreytinguna í máli og myndum. Gestum fundarins gefst færi á að spyrja spurninga, auk þess sem starfsfólk bæjarins tekur niður ábendingar sem fram koma.

3. **Apríl/maí – skipulagsbreyting auglýst.** Þegar bæjarstjórn hefur samþykkt að auglýsa aðal- og deiliskipulagsbreytinguna hefst þriðji fasi kynningar.
- a. Birt verður aðgengileg og myndræn frétt á heimasíðu bæjarins um ákvörðun bæjarstjórnar og vefsvæðið uppfært.
 - b. Skipulagsbreytingin verður svo auglýst í prentmiðlum, annars vegar svæðismiðli og hins vegar landsdekkandi miðli.
 - c. Kynningargögn verða sett upp á áberandi stað í verslunarmiðstöð í bænum. Vakin verður sérstök áhersla á möguleikum fólks til að gera athugasemdir. Stefnt er að viðveru starfsfólks á skilgreindum tímum sem svara spurningum og hjálpa fólki að gera athugasemdir.