

Akureyrarbær
Margrét M. Róbertsdóttir
Geislagötu 9
600 Akureyri

Reykjavík, 21. október 2019

Tilvísun: 201910032 / 3.2

Efni: Lýsing fyrir breytingu á aðalskipulagi vegna Oddeyrar á Akureyri

Akureyrarbær hefur, með erindi dags. 8. október 2019, óskað umsagnar Skipulagsstofnunar um lýsingu, dags. 18. september 2019, vegna breytingar á aðalskipulagi sbr. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga.

Viðfangsefni fyrirhugaðrar aðalskipulagsbreytingar felst í því að skilgreina hluta svæðis á Oddeyri, sem afmarkast af Hjalteyrargötu, Gránufélagsgötu, Kaldbaksgötu og Strandgötu, sem svæði fyrir íbúðarbyggð í stað athafnasvæðis (AT1). Á reitunum er áformað að reisa allt að fimm 6-11 hæða fjölbýlishús með atvinnustarfsemi á neðstu hæðum.

Svæðið fellur undir þróunarreit D í rammahluta aðalskipulagsins fyrir Oddeyri, þar sem gert er ráð fyrir þéttari blandaðri byggð með íbúðum við endurnýjun bygginga. Gert er ráð fyrir að nýjar byggingar verði almennt 3-4 hæða.

Skipulagsstofnun hefur farið yfir lýsinguna og bendir á eftirfarandi atriði til skoðunar við vinnslu aðalskipulagstillögunnar:

Mótun tillögu og umhverfismat

Í lýsingunni kemur ekki fram hvaða forsendur liggja að baki fyrirhugaðri breytingu svo sem hvaða greining liggur fyrir um framboð og þörf á þeirri tegund íbúðarhúsnæðis sem áformað er að reisa á skipulagssvæðinu og hvernig áformin falla að stefnu Akureyrar um uppbyggingu húsnæðis í aðalskipulagi og húsnæðisáætlun sveitarfélagsins. Í þessu sambandi er m.a. bent á kafla 3.2.3 í aðalskipulaginu um mat á þörf fyrir nýtt íbúðarhúsnæði. Þetta þarf að koma fram í fyrirhugaðri aðalskipulagstillögu ásamt fjölda íbúða og umfjöllun um hvernig þörf fyrir innviði og samfélagsþjónustu verður mætt á svæðinu.

Í lýsingunni kemur fram að lagt verði mat á áhrif breytingarinnar á umhverfið en ekki tiltakið nánar hvernig Akureyrarbær ætlar að standa að því. Þar sem um er að ræða umfangsmikla uppbyggingu, sem breytir ásýnd bæjarins, þarf að skoða hvaða valkostir koma til álita við skipulag svæðisins. Það gætu verið valkostir um tegund húsnæðis, yfirbragð og hæðir húsa, fjölda íbúða eða blandaða byggð af öðrum toga. Nýta ætti hugmyndir eða sjónarmið sem koma fram við kynningu á lýsingu um uppbyggingaráformin til þess að setja fram valkosti um frekari þróun svæðisins og áherslur í umhverfismati.

Jafnframt þarf að fjalla um áhrif tillögunnar á aðra hluta þróunarreits D í rammahluta aðalskipulagsins, Oddeyri í heild sinni og uppbyggingu íbúðarhúsnæðis í annarri íbúðarbyggð á Akureyri.

Kynning og samráð

Skipulagsverkefnið felur í sér þéttari og hærri byggð en stefnt er að í rammaskipulagi Oddeyrar og þar með breytingar á ásýnd Oddeyrar og bæjarmynd Akureyrar, auk verulegrar fjölgunar íbúða og áhrifa á samfélagslega innviði. Í 5. kafla lýsingarinnar kemur fram að breytingin verði unnin í samstarfi við íbúa og aðra hagsmunaaðila en kynningar- og samráðsferlið, eins og það er sett fram í lýsingunni, lýsir eingöngu með almennum hætti lágmarksskilyrðum um kynningu við einstaka skipulagsáfanga. Skipulagsstofnun telur mikilvægt við skipulagsáform í gróinni byggð sem fela í sér svo veigamiklar breytingar, sé íbúum og öðrum hagsmunaaðilum gert kleift að fylgjast með og koma að mótun skipulagstillögunnar á vinnslustigi. Lýsingin hefur verið réttur vettvangur til að setja fram ítarlega kynningar- og samráðsáætlun um slíkt samráð.


Guðrún Halla Gunnarsdóttir

Hafnarsamlag
Norðurlands
við Fiskitanga
600 Akureyri
Sími 460 4200
Fax 460 4209



Port of Akureyri
Fiskitanga
IS - 600 Akureyri
Iceland
Tel +354 460 4200
Fax +354 460 4209

Akureyri 23. október 2019.

Pétur Ingi Haraldsson
Sviðsstjóri Skipulagssviðs.

Varðar: Beiðni um umsögn á skipulagslýsingu vegna aðalskipulagsbreytingar á Akureyri.

Stjórn Hafnasamlags Norðurlands tók fyrir erindi yðar á stjórnarfundi þann 23. október 2019. Eftirfarandi bókun var samþykkt.

1. Erindi frá skipulagssviði Akureyrarbæjar

Borist hefur erindi dagsett 8. október s.l. frá sviðstjóra skipulagssviðs Akureyrarbæjar þar sem óskað er umsagnar á skipulagslýsingu vegna aðalskipulagsbreytingar á Akureyri. Erindinu var frestað frá síðasta fundi. Stjórn HN vill koma eftirfarandi á framfæri:

„Þróunartími hafnar er langur og hafnasvæði hafa mislangan líftíma. Ágætt er að benda á þróun þriggja hafnarsvæða hér á Akureyri, þ.e. Höepfner, Torfunefið og Oddeyrarsvæðið, sem í byrjun síðustu aldar voru helstu hafnarsvæðin á Akureyri. Í dag er engin hafnaraðstaða á Höefnarsvæðinu og Torfunefið hefur þróast í svæði fyrir smábáta og ferðaþjónustu. Á Oddeyrartanga hefur aftur á móti átt sér stað mikil og dýr uppbygging á vegum Akureyrarbæjar og síðar af Hafnasamlagi Norðurlands. Þar hefur á síðustu árum verið lokið við mikla uppbyggingu á Oddeyrarbryggju, bæði hefur bryggjan verið lengd til beggja enda auk þess sem þjónustuhús og vakhús hafa verið byggð. Í vetur verður lokið við samsvarandi lengingu á Tangabryggju. Hafa ber í huga að líftími þessara mannvirkja er 80 – 100 ár. Þessar fjárfestingar eru að stórum hluta til að mæta sívaxandi vinsældum Akureyrar sem viðkomustað fyrir skemmtiferðaskip, sem kallar á aukna þjónustu. Horft til framtíðar er nauðsynlegt að gera ráð fyrir að vaxandi umsvif hafnarinnar kalli á auknið rými fyrir hafnsækin þjónustufyrirtæki svo þau geti vaxið og þróast. Mikilvægt er fyrir höfnina að framtíðarstefna aðalskipulags Akureyrar sé skýr þá ekki síst, þegar ákvarðanir eru teknar varðandi frekari uppbyggingu hafnarmannvirkja á svæðinu. Vinna er hafin við undirbúning á uppbyggingu á raforkukerfi til að hægt sé að tengja stærri skip svo sem minni farþegaskip og flutningaskip við rafmagn við Oddeyrartanga. Ef af uppbyggingu verður er um að ræða kostnað upp á milljarða. Eðli hafnarstarfsemi er þannig, að nauðsynlegt er að geta unnið þar á öllum tímum sólarhrings með tilheyrandi umstangi og þungaflutningum. Mikilvægt er að gerð sé



greining á umhverfisáhrifum af hafnarstarfsemi gagnvart fyrirhugaðri íbúðarbyggð með tilliti til ljós-, svifryks-, hljóð- og útblástursmengunar. Til að forðast núning milli íbúðarsvæða og hafnarsvæða, er nauðsynlegt að taka tillit til þessa við breytingu á aðalskipulagi hvað varðar athafnasvæði AT1 og AT2. Fyrirhuguð breyting á aðalskipulagi snýr ekki eingöngu að litlum byggingarreit innan athafnasvæðis AT1, heldur að skilgreina allt athafnasvæðið sem íbúðarsvæði. Þar sem reikna má með að framkvæmdartími verði langur er mikilvægt að samráð verði haft við hagsmunaaðila á svæðinu þannig að skipulag framkvæmda muni á engan hátt trufla starfsemi aðila á svæðinu og valda þeim skaða.

Það er mat stjórnar HN að aukið byggingamagn frá núverandi skipulagi á umræddum reit (AT1) muni þrengja verulega að allri hafnarstarfsemi á svæðinu sem getur kallað á afar kostnaðasaman flutning á þeirri starfsemi sem er á hafnarsvæðinu. Sé það meðvituð ákvörðun um að minnka hafnarstarfsemi á svæðinu, flytja hana eða a.m.k. verulegan hluta hennar í burtu af svæðinu kallar það á að sá kostnaður sé þá skilgreindur og metinn áður en gegnið sé frá breytingu á aðalskipulagi. Stækkun á því svæði sem skilgreint verður sem íbúðarsvæði auk mikillar umferðar þungaflutninga hlýtur að kalla á greiningu og endurskipulagningu á umferðaröryggi og gatnakerfinu í heild sinni í nærliggjandi götum og stofnbraut. Horft til framtíðar er nauðsynlegt að gera ráð fyrir að vaxandi umsvif á athafnasvæði AT1 kalli á aukinn umferðapunga. Ofhlaðið gatnakerfi getur þannig staðið í vegi fyrir að þjónustufyrirtæki geti vaxið og þróast og að ný hafnsækin fyrirtæki sjái sér hag í því að fjárfesta og koma upp aðstöðu á svæðinu". Jafnframt vill stjórn HN ítreka fyrri umsögn sína varðandi rammahluta aðalskipulags Akureyrar fyrir Oddeyri frá 2. október 2015 og umsögn HN dagssett 23. mars 2017 á tillögu að Aðalskipulagi Akureyrar 2018-2030."

Virðingarfyllt
f.h. Hafnasamlags Norðurlands bs.


Pétur Ólafsson
Hafnarstjóri
HAFNASAMLAG NORÐURLANDS

Akureyrarbær, skipulagssvið
Geislagötu 9
600 Akureyri



Akureyri, 29. október 2019
Tilvísun: 2019080076
MB/
Tilv. ykkar:

Efni: Oddeyri neðan Hjalteyrargötu, skipulagslýsing - umsögn

Vegagerðin hefur yfirfarið skipulagslýsingu vegna breytinga á Aðalskipulagi 2018-2030 og Rammahluta Aðalskipulags fyrir Oddeyri, lýsing dagsett 18.9.2019.

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.



Mynd: Rauð lína sýnir stofnveg Vegagerðarinnar að höfn

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.

Auk þess er mikilvægt að tryggja rými til framtíðar til þess að aðlaga umferðarmannvirki að aukinni og breyttri umferð, en uppbyggingin gæti kallað á breytingar á útfærslu gatnamóta, stígakerfi og göngupverunum yfir stofnveg svo dæmi séu tekin.

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 er til þess að aðkoma fyrir akandi að íbúðareitnum verði leyst frá Gránufélagsgötu eða Kaldbaksgötu.

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.

Að lokum ítrekar Vegagerðin mikilvægi þess að Vegagerðinni berist allt skipulag er varðar þjóðvegi til umsagnar en Vegagerðin er ekki tilgreind sem samráðsaðili í kafla 6 í lýsingunni og barst lýsingin til umsagnar einungis einni viku fyrir settan umsagnarfrest. Hafnardeild Vegagerðarinnar bendir á að leita skuli umsagnar frá Hafnarsamlagi Norðurlands varðandi hagsmuni hafnarsvæðisins.

Virðingarfyllt,


Magnús Björnsson, Verkefnastjóri, Tæknideild Norðursvæðis

Hverfisnefnd Oddeyrar

Umsögn vegna auglýstrar breytingar á aðalskipulagi, október 2019.

Stjórn Hverfisnefndar á Oddeyri hefur mótttekið bréf frá Skipulagssviði Akureyrarbæjar, dagsett 8. október 2019 (2019090318 09-220) þar sem óskað er eftir umsögn vegna aðalskipulagsbreytingar. Nánar til tekið á Oddeyri, reit D, sem afmarkast af Strandgötu í suðri, Gránufélagsgötu í norðri, Kaldbaksgötu í austri og Hjalteyrargötu í vestri. Hverfisnefnd hefur fundað vegna umsagnar um auglýstrar skipulagsbreytingar á umræddum reit, þar sem hækka á leyfilega hæð bygginga úr 3-4 hæðum í allt að 6-11 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. Byggingarverktökum skuli gert að halda sig innan þess ramma sem skipulag býður upp á.

Hverfisnefnd telur hugmyndir þróunaraðila sem slíkar líta nokkuð vel út, en eigi ekki heima á þessum stað. Telur nefnd frekar, að byggingar sem þessar eigi heima norðar á Oddeyrinni, nær Tryggvabraut, þar sem einnig eru uppbyggingarreitir. Nefndin telur 11 hæða byggingu í algjöru ósamræmi við þá rótgrónu byggð sem fyrir er á svæðinu, þar sem standa lágrest 2-4 hæða hús, allt að 150 ára gömul (Gránufélagshúsið við Strandgötu 49 byggt um 1870, stendur syðst á þessum tiltekna uppbyggingarreit) þá eru nokkrir þættir sem hverfisnefnd setur spurningamerki við:

- **Innviðir hverfis.** Í fyrirhuguðum byggingum eiga að vera yfir 100 íbúðir. Eru innviðir til staðar, raflagnir, neysluvatn, hitaveita og skólp 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 rúmlega 100 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?
- **Áhrif á umhverfi og nærliggjandi byggð.** Hverfisnefnd telur sýnt, að fyrirhugaðar byggingar komi til með að rýra nokkuð gildi og jafnvel virði eigna í nærliggjandi götum vegna skuggavarps og hindrunar útsýnis. Þá má ljóst þykja, að vegna mikils skuggavarps til norðurs og jafnvel austurs af fyrirhuguðum byggingum að nærliggjandi reitir á þessu sama svæði, sérstaklega norðan Gránufélagsgötu verða lítt eftirsóknarverðir til uppbyggingar. Slíkt hefur heftandi og takmarkandi áhrif á uppbyggingu svæðisins sem heildar, en svæðið norðan flokkast einnig sem uppbyggingarreitur í skipulagi.

- Þá má nefna, að byggingar sem ná þessari hæð (um 35m) munu setja uppbyggingu flugvallar skorður, m.a. verður lenging flugbrautar til norðurs ekki möguleiki. Enda þótt flugvallarsvæðið falli ekki undir Oddeyrina hlýtur Hverfisnefnd að telja mögulega uppbyggingu og stækkun Akureyrarflugvallar verulegt hagsmunamál fyrir íbúa Oddeyrar og raunar alls Eyjafjarðarsvæðisins, hvað varðar alla atvinnuuppbyggingu, ferðaþjónustu og öryggismál.
- **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.

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 þrátt fyrir ánægju með uppbyggingu sem slíka á svæðinu, geti nefnd af sinni hálfu ekki fallist á fyrirhugaða skipulagsbreytingu og leggur til, að óbreytt skipulag haldi gildi sínu.

Akureyri 29. október 2019

Stjórn Hverfisnefndar Oddeyrar

Arnór Bliki Hallmundsson

Berglind Ósk Óðinsdóttir

Halldóra Konráðsdóttir

Ómar Valur Steindórsson



Akureyrarbær
b.t. Margrétar M. Róbertsdóttur
Geislagata 9,
600 Akureyri.

Reykjavíkflugvelli, 28.10.2019
1910017KA

Efni: Umsögn um skipulagslýsingu vegna aðalskipulagsbreytingar á Akureyri- Oddeyri.

Vísað er til erindis skipulagsdeildar Akureyrarbæjar dags. 8. október 2019, þar sem óskað er umsagnar Isavia um skipulagslýsingu vegna aðalskipulagsbreytingar.

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

- Hindranafletir samkvæmt skipulagsreglum Akureyrarflugvallar á umræddu svæði eru í rúmlega 40 metra hæð. Blokk sem er 11 hæðir er því farin að nálgast hindranaflet verulega þar sem að það má ætla að hún yrði um 37 m á hæð. Þetta svæði er viðkvæmara en ella þar sem staðsetning er nokkurn veginn í beinni stefnu út frá flugbraut flugvallarins.
- Ef miðað er við ýtrustu kröfur Alþjóðaflugmálastofnunarinnar ICAO sem endurspeglast í reglugerð nr. 75/2016 (EB/139/2014) um flugvelli er æskilegt að hámarkshæð húsa færi ekki yfir 30 metra miðað við þessa staðsetningu.
- Þó hindranafletur sé algennt viðmið þegar slík mál eru skoðuð er ýmislegt annað sem kanna þarf þegar hæð bygginga er skoðuð. Þannig er mikil þróun í hönnun flugferla. Með nýjum aðflugsáðferðum sem byggjast á gervihnattarleiðsögu opnast möguleiki á lægri aðflugslágmörkum. Háar byggingar á Oddeyri gætu því í framtíðinni takmarkað þá möguleika.
- Markaðsstofa Norðurlands í samvinnu við Isavia hafa unnið að verkefni í að kynna flugvöllinn og Norðurland sem áfangastað á undanförunum árum og fyrirhugað er að auka þá kynningu enn frekar. Háar byggingar og önnur mannvirki í flugstefnu til og frá flugbraut eru meðal þeirra atriða sem flugrekstraraðilar skoða vel við mat á flugvöllum, enda hefur það áhrif á lágmörk og þjónustutíma þar sem veður geta verið válynd. Jafnframt má benda á að Isavia hefur lagt til að raflínur sem eru um 1,7 km sunnan við flugvöllinn verði settar í jörðu af sömu ástæðum. Byggingar eins og um ræðir í skipulagslýsingunni kunna því að auka á takmarkanir á nýtingu flugvallarins.
- Huga þarf vel að hljóðvist íbúðabygginga á þessu svæði. Þó það sé almennt ekki málefni aðalskipulags vill félagið benda á að eðlileg aðflugshæð á þessu svæði er um 140 m en eðlileg

flugtakshæð loftfars á svæðinu er 75 – 80 m. Því er fjarlægð þess frá byggingum ekki mjög mikil og loftförum fylgir óhjákvæmilega töluverður hávaði sem taka þarf tillit til við skipulag. Í þessu tilliti má nefna að slík nálægð gæti með tíð og tíma orðið til þess að kröfur komi fram um takmörkun á flugi á ákveðnum tímum sólarhringsins sem gæti dregið úr notkunargildi flugvallarins.

Isavia er reiðubúin að fara yfir þessi sjónarmið á fundi með skipulagsyfirlöldum á Akureyri og útskýra ástæður fyrir þessum ábendingum ítarlegar ef þörf

Virðingarfyllt,
f.h. Isavia ohf.



Karl Alvarsson
Yfirlögfræðingur

Afrit: Samgöngustofa

Akureyrarbær
Skipulagssvið
Geislagata 9
600 Akureyri



Minjastofnun
Íslands

The Cultural
Heritage Agency
of Iceland

Suðurgata 39
101 Reykjavík

(354) 570 13 00

postur@minjastofnun.is
www.minjastofnun.is

Kennitala: 140113-0280

30. október 2019
MÍ201910-0033/ 6.08/ 0515

Oddeyri, Akureyri - aðalskipulagslýsing

Í tölvupósti dags. 9. október 2019 leitar Margrét M. Róbertsdóttir f.h. skipulagssviðs Akureyrarbæjar eftir álit Minjastofnunar Íslands á tillögu að breytingu á Aðalskipulagi Akureyrar 2018-2030. Breytingin snertir reit á Oddeyri sem afmarkast af Hjalteyrargötu, Kaldbaksgötu, Gránufélagsgötu og Strandgötu. Með erindinu fylgir skipulagslýsing dagsett 18.9.2019. Í lýsingunni kemur fram að breytingin felst í því að reiturinn sem *í rammahluta gildandi aðalskipulags 2018-30 fyrir Oddeyri, dags. 7. febrúar 2018*, er skilgreindur fyrir blandaða byggð (sjá bls. 41-43, Landnotkun) verði skilgreindur sem íbúðarsvæði auk þess sem að sérákvæði verði sett fyrir svæðið. Tillagan gerir einnig ráð fyrir því að breyta rammahluta gildandi aðalskipulags sem nær til Oddeyrar þannig að sett yrði sérákvæði fyrir reitinn þar sem gert væri ráð fyrir allt að fimm 6-11 hæða fjölbýlishúsum.

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 jurðraski 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 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 fríðlýstum sbr. 18. grein sömu laga. Öll hús sem voru friðuð samkvæmt eldri lögum teljast nú fríðlýst. Gránufélagshúsin eru því fríðlýst 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 fríðlýstum húsum og nánasta umhverfi þeirra. Veittir hafa verið styrkir úr húsafriðunarsjóði til viðhalds og viðgerða á Gránufélagshúsunum við Strandgötu 49. Fyrst árið 1983 og aftur árlega frá 1991-1996. Vandað hefur verið viðhalds húsa og húsamastæðan hefur í öllum aðalatriðum haldið lögum sinni og útliti frá árinu 1885.

Oddeyrin er annað elsta hverfi Akureyrar og eitt þriggja skilgreindra byggðarlaga í fyrsta staðfesta Aðalskipulagi Akureyrarbæjar frá 1927. Í greinargerð með Aðalskipulagi Akureyrar 2018-2030 er kveðið á um verndun byggðarinnar á Oddeyri, enda sé hún hluti af elstu byggð á Akureyri og hafi mikið varðveislugildi. Meðal annars segir þar að halda skuli yfirbragði svæðisins og að skipulagsnefnd skuli fjalla sérstaklega um allar breytingar á húsum byggðum fyrir 1950. Breytingar á húsum og nýbyggingar skulu í öllum tilvikum vera í samræmi við aðliggjandi byggð og götumynd. Jafnframt er í greinargerðinni fjallað um þau verðmæti sem fólgin eru í eldri byggð og mikilvægi þess að varðveita samfellda byggð sem heild og halda þar með þeim einkennum, sem myndað hafa ramma um líf fyrri tíma. Fram kemur að stuðla beri að varðveislu, verndun eða friðun sérkenna í húsagerð og skipulagi auk annarra staðbundinna umhverfisþátta þannig að ímynd bæjarfélagsins styrkist. Mikilvægt sé að viðhalda og leggja rækt við elstu hluta bæjarins, Innbæinn, elstu hluta Oddeyrarinnar og elstu hluta Brekkunnar.

Í almennum ákvæðum *rammahluta gildandi aðalskipulags 2018-30 fyrir Oddeyri, dags. 7. febrúar 2018* segir að núverandi íbúðarbyggð skuli halda smágerðu yfirbragði sínu og að ný hús skuli taka mið af stærð og hlutföllum aðliggjandi húsa.

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 háhúsi, 6 til 11 hæðir, aftan við hin fríðlýstu 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 byggðarmynstur og með því veikja samhengi og rýra svipmót byggðarinnar á Oddeyri. Háhúsi á þeim stað sem tilluga að breyting á aðalskipulagi Akureyrar gerir ráð fyrir yrdi óafturkræft inngríp í bæjarmynd Akureyrar. Slík aðgerð stangast á við yfirhýst 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 hærrí nýbyggingar á Oddeyri.

Virðingarfyllst,
f.h. Minjastofnunar Íslands

Sædís Gunnarsd.
Sædís Gunnarsdóttir
minjavörður Norðurlands eystra

María Gísladóttir
María Gísladóttir
arkitekt, verkefnastjóri

Afrit í tölvupósti:
Skipulagsstofnun (skipulag@skipulag.is)
Pétur Ingi (peturingi@akureyri.is)
Minjasafnið á Akureyri (minjasafnid@minjasafnid.is)

Ákvarðanir Minjastofnunar Íslands sem byggja á lögum um menningarmínjar nr. 80/2012, gr. 29., 30., 31., 32., 33., 34. og 35. eru kærarlegar til æðra stjórnvalds, þ.e. mennta- og menningarmálaráðuneytis. Jafnframt er vakin athygli á því að skv. 21. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 getur aðili máls óskað eftir skriflegum rökstuðningi stjórnvalds fyrir ákvörðun hafi slíkur rökstuðningur ekki fylgt ákvörðuninni þegar hún var tilkynnt. Beiðni um rökstuðning fyrir ákvörðun skal bera fram innan 14 daga frá því að aðila var tilkynnt ákvörðunin. Skal stjórnvald svara henni innan 14 daga frá því hún berst.

Akureyrarbær - skipulagsdeild

Geislagötu 9
600 Akureyri

30. október 2019

Efni: Umsögn um skipulagslýsingu fyrir Oddeyri neðan Hjalteyrargötu - tilvísun 2019090318 09-220

Norðurorka hf. þakkar fyrir að fá tækifæri til að koma fram með umsögn um ofangreinda tillögu. Þær breytingar sem þar er verið að kynna eru verulegar og kalla á breyttar forsendur fyrir svæðið. Á meðan ekki liggja fyrir skýr svör um fjölda íbúða á umræddu svæði eða um byggingaráform á svæðunum í kring er erfitt að setja með fullri vissu niður hversu miklu þarf að breyta í 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.

Norðurorka vill koma eftirfarandi athugasemdum á framfæri:

Hitaveita

Ljóst er að styrkja þarf dreifikerfi hitaveitu að einhverju leiti þar sem áætlaðar byggingar eru verulega stærrí (u.þ.b. 100x) en þær sem fyrir eru á svæðinu. Fyrsta skrefið til að styrkja dreifikerfið væri að tengja saman stofnlögn í Glerárgötu, frá Þórunnarstræti að Gránufélagsgötu, en það eru þá um 370m af stofnlögn sem þyrfti að leggja.

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 Laufásstötu.

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 áréttta að ef færa þarf veitulagnir vegna úthlutunar nýrra lóða til húsbygginga, 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

Bestu kveðjur,

Gunnur Ýr Stefánsdóttir
Verkefnastjóri á skrifstofu forstjóra



Akureyrarbær
b.t. Margrétar M. Róbertsdóttur

Geislagötu 9
600 Akureyri

Reykjavík, 4. nóvember 2019
Tilv.: 1910934 / AV

Efni: Skipulagsmál - Beiðni um umsögn á skipulagslýsingu vegna aðalskipulagsbreytingu á Akureyri

Visað er til erindis með bréfi frá skipulagsdeildar Akureyrarbæjar dags.8. október 2019, þar sem óskað er umsagnar Samgöngustofa (SGS) um skipulagslýsingu vegna aðalskipulagsbreytingar.

Samgöngustofa gerir ekki athugasemdir við framangreint en vísar í umsögn Isavia dags. 28.10.2019. SGS styður þau mikilvægu atriði sem þar kemur fram að fullu.

Einfremur vill SGS taka eftirfarandi fram:

- Þess sé gætt að vegna nálægðar við Akureyrarflugvöll verði aðilar að vera í nánu sambandi við Isavia um hæðir mannvirkja, þegar kemur að nánara skipulagi og útfærslu.
- Mikilvægt er að farið sé að kröfum laga um loftferðir og reglugerða sem settar eru með stoð í þeim, m.a. vegna hugsanlegra hindrana á öryggissvæðum flugbrauta eða akbrauta og í aðflugsleiðum o.fl.
- Mikilvægt að tekið verði tillit til reglugerðar nr. 75/2016 um kröfur og stjórnsýslumeðferð er varða flugvelli samkvæmt reglugerð Evrópuþingsins og ráðsins (EB) nr. 216/2008, við fyrirhugað skipulag, en sú reglugerð innleiðir reglugerð framkvæmdastjórnarinnar (ESB) nr. 139/2014.
- Með vísan til alþjóðaskuldbindinga um starfsemi og öryggi flugs, þ.m.t. um flugvelli, sé þess gætt að uppfylltar séu viðeigandi flugverndarkröfur við hönnun og á framkvæmdatíma þegar uppbygging fer fram á og við flugvöll, í samræmi við breytt deiliskipulag og líka til framtíðar með hliðsjón af starfsemi. Komi til endurskoðunar á svæðamörkum þess svæðis sem skilgreint er sem haftasvæði flugverndar, er mikilvægt að slík endurskoðun verði í samræmi við þá starfsemi sem fyrirhuguð er á svæðinu.



- Einnig vill Samgöngustofa vekja athygli á 68. gr. laga nr. 60 um loftferðir frá árinu 1998 en þar segir m.a.: *”Samgöngustofu er heimilt að krefjast þess að tálmar utan svæðis sem skipulag tekur yfir, er vegna hæðar mega teljast hættulegir flugumferð, séu fjarlægðir eða merktir.”*

Nánari upplýsingar veitir undirritaður

F. h. Samgöngustofu

Atle Vívás

Samgöngustofa
Íslands