

SKIPULAGSLÝSING

DEILISKIPULAG SUNNUHLÍÐ 12

ÚTGÁFA 0.2

14. febrúar – 2022



EFNISYFIRLIT

1	Inngangur	2
2	Forsendur	3
2.1	Helstu einkenni og aðstæður	3
3	Skipulagsleg staða	3
3.1	Aðalskipulag Akureyrar 2018-2030	3
3.2	Deiliskipulag	4
4	Ferli	5
4.1	Tíma og verkáætlun	5
4.2	Kynning og samráð	5
4.3	Umsagnaraðilar	6
5	Umhverfismatskýrsla	6

1 INNGANGUR

Samkvæmt 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 skal taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu.

AÐDRAGANDI OG TILGANGUR

Til stendur að heilsugæslustöð verði opnuð í verslunarmiðstöðinni Sunnuhlíð við Sunnuhlíð 12, Akureyri. Verður hún aðallega staðsett á 2. hæð en einnig er gert ráð fyrir að byggja við núverandi húsnæði. Aðdragandinn að deiliskipulagi þessu er áætlanir um að byggja upp heilsugæslu í norður hluta Akureyrar og aðra í suðurhlutanum.

Árið 2017 kom skýrsla um húsnæðismál Heilbrigðisstofnun Norðurlands (HSN) frá ráðgjafafyrirtækinu Nolta ehf. og vinnuhóp skipaður starfsmönnum HSN. Þar kom fram að bygging tveggja stöðva á Akureyri myndi best þjóna starfseminni til næstu framtíðar. Í ágúst 2021 auglýsti Framkvæmdasýslan – Ríkiseignir eftir leiguhúsnæði fyrir heilsugæslu í norðurhluta Akureyrar og hefur nú fyrir hönd HSN hafið samningaferli við eigendur Sunnuhlíðar 12 um leigu á 2. hæðinni ásamt viðbyggingu. Því er nú ákveðið að hefja deiliskipulagsvinnu vegna fyrirhugaðrar stækkunar á húsnæðinu til norðurs, meðal annars.

ÁHERSLUR OG HELSTU VIÐFANGSEFNI

Helstu áherslur við gerð tillögu að deiliskipulagi:

- Gera grein fyrir stækkunarmöguleikum/viðbyggingu á norðurhluta lóðarinnar.
- Viðbygging verði á tveimur hæðum, samtals um 800 m² að stærð.
- Gera grein fyrir breytingu á starfsemi á 2. hæð verslunarmiðstöðvarinnar.
- Gert er ráð fyrir að koma fyrir starfsemi heilsugæslu HSN á 2. hæð í núverandi byggingu og á 2. hæð í viðbyggingu.
- Gera grein fyrir bílastæðum, umferðarflæði og möguleika á bílskýli fyrir HSN innan lóðar Sunnuhlíðar 12.
- Gera grein fyrir mögulegri stækkun lóðar til austurs ásamt færslu á göngustíg.

2 FORSENDUR

SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Skipulagssvæðið afmarkast af lóðarmörkum Sunnuhlíðar 12 en er einnig sér reitur í Aðalskipulagi Akureyrar.



Mynd 1. Verslunarmiðstöðin Sunnuhlíð og nágrenni.

2.1 HELSTU EINKENNI OG AÐSTÆÐUR

Verslunarmiðstöðin Sunnuhlíð stendur við Sunnuhlíð 12 og Skarðshlíð, inn í miðju Glerárhverfi á Akureyri.

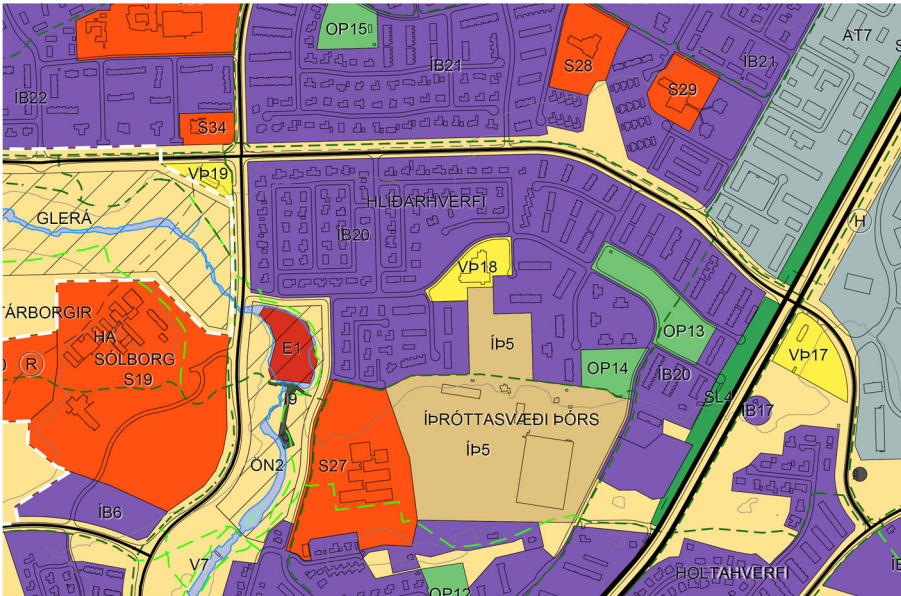
3 SKIPULAGSLEG STAÐA

Deiliskipulagstillagan er unnin á grundvelli Aðalskipulags Akureyrar 2018-2030. Hér að neðan eru tilgreind tengsl við skipulagið sem og aðrar skipulagsáætlanir.

3.1 AÐALSKIPULAG AKUREYRAR 2018-2030

Lóðin er skilgreind sem verslun og þjónusta (VP) nr. 18 í aðalskipulaginu. Almenn ákvæði um verslunar- og þjónustusvæði eru: Svæði þar sem gert er ráð fyrir verslun og þjónustu, þar með talið hótélum, gistiheimilum, gístiskálum, veitingahúsum og skemmtistöðum. Á verslunar- og þjónustusvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir verslunum og þjónustustarfsemi sem ekki á heima á miðsvæði.

VP18	Sunnuhlíð	Hlíðahverfi	0,9	Verslunarmiðstöð Ódeiliskipulagt.
------	-----------	-------------	-----	-----------------------------------



Mynd 2. Hluti Aðalskipulags Akureyrar 2018-2030

3.2 DEILISKIPULAG

Tvö deiliskipulög liggja að svæðinu. Íþróttasvæði Þórs á Akureyri er austan við og Fosshlíð, Mánahlíð, Sunnhlíð og Barmahlíð skipulagið er vestan megin, sem nýlega er búið að breyta.



Mynd 3. Deiliskipulög í kringum svæðið.



Mynd 4. Nýleg breyting á deiliskipulagi Fosshlíð, Mánahlíð, Sunnuhlíð og Barmahlíð.

4 FERLI

4.1 TÍMA OG VERKÁÆTLUN

Eftirfarandi eru drög að skipulagsferlinu og tímasetningum, birt með fyrirvara um breytingar:

Febrúar 2022	Skipulagslýsing gerð.
Febrúar 2022	Skipulagslýsing samþykkt í skipulagsráði og kynnt fyrir almenningi og hagsmunaaðilum (2 vikur). Send til Skipulagsstofnunar og annarra umsagnaraðila.
Febrúar-mars 2022	Deiliskipulag mótað með uppdrætti, greinargerð og skilmálum.
Mars 2022	Hugmynd að deiliskipulagi kynnt samkvæmt 4. mgr. 40. gr. skipulagslaga.
Mars 2022	Tillaga að deiliskipulagi tekin fyrir á fundi skipulagsráðs og á fundi bæjarstjórnar þar sem tillagan er afgreidd í lögbundið auglýsingar- og kynningarferli.
Apríl 2022	Tillaga í lögbundnu auglýsingar- og kynningarferli.
Mái 2022	Tillaga tekin aftur fyrir á fundi skipulagsráðs ásamt mögulegum athugasemdum og umsögnum sem borist hafa.
Júní 2022	Tillaga samþykkt af bæjarstjórn.
Júní 2022	Deiliskipulag sent Skipulagsstofnun sem hefur allt að þrjár vikur til að afgreiða málið. Að því loknu öðlast deiliskipulag gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda.

4.2 KYNNING OG SAMRÁÐ

Við gerð deiliskipulagsins skal eftir föngum leita eftir sjónarmiðum og tillögum íbúa og annarra þeirra sem hagsmuna eiga að gæta. Það skal gert með virku samráði gegnum allt skipulagsferlið. Sérstaklega skal þess gætt að unnt sé að framfylgja kröfum sem gerðar eru í lögum og reglugerðum. Samráð skal haft við umsagnaraðila og aðra sem eftirlitsskyldur kunna að hafa með málefnum sem skipulagið fjallar um.

Í samræmi við 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga verður skipulagslýsingin tekin fyrir í skipulagsráði. Hún verður auglýst og aðgengileg á heimasíðu þjónustu- og skipulagssviðs Akureyrar <https://www.akureyri.is/is/thjonusta/skipulag-og-byggingar/auglystar-skipulagstillogur> og í þjónustuanddyri Ráðhúss Akureyrar.

Deiliskipulagið verður kynnt samkvæmt 4. mgr. 40. gr. Skipulagslaga og auglýst samkvæmt 1. mgr. 41. gr. Skipulagslaga.

Eftir að deiliskipulagið hefur verið samþykkt af bæjarstjórn verður samantekt um málsmeðferð ásamt athugasemdum og umsögnum um þær send til Skipulagsstofnunar samkvæmt 42. gr. skipulagslaga. Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins verður birt í B-deild Stjórnartíðinda að lokinni endanlegri afgreiðslu bæjarstjórnar á tillögunni.

Þeim sem hafa athugasemdir við deiliskipulag þetta eða ábendingar, sem þeir vilja koma á framfæri, er bent á að senda þær til þjónustu- og skipulagssviðs Akureyrarbæjar á netfangið skipulag@akureyri.is

4.3 UMSAGNARAÐILAR

Helstu umsagnaraðilar er eftirfarandi:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Norðurorka
- Hverfisnefnd Holta- og Hlíðahverfis
- Viðeigandi nefndir og ráð Akureyrarbæjar

5 UMHVERFISMATSKÝRSLA

Umhverfismatsskýrsla verður gerð í samræmi við lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021 sem hluti af deiliskipulaginu.

Megintilgangur umhverfismatsskýrslunnar er að greina annars vegar frá helstu umhverfisáhrifum sem deiliskipulagstillagan gæti leitt til og hins vegar mótvægisáðgerðum og tillögu um vöktun ef þörf er á. Markmið matsvinnunnar er meðal annars að sýna fram á að við gerð deiliskipulagsins hafi verið litið til helstu afleiðinga fyrir umhverfið, byggt á fyrirliggjandi gögnum.

Stuðst verður við leiðbeiningar Skipulagsstofnunar, annars vegar um umhverfismat áætlana (2007) og hins vegar um flokkun umhverfisþátta, viðmið, einkenni og vægi umhverfisáhrifa (2005). Umhverfismatið mun byggja á vettvangsathugunum og fyrirliggjandi upplýsingum um grunnástand umhverfis. Forsendur við mat á umhverfisáhrifum byggja á tveimur meginþáttum:

1. Viðmið í lögum og reglugerðum, stefnumótun stjórnvalda og skuldbindingar á alþjóðavísu.
2. Greining sérfræðinga á einkennum og vægi áhrifa einstaka umhverfisþátta á svæðið.