

AKUREYRARBÆR

BREYTING Á AÐALSKIPULAGI 2018-2030

HOLTAHVERFI – ÍB17 OG VÞ17

SKIPULAGSLÝSING

LÝSING Á SKIPULAGSVERKEFNI

SAMKVÆMT 30. GREIN SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010



19.06.2024

UNNIÐ FYRIR AKUREYRARBÆ



1 Viðfangsefni, aðdragandi og tilgangur

Skipulagsfulltrúi Akureyrarbæjar, f.h. skipulagsráðs, hefur óskað eftir því að gerð verði breyting á aðalskipulagi sveitarfélagsins sem nær til reita ÍB17, Svæði norðan Hörgárbrautar og VP17, Hörgárbraut/Hlíðabraut. Samkvæmt ákvæðum gildandi aðalskipulags er annarsveggar um að ræða hluta íbúðarsvæðis sem að mestu fullbyggt en gert ráð fyrir uppbyggingu við Stafholt og Miðholt. Er þar heimilt að vera með einbýli, raðhús eða lítil fjölbýli að hámarki 2 hæðir og getur fjöldi íbúða verið um 40. Hins vegar er um að ræða verslunar- og þjónustusvæði þar sem gert er ráð fyrir verslunum og bensínstöð á reit merktum VP17. Innan afmörkunar er í dag rekin orkustöð á vegum Orkunnar auk lúgu-sjoppunnar Ak-inn.

Samkvæmt deiliskipulagi Holtahverfis norður eru afmarkaðar fimm lóðir fyrir tveggja hæða fjölbýlishús auk kjallara, samtals um 30 íbúðir, á svæði við Miðholt. Stærð svæðisins er um 0,6 ha. Breytingin fellst í því að í stað þess að ný hús geti verið að hámarki 2 hæðir verður heimilt að byggja hús sem eru allt að 3 hæðir. Þá verður heimiluðum fjölda íbúða fjölgað í 40-60 í stað þess að vera um 40 eins og er skv. núverandi skilmálum.

Á lóðinni Hlíðabraut 4 er í deiliskipulagi skilgreind um 0,76 ha lóð undir Atvinnuhúsnaði á 2 – 5 hæðum auk bílakjallara.

Breytingin fellst í því að rými fyrir verslun og þjónustu verði á jarðhæð en búseta heimiluð 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 tilfalli, 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 þau svæði sem breytingin nær til.

2 Skipulagsleg staða

2.1 Aðalskipulag

Svæðið nær til breytinga á landnotkunarreitum sem skilgreindir eru sem *íbúðarbyggð ÍB17* og *verslunar- og þjónustusvæði VP17*. Breyting frá árinu 2021 var samþykkt á Aðalskipulagi Akureyrar 2018 – 2030 vegna íbúðarsvæðis ÍB17 sem fól í sér auknar byggingarheimildir á reitnum.

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 gistiþinga 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
ÍB17	Svæði norðan Hörgárbrautar	Holtahverfi	11,0	Smágerð íbúðarbyggð frá árunum 1950-1980 fyrir utan svæði syðst sem liggur að Undirhlíð en þar eru tvö 5 og 7 hæða fjölbýli sem byggð voru á árunum 2011-2017 Hverfið er að mestu fullbyggt en uppbygging heimil á óbyggðum svæðum við Miðholt og Stafholt. Þar geta hús verið einbýli, raðhús eða lítil fjölbýli að hámarki tvær hæðir til samræmis við yfirbragð aðliggjandi byggðar. Fjöldi íbúða geta verið um 40 talsins, allt eftir útfærslu og íbúðartegund.

Verslun- og þjónusta (VP)

Almenn ákvæði:

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.

Nr.	Heiti	Svæði	Stærð ha	Lýsing og sérákvæði reita
VP17	Hörgárbraut/ Hlíðabraut	Holtahverfi	1,0	Verslun og <i>bensínstöð</i> . Ódeiliskipulagt.

Breyting á aðalskipulagi

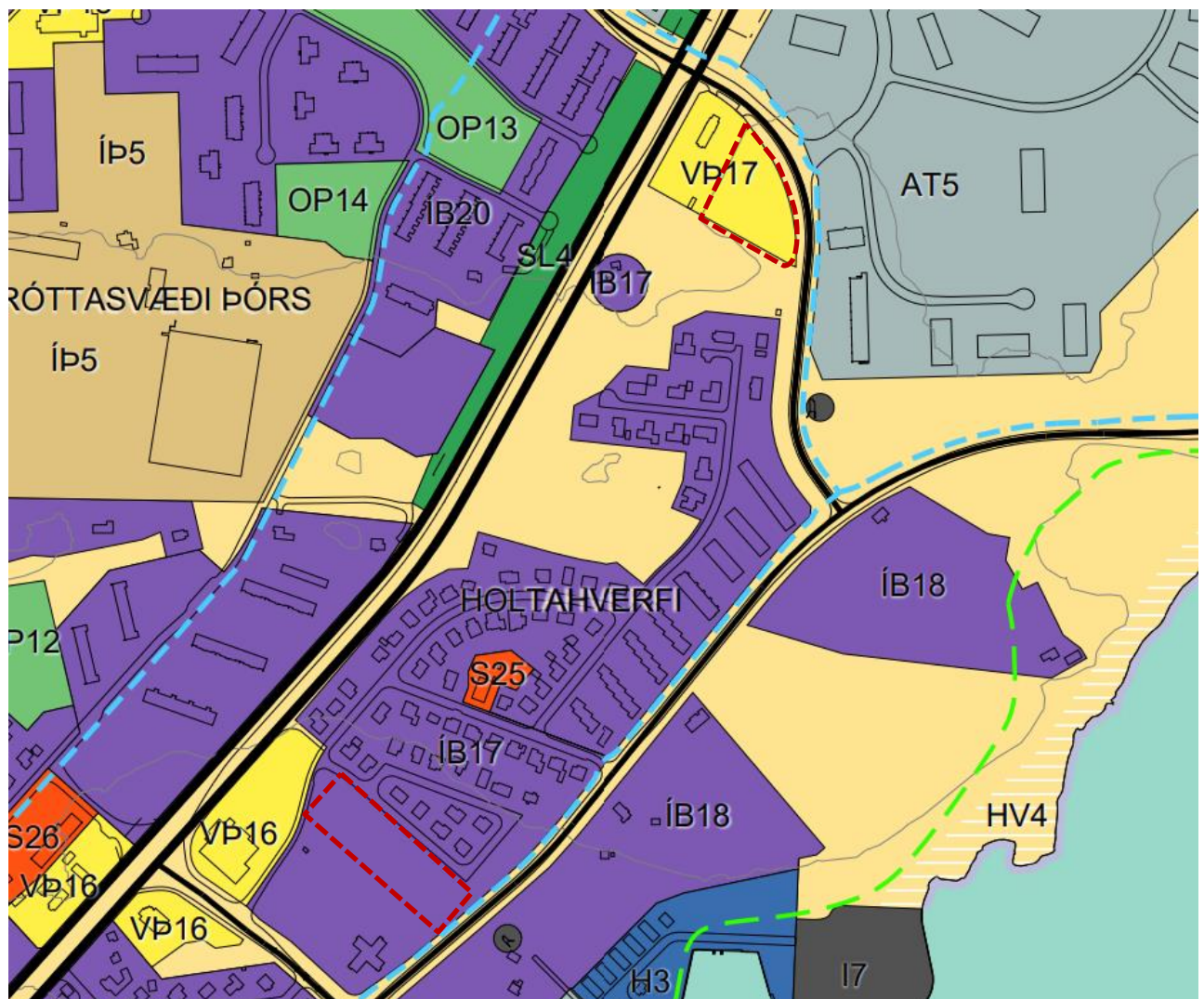
Breyting á aðalskipulagi fellst í eftirfarandi:

ÍB17

- Í stað þess að ný hús á lóðum við Miðholt 1, 3, 5, 7 og 9 geti verið að hámarki 2 hæðir verður heimilt að byggja hús sem eru allt að 3 hæðir.
- Heimilaður fjöldi íbúða á lóðunum verður 40-60 í stað þess að vera um 40 skv. núverandi skilmálum.

VP17

- Á lóðinni Hlíðarbraut 4 verður rými fyrir verslun og þjónustu á jarðhæð en búseta heimiluð á efri hæðum bygginga.



Mynd 2. Hluti Aðalskipulags Akureyrar 2018-2030, séruppdráttur fyrir Akureyri - þéttbýli. Rauð brotin lína sýnir það svæði sem breytingin nær til.

2.1 Deiliskipulag

Í gildi er *Deiliskipulag Holtahverfi norður* frá 2021. Það nær m.a. yfir þau svæði sem breyting á aðalskipulagi nær til.

Gerð verður breyting á gildandi deiliskipulagi 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>Júní 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 skipulagssviði Akureyrarbæjar og á heimasíðu sveitarfélagsins: www.akureyri.is
<i>Ágúst 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>Sept. – okt. 2024</i>	Tillaga að breytingu á aðalskipulagi samþykkt af skipulagsráði og bæjarstjórn í lögbundið auglýsingar- og kynningarferli.
<i>Nóvember 2024</i>	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*
- *Norðurorka*
- *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 skipulagssviði Akureyrarbæjar og vera aðgengileg á heimasíðu Akureyrarbæjar: www.akureyri.is