

AKUREYRARBÆR

BREYTING Á AÐALSKIPULAGI 2018-2030

VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUSVÆÐI VÞ13

SKIPULAGSLÝSING

LÝSING Á SKIPULAGSVERKEFNI

SAMKVÆMT 30. GREIN SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010



09.08.2024

UNNIÐ FYRIR AKUREYRARBÆ



1 Viðfangsefni, aðdragandi og tilgangur

Skipulagssvið Akureyrarbæjar hefur óskað eftir því að gerð verði breyting á aðalskipulagi sveitarfélagsins á reit verslunar- og þjónustusvæði VP13 sem staðsettur er á milli íbúðarhverfanna Naustahverfis og Hagahverfis.

Markmið breytingarinnar er að bæta nýtingu lóðarinnar og heimila búsetu á efri hæðum bygginga.

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.

2 Staðhættir

Það svæði sem breytingin nær til afmarkast af Davíðshaga í suðri, Kjarnagötu í vestri, Naustagötu í norðri og af göngustíg milli Hagahverfis og Naustahverfis í austri. Stærð svæðisins er um 0,5 ha.

Svæðið er óbyggt en í gildandi aðalskipulagi og deiliskipulagi fyrir svæðið er gert ráð fyrir að reiturinn sé nýttur undir verslun.

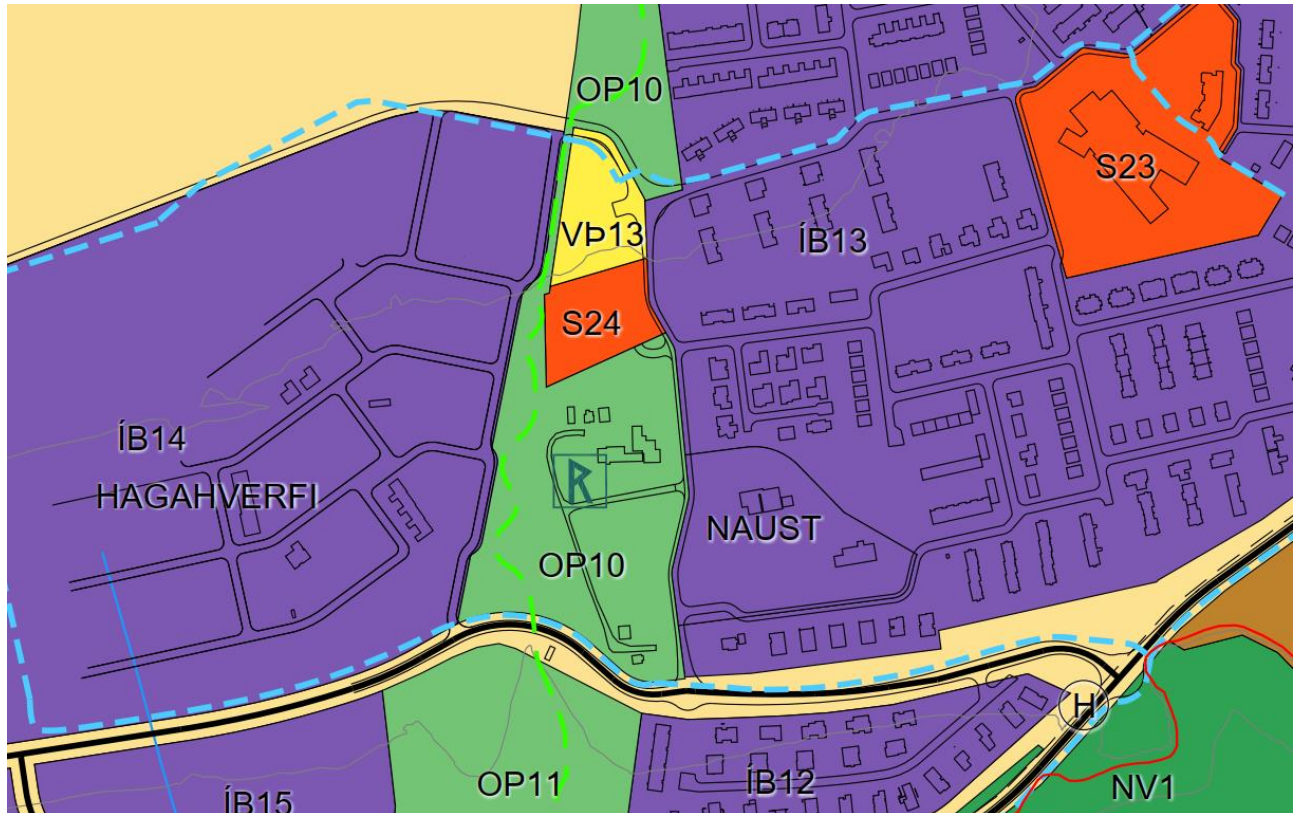


Mynd 1. Loftmynd sem sýnir staðhætti, gul brotin lína sýnir það svæði sem breytingin nær til.

3 Skipulagsleg staða

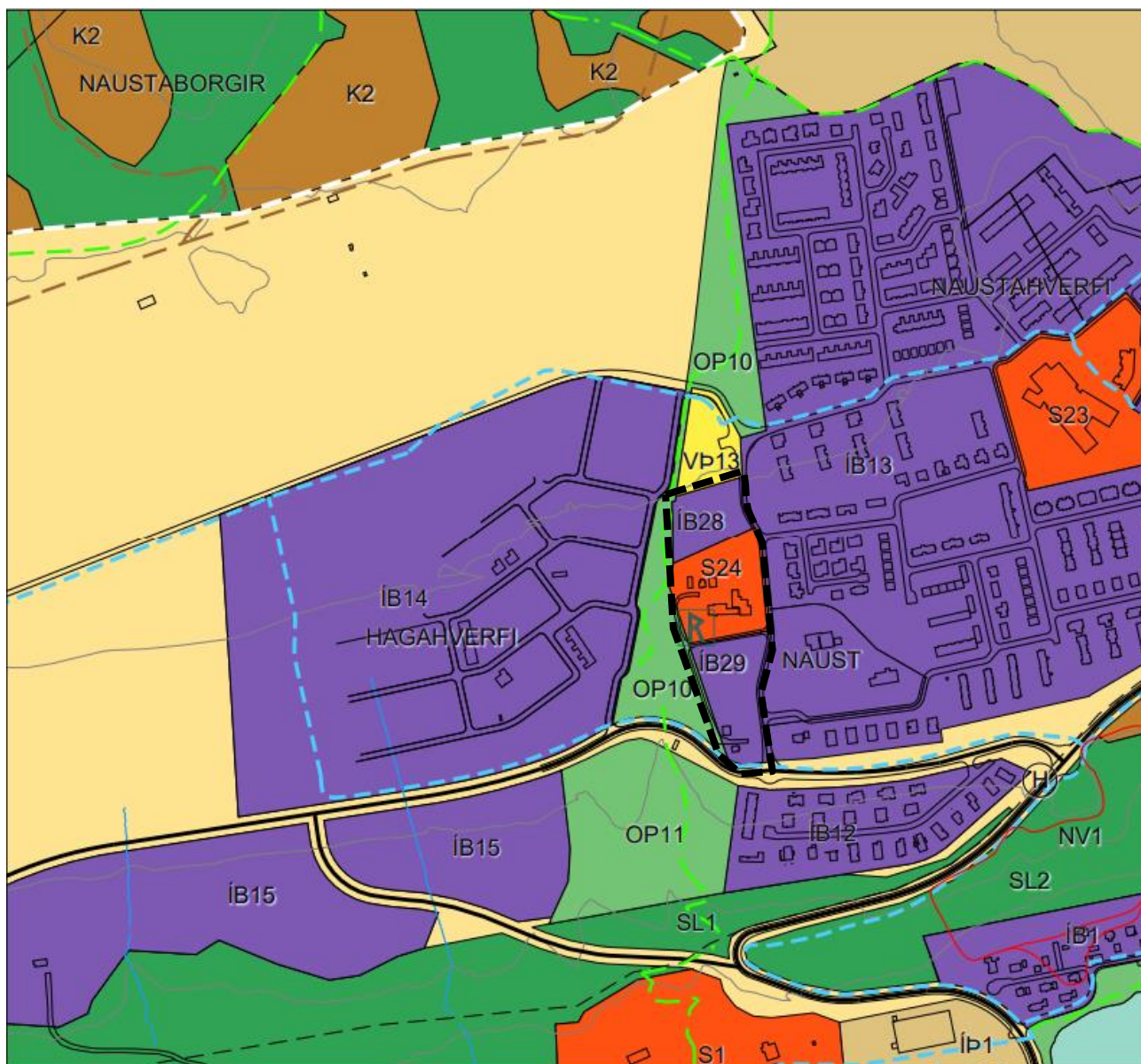
3.1 Aðalskipulag

Svæðið sem breyting á aðalskipulagi nær til er skilgreint sem *verslunar- og þjónustusvæði VP13*. Reiturinn er aðgreindur frá aðliggjandi landnotkunarreit til austurs með göngustíg sem tengir saman Hagahverfi og Naustahverfi.



Mynd 2. Hluti aðalskipulags Akureyrar 2018-2030, séruppdráttur fyrir Akureyri - þéttbýli. Staðsetning landnotkunarreits VP13 með tilliti til aðliggjandi landnotkunar.

Í vinnslu er breyting á Aðalskipulagi Akureyrar 2018-2030 sem tekur til aðliggjandi svæðis til austurs þar sem gert er ráð fyrir reitum undir íbúðarbyggð og leikskóla á reit sem skilgreindur verður sem samfélagsþjónusta, sjá afmörkun breytingartillögu hér að neðan á mynd 3.



Mynd 3. Hluti aðalskipulags Akureyrar 2018-2030, séruppráttur fyrir Akureyri - þéttbýli. Svört brotin lína sýnir það svæði yfirstandandi breyting nær til.

Hér á eftir er umfjöllun úr gildandi aðalskipulagi hvað varðar þá landnotkun sem breyting á aðalskipulagi nær til. Nánari umfjöllun er að finna í greinargerð aðalskipulagsins.

Verzlun og þjónusta

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.

Merking	Heiti	Svæði	Stærð ha	Lýsing og sérákvæði reita
VP13	Naustagata	Naustahverfi	0,5	Verslanalóð. Ódeiliskipulagt.

Breyting á aðalskipulagi

Breyting á aðalskipulagi fellst í eftirfarandi:

- Lóðin verður eftir sem áður skilgreind sem verslunar- og þjónustusvæði en heimilt verður að hafa blandaða landnotkun, þ.e. verslunar- og þjónustustarfsemi og búseta heimil á efri hæðum bygginga.
Áform eru um betri nýtingu lóðarinnar með bílastæðakjallara undir húsi og að auknu byggingarmagni. Í stað einnar hæðar byggingar geti risið allt að 5 hæða byggingar á á reitnum.

3.1 Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag fyrir Hagahverfi sem nær yfir það svæði sem breyting á aðalskipulagi nær til.

Í deiliskipulagi er gert ráð fyrir einnar hæðar verslunarhúsi með hámarksvegghæð 5,9 m yfir gólfkóta og nýtingarhlutfalli 0,20.

Gerð verður breyting á gildandi deiliskipulagi í samræmi við breytingu á aðalskipulagi.

4 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.

5 Skipulagsferli

Mögulegur tímarammi breytingar á aðalskipulagi:

- Ágúst 2024* 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
- Unnið að tillögu að breytingu á aðalskipulagi í samstarfi við skipulagsráð og aðra hagsmunaaðila.
- September 2024* 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.
- Okt - nóv 2024* Tillaga að breytingu á aðalskipulagi í lögbundnu auglýsingar- og kynningarferli.
- Janúar 2025* 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.

6 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*
- *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