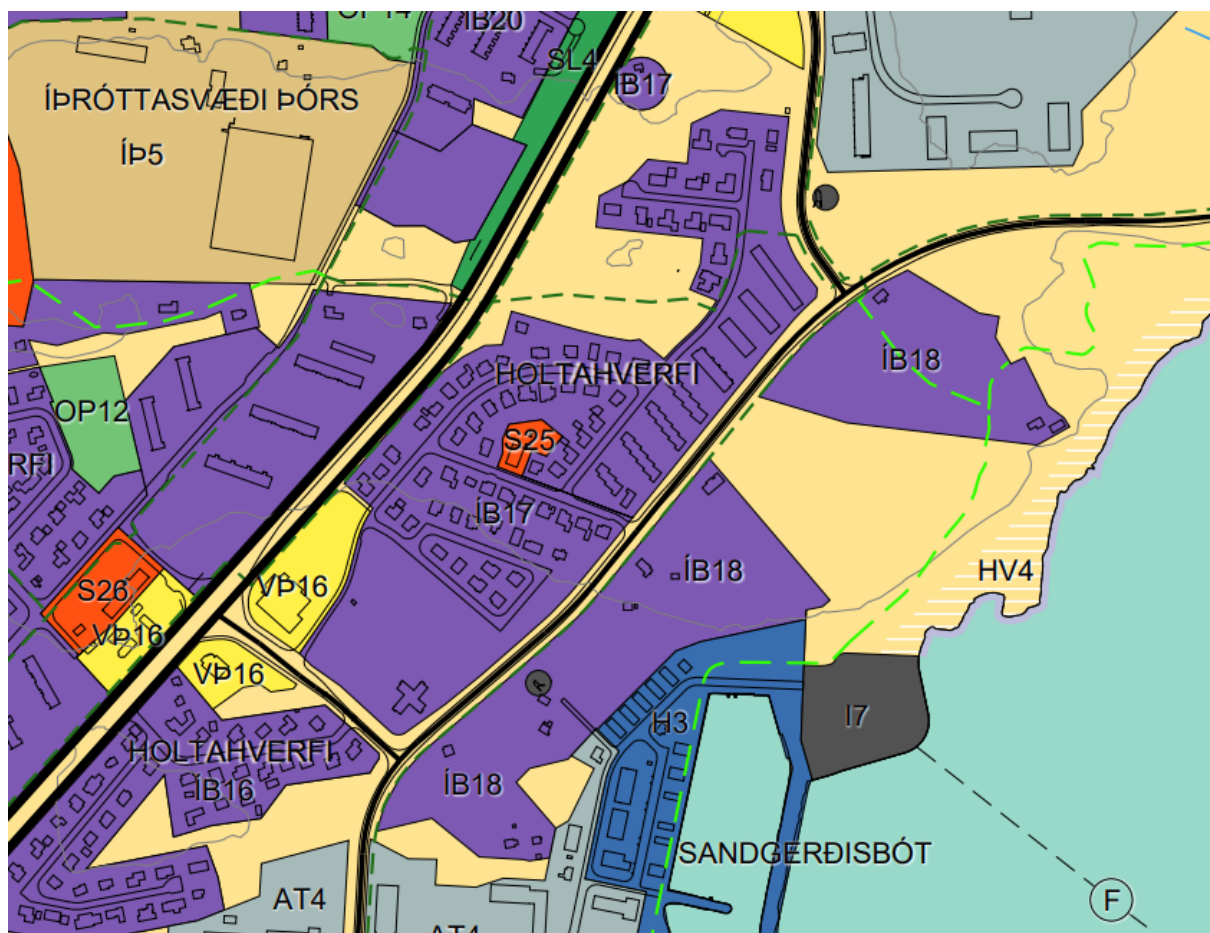


Aðalskipulag Akureyrar 2018-2030

Kynning skv. 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

Breyting á aðalskipulagi: Breyting nr. 12: Skilmálar fyrir íbúðarsvæði ÍB17 og ÍB18 og Krossanesbraut



Forsendur breytingar

Unnið hefur verið að gerð deiliskipulags fyrir íbúðarsvæði sem í aðalskipulagi eru merkt sem ÍB17 og ÍB18 frá árinu 2017 og hefur tillagan þróast með þeim hætti að talið er nauðsynlegt að gera breytingar á stefnu aðalskipulagsins um uppbyggingu svæðisins.

Svæði ÍB17 nær að mestu til íbúðarbyggðar sem reis á árunum 1950 – 1980 fyrir utan tvo einbýlishús sem byggð voru nyrst á svæðinu árin 2004-2005 og tvö stór fjölbýlishús syðst sem byggð voru 2011 og 2017. Telst svæðið að mestu fullbyggt fyrir utan svæði við Miðholt þar sem í gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir 5 einbýlishúsalóðum. Erfiðar jarðvegsaðstæður við Miðholt gera það að verkum að ekki er talið hagkvæmt að byggja einbýlishús á einni hæð í samræmi við skipulagið. Til að geta nýtt svæðið til uppbyggingar í samræmi við stefnu aðalskipulagsins um þéttingu byggðar er talið nauðsynlegt að auka byggingarmagn á þessu svæði og leyfa byggingu raðhúsa eða lítilla tveggja hæða fjölbýlishúsa, jafnvel með kjallara, og er stefnu aðalskipulagsins breytt til samræmis við það.

Svæði ÍB18 er að mestu óbyggt fyrir utan nokkur eldri einbýlishús auk þess sem nýlega var samþykkt deiliskipulag fyrir fjögur lítil einbýlishús á svæði við Sandgerðisbót og eru tvö þeirra í byggingu. Eftir því sem vinna við deiliskipulag svæðisins hefur þróast hefur komið í ljós að áætluð skipting eftir húategundum (einbýli, raðhús, fjölbýlishús) samræmist ekki raunverulegri eftirspurn og þá aðallega hvað varðar hlutfall íbúða í fjölbýlum. Í húsnaðisáætlun Akureyrarbæjar 2018-2026 fram að hlutfall íbúða í fjölbýli ætti að vera rúmlega 80% og að íbúðir í sérbýli ættu þar af leiðandi að vera tæplega 20% en ekki 60% eins og núgildandi stefna gerir ráð fyrir. Þá er gert ráð fyrir að á nyrsta hluta svæðisins verði íbúðir fyrir eldri borgara (60+) og að þær verði að mestu í fjölbýli en ekki sérbýli. Þessar forsendur fela í sér að gera þarf breytingar á áætlaðri íbúðaskiptingu, fjölda íbúða og yfirbragði byggðarinnar.

Krossanesbraut liggur á milli íbúðarsvæða ÍB17 og ÍB18 og gildandi aðalskipulagi kemur fram að stefnt sé að því að beina umferð þungra ökutækja yfir á Þjóðveg 1. Frá upphafi hefur verið litið á þetta sem ein af megin forsendum uppbyggingar íbúðarbyggðar austan Krossanesbrautar í vinnu við deiliskipulag hverfisins hefur verið unnið að því að útfæra hvernig ná megi þessum markmiðum og einnig að lækka umferðarhraða í næsta nágrenni.

Breyting á ákvæðum um íbúðarsvæði

Breytingin varðar texta í töflu 3 *Yfirlit yfir íbúðarsvæði*, í kafla 2.1.1 *Íbúðarbyggð* á bls. 37 í greinargerð aðalskipulagsins. Felur hún í sér að stefna aðalskipulagsins á reitum ÍB17 og ÍB18 er aðlöguð að vinnu við gerð deiliskipulagsdeiliskipulagi sem er í vinnslu fyrir svæðið.

Fyrir breytingu

ÍB17	Svæði norðan Hörgárbrautar	Holtahverfi	11,0	Smágerð íbúðarbyggð frá árunum 1950-1980. Deiliskipulag í vinnslu. Minniháttar breytingar eru gerðar á reitnum þar sem eldra hús við Hörgárbraut er tekið inn.
ÍB18	Svæði norðaustan Krossanesbrautar	Holtahverfi	7,8	Einstök hús, að mestu óbyggt svæði, ódeiliskipulagt. Þétting byggðar, u.þ.b. 200 íbúðir blönduð lágreist byggð í einbýlis-, rað- og fjölbýlishúsum. Áætluð skipting e20%, r40%, f40%. Í fjölbýlishúsum skulu vera fjölbreytilegar íbúðastærðir.

Eftir breytingu

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 árinu 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 íbúðategund.
ÍB18	Svæði norðaustan Krossanesbrautar	Holtahverfi	7,8	Að mestu óbyggt svæði með stökum húsum sem dreifast jafnt yfir svæðið. Þétting byggðar, 200-400 íbúðir í blandaðri byggð í einbýlis, rað- og fjölbýlishúsum. Í fjölbýlishúsum skulu vera fjölbreytilegar íbúðastærðir og húsin að hámarki 4 hæðir.

Breyting á Krossanesbraut

Til að ná markmiðum gildandi aðalskipulags um að beina umferð þungra ökutækja yfir á Þjóðveg 1 er gert ráð fyrir að breyta þurfi gatnamótum Krossanesbrautar við annarsvegar Hlíðarbraut og hinsvegar Undirhlíð. Verða gatnamótin útfærð nánar í deiliskipulagi en ekki er gert ráð fyrir breytingu á aðalskipulagsupprætti vegna þessa. Einnig er gert ráð fyrir að Krossanesbraut á þessu svæði verði útfærð þannig að að meiri áhersla verði á gangandi og hjólandi en verið hefur fram til þessa og umferðarhraði lækkaður.

Umhverfisáhrif

Aðalskipulagsbreytingin felur í sér að gert er ráð fyrir nokkurri fjölgun íbúða á svæðinu miðað við gildandi skipulag og að hlutfall íbúða í fjölbýli verði hærri. Fjölbýlishús verða fleiri og byggðin því á vissum svæðum ekki eins lágreist. Byggðin verður þó áfram fremur lágreist þar sem fjölbýlishúsin mega að hámarki vera fjórar hæðir. Ásýnd byggðarinnar mun breytast lítillega en ekki er talið að það hafi umtalsverð neikvæð áhrif í för með sér þar sem áfram verður lögð áhersla á að aðlaga byggðina að því landslagi sem fyrir er á svæðinu og vernda klappirnar sem einkenna svæðið. Við Miðholt verður heimilt að vera með fjölbýli á tveimur hæðum til samræmis við hæð aðliggjandi byggðar og verða neikvæð áhrif því minniháttar, þó svo að húsin verði hærri en gildandi skipulag gerir ráð fyrir.

Fjölgun íbúða mun væntanlega hafa í för með sér aukningu umferðar í för með sér en þar sem hluti svæðisins er ætlaður fyrir uppbyggingu íbúða fyrir eldri borgara er ekki víst að sú aukning verði í samræmi við fjölgun íbúða. Aðgengi að svæðinu er almennt gott og vel til þess fallið að taka á mótí fleiri íbúum. Þá verður farið í ráðstafanir til að beina þungaumferð frá svæðinu, lækka umferðarhraða og gera svæðið betur fallið fyrir gangandi og hjólandi.

Fyrir utan breytingar þessar gildir greinargerð Aðalskipulags Akureyrar 2018-2030 sem öðlaðis gildi 14.maí 2018, með síðari breytingum.

Aðalskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur málsmeðferð skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr.

123/2010, var samþykkt í bæjarstjórn Akureyrarbæjar þann_____

Bæjarstjóri Akureyrar

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann_____

Samþykkt aðalskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann_____