

Athafna-, verslunar- og þjónustusvæði við Miðhúsabraut – Súluveg

Deiliskipulag

Skipulagsákvæði og umhverfisskýrsla

Tillaga 24. apríl 2013

Skipulagsdeild Akureyrar



**TEIKNISTOFA
ARKITEKTA**
GYLFI GUÐJÓNSSON
OG FÉLAGAR ehf.
arkitektar faí

Efnisyfirlit

1.	Yfirlit	3
1.1	Viðfangsefni	3
1.2	Markmið	4
1.3	Skipulagssvæði	4
1.4	Staðhættir.....	5
1.5	Áherslur skipulagsnefndar	7
1.6	Skipulagsgögn.....	7
2.	Skipulagsákvæði	8
2.1	Lóðir	8
2.1.1	Lóð A – Athafnasvæði, reitur 3.12.5 A.....	8
2.1.2	Lóð B - Áfyllingarstöð fyrir metangas við Súluveg, reitur 3.12.8 V	9
2.1.3	Lóð C – Veitumannvirki, reitur 2.51.8 I	10
2.2	Almennar gæðakröfur og aðrir skilmálar	10
2.3	Opin svæði.....	10
2.3.1	Umhverfi Glerár a).....	10
2.3.2	Önnur opin svæði, b) og c).....	10
2.3.3	Svæði á náttúruminjaskrá	11
2.4	Umferðarmannvirki.....	11
2.5	Veitukerfi.....	11
3.	Áhrifamat - umhverfisskýrsla	12
3.1	Áhrifamat - yfirlit.....	12
3.1.1	Mat á umhverfisáhrifum.....	12
3.2	Skipulagskostir.....	13
3.2.1	Deiliskipulagskostir	13
3.2.2	Aðalskipulagskostir	13
3.3	Tengsl við aðrar áætlanir	14
3.3.1	Aðalskipulag.....	14
3.3.2	Deiliskipulag	15
3.3.3	Náttúruminjaskrá	15
3.3.4	Velferð til framtíðar	15
3.4	Vöktun og eftirlit.....	16
4.	Kynning og samþykkt	17
4.1	Kynning og samráð	17
4.2	Auglýsing og athugasemdir	17
4.3	Samþykkt	17

1. YFIRLIT

1.1 VIÐFANGSEFNI

Skipulagssvæðið sem um ræðir er við Súluveg og efsta hluta Þingvallastrætis á Akureyri. Í Aðalskipulagi Akureyrar 2005-2018 er það skilgreint sem óbyggt land. Jafnframt er þar gert ráð fyrir breyttum gatnamótum Miðhúsabrautar og Þingvallastrætis, sem hefur áhrif á nýtingu svæðisins frá því sem nú er. Hluti svæðisins er óbyggður og gefur það kost á nýrri starfsemi.

Samhliða gerð deiliskipulagsins verður gerð breyting á Aðalskipulagi Akureyrar 2005-2018 þar sem gert verður ráð fyrir tveimur nýjum landnotkunarreitum við Súluveg vestan Þingvallastrætis og breyttum gatnamótum Þingvallastrætis og Miðhúsabrautar. Auk þess verður dælustöð vatnsveitu, sem fyrir er á svæðinu merkt inn á aðalskipulagsupprátt.

Meginviðfangsefni deiliskipulagsins:

- a) Norðurorka hf. fyrirhugar að vinna metangas til eldsneytisnotkunar á sorpurðunarstaðnum á Glerárdal. Leiða á hauggas frá urðunarstaðnum um hauggaslögn að hreinsistöð sem staðsett verður á lóð Norðurorku við heitavatnstankinn við Súluveg. Frá hreinsistöðinni verður metangas leitt um metangaslögn að áfyllistöð vestan gatnamóta Súluveg og Miðhúsabrautar. Skilgreina þarf landnotkunarreit í þessu skyni í aðalskipulagi og vinna deiliskipulags svæðisins. Stefnt er að því að áfyllingarstöð Norðurorku fyrir metangas verði á þríhyrndu svæði milli Súluveg, Miðhúsabrautar, þ.e. í gömlu götustæði Súluveg. Aðkoma verður frá Súluvegi inn á svæðið úr suðri.
- b) Með breytingu á Aðalskipulagi Akureyrar 2005-2018 verður gert ráð fyrir athafnasvæði steypustöðvar og fleiri fyrirtækja, sem verið hafa á bökkum Glerár um árabil. Áformað er að nýta hluta bygginga á lóðinni áfram en stefnt er að því að steypustöðin víki af svæðinu 2016. Í deiliskipulaginu eru sett ákvæði um lóð, lóðamörk, byggingarreiti, nýtingarhlutfall og notkun athafnasvæðisins.
- c) Lega og útfærsla gatnamóta Miðhúsabrautar og Þingvallastrætis. Í deiliskipulaginu eru gatnamót, akbrautir og gönguleiðir útfærðar í samræmi við breytt aðalskipulag.

Í upphafi verks var umsagnaraðilum og almenningi gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar og var lýsing skipulagsverkefnisins auglýst 13. febrúar 2013. Ábendingar bárust frá Skipulagsstofnun, Umhverfisstofnun og Norðurorku.

Í deiliskipulaginu er gerð grein fyrir eftirtöldum atriðum:

- Lóð við Súluveg undir áfyllingarstöð fyrir metangas.
- Lóðamörk Malar og sands eru endurskoðuð, tvær lóðir sameinaðar og jafnframt minnkaðar. Gert verður ráð fyrir fjölbreyttri starfsemi s.s. verkstæðum og endurvinnslu sem ekki hefur neikvæð áhrif á umhverfið.
- Lóð fyrir veitumannvirki, dælustöð vatnsveitu, sunnan Þingvallastrætis.
- Opin, óbyggð svæði meðfram Glerá.
- Umferðarmannvirki. Útfærsla gatnamóta Þingvallastrætis og Miðhúsabrautar, lega stíga og gönguleiða.

Svæðið liggur að Glerá sem er á náttúruminjaskrá og er hluti skipulagssvæðisins innan þeirra marka. Breytingu á tengibrautum í þéttbýli ber að tilkynna Skipulagsstofnun sem úrskurðar um það hvort meta skuli umhverfisáhrif breytinga sbr. túlkun stofnunarinnar á ákvæðum laga um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000.

1.2 MARKMIÐ

Markmið með **deiliskipulagi athafnasvæðis**, lóðar Malar og sands, er að skilgreina nýtingarmöguleika núverandi athafnalóða og marka þeim stöðu í skipulagi til framtíðar. Afmörkun svæðisins er endurskoðuð þar sem hluti svæðis, sem nú er nýtt undir steypustöð, verður opið, óbyggt land auk þess sem lóðamörk eru færð fjær Glerá þannig að bakkar hennar verði utan lóðar.

Markmið með **uppsetningu áfyllingarstöðvar** fyrir metan er að gera íbúum Akureyrar og öðrum kleift að velja innlent eldsneyti á ökutæki, hvort sem er einkabíla eða atvinnutæki, sem hefur mun minni neikvæð áhrif á umhverfið en bensín og díselolía. Metanknúnum einkabílum hefur fjölgað síðustu árin. Sú fjölgun hefur að mestu einskorðast við höfuðborgarsvæðið þar sem metan hefur einungis verið fáanlegt þar.

Markmið með **skipulagi gatnamóta** Miðhúsabrautar og Þingvallastætis er að bæta umferðaröryggi á svæðinu jafnframt því að gera gatnakerfið greiðfærara. Í skýrslu „Athugun á þörf fyrir lagningu Dalsbrautar sunnan Þingvallastrætis“ frá mars 2010, unnin af Eflu verkfræðistofu, kemur fram að: „Til að þjónusta núverandi umferð og mæta umferðaraukningu í framtíðinni er mikilvægt að bæta gatnamót Þingvallastrætis og Miðhúsabrautar sem fyrst. Hringtorg myndi henta vel þar.“



Mynd 1.1 Horft yfir Skipulagssvæðið úr suðri í júní 2010.

Mynd ÁÓ

1.3 SKIPULAGSSVÆÐI

Skipulagssvæðið er 5,9 hektarar að flatarmáli. Það afmarkast af Glerá í vestri, norðurjaðri Þingvallastrætis til norðurs, íbúðarlóðum og lóð Mjólkursamsölunnar í suðaustri og Súluvegi í suðri. Suðurmörk eru rétt sunnan núverandi athafnasvæðis.

Svæðið er í gildandi aðalskipulagi merkt sem óbyggt svæði þar sem stefnt var að því að núverandi starfsemi viki af svæðinu. Á svæðinu er steypustöð, verkstæðisbyggingar og athafnasvæði. Fyrir liggja gildandi lóðarsamningar um þann hluta skipulagssvæðisins. Utan lóðar er gamalt vegstæði neðsta hluta Súluvegar og óbyggt svæði milli þess og núverandi gatna.

Samhliða deiliskipulagsgerð verður gerð breyting á Aðalskipulagi Akureyrar 2005-2018 á þann veg að skilgreindir verða landnotkunarreitir á lóð Malar og sands (athafnasvæði) og við gatnamót Miðhúsabrautar og Súluvegur (verslunar- og þjónustusvæði) undir áfyllingarstöð fyrir metan. Jafnframt eru gatnamót Þingvallastrætis og Miðhúsabrautar færð til austurs og sett inn tákn (iðndaðarsvæði) fyrir dælustöð vatnsveitu við Þingvallastræti.



Mynd 2.1 Skipulagssvæðið.

1.4 STAÐHÆTTIR

Allt skipulagssvæðið er raskað land. Mörk svæðisins eru að hluta í Glerá en árgilið er á náttúruminjasrá. Bökkum árinna hefur einnig verið raskað.



Mynd 3.1 Hamburger Camp og fjárrétt Akureyringa í september 1942. Mynd: National Archives USA.



Mynd 3.2 Möl og sandur hf. í júní 1994. Svipað sjónarhorn og á myndinni frá 1942. Mynd: ÁÓ



Mynd 3.3 Glerá í júlí 2009.



Mynd ÁÓ Mynd 3.4 Glerá í júlí 2009.

Mynd ÁÓ.

Aðstæður á skipulagssvæðinu eru tvenns konar. Annars vegar er athafnasvæði steypustöðvarinnar sem nær frá gamla Súluveginum fram á bakka Glerár en hins vegar götustæði aðliggjandi gatna, þ.e. eldri og núverandi Súluvegur, Miðhúsabraut og Þingvallastrætis ásamt óbyggðum grónum svæðum milli þeirra og næstu lóða.

FORNMINJAR

Engar skráðar fornminjar eru á innan skipulagsmarka.

Vestan Glerár er skráður minjastaður Ey-297:009 – rétt, sem vísar til réttarinnar í Réttarhvammi, sem fyrir löngu er horfin undir fyllingar.

Norðan skipulagssvæðisins er skráður minjastaður Ey-297:022 – heimild um brú. Þar er árgilið þröngt enda nýtt sem brúarstæði enn í dag (göngubrú). „*Neðan við [Réttarhvamminn -021] er nú brú (á Glerá) en áður var þar Steinbogi yfir frá náttúrunnar hendi, rétt sunnan við brúarstæðið*“ (Nokkur Örnefni. 17) *Hnit tekin rétt sunnan við núverandi brúarstæði við gömlu brúna sem þar er nú. Þar er mjög mjótt á milli bakkanna og því líklegt að þar hafi steinboginn verið því sunnan við þessa gömlu brú opnast gilið og þar austanmegin er réttarhvamurinn.*¹ Engar leifar þessa steinboga eða leiða að honum er að sjá í dag. Deiliskipulagið mun ekki fela í sér meira rask en nú þegar er orðið.

1933 var lögð pípa frá Laugarhól á Glerárdal sem veitti heitu vatni að sundlaug Akureyrar. Pípan er ekki lengur í notkun en er enn til að miklu leyti og er vel sýnileg upp með Glerárgili, að mestu að norðanverðu. Lögnin liggur innan núverandi athafnalóðar Malar og sands en frágangur lóðar og athafnasvæða hefur tekið mið af henni þannig að beint liggur við að draga ný lóðamörk þannig að lögnin verði utan lóðar. Mannvirkið telst ekki til fornminja en segir ákveðna sögu og ber vitni um upphaf jarðhitanytingar á Akureyri.

ATHAFNASVÆÐI IÐNFYRIRTÆKJA OG STEYPUSTÖÐVAR

Athafnasvæðið einkennist af verkstæðisbyggingum og mannvirkjum steypustöðvarinnar ásamt útisvæðum, geymslusvæðum og malarhaugum. Meginhluti svæðisins er um 5 m neðan við aðliggjandi götur og nær það fram á árbakkann. Aðkoma er að efri hæð verkstæðisbyggingar í hæð við gatnakerfið og er núverandi bílaaðkoma að lóðinni frá Miðhúsabraut, sitt hvorum megin við innkeyrslu á lóð Mjólkursamsölunnar handan götunnar.

Byggingar voru reistar í mörgum áföngum frá 1956 til 1988. Ein bogaskemma er frá 1941. Einungis 533 m² eru skráðir í fasteignamati. Grunnflötur allra bygginga er um 2.450 m² og núverandi heildargólfhlötur um 2.910 m². Þar af eru mannvirki steypustöðvar á norðurhluta lóðarinnar um 504 m² (sementsgeymsla/verkstæði 334 m²). Meginbyggingar eru meðfram Súluvegi, aðallega iðnaðarhús og verkstæði á einni og tveimur hæðum með hárri lofthæð og skrifstofuhluti á þremur hæðum (alls um 2.406 m²).

¹ Adolf Friðriksson og Orri Vésteinsson: Fornleifaskráning í Eyjafirði VIII, Fornleifar í landi Stóra Eyrarlands og Kotár, Akureyri 1997.



Mynd 3.5 Horft til norðausturs yfir lóð Malar og sands.

ÁÓ jan. 2013

1.5 ÁHERSLUR SKIPULAGSNEFNDAR

Eftirfarandi eru áherslur skipulagsnefndar við breytingu á aðalskipulagi og gerð nýs deiliskipulags:

- Skipulagsnefnd leggur áherslu á svæðið verði athafnasvæði grænnar orkuframleiðslu.
- Gert verði ráð fyrir áfyllingarstöð fyrir metan, sem stuðlar að nýtingu orkunnar, sem unnin verður úr gömlu sorphaugunum á Glerárdal.
- Gert er ráð fyrir að forsendur fyrir áframhaldandi atvinnustarfsemi á svæði Malar og sands verði festar og skilgreindar í skipulagi. Svæðið verði skert vegna fyrirhugaðra gatnaframkvæmda.
- Steypustöð verði flutt af svæðinu. Lóðarleigusamningur og starfsleyfi rennur út 2016.
- Leggja skal áherslu á umferðaröryggi allra vegfarenda við skipulag gatnamóta Þingvallastrætis og Miðhúsabrautar.
- Bæta skal umhverfi Glerár og ásýnd árbakkans innan skipulagssvæðisins.

1.6 SKIPULAGSGÖGN

Deiliskipulagið er sett fram í greinargerð þessari og á deiliskipulagsuppdrætti 01 og skýringaruppdrætti 02 dags. 24. apríl 2013.

2. SKIPULAGSÁKVÆÐI

2.1 LÓÐIR

Lóðir fylgja mörkum viðkomandi landnotkunarreita í aðalskipulagi. Um er að ræða reiti 3.12.5 A, 3.12.8 V og 2.51.8 I, sem að vísu er merktur í aðalskipulagi sem táknrænn hringur vegna smæðar. Innan lóða eru afmarkaðir byggingarreitir og skulu allar byggingar vera innan þeirra. Ákvæði um hvern reit eru tilgreind á skipulagsupprætti og ítarlegri skilmálar í greinargerð þessari.

2.1.1 LÓÐ A – ATHAFNASVÆÐI, REITUR 3.12.5 A

Á athafnasvæði Malar og sands er afmökkuð ein lóð í stað þeirra tveggja sem nú eru skv. gildandi lóðasamningum. Núverandi lóðir eru samtals 30.700 m² en ný lóð verður 23.252 m². Lóðin er aðallega skert nyrst og meðfram Glerá auk minni háttar skerðingar við gatnamót Þingvallastrætis og Miðhúsabráutar. Gerð er grein fyrir þeim lóðamörkum, sem falla úr gildi á deiliskipulagsupprætti.

Skipulag lóðar s.s. athafnasvæði og bílastæði er sýnt í grófum dráttum á skipulagsupprætti. Útfærsla þessara atriða fer eftir þeirri starfsemi, sem verður á svæðinu hverju sinni og má gera ráð fyrir að taki breytingum með tímanum. Breytingar á innra skipulagi lóðar, athafnasvæða og bílastæða, er heimil án breytingar á deiliskipulagi en gera skal grein fyrir þeim á afstöðumyndum aðalteikninga vegna viðkomandi breytinga.

STARFSEMI

Á svæðinu er heimil hvers kyns atvinnustarfsemi sem ekki hefur í för með sér mengun svo sem léttur iðnaður, verkstæði og endurvinnsla en einnig skrifstofur og verslun með sérhæfðan fyrirferðarmikinn varning. Hvorki verður heimilt að hafa matvælaíðnað né smásöluverslun á lóðinni.

Ef á lóðinni verður starfsemi sem felur í sér meðhöndlun, úrvinnslu eða framleiðslu eldfimra efna eða efna sem gætu valdið skaða á umhverfinu, skal koma fyrir viðeigandi varnarbúnaði þannig að öllum viðeigandi kröfum um öryggismál, heilbrigðismál og eldvarnir verði fullnægt svo og þeim skilyrðum, sem kunna að verða sett í starfsleyfum fyrir viðkomandi starfsemi. Uppsetning slíks búnaðar og varnarvirkja er heimil bæði innan dyra og utan.

NÝTINGARHLUTFALL

Hámarksnýtingarhlutfall er 0,300, sem gefur kost á tæplega 5.000 m² heildarbyggingarmagni.

BYGGINGARREITIR

Gert er ráð fyrir að mannvirki steypustöðvar á norðurhluta lóðarinnar verði fjarlægð þar sem starfsleyfi og lóðarleigusamningur rennur út 2016.

Skilgreindir eru byggingarreitir utan um þær byggingar, sem eiga að standa áfram. Gefinn er kostur á stækkun byggingarinnar til suðurs. Þar sem ekki liggja fyrir teikningar að byggingum á lóðinni er tekið mið af hæð núverandi mannvirkja. Húsahæðir og hæðafjöldi miðast við gólf jarðhæðar í hæð 75,46 m.y.s. Hámarksvegg hæðir og hámarkshæðir bygginga eru tilgreindar fyrir hvern byggingarreit á skipulagsupprætti.

- B1 Núverandi byggingar. Nokkur ólík húsform, sambyggð, mismunandi hæðir, mest þriggja hæða. Endurnýjun, endurbygging og breytingar heimilar innan settra hæðamarka.
- B2 Núverandi bygging. Að mestu skemma með hárrí lofthæð (á einni hæð en samsvarar tveggja hæða byggingu). Miðað við óbreytt/lítið breytt byggingarmagn og húsahæðir. Endurnýjun og breytingar heimilar með hliðsjón af því.
- B3 Núverandi bygging á einni hæð. Jarðhæð með umferðarsvæði/bílastæðum og athafnasvæði á þaki. Miðað við óbreytt byggingarmagn og hæð. Endurnýjun og breytingar heimilar með hliðsjón af því.
- B4 Möguleg viðbygging, hvort sem er á einni eða tveim hæðum. Hæð bygginga taki mið af núverandi hæð bygginga á reit B2.

- B5 Möguleg viðbygging á einni hæð með mögulegu umferðar- eða athafnasvæði á þaki sbr. B3. Gólfhæð sama og á B4. Byggingarreitur ekki nýtanlegur meðan mannvirki og starfsemi er á reit B6.
- B6 Byggingarreitur fyrir tímabundin afnot undir stöðvarhús metanafgreiðslustöðvar sem verður á lóð B. Á svæðinu er heimilt að koma fyrir stöðvarhúsi (gámaeiningu) sem verður flutt brott þegar starfsemi metanafgreiðslustöðvar verður hætt á svæðinu. Miðað er við að metanverkefnið sé tímabundið á þessum stað til ársins 2040 ef áætlanir ganga eftir. Rekstaraðili metanstöðvar og lóðarhafi skulu gera með sér samning um afnot af byggingarreit B7 og óhindraða aðkomu að stöðinni til viðhalds og þjónustu. Samningur aðila skal liggja fyrir við veitingu byggingar- og framkvæmdaleyfa.

BÍLASTÆÐI

Fjöldi bílastæða skal vera u.þ.b. 1 stæði á hverja 100 m² bygginga á lóðinni. Sýnt er dæmi um fyrirkomulag bílastæða á deiliskipulagsupprætti miðað við núverandi byggingarmagn. Fjöldi og útfærsla bílastæða fer eftir þeirri starfsemi, sem verður á svæðinu hverju sinni og má gera ráð fyrir að taki breytingum með tímanum. Auðvelt er að koma fjölda bílastæða fyrir á nyrðri hluta lóðarinnar.

Skipulagsnefnd getur við samþykkt aðalteikninga eða veitingu framkvæmdaleyfa sett ákvæði um tiltekinn fjölda bílastæða miðað þá starfsemi, sem er á svæðinu eða er fyrirhuguð.

FRÁGANGUR LÓÐAR

Ný lóðamörk eru dregin þannig að um 10-25 m verði milli þeirra og árbakka Glerár auk þess sem norðurhluti núverandi lóðar verður opið svæði en nú eru þar athafnasvæði og efnishaugar fram á árbakkann. Á skýringarupprætti er sýnt dæmi til leiðbeiningar um breytta hæðarsetningu lands á norðurmörkum lóðar. Afmakað er svæði innan lóðamarka þar sem frágangur lóðar og hæðarsetning skal taka mið að lagfærðu umhverfi utan lóðar. Miðað er við að brattir fláar verði mildaðir og jaðrar athafnasvæða verði græddir upp. Í þessu felst skerðing nýtanlegra athafnasvæða þar sem aðlögun að aðliggjandi landi verður innan lóðamarka.

2.1.2 LÓÐ B - ÁFYLLINGARSTÖÐ FYRIR METANGAS VIÐ SÚLUVEG, REITUR 3.12.8 V

Á lóð fyrir áfyllingarstöð metangass er gert ráð fyrir tilheyrandi aðkomu og akbrautum, dælubúnaði með skyggni og eldsneytislögnum (neðanjarðar). Afmarkaður er byggingarreitur og er miðað við að búnaður afgangslustöðvar verði innan hans..

Starfsemin verður tímabundin og er miðað við að hún verði til 2040 ef áætlanir ganga eftir. Þegar starfsemi metanafgreiðslustöðvar verður hætt skal skipulag lóðar endurskoðað og tekin afstaða til nýtingar hennar út frá stöðu mála á þeim tíma. Farið verði með breytt áform sem formlega breytingu á deiliskipulagi þessu ef með þarf.

Einstefna verður um lóðina úr suðri frá Súluvegi. Innakstur frá Miðhúsabraut er óheimill.

NÝTINGARHLUTFALL

Nýtingarhlutfall er 0,300. Ekki er gert ráð fyrir varanlegum byggingum eða aðstöðu starfsmanna á svæðinu

BYGGINGARREITUR

- B7 Afmarkaður er 700 m² byggingarreitur fyrir mannvirki og búnað afgangslustöðvarinnar. Miðað er við hefðbundinn búnað sambærilegan við venjulega mannlausa bensínstöð.

FRÁGANGUR LÓÐAR

Á afstöðumynd aðalteikninga skal gera grein fyrir frágangi lóðar, bæði akbrauta og athafnasvæða og gróðursvæða, sem gert er ráð fyrir að verði uppræktuð til prýði. Hæðarsetning verður í meginatriðum óbreytt frá núverandi stöðu þar sem um er að ræða gamalt götustæði Súluvegar, sem nýtt verður að hluta.

Miðað er við að öll mannvirki stöðvarinnar verði fjarlægð og gengið frá svæðinu á snyrtilegan hátt í samráði við Framkvæmdadeild Akureyrarbæjar og skipulagsnefnd þegar starfsemi lýkur.

2.1.3 LÓÐ C – VEITUMANNVIRKI, REITUR 2.51.8 I

Skilgreind er 150 m² lóð undir dælustöð vatnsveitu, sem reist var um 1990. Dælustöðin er hálfniðurgrafin og tyrfð, fullfrágengin að öllu leyti. Ekki er gert ráð fyrir nýjum framkvæmdum á svæðinu öðrum en eðlilegu viðhaldi og endurnýjun veitunnar. Svæðið er fullfrágengið.

Skjólbelti er utan lóðar norðan dælustöðvarinnar, sem þarf að færa til að hluta vegna breytinga á legu Þingvallastrætis.

BYGGINGARREITUR

B8 Afmarkaður byggingarreitur utan um dælustöðina.

2.2 ALMENNAR GÆÐAKRÖFUR OG AÐRIR SKILMÁLAR

Lögð skal áhersla á vandaða hönnun og frágang mannvirkja á skipulagssvæðinu. Í því sambandi er vísað til ákvæða og leiðbeininga í byggingarlistarstefnu Akureyrarbæjar, sem samþykkt var í bæjarstjórn 12. júní 2001. Við afgreiðslu byggingar- og framkvæmdaleyfa verður lagt mat á gæði hönnunar í samræmi við stefnuna.

Í gildi eru almennir byggingaskilmálar Akureyrarbæjar frá 2006 og samþykkt um skilti og auglýsingar í lögsögu Akureyrarkaupstaðar frá 2011.

2.3 OPIN SVÆÐI

Hluti skipulagssvæðisins verður utan lóða og umferðarmannvirkja, þ.e. opið, óbyggt svæði. Um er að ræða þrjú svæði:

- Umhverfi Glerár, svæði norðan, vestan og sunnan athafnalóðar A.
- Svæði við dælustöð vatnsveitu sunnan gatnamóta Þingvallastrætis og Miðhúsabrautar.
- Núverandi götustæði Þingvallastrætis.

2.3.1 UMHVERFI GLERÁR A)

Með breyttum lóðamörkum Malar og sands verður mölegt að lagfæra bakka Glerár og gera göngufært meðfram árbakkanum. Akureyrarbær mun hafa yfirumsjón með lagfæringum á umhverfi. Gert skal samkomulag lóðarhafa núverandi lóðar og Akureyrarbæjar um frágang þeirra svæða, sem verða utan lóðar skv. nýju deiliskipulagi.

Miðað er við að fyllt verði í gryfjuna norðan lóðar og mótaður hvammur niður að ánni. Mögulegt verður t.d. að nýta uppgröft af framkvæmdasvæðum til landmótunar. Á skýringaruppdrætti er sýnt dæmi til viðmiðunar um landmótun en hönnun svæðisins verður unnin nánar og kallar ekki á breytingu á deiliskipulagi.

Ekki er á þessu stigi gert ráð fyrir göngustíg meðfram ánni en gert skal ráð fyrir að gangandi fólki verði vel fært eftir bakkanum. Miðað er við að útivistarstígur verði um hvamminn og upp með ánni en útfærsla hans verður ákveðin samhliða landmótun og frágangi á svæðinu. Þá skal einnig taka afstöðu til nýtingar gömlu brúarinnar, hvort hún eigi að þjóna einhverju hlutverki í útivistarstígakerfinu og hvernig öryggi vegfarenda þar verði bætt.

2.3.2 ÖNNUR OPIN SVÆÐI, B) OG C)

Opið svæði umhverfis dælustöð vatnsveitu er fullfrágengið. Það skerðist vegna breyttra gatnamóta.

Núverandi götustæði Þingvallastrætis sunnan lóðar Flúða/Pálmholts verður opið óbyggt svæði að loknum breytingum. Gatan verður fjarlægð og í stað hennar kemur hefðbundinn frágangur með grasflöt og gróðri. Útfærsla verður unnin af Framkvæmdadeild Akureyrar og verður ekki sýnd á deiliskipulagsuppdrætti. Gönguleið norðan Þingvallastrætis verður óbreytt og verður því eftir breytingar í meiri fjarlægð frá bílaumferð en nú er. Opin svæði falla að götusvæðum sem sýna heildarumfang umferðarmannvirkja en mörk þeirra eru ekki sýnileg og hafa enga þýðingu í daglegum rekstri.

2.3.3 SVÆÐI Á NÁTTÚRUMINJASKRÁ

Á skipulagsupprætti er gerð grein fyrir því að Glerárgil og Glerá á þessum slóðum er á náttúruminjaskrá. Ekki felast nein formleg friðunarákvæði í þeirri skráningu. Mörk Glerárvæðisins eru útfærð í aðalskipulagi mun þrengra en ónákvæm afmörkun í náttúruminjaskrá. Í deiliskipulaginu eru mörkin færð upp á árbakkan að nýjum lóðamörkum. Ekki eru sett nein ákvæði um svæðið. Ákvörðun um friðun, t.d. með hverfisvernd, er ekki viðfangsefni deiliskipulagsins.

2.4 UMFERÐARMANNVIRKI

Gerð er grein fyrir hönnun gatnamóta Þingvallastrætis og Miðhúsabrautar í deiliskipulaginu. Þingvallastræti færist til suðurs og talsverðar breytingar verða á gönguleiðum og gangbrautum. Hringtorg verður á gatnamótunum.

Strætisvagnabiðstöð sunnan Þingvallastrætis er færð til vesturs að gangbrautum við gatnamót Miðhúsabrautar. Biðstöð norðan Þingvallastrætis er utan skipulagssvæðisins.

Ekki eru sett sérstök ákvæði um umferðarmannvirki. Gerð þeirra og frágangur verður hefðbundinn. Gatnasvæði, u.þ.b. 21 m breið, eru sýnd meðfram akbrautum og marka heildarumfang gatnanna. Mörk þeirra og opinna svæða eru ekki sýnileg og hafa enga þýðingu í daglegum rekstri.

Norðan íbúðarbyggðar við Furulund er steypdur hljóðvarnarsvæggur sem tryggir viðunandi hljóðvist á íbúðarlóðunum. Við gerð hans var tekið mið af breyttri legu Þingvallastrætis sbr. gildandi aðalskipulag.

2.5 VEITUKERFI

Á skipulagsupprætt eru núverandi stofnlagnir veitukerfa sýndar auk nýrrar metanlagnar sem liggur frá hreinsistöð ofar við Súluveg. Ekki liggur fyrir hvort breyta þurfi stofnlögnum í tengslum við breytingar á gatnakerfinu. Heimilt verður að breyta legu stofnlagna undir og meðfram götunum án þess að breyta þurfi deiliskipulagi. Heimilt er að leggja nýjar lagnir hvers konar undir götusvæðum (akbrautum, gangstéttum og hliðarsvæðum) án breytingar á deiliskipulagi.

3. ÁHRIFAMAT - UMHVERFISSKÝRSLA

3.1 ÁHRIFAMAT - YFIRLIT

Deiliskipulag þetta er unnið með hliðsjón af meginmarkmiðum skipulagslaga nr. 123/2010.

Á skipulagssvæðinu er áformuð starfsemi, sem styður við stefnumótun um sjálfbæra þróun í íslensku samfélagi, Velferð til framtíðar.

Með breyttu aðalskipulagi og gerð deiliskipulags eru tryggð áframhaldandi not meirihluta þeirra mannvirkja sem eru á skipulagssvæðinu. Þó er gert ráð fyrir að sá hluti starfseminnar, sem hefur neikvæð áhrif á umhverfið með hávaða, rykmengun, þungaumferð og landnýtingu á árbakka Glerár, flytjist af svæðinu 2016. Jafnframt er gert ráð fyrir umbótum á umhverfi árinna og bættu aðgengi almennings að henni.

Með breytingu á gatnakerfi er stuðlað að greiðari og öruggari umferð. Breytingin hefur jákvæð áhrif á umhverfið en engin umtalsverð neikvæð umhverfisáhrif.

Á þessu stigi er ekki stefnt að því að á svæðinu verði umfangsmikil iðnaðarstarfsemi, sem líkleg er til að hafa umtalsverð áhrif á umhverfið. Áform eru um starfsemi á sviði endurvinnslu, sem ekki er talið að hafi neikvæð áhrif á umhverfið.

3.1.1 MAT Á UMHVERFISÁHRIFUM

Tengibrautir í þéttbýli eru tilgreindar í 2. viðauka laga um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000. Þar segir að meta skuli í hverju tilviki hvort framkvæmd, sem kann að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif, skuli háð mati á umhverfisáhrifum skv. lögnum og skal þá tekið tillit til eðlis, umfangs og staðsetningar.² Ljóst er að breyting á gatnamótum Þingvallastrætis og Miðhúsabratar er ekki líkleg til að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif. Viðtekin vinnuregla er þó að breytingar á tengibrautum í þéttbýli skuli tilkynntar Skipulagsstofnun og ber að líta svo á að það gildi um framkvæmdina/breytinguna, sem gert er ráð fyrir í deiliskipulagi þessu.

Metanstöð Norðurorku: Skipulagsstofnun úrskurðaði 16. maí 2012 að gaslögn vegna metanvinnslu á Glerárdal sé ekki líkleg til að hafa í för með sér umtalsverð umhverfiáhrif og skuli því ekki háð mati á umhverfisáhrifum.³ Skipulagsstofnun telur að áhrif á gæði vatns og andrúmslofts verði fremur lítil í nágrenni framkvæmdasvæðisins. Skipulagsstofnun bendir á í ákvörðun sinni að það sé ábyrgðarhluti að flytja og meðhöndla sprengifim gös og telur brýnt að samráð sé haft við leyfisveitendur og eftirlitsaðila með það að markmiði að halda áhættu í lágmarki. Fyrirhuguð mannvirki munu hafa óveruleg áhrif á ásjón svæðisins. Hönnun og rekstur áfyllistöðvarinnar og hreinsistöðvar verður með þeim hætti að áhætta við meðhöndlun gass verður í lágmarki.

Áform eru um **endurvinnslustarfsemi** á skipulagssvæðinu þar sem unnin yrði olía úr úrgangsplasti í lokuðu kerfi. Skipulagsstofnun úrskurðaði 6. febrúar 2013 að „allt að 400.000 lítra olíuframleiðsla úr 400 tonnum af úrgangsplasti við Súluveg á Akureyri sem er tilkynningarskyld til ákvörðunar um matsskyldu samkvæmt 6. gr. og lið 11j í 2. viðauka í lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000 sé ekki líkleg til að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif og skuli því ekki háð mati á umhverfiáhrifum.“⁴

² 1. mgr. 6. gr. laga um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000.

³ Gaslögn vegna metanvinnslu á Glerárdal. Ákvörðun um matsskyldu. Skipulagsstofnun 16. maí 2012

⁴ Framleiðsla olíu úr plasti Súluvegi, Akureyri. Ákvörðun um matsskyldu. Skipulagsstofnun 6. febrúar 2013.

3.2 SKIPULAGSKOSTIR

3.2.1 DEILISKIPULAGSKOSTIR

Metanstöð Norðurorku: Lega stöðvarinnar er valin m.t.t. nálægðar við orkuuppsprettuna, þ.e. stutta flutningslögn um hreinsistöð að fjölfarinni tengibraut. Aðrir staðsetningarkostir voru ekki metnir á deiliskipulagsstigi.

Athafnasvæði: Ákvörðun um athafnasvæði var tekin í aðalskipulagi. Afmörkun lóðar að Glerá miðar að því að bæta umhverfi árinna. Breytt afmörkun er unnin í samráði við lóðarhafa. Ólíkir skipulagskostir voru ekki bornir saman í deiliskipulagi enda snýst útfærsla um minni háttar frávík.

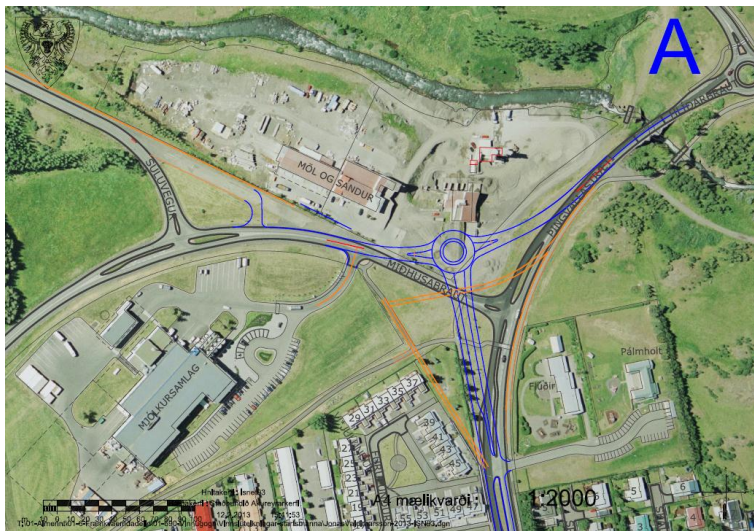
Gatnamót Miðhúsabrautar og Þingvallastrætis: Viðfangsefnið er tvíþætt. Annars vegar er um að ræða legu gatnamótanna en hins vegar útfærslu þeirra. Í breyttu aðalskipulagi Akureyrar er lega gatnamótanna ákveðin. Bornir voru saman þrír möguleikar og er gerð grein fyrir þeim í kafla 3.2.2. Tillaga B, miðleið, var valin til útfærslu þar sem hún er fjær leikskóla en óbreytt lega Þingvallastrætis, tillaga C, og hefur mun minni áhrif á atvinnustarsemi á svæðinu en tillaga A.

Í skýrslu „Athugun á þörf fyrir lagningu Dalsbrautar sunnan Þingvallastrætis“ frá mars 2010, unnin af Eflu verkfræðistofu, kemur fram að: „Til að þjónusta núverandi umferð og mæta umferðaraukningu í framtíðinni er mikilvægt að bæta gatnamót Þingvallastrætis og Miðhúsabrautar sem fyrst. Hringtorg myndi henta vel þar.“ Það er jafnframt mat Framkvæmdadeildar og Skipulagsdeildar Akureyrarbæjar að hringtorg tryggi gott umferðarflæði um gatnamótin, en tímabundnar tafir eru nú við vinstri beygjur á núverandi gatnamótum auk þess sem samhengi Hlíðarbrautar og Miðhúsabrautar er óbeint.

3.2.2 AÐALSKIPULAGSKOSTIR

Á myndum 3.1-3.3 eru sýndir þeir skipulagskostir, sem til álita komu við breytingu á aðalskipulagi gatnakerfisins. Leið B var valin m.t.t. þess að hún hefur minnst áhrif á núverandi starfsemi og byggð.

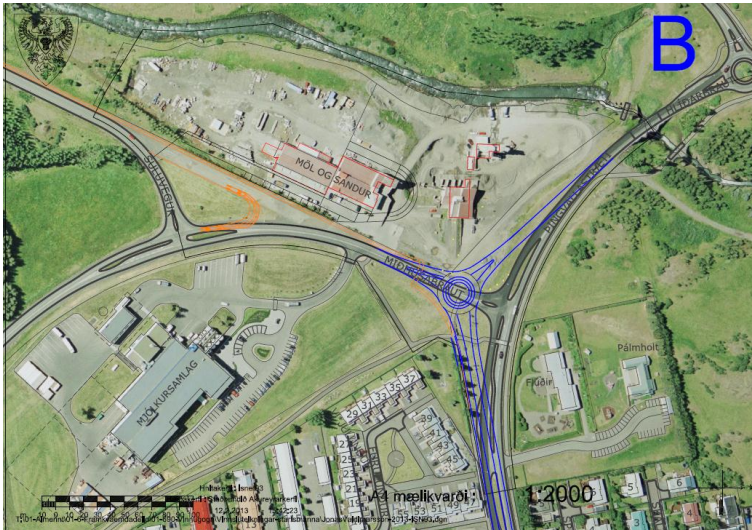
Við gerð deiliskipulags var hringtorg stækkað frá þeim frumdrögum, sem unnin voru vegna aðalskipulagsbreytingarinnar og lágu til grundvallar eftirfarandi mati. Með því verður hraðakstur í gegn um torgið hindraður og öryggi gangandi vegfarenda bætt (mótvægisáðgerð vegna neikvæðra þátta í mati).



Mynd 3.1

Lega skv. gildandi aðalskipulagi.

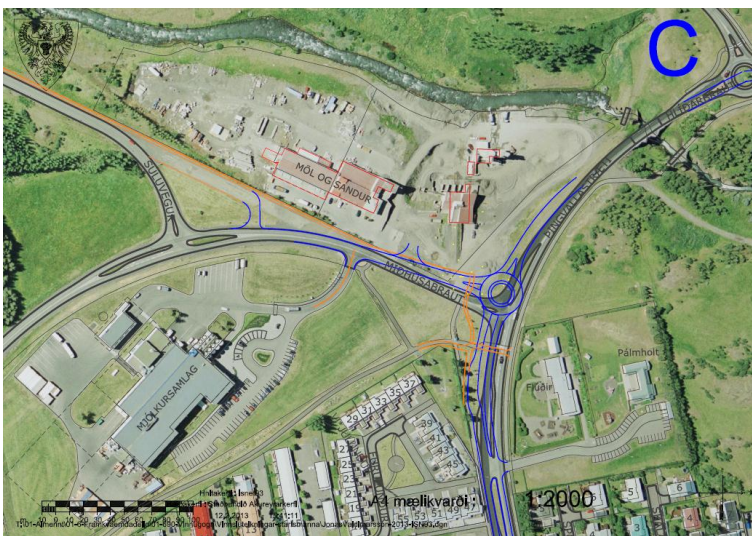
- Þrengir að athafnasvæði
- Umferð nær íbúðarbyggð en nú.
- + Umferð lengst frá leikskóla.
- + Hljóðvist gagnvart leikskóla
- + Hlíðarbraut og Miðhúsabraut í línu
- + Megingöngustígur langt frá götu
- + Útfærsla hringtorgs (minni hraði)
- Krosstenging við MoS og MS
- Nýting núv. gatnakerfis
- Nýting núv. stígakerfis



Mynd 3.2

Millileið.

- + Minni háttar skerðing athafnasvæðis
- Umferð nær íbúðarbyggð en nú
- + Umferð fjær leikskóla en nú
- + Hljóðvist gagnvart leikskóla
- Hlíðarbraut og Miðhúsabraut ekki í línu
- + Megingöngustígur langt frá götu
- Útfærsla hringtorgs (meiri hraði)
- Krosstenging við MoS og MS
- Nýting núv. gatnakerfis
- Nýting núv. stígakerfis



Mynd 3.3

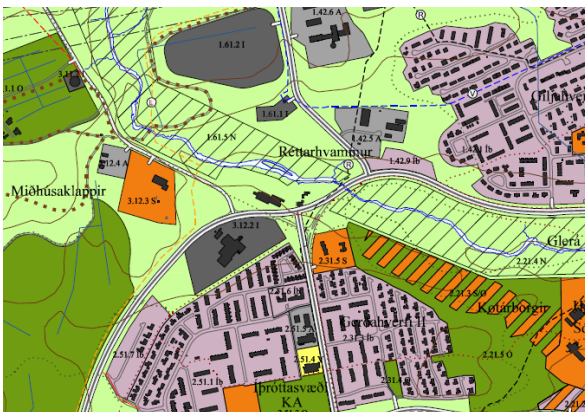
Fylgir Þingvallastræti.

- + Engin áhrif á athafnasvæði
- + Umferð óbreytt gagnvart íbúðarbyggð
- Umferð nálægt leikskóla.
- + Hljóðvist gagnvart leikskóla
- Hlíðarbraut og Miðhúsabraut ekki í línu
- Megingöngustígur nálægt götu
- + Útfærsla hringtorgs (minni hraði)
- + T-tengingar við MoS og MS
- Nýting núv. gatnakerfis
- Nýting núv. stígakerfis

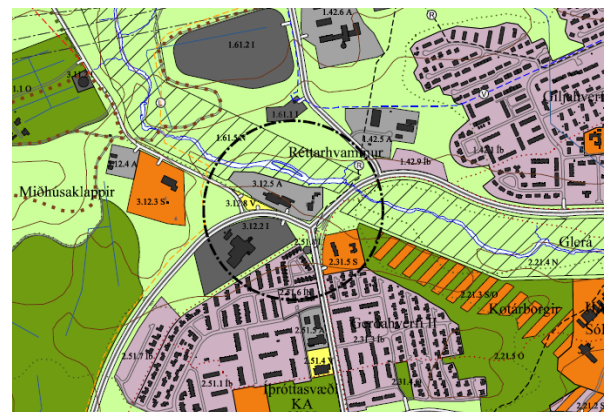
3.3 TENGL VÍÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

3.3.1 AÐALSKIPULAG

Ekki er gert ráð fyrir neinum landnotkunarreitum á svæðinu sem hér um ræðir í Aðalskipulagi Akureyrar 2005-2018 en samhliða gerð deiliskipulagsins er gerð breyting á aðalskipulaginu á þann veg að þar verði gert ráð fyrir þeim landnotkunarreitum, sem deiliskipulagið nær til.



Mynd 3.4 Gildandi aðalskipulag



Mynd 3.5 Breytt aðalskipulag

Í Aðalskipulagi Akureyrar 2005-2018 (kaflar 4.5, 4.6 og 4.7) er gerð grein fyrir þeirri starfsemi, sem almennt er heimil á verslunar- og þjónustusvæðum, athafnasvæðum og iðnaðarsvæðum. Í

deiliskipulagi þessu eru þrengri ákvæði um landnotkun og nýtingu viðkomandi svæða sbr. ákvæði í kafla 2.1.

Breytt aðalskipulag er forsenda deiliskipulagsins, sem verður í samræmi við það.

MARKMIÐ UM UMHVERFIS- OG BYGGINGARMÁL (KAFLI 2.2)

Deilimarkmið: Taka ber tillit til loftgæða við skipulags- og framkvæmdaáætlanir, draga skal úr útblæstri mengandi lofttegunda með því að stemma stigu við aukinni bílaumferð.

MARKMIÐ UM ATVINNU- OG TÆKNIMÁL (KAFLI 2.4)

Yfirmarkmið: Lögð skal áhersla á fjölbreytt og öflugt atvinnulíf, greiðfærar og öruggar samgöngur og vistvæn og hagkvæm veitukerfi.

Meginmarkmið: Stuðla skal að fjölbreyttu og öflugum atvinnulífi og góðu rekstrarumhverfi fyrirtækja, m.a. með nægu framboði á vel skipulögðum atvinnusvæðum fyrir margvíslega starfsemi, góðu samgöngu- og veitukerfi og mannvænu og vönduðu búsetumhverfi.

MARKMIÐ UM ATVINNU- OG TÆKNIMÁL, GATNAKERFI (KAFLI 2.4.3)

Meginmarkmið: Leita skal leiða til að draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum af völdum bifreiðanotkunar og tryggja greiða og örugga umferð akandi, gangandi og hjólandi vegfarenda innan bæjar.

Deilimarkmið: Við skipulag og útfærslu gatnakerfisins skal áhersla lögð á greiðfæra umferð á stofn- og tengibrautum og að hámarka öryggi og vellíðan fólks í umferðinni. Leitað skal leiða til að hægja á vexti bílaumferðar innan bæjar og draga úr þeim neikvæðu umhverfisáhrifum sem fylgja mikilli bifreiðanotkun. Í þeim tilgangi skal byggt upp heilsteypt hjóleiða- og göngustígakerfi og skipulagi nýrra hverfa hagað þannig að það stuðli að minni bílaumferð en ella og styðji við almenningssamgöngur. Vanda skal allan frágang gatna og bifreiðastæða.

3.3.2 DEILISKIPULAG

Deiliskipulag iðnaðar- og verslunarsvæðis við Lund var samþykkt í bæjarstjórn Akureyrar 19.9.1989. Í skipulaginu var m.a. gert ráð fyrir nýrri dælustöð Vatnsveitu Akureyrar við Þingvallastræti sem byggð var í samræmi við skipulagið. Skipulagið féll úr gildi með gerð deiliskipulags íbúðarbyggðar við Furulund 17-55, sem samþykkt var í bæjarstjórn 17. september 2002.

Auk deiliskipulagsins við Furulund liggur deiliskipulag Mjólkursamsölunnar á Akureyri, samþykkt í bæjarstjórn Akureyrar 16. okt. 2007, að skipulagssvæðinu.

Nýtt deiliskipulag hefur ekki áhrif á aðliggjandi deiliskipulag.

3.3.3 NÁTTÚRUMINJASKRÁ

Náttúruminjaskrá er listi yfir öll friðlýst svæði á Íslandi og mörg önnur merkileg svæði sem hafa ekki enn verið friðlýst. Glerárgil er ekki friðlýst en er á náttúruminjaskrá í flokknum „aðrar náttúruminjar“.

508. Glerárgil, Akureyri, Glæsibæjarhreppi [Hörgársveit], Eyjafjarðarsýslu. (1) Árgil Glerár frá Bandagerðisbrú við Sólvelli, upp gilið að ármótum Glerár og Hlífár. (2) Gróðurrikt gill, skógarlundir, fjölbreyttar árrofsmyndanir, fossar, skessukatlar og skútar. Söguminjar.

Afmörkun á uppdrætti Umhverfisstofnunar er mjög gróf og er hún útfærð nánar í aðalskipulagi Akureyrar. Þar er tekið mið af gilbarmi Glerárgils, þar sem það á við, en einnig mannvirkjum og raski á landi og landslagi eins og á við innan skipulagssvæðisins. Innan skipulagssvæðisins hefur öllu landi verið raskað, þar á meðal bökkum Glerár. Mörk svæðis á náttúruminjaskrá eru endurskoðuð og aðlöguð staðhættum og landnotkun í nýju deiliskipulagi.

3.3.4 VELFERÐ TIL FRAMTÍÐAR

Í ritinu **Velferð til framtíðar, sjálfbær þróun í íslensku samfélagi. Áherslur 2010-2013**, sem er stefnumörkun Íslands um sjálfbæra þróun, eru m.a. eftirtalin markmið (númer vísa í kafla ritsins):

13. Aukin nýting endurnýjanlegra orkugjafa

- 13.1 Endurnýjanlegar orkulindir landsins verði nýttar með hagkvæmni- og umhverfis-sjónarmið að leiðarljósi.
- 13.2 Hlutfall endurnýjanlegra orkugjafa í orkunotkun þjóðarinnar verði aukið og að því stefnt að notkun jarðefnaeldsneytis verði óveruleg innan fárra áratuga. Stefnt verði að því að farartæki nýti orku sem framleidd er með endurnýjanlegum orkugjöfum eins fljótt og kostur er og hagkvæmt þykir.
- 13.4 Stuðlað verði að bættri orkunýtni.
- 13.5 Stuðlað verði að auknum eldsneytissparnaði.

16. Takmörkun loftslagsbreytinga af mannavöldum

- 16.1 Ísland taki virkan þátt í alþjóðlegu samstarfi sem miðar að því að koma í veg fyrir hættulega röskun á veðrakerfum jarðarinnar af manna völdum m.a. með því að draga úr útstreymi og auka bindingu gróðurhúsalofttegunda hér á landi.
- 16.2 Dregið verði úr notkun jarðefnaeldsneytis.

Áform um vinnslu metans til notkunar á ökutæki styðja ofnagreind markmið í stefnunni Velferð til framtíðar. Áform um vinnslu olíu úr úrgangsplasti stefna jafnframt að sama marki.

3.4 VÖKTUN OG EFTIRLIT

Rekstur metanafgreiðslustöðvar og endurvinnslustöðvar á skipulagssvæðinu er háður framkvæmdaleyfi Akureyrarbæjar sbr. 13. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og starfsleyfi Heilbrigðiseftirlits Norðurlands eystra skv. reglugerð nr 785/1999 um starfsleyfi fyrir atvinnurekstur sem getur haft í för með sér mengun. Jafnframt þarf að leggja fram brunahönnun með tilheyrandi áhættugreiningu af viðkomandi starfsemi.

Mikilvægt er að öllum viðeigandi ákvæðum laga og reglugerða um mengunarvarnir og öryggismál verði fylgt til þess að tryggja öryggi almennings og koma í veg fyrir mengun og/eða alvarleg umhverfisáhrif.

Ákvæði um vöktun og eftirlit verða sett í viðkomandi starfsleyfum.

4. KYNNING OG SAMÞYKKT

4.1 KYNNING OG SAMRÁÐ

Í upphafi verks var umsagnaraðilum og almenningi gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar og var lýsing skipulagsverkefnisins auglýst 13. febrúar 2013. Ábendingar bárust frá Skipulagsstofnun, Umhverfisstofnun og Norðurorku.

Verkfundir hafa verið haldnir með hagsmunaaðilum, lóðarhafa athafnasvæðis og Norðurorku.

Almenn kynning 10. apríl 2013.

4.2 AUGLÝSING OG ATHUGASEMDIR

Tillaga að deiliskipulagi var auglýst frá _____ til _____.

☒ athugasemdir bárust.

Tekið fyrir í skipulagsnefnd **x.x.xxxx**

Fyllt í eftir framvindu

4.3 SAMÞYKKT

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 41. gr. skipulagslaga nr 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn Akureyrar _____

bæjarstjóri

Gildistaka deiliskipulagsins var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda _____