

**ATHAFNASVÆÐI Í
KROSSANESHAGA
AKUREYRI
DEILISKIPULAG
ÁFANGI C
GREINARGERÐ
UMHVERFISSKÝRSLA**



Arkitektastofan form

 **VERKÍS**

DESEMBER 2008

EFNISYFIRLIT

1	YFIRLIT	3
2	FORSENDUR	4
2.1	Skipulagssvæðið	4
2.2	Staðhættir	4
2.3	Fornleifar	4
3	DEILISKIPULAG	5
3.1	Almennt	5
3.2	Landnotkun	6
3.2.1	Umferðarsvæði.....	6
3.2.2	Lóðir.....	6
3.2.3	Opin, óbyggð svæði	6
3.3	Veitur	7
3.4	Skilmálar	7
3.4.1	Almenn atriði	7
3.4.2	Bílastæði	8
3.4.3	Nýtingarhlutfall.....	8
3.4.4	Lóðir og lóðafrágangur	8
3.4.5	Húsgerðir.....	9
3.4.6	Spennistöð.....	9
3.4.7	Fornleifar.....	9
3.5	Um ágreining	9
4	UMHVERFISMAT DEILISKIPULAGSTILLÖGUNNAR	10
5	SAMÞYKKT OG GILDISTAKA	14
6	UPPDRÆTTIR	15
1	Deiliskipulag	15
2	Skýringaruppdráttur og snið	15

1 YFIRLIT

Árið 1992 var unnin tillaga að heildarskipulagi iðnaðar- og athafnahverfis í Krossaneshaga. Tillagan var unnin af Arkitektastofunni FORM, Verkfræðistofu Sigurðar Thoroddsen (VST hf.) og Teiknistofu Halldórs Jóhannssonar landslagsarkitekts. Tillagan var auglýst 1992 og samþykkt endanlega í árslok 1997. Deiliskipulagi áfanga A var lokið 1997 og B áfanga 2003, vinnu við þriðja áfanga og þann síðasta af þrem áföngum hverfisins er enn ólokið. Í heildarskipulaginu voru meginþættir í skipulagi alls svæðisins ákvarðaðir, gatnakerfi, opin svæði og lóðaskipting í grófum dráttum. Heildarskipulag er e.k. rammaskipulag sem ekki hefur lögformlegt gildi, en brúar bilið milli aðalskipulags og deiliskipulags. Við endurskoðun aðalskipulags Akureyrar 1998 voru þær meginlínur sem samþykktar voru í heildarskipulagi Krossaneshaga notaðar sem aðalskipulag svæðisins.

Í aðalskipulagi frá 2005 – 2018 var Síðubraut felld út úr gatnakerfi skipulagssvæðisins. Síðubraut var tengibraut sem var á norðurmörkum skipulagssvæðisins og lá frá Hörgárbraut í vestri og að Krossanesbraut í austri. Við fyrrgreinda breytingu fékk Óðinsnesið aukið vægi sem tengibraut en ber þó einkenni safngötunnar.

Svæðið skilgreint í aðalskipulagi frá 2005 – 2018 er sem athafnasvæði. Skilgreining á athafnasvæði er eftirfarandi:

“Á athafnasvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir atvinnustarfsemi þar sem lítil hættu er á mengun, s.s. léttum iðnaði, vörugæmslum, hreinlegum verkstæðum, umboðs- og heildverslunum og annarri þeirri starfsemi sem fellur að byggðarmynstri og landnotkun á slíkum svæðum. Einnig má þar gera ráð fyrir verslunum með rýmisfrekan varning s.s. bílasölum, byggingarvöruverslunum eða húsgagnaverslunum, sérhæfðum verslunum sem þjóna ákveðnum atvinnugreinum (t.d. iðngreinum, útgerð o.þ.h.) og verslunum sem selja eigin framleiðslu á framleiðslustað (t.d. bakari). Önnur matvöruverslun og smávöruverslun verður almennt ekki heimiluð á athafnasvæðum heldur beint í miðbæ og á verslunar- og þjónustusvæði. Íbúðabyggð er ekki heimil á athafnasvæðum,,

Deiliskipulagstillagan er unnin af Ágústi Hafsteinssyni, arkitekt, arkitektastofunni Form og Magnúsi Magnússyni, byggingarverkfræðingi, Verkís hf. (fyrrum VST hf.).

2 FORSENDUR

2.1 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Athafnasvæðið Krossaneshagi er á milli Hörgárbrautar og Krossanesbrautar frá Hlíðarbraut í suðri að Krossanesborgum í norðri. Krossanesborgir njóta hverfisverndar vegna náttúrufars og eru á náttúruminjaskrá. Á gildandi aðalskipulagsupprætti er svæðið um 78 hektarar. Hverfið liggur vel við aðalaðkomu inn í bæinn og Krossaneshöfn og tengist jafnframt ágætlega atvinnusvæðunum á Óseyri og Oddeyri.

Áfangi C er í norður- og vesturjaðri hverfisins eins og áfangaskipting sýnir í heildarskipulagi hverfisins. Áfanginn afmarkast af Óðinsnesi í suðri, Krossanesbraut í austri og Krossanesborgum í norðri.

Skipulagssvæðið er allt í eigu Akureyrarbæjar.

Í greinargerð með heildarskipulagi Krossaneshaga dags. í september 1992 og júlí 1997 er gerð grein fyrir staðhættum og helstu forsendum skipulags á svæðinu. Þar eru sérkort og skýringarmyndir sem sýna gróðurfar, örnefni, grjótnám, landhalla, jarðvegisdýpi, helstu klappir, veitur og minjar í landi Syðra Krossaness.

2.2 STAÐHÆTTIR

Landslag í Krossaneshaga er mishæðótt þar sem skiptast á klapparholt og gróið flatlendi. Segja má að Krossaneshaginn stallist frá suðri til norðurs á fjórum megin stöllum en tveir þeirra eru mest áberandi og afgerandi með stefnu austur–vestur, Miðás og Ystiás.

Samspil gróðurs og klappa er víða mjög fallett. Landslagið gerir það að verkum að ekki er unnt að fullnýta landið undir byggingarlóðir.

Skipulagssvæðið er gróið land að mestu leyti fyrir utan berar klappir.

2.3 FORNLEIFAR

Deiliskráning fornleifa fór fram á skipulagssvæðinu 1996 á vegum Fornleifastofnunar Íslands og Minjasafnsins á Akureyri. Skráðar voru bæði sýnilegar minjar og þær sem ekki lengur sjást merki um á yfirborði. Um er að ræða tvær skráðar fornminjar innan skipulagsmarka C áfanga, sjá umfjöllun Fornleifastofnunar Íslands aftast í greinargerðinni.

Samkvæmt Þjóðminjalögum nr. 107/2001 njóta allar fornleifar á svæðinu friðhelgi nema stríðsminjarnar sem eru yngri en 100 ára. Í lögnum segir meðal annars:

„Friðlýsingu fornleifa skal þinglýsa sem kvöð á landareign þá sem í hlut á. Þeim minjum, sem friðlýstar eru, skal fylgja 20 metra friðhelgað svæði út frá ystu sýnilegu mörkum fornleifa og umhverfis nema kveðið sé á um annað. Um stærra svæði skal leita samþykkis landeiganda. Friðlýstar fornleifar skulu færðar á skipulagskort. Fornleifar, sem friðlýstar hafa verið samkvæmt eldri lögum, skulu njóta friðlýsingar áfram.“

Frankvæmdum skal beina frá minjastöðum en sé þess enginn kostur ber að tilkynna Fornleifavernd ríkisins um framkvæmdirnar með fyrirvara og getur stofnunin krafist þess

að þeim sé frestað uns fornleifarannsókn hafi farið fram. Þeir sem standa fyrir meiri háttar framkvæmdum bera kostnað af fornleifarannsóknum sem nauðsynlegar reynast þeirra vegna (sjá 21. gr. þjóðminjalaga.).

3 DEILISKIPULAG

3.1 ALMENNT

Skipulagssvæðið nær yfir C áfanga Krossaneshaga og er um 20 ha. að stærð og er í norður- og vesturjaðri hverfisins eins og áfangaskipting er sýnd yfir heildarskipulag hverfisins og afmarkast af Óðinsnesi í suðri, Krossanesbraut í austri og Krossanesborgum í norðri. Einnig er tekinn með inn í C áfanga á skipulagsuppdrættinum hluti B áfanga, þ.e.a.s. lóðir nr. 1 og 2 við Ægisnes. Ástæður þess er annars vegar að á lóð nr. 1 er sótt um lóðarstækkun og innkeyrslu frá Krossanesbraut og hins vegar að lóðarmörk lóðar nr. 2 við Ægisnes skerðist vegna útfærslu á Óðinsnesinu.

Markmið með deiliskipulagningu á C áfanga Krossaneshaga er tvíþætt; annars vegar að mæta breyttri þörf fyrir ákveðna gerð atvinnulóða, þ.e. stærri lóða, rýmri byggingarreiti og hærri vegg- og mænishæðir og hins vegar að koma ennþá betur til móts við verndunarsjónarmið Akureyrarbæjar á náttúruminum bæjarins (Krossanesborgir). Með því að skerpa á mikilvægi þess að verndarsvæðið og byggingalóðir innan áfangans grói saman á náttúrulegan og heilstæðan hátt, þar sem núverandi gróður og staðhættir njóti vafans.

Deiliskipulagstillagan felur í sér bindandi ákvarðanir og ákvæði fyrir lóðarhafa, húseigendur, rekstraraðila og bæjarfélagið um framtíðarnotkun þeirra svæða og lóða sem eru innan skipulagssvæðisins. Ákvæði deiliskipulagstillögunnar afmarka svigrúm til framkvæmda og rekstrar á svæðinu. Deiliskipulagstillagan felur ekki í sér framkvæmdaskyldu.

Allar lóðirnar innan skipulagssvæðisins eru skilgreindar undir *athafnastarfsemi*, nema ein lóð er undir spennistöð.

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir fjórtán lóðum innan C áfangans auk einnar lóðar undir spennistöð innan skipulagssvæðisins. Lóðir nr. 1 og 2 við Ægisnes skerðast lítillaga við endanlega útfærslu á Óðinsnesinu.

Á gatnamótum Óðinsness og Krossanesbrautar komi hringtorg.

Flatarmál athafnalóðanna er á bilinu 5.260 – 13. 518 m². Sett eru ákvæði um nýtingu, byggingar, frágang lóða og aðlögun þeirra að aðliggjandi opnum svæðum.

3.2 LANDNOTKUN

3.2.1 Umferðarsvæði

Umferðarkerfið byggðist samkvæmt heildarskipulagi Krossaneshaga upp á hefðbundnu, flokkuðu gatnakerfi. Óðinsnes er tengibraut sem einnig gegnir hlutverki sem safngata C áfangans. Óðinsnes liggur milli Hörgárbrautar í vestri og Krossanesbrautar í austri og safngötturnar Baldursnes og Sjafnarnes tengjast inn á það. Sjafnarnes er safngata B áfangans sem tengist Óðinsnesi að norðarn og Krossanesbraut að sunnan. Húsagötur liggja út frá safngötunum. Meginreglan er sú umferðartenging lóða er frá húsagötum.

Lögð er áhersla á gott stígakerfi um svæðið, að greiðfærir stígar liggi að öllum hlutum þess og að helstu útsýnisstaðir verði aðgengilegir. Miðað er við að gangstétt sé annars vegar við safngötturnar, en að jafnaði beggja vegna við húsagötur. Útfærsla þeirra verður ákvörðuð nánar við endanlega gatnahönnun.

3.2.2 Lóðir

Byggingarlóðirnar falla allar undir skilgreininguna atvinnulóðir á athafnasvæði.

Miðað er við hámarksnýtingarhlutfall á svæðinu 0,3, nema að annað sé tekið fram.

Í þeim tilfellum þar sem um milliloft eða efri hæð er um að ræða er heimilt að fara með nýtingarhlutfallið uppí 0,4, en sé einungis um einnar hæðar byggingu er hámarksnýtingarhlutfallið 0,3.

Lóðirnar eru á bilinu 5.260 – 11.600 m² að flatarmáli.

Hæðarlega lóða er sýnd í grófum dráttum á skipulagsuppdrætti.

3.2.3 Opin, óbyggð svæði

Norðurhluti skipulagssvæðis C áfangans liggur að Krossanesborgum sem er friðaður fólkvangur. Þar er samspil milli klappa og gróðurs er sérstaklega áhugavert. Krossanesborgirnar eru á náttúruminjaskrá og því er *allt jarðrask af einu eða öðru tagi algerlega bannað*.

Við vesturmörk svæðisins liggur klapparás með brekkum niður undan honum. Framangreint opið svæði er varðveitt sem opið svæði til útivistar. Stefnt er að því að græn opin svæði verði að öllu leyti með náttúrulegum gróðri og óröskuðu landslagi nema þar sem skeringar eru óhjákvæmilegar vegna gatnagerðar.

Gróður getur haft margvísleg jákvæð áhrif s.s. hindrað og/eða dregið úr vatnsrofi, jarðvegseyðingu og frostlyftingu auk þess að draga úr vindi, skafrenningi, loftmengun og hávaða. Gróður, þá sérstaklega trjágróður, hefur einnig áhrif á útsýni og ásýnd. Nýr gróður á svæðinu á að falla að þeim gróðri og landslagi sem er fyrir. Þannig falli nýr gróður að landslagi án þess að hylja það alveg eða útiloka allt útsýni.

Það tekur mun lengri tíma að „rækta upp“ náttúrulegan gróður en að planta út trjám og runnum. Ef náttúrulegi gróðurinn er neðan við raskaða svæðið, eins og í Krossaneshaga tekur það lengri tíma fyrir náttúruna að lækna sárið en ef náttúrulegi gróðurinn er ofan við.

Á jöðrum raskaðs og óhreyfðs lands skal leitast við að rækta upp náttúrulegan gróður. Við lóðamörk að óhreyfðu landi skal koma belti af trjám og runnum sem planta skal óreglulega í óhreyfða landið þannig að ekki myndist bein gróðurlína.

3.3 VEITUR

C áfangi mun allur tilheyra neðri þrýstikerfum hitaveitu og vatnsveitu. Gerð er grein fyrir tengingu svæðisins við veitukerfi bæjarins í greinargerð heildarskipulagsins 1992/1997.

Fráveita frá skipulagssvæðinu verður um nýja stofnlögn. Lagnir veitukerfa verða í megindráttum innan götustæða aðliggjandi gatna.

Lóð undir spennustöð er innan áfangans sem þjónar rafvæðingu á svæðinu.

3.4 SKILMÁLAR

3.4.1 Almenn atriði

Um byggingar á lóðum þessum vísast til þeirra laga- og reglugerðaákvæða sem við eiga s.s. byggingar- og skipulagslaga, byggingar- og skipulagsreglugerða, reglugerða um brunavarnir og brunamál, mengunarvarnarreglugerðar, þjóðminjalaga, íslenskra staðla og blaða Rannsóknarstofnunar byggingariðnaðarins.

Skipulagsnefnd getur sett nánari reglur og ákvæði um starfsemi á skipulagssvæðinu og hefur úrslitavald um það hvaða aðilar koma til greina við lóðarúthlutun. Allar óskir um frávik og breytingar á skipulags- og byggingarskilmálum eða breytta starfsemi frá upphaflegum samþykktum skal sækja um skriflega til skipulagsnefndar. Minni háttar frávik sem ekki stangast á við meginatriði deiliskipulagsins eru afgreidd að lokinni grenndarkynningu, en meiri háttar breytingar skal auglýsa sem breytt deiliskipulag samkvæmt ákvæðum skipulags- og byggingarlaga.

Þegar lóðir verða auglýstar til úthlutunar mun skipulagsnefnd ákveða byggingarfrest og setja nánari ákvæði um tímasetningu byggingaráfanga og frágang lóða og lóðamarka. Skipulagsnefnd setur einnig aðra úthlutunarskilmála s.s. um hönnunargögn, frágang lóða, umgengni á byggingartíma, merkingu lóða, aðstöðu verkafólks, jarðrask og uppgröft, úthlutun og afhendingu. Skilmálarnir skulu liggja fyrir við auglýsingu lóða til úthlutunar. Breyting á úthlutunarskilmálum telst ekki breyting á deiliskipulagi.

Á mæliblöðum eru lóðir, byggingarreitir og byggingarlínur málsettar. Þar eru einnig gefnir upp fastir hæðarkótar á lóðarmörkum, leiðsögukótar fyrir gólfplötur, lega tenginga veitukerfa og sérstakar kvaðir þar að lútandi ef einhverjar eru. Á skipulagsuppdrætti eru sýndir viðmiðunargólfkótar sem geta breyst við endalega götuhönnun og mæliblaðsgerð. Athugið að viðmiðunargólfkótar miðast við lægstu gólfplötu. Sé verið með kjallara skal lóðarhafi standa straum af öllum hugsanlegum aukakostnaði sem af því kann að hljóta s.s. að frárennislagnir séu ekki nægilega neðarlega miðað við kjallaragólf og annað þess háttar.

Akureyrarbær leggur hverri lóð til eina innkeyrslu frá húsagötu. Óski lóðarhafi eftir að vera með fleirri innkeyrslur, skal hann sækja um það sérstaklega og standa jafnframt straum af öllum þeim kostnaði sem af því hlýst.

Á lóð nr. 1 við Ægisnes er heimiluð tenging inn á lóðina frá Krossanesbraut. Tengingin er skilyrt þeirri starfsemi sem er á lóðinni í dag þ.e.a.s. brotajárnsvinnslu Hringrásar ehf.

Verði skipt um starfsemi á lóðinni fellur heimild fyrir tengingu lóðarinnar við Krossanesbraut sjálfkrafa út og tenging lóðarinnar við gatnakerfi bæjarins verður eingöngu um húsagötuna Ægisnes. Um tengingu lóðarinnar Ægisnes 1 við Krossanesbraut gildir jafnframt að einungis er heimilt að aka inn á lóðina með hægri beygju (ekið frá hringtorgi Óðinsnes-Krossanesbraut) og frá henni með hægri beygju (ekið í átt að miðbæ). Inn og útakstur af Krossanesbraut er einungis leyfður starfsmönnum og flutningabílum sem eiga erindi inn á vinnslusvæðið. Akstur að losunargámum fyrir almenning verður frá Ægisnesi og akstur þaðan inn á vinnslusvæðið verður ekki heimill.

3.4.2 Bílastæði

Fjöldi bílastæða á hverri lóð er skilgreindur sem hlutfall af byggingarmagni. Skipulagsnefnd getur ákveðið sérstaklega aðrar kröfur um fjölda bílastæða þar sem þörf er á vegna eðlis starfsemi á viðkomandi lóð. Ávallt skal þó sýna fram á að unnt sé að útbúa að lágmarki bílastæði í samræmi við skipulagsákvæði, þ.e.a.s. eitt bílastæði á hverja 50 m² húsnaðis.

Innkeyrslur inn á lóðir frá safngötu eru óheimilar, nema að þær séu sérstaklega sýndar á skipulagsupphætti. Að öðru leyti tengjast lóðir húsagötum og skal gera grein fyrir aðkomuleiðum á afstöðumyndum.

3.4.3 Nýtingarhlutfall

Miðað er við hámarksnýtingarhlutfall á svæðinu 0,3, nema að annað sé tekið fram.

Í þeim tilfellum þar sem um milliloft eða efri hæð er um að ræða er heimilt að fara með nýtingarhlutfallið uppí 0,4, en sé einungis um einnar hæðar byggingu er hámarksnýtingarhlutfallið 0,3.

3.4.4 Lóðir og lóðafrágangur

Samræma skal frágang og hæðarlegu á lóðarmörkum. Landhalli milli bindandi hæðarkóta á lóðarmörkum (bein lína á milli tveggja hæðarkóta) skal ná að lágmarki 1.0 m inn á hvora lóð, nema lóðarhafar samliggjandi lóða geri með sér samkomulag um annað. Í þeim tilfellum sem lóðir liggja að verndarsvæði Krossanesborga skal aðlaga landformun algerlega að ósnertu landi 5 m innan lóðar. Fara skal vandlega yfir landformun innan lóðar að verndarsvæði Krossanesborga í hverju tilfelli fyrir sig og heilleiki verndarsvæðisins látinn njóta alls vafa. Þetta gildir einnig ef nágrannalóð er óveitt eða óbyggð þegar gengið er frá húslóð.

Á milli lóða 8 og 10 og lóða 22 og 24 við Týsnes er 4.0 m breiður göngustígur í eigu og rekstri Akureyrarbæjar

Fimm metrum utan við lóðarmörk lóða nr. 10 - 20 við Týsnes, verður grafinn skurður af hálfu Akureyrarbæjar til þess að taka við vatni frá núverandi opnum skurði sem liggur frá Hundatjörn og niður að norð vestur horni lóðar nr. 20 við Týsnes. Kvöð er á lóð nr. 20 við Týsnes um frárennislögn um lóðina skv. deiliskipulagsupphætti.

Þar sem lóð liggur að ósnertu, opnu landi skal þess gætt að ekki verði hæðarstallur á lóðarmörkum. Landhæð opins/verndunarsvæðis skal ná inn fyrir lóðarmörk nema annað verði skilgreint á mæliblöðum. Óheimilt er að raska opnu landi utan lóðamarka þar sem stefnt er að því að opin, óbyggð/verndunarsvæði verði að öllu leyti með náttúrulegum gróðri og óröskuðu landslagi.

Á jöðrum raskaðs lands og óhreyfðs lands skal leitast við að rækta upp náttúrulegan gróður. Við öll lóðarmörk sem liggja að opnu landi skal koma belti af trjám og runnum sem plantað er óreglulega í landið og lítillaga inn á opna landið þannig að ekki myndist bein gróðurlína. Öll nánari útfærsla á s.s. magni, þéttleika og gróðurtegundum á svæði utan lóðarmarka skal háð samþykki bæjaryfirvalda. Lóðarhafar skulu leitast við að vinna náið með bæjaryfirvöldum um gróðurumgjörð á lóðum sínum.

Tilgangurinn með trjáræktinni er m.a. að gera umgjörð lóðanna hlýlega og gróna og iðnaðarhverfið fallett gagnvart aðliggjandi götum og opnum svæðum. Þess skal gætt að gróðurbelti skerði ekki útsýni frá mikilvægum útsýnisstöðum. Heppilegar gróðurtegundir á jaðri lóða gagnvart opnu landi eru víðir, birki, elri, reyniviður og einir.

Á lóðum 4 - 6 við Týsnes er götuhæð þannig að gert er ráð fyrir að lóðarhafi lækki núverandi landhæðir, nánari útfærsla mun koma fram á mæliblöðum. Lóðarhafi ber í öllum tilfellum kostnað af landaðlögun á lóðarmörkum skv. mæliblöðum frá Akureyrarbæ.

Á öllum lóðum við Týsnes eru kvaðir um jarðvegsfyllingar innan lóða vegna götu nema 8 og 10.

3.4.5 Húsgerðir

Á deiliskipulagsupprætti eru gefnar upp vegg- og mænishæðir bygginga, hámarkspakhalli og nýtingarhlutfall. Ekki er tilgreindur hámarks hæðafjöldi bygginga, en vísað til lágmarksloft hæðar skv. Byggingarreglugerð.

Vísað er til byggingarlistastefnu Akureyrar varðandi formun og útlit bygginga. Lögð er rík áhersla að byggingarnar falli vel að þeim landhæðum og landslagi sem er innan hvernar lóðar og séu góð byggingarlist. Þakform er frjálst. Gerð er krafa um að tillöguteikningar skuli lagðar inn til kynningar fyrir skipulagsnefnd áður en húsin eru fullhönnuð. Skipulagsnefnd skal óska eftir umsögn skipulagshöfunda í hverju og einu tilfelli og jafnframt krefjast úrbóta telji nefndin að undangengnu mati skipulagshöfunda að tillagan uppfylli ekki þau útlitslegu gæði sem raunhæft sé að fara fram á.

3.4.6 Spennistöð

Á milli lóða nr. 4 og 6 við Týsnes er lóð fyrir spennistöð í eigu Norðurorku. Á lóðinni verður reist spennistöð áfangans af venjulegri gerð. Ekki eru settir sérstakir skilmálar um bygginguna. Ekki er heimilt er nýta lóðina undir aðra starfsemi. Stærð lóðar undir spennistöð er 36 m².

3.4.7 Fornleifar

Á skipulagssvæðinu eru þrjár skráðar fornminjar. Í fyrsta lagi er F1 (Ey-241:011) sem eru gamlar mógrafir, í öðru lagi er F2 (Ey-242:026) sem eru gamlar tóftir og í þriðja lagi er F3 (Ey-241:006) gerði sem er hluti af gömlu túngerði en mestur hluti þess hefur nú verið eyðilagður þar sem nú er brotajárnsaugur. Umfjöllun Fornleifastofnunar Íslands er aftast í greinargerðinni.

3.5 UM ÁGREINING

Komi upp ágreiningur um ofangreinda skilmála, skal honum vísað til bæjarráðs til úrskurðar.

4 UMHVERFISMAT DEILISKIPULAGSTILLÖGUNNAR

Skipulagssvæðið, sem hlotið hefur vinnuheimið C áfangi, er um 20 ha. að stærð og er á norðvesturjaðri hverfisins.

Markmið með deiliskipulagningu á C áfanga Krossaneshaga er tvíþætt; annars vegar að mæta breyttri þörf fyrir ákveðna gerð atvinnulóða, þ.e. stærri lóða, rýmri byggingarreitum og hærri vegg- og mænishæðum og hins vegar að koma enn betur til móts við sjónarmið Akureyrarbæjar með náttúruvernd í Krossanesborgum, með því að skerpa á mikilvægi þess að verndarsvæðið og byggingalóðir innan áfangans grói saman á náttúrulegan og heilstæðan hátt, þar sem núverandi gróður og staðhættir njóti vafans.

Deiliskipulagstillagan mun fela í sér bindandi ákvarðanir og ákvæði fyrir lóðarhafa, húseigendur, rekstraraðila og bæjarfélagið um framtíðarnotkun þeirra svæða og lóða sem eru innan skipulagssvæðisins. Allar lóðirnar fjórtán innan skipulagssvæðisins eru skilgreindar undir *athafnastarfsemi*, nema ein lóð er undir spennistöð.

Á gatnamótum Óðinsness og Krossanesbrautar er gert ráð fyrir hringtorgi.

Það er mat Akureyrarbæjar að deiliskipulag C áfanga Krossaneshaga þurfi ekki ekki að fara í umhverfismat.

Dags. 17. júlí 2008 sendi Akureyrarbær tilkynningu um framkvæmd við tengibrautina Óðinsnes í Krossaneshaga í samræmi við 6.gr. laga Nr. 106/2000 *Lög um mat á umhverfisáhrifum*.

Umhverfisstofnun svarar fyrrgreindri tilkynningu frá dags. 17. júlí 2008 með bréfi dags. 26. ágúst 2008. Svar Skipulagsstofnunar er á þá leið að:

“Það er niðurstaða Skipulagsstofnunar að lagning tengibrautarinnar Óðinsness, milli Baldursness og Krossaness á Akureyri sé ekki líkleg til að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif og skuli því ekki háð mati á umhverfisáhrifum. Skipulagsstofnun vekur athygli á að framkvæmdirnar eru háðar framkvæmdaleyfi Akureyrarbæjar skv. 27. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 m.s.b. Áður en framkvæmdaleyfi er veitt þarf að liggja fyrir deiliskipulag. Deiliskipulagsbreytingin er háð lögum nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana.

Skipulagsstofnun ítrekar mikilvægi þess að Akureyrarbær og aðrir sem að framkvæmdinni koma viðhafi þá verktilhögun og mótvægisáðgerðir sem kynnt hafa verið við meðferð málsins og vöktun á aðgerðum og áhrifum.,,

Markmið með lögum um umhverfismat áætlana er, svo vísað sé í 1. greinar laga um umhverfismat áætlana frá 14. júní 2006:

“Markmið laga þessara er að stuðla að sjálfbærri þróun og draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum og jafnframt að stuðla að því að við áætlanagerð sé tekið tillit til umhverfissjónarmiða. Það skal gert með umhverfismati tiltekinna skipulags- og framkvæmdaáætlana stjórnvalda sem líklegt er að hafi í för með sér veruleg áhrif á umhverfið.,,

Eftirfarandi útlistun er samkvæmt 6. gr. greinar laga um umhverfismat áætlana frá 14. júní 2006 þar sem listaðir eru upp þeir valkostir sem valið var á milli og hvaða kosti og galla þeir höfðu í för með sér:

- a. *yfirlit yfir efni og helstu stefnumið viðkomandi áætlunar og tengsl hennar við aðra áætlanagerð,*

Markmið með deiliskipulaginu er að hanna lóðir undir athafnastarfsemi á landi sem er nokkuð mishæðótt og liggur jafnframt að Krossanesborgum sem er á náttúruminjaskrá yfir friðlýst svæði sökum einstakra náttúruæiginlega.

Skipulagið er þriðji og síðasti hluti heildarskipulags í athafnasvæði samkvæmt gildandi aðalskipulagi 2005 - 2018.

- b. *lýsing á þeim þáttum í umhverfinu sem skipta máli varðandi efni og landfræðilegt umfang áætlunarinnar og umfjöllun um líklega þróun þess án framfylgðar viðkomandi áætlunar,*

Landslag í Krossaneshaganum er mishæðótt þar sem skiptast á klapparholt og gróið flatlendi. Segja má að Krossaneshaginn stallist frá suðri til norðurs á fjórum megin stöllum en tveir þeirra eru mest áberandi og afgerandi með stefnu austur–vestur, Miðás og Ystiás.

Samspil gróðurs og klappa er víða mjög fallett. Landslagið gerir það að verkum að ekki er unnt að fullnýta landið undir byggingarlóðir.

Skipulagssvæðið er gróið land að mestu leyti fyrir utan berar klappir.

- c. *lýsing á þeim umhverfisþáttum sem líklegt er að verði fyrir verulegum áhrifum af framkvæmd áætlunarinnar,*

Ekki er líklegt að fyrirhugaðar framkvæmdir vegna deiliskipulags C áfanga eða lagning Óðinsness hafi neikvæð á sitt nánasta umhverfi.

- d. *lýsing á umhverfisvandamálum sem varða áætlunina, sérstaklega sem varða svæði sem hafa sérstakt náttúruverndargildi,*

Að norðurjaðri skipulagssvæðis C áfanga liggja Krossanesborgir sem er landsvæði á náttúruminjaskrá yfir friðlýst svæði sökum einstakra náttúruæiginlega. Mikilvægt er að við hönnun skipulagssvæðis C áfanga Krossaneshaga sé tekið mið af fyrrgreindu svæði þannig að tilkoma skipulagsins hafi ekki neikvæð áhrif á verndarsvæði Krossanesborga. Krossanesborgirnar eru utan marka skipulagssvæðis C áfanga.

- e. *upplýsingar um umhverfisverndarmarkmið sem stjórnvöld hafa samþykkt og varða áætlunina og umfjöllun um hvernig tekið hefur verið tillit til þeirra og annarra umhverfissjónarmiða við gerð áætlunarinnar,*

Í aðalskipulagi Akureyrar 2005 2018 segir í umhverfisþáttum:

“Meginmarkmið: Í skipulags- og framkvæmdaáætlunum skal, eftir því sem við á, gera grein fyrir umhverfisþáttum, s.s. loftgæðum, vatnsbúskap, jarðfræði, landslagi, gróðurfari og dýrafari og áhrif kosta á þá metin. Efla ber kerfisbundna söfnun upplýsinga um einstaka umhverfisþætti. Stuðla skal að viðhaldi líffræðilegrar fjölbreytni með verndun margs konar kjörlendi dýra og plantna. Árvekni skal gæta í nýtingu náttúruauðlinda.,,

- f. *skilgreining, lýsing og mat á líklegum verulegum umhverfisáhrifum af framkvæmd áætlunarinnar og raunhæfra valkosta við áætlunina, að teknu tilliti til markmiða með gerð áætlunarinnar og landfræðilegs umfangs hennar,*

Ekki er líklegt að fyrirhugaðar framkvæmdir vegna deiliskipulags C áfanga eða lagning Óðinsness hafi neikvæð á sitt nánasta umhverfi.

- g. *upplýsingar um aðgerðir sem eru fyrirhugaðar til að koma í veg fyrir, draga úr eða vega upp á móti verulegum neikvæðum umhverfisáhrifum af framkvæmd áætlunarinnar,*

Þar sem Akureyrarbær telur að ekki sé um neikvæð umhverfisleg áhrif af skipulagsáætluninni er ekki þörf á aðgerðum þar að lútandi.

- h. *yfirlit yfir ástæður þess að kostirnir, sem um er að ræða, voru valdir og lýsing á því hvernig matið fór fram, þ.m.t. um erfiðleika, svo sem tæknilega erfiðleika og skort á upplýsingum eða þekkingu við að taka saman þær upplýsingar sem krafist var,*

Til þess að lágmarka neikvæð áhrif á verndarsvæði Krossanesborga eru aðliggjandi lóðarmörk á bilinu 40 – 90 m fjarlægð frá verndarsvæðinu, allt eftir staðháttum.

Norðurhlið skipulagssvæðis C áfangans liggur að verndunarsvæði Krossanesborga þar sem samspil milli klappa og gróðurs er sérstaklega áhugavert. Krossanesborgirnar eru á náttúruminjaskrá og því er *allt jarðrask af einu eða öðru tagi algerlega bannað.*

Við vesturmörk svæðisins liggur klapparás með brekkum niður undan honum. Framangreint opið svæði er varðveitt sem opið svæði til útivistar. Stefnt er að því að græn opin svæði verði að öllu leyti með náttúrulegum gróðri og óröskuðu landslagi nema þar sem skeringar eru óhjákvæmilegar vegna gatnagerðar.

Gróður getur haft margvísleg jákvæð áhrif s.s. hindrað og/eða dregið úr vatnsrofi, jarðvegseyðingu og frostlyftingu auk þess að draga úr vindi, skafrenningi, loftmengun og hávaða. Gróður, þá sérstaklega trjágróður, hefur einnig áhrif á útsýni og ásýnd. Nýr gróður á svæðinu á að falla að þeim gróðri og landslagi sem er fyrir. Þannig falli nýr gróður að landslagi án þess að hylja það alveg eða útiloka allt útsýni.

Það tekur mun lengri tíma að „rækta upp“ náttúrulegan gróður en að planta út trjám og runnum. Ef náttúrulegi gróðurinn er neðan við raskaða svæðið, eins og í Krossaneshaga tekur það lengri tíma fyrir náttúruna að lækna sárið en ef náttúrulegi gróðurinn er ofan við.

Á jöðrum raskaðs og óhreyfðs lands skal leitast við að rækta upp náttúrulegan gróður. Við lóðamörk að óhreyfðu landi skal koma beltí af trjám og runnum sem planta skal óreglulega í óhreyfða landið þannig að ekki myndist bein gróðurlína.

- i. *hvernig hagað skuli vöktun vegna líklegra verulegra umhverfisáhrifa af framkvæmd áætlunarinnar komi hún eða einstakir þættir hennar til framkvæmda*

Þar sem að ekki er um líkleg veruleg umhverfisáhrif að ræða er ekki þörf á neinni vöktun.

j. *samantekt a-i.*

Um er að ræða deiliskipulag þriðja og jafnframt lokaáfanga athafnasvæðisins Krossaneshagi.

Að norðurjaðri svæðisins liggja Krossanesborgir sem skilgreint er sem landsvæði á náttúruminjaskrá yfir friðlýst svæði sökum einstakra náttúruæiginleka.

Ekki er líklegt að fyrirhugaðar framkvæmdir vegna deiliskipulags C áfanga eða lagning Óðinsness hafi neikvæð umhverfisáhrif á sitt nánasta umhverfi og er því ekki þörf á neinni vöktun af þeim ástæðum.

Það er mat Akureyrarbæjar að deiliskipulag C áfanga Krossaneshaga þurfi ekki að fara í umhverfismat.

Í kaflanum helstu niðurstöður í svarbréfi Skipulagsstofnunar um ákvörðun um matsskyldu dags. 26. ágúst 2008 stendur m.a.:

“Það er niðurstaða Skipulagsstofnunar að lagning tengibrautarinnar Óðinsness, milli Baldursness og Krossaness á Akureyri sé ekki líkleg til að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif og skuli því ekki háð mati á umhverfisáhrifum. Skipulagsstofnun vekur athygli á að framkvæmdirnar eru háðar framkvæmdaleyfi Akureyrarbæjar skv. 27. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 m.s.b. Áður en framkvæmdaleyfi er veitt þarf að liggja fyrir deiliskipulag. Deiliskipulagsbreytingin er háð lögum nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana.

Skipulagsstofnun ítrekar mikilvægi þess að Akureyrarbær og aðrir sem að framkvæmdinni koma viðhafi þá verktilhögun og mótvægisáðgerðir sem kynnt hafa verið við meðferð málsins og vöktun á aðgerðum og áhrifum.,,

5 SAMÞYKKT OG GILDISTAKA

Skipulagstillagan var auglýst almenningi til sýnis þann 18. des 2008.

Athugasemdafrestur var til 29. jan 2009.

Deiliskipulagstillaga þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 1. mgr. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í Skipulagsnefnd Akureyrar þann 17. feb 2009 og bæjarstjórn Akureyrar 17. febr 2009.


bæjarstjórnin á Akureyri



Greinargerð þessari fylgir deiliskipulagsuppdráttur dags. 2. desember 2008 og skýringaruppdráttur dags. 2. desember 2008 ásamt umfjöllun Fornleifastofnunar Íslands.

Deiliskipulagið öðlast gildi við auglýsingu um samþykkt þess

í B-deild Stjórnartíðinda 24. júlí 2009.

AKUREYRARBÆR
Mótt.: 15. 12. 2008
Málsnr.: 2008120049
Lykill: 09-230

Akureyrarbær
Pétur Bolli Jóhannesson
Geislagata 9
600 Akureyri



Fornleifavernd ríkisins
Minjavörður Norðurlands eystra
Þórunnarstræti 99, 600 Akureyri
Sími: 4621089, Bréfsími: 4661089
Heimasíða: www.fornleifavernd.is
sigurdur@fornleifavernd.is

12. desember 2008
Fvr 2008120011 /SB

Deiliskipulag Krossaneshaga áfangi C

Beðið hefur verið um umsögn Fornleifaverndar ríkisins vegna deiliskipulags í Krossaneshaga áfangi C, samanber tölvupóst frá Ágústi Hafsteinssyni arkitekt hjá arkitektastofunni Form. Með fylgdi loftmynd með staðsetningu fornleifa og teikning af skipulaginu. Fornleifastofnun Íslands skráði fornleifar á svæðinu í samvinnu við Minjasafnið á Akureyri árið 1996 (Adolf Friðriksson og Orris Vésteinsson: *Fornleifaskráning í Eyjafirði VII: Deiliskráning í Krossaneshaga*, Akureyri 1996). Eftirfarandi fornleifar eru skráðar á skipulagssvæðinu:

Ey-241:006 "Gerði"

Hluti af gömlu túngerði en mestur hluti þess hefur nú verið eyðilagður þar sem nú er brotajárnshaugur. Gerðið sem nú sést er um 28 metra langt eru innan á lóðar 1 við Ægisnes sunnan Óðinsness.

Ey-241:011 "Svarðagrafir"- mógrafir

Akureyrarbær mældi upp mógrafirnar að kröfu undirritaðs áður gatnagerð hófst við Óðinsnes í sumar. Grafirnar eru innan lóðar 1 norðan Óðinsness.

Ey-242:026 2 tóftir + garður

Samkvæmt fornleifaskráningu sjást tóftirnar vel á loftmynd frá 1953-54. Þegar skrásetjari var á staðnum 1996 var að sjá dálitla kvos á staðnum og mótaði óljóst fyrir minjunum.

Samkvæmt teikningu í fornleifaskrá er um að ræða um 40 metra langan garðbút, um 10 metra langa tvískipta tóft og vegghleðslur sem mynda kantað U um 25 x 20 metra að stærð og um 10 metra langa tóft áfasta við hana. Undirritaður skoðaði svæðið í sumar en gat ekki fundið neitt sem benti til tófta á svæðinu. Þess má geta að Sædis Gunnarsdóttir, sem vann við fornleifaskráningu á svæðinu á sínum tíma en vinnur nú hjá skipulagsdeild Akureyrarbæjar gat heldur ekki fundið minjarnar í fyrra sumar. Samkvæmt mælingu við skráningu 1996 þá eru minjarnar innan lóðar 3 og/eða 5 norðan Óðinsness. GPS handmælingartæki voru mjög

ónákvæm á þessum og ber því að skoða mælinguna með þeim fyrirvara. Samkvæmt þessu er ljóst að fornleifar er að finna á svæðinu þó staðsetning sé gróf.

Undirritaður gerir ekki athugasemdir við ofanritaða deiliskipulagstillögu að uppfylltum eftirfarandi skilyrðum:

1. Garðlag Ey-241:006 verði rannsakað með sniðskurði og með því leitast við að ákvarða aldur og byggingarlag hans.
2. Reynt verði að staðsetja tóftir Ey-242:026 með samanburði á eldri loftmyndum og nýrri hnituðum loftmyndum. Í framhaldinu verði grassvörður tekin ofan af svæðinu og það sem eftir kanna að vera af minjunum verði rannsakað með uppgrefti.

Samkvæmt Þjóðminjalögum ber framkvæmdaaðila, þ.e. Akureyrarbæ í þessu tilfelli, að láta gera rannsóknirnar á sinn kostnað undir eftirliti Fornleifaverndar ríkisins (sjá 11. til 14. grein Þjóðminjalaga nr. 7 frá 2001).

Virðingarfyllst



Sigurður Bergsteinsson
Minjavörður Norðurlands eystra

Afrit sent Ágústi Hafsteinssyni hjá Arkitektastofunni Form



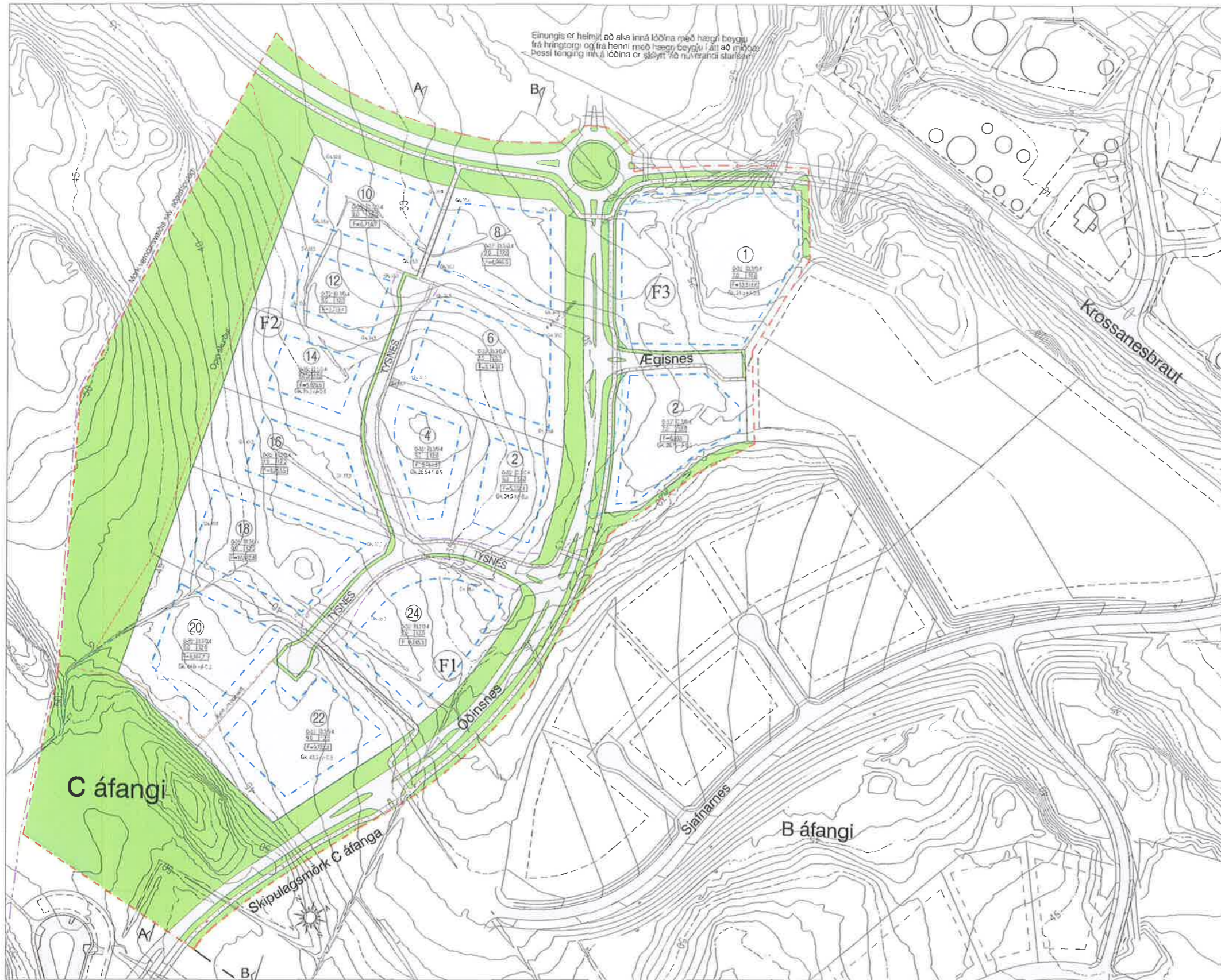
SKYRINGARMYND MED DEILISKIPULAGI - mkv. 1:2000



SNID A-A - mkv. 1:2000



SNID B-B - mkv. 1:2000



DEILISKIPULAG - mkv. 1:2000



Aðalskipulag Akureyrar 2005 - 2018 - mkv. 1:10.000

Deiliskipulagstillaga þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 1. mgr. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, frá 2008. Athugasemdafrestur var til 2009. var samþykkt í Skipulagsnefnd Akureyrar þann 2009 og bæjarstjórn Akureyrar 2009.

Bæjarstjórnin á Akureyri

Deiliskipulagið öðlast gildi við auglýsingu um samþykkt þess í B-deild Stjórnartíðinda 2009.

Skýringar

- Allt svæðið er skilgreint sem athafnasvæði
- Mörk verndarsvæðis samkvæmt aðalskipulagi
- Skipulagsmörk
- Kvæð um landfyllingu innan lóðar vegna götu
- Kvæð um lagmr
- Lóðarlínur sem falla út vegna útfæslu á Óðinsnesi
- Göngustígur/ gangstétt
- Lóðarmörk, lóðir undir athafnastarfsemi
- Lóðamörk, veitur
- Götur
- Byggingarreitur

Skala: 1:2000
 0,50 1,00 1,50 2,00
 Mesta Mesta
 vegghæð mænishæð

- F= Flatarmál lóðar í fermetrum
- ① Lóðarnúmer
- Opð, óbyggt svæði
- F2 Skráðar fornleifar
 Viðmiðunargólfkótar miðast við lægsta gólf.
 Akureyrarbær leggur hverri lóð til eina innkeyrslu frá húsagötu.

Deiliskipulagsupprætti þessum fylgir skýringarupprættur og greinargerð dags. desember 2008.

form <small>ARKITEKTUR • HÖFUNDUR • SAMVIRKADEIÐ • BYGGINGARFRÖM • LÖGFRÖM • TILGÆTAN</small> VERKÍS <small>Autúlafsta 2 600 Akureyri Sími: 469 0200 Fél: 87 020-0208 www.verkis.is</small>	AKUREYRARBÆR KROSSANESHAGI C ÁFANGI	<h1>1</h1>
	DEILISKIPULAG	
<small>TEIÐINGU: 04.10.08</small>	<small>VEIÐI: 12.000</small>	<small>BYGGINGARFRÖM: 22.10.2008</small>