

# Aðalskipulag Akureyrar 2005-2018

Miðbær - breyting á 3. kafla greinargerðar

29.1.2014

Fylgiskjal með breytingarblaði dags. 29.1.2014



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



# SKÝRINGAR

Fylgiskjal með breytingarblaði Aðalskipulags Akureyrar 2005-2018 vegna breytinga á skipulagi Miðbæjar.

Um er að ræða breytingu á 3. kafla greinargerðar skipulagsins. Gildandi skipulag er í vinstri dálki en breytt skipulag í hægri dálki.

- Gildandi skipulag er birt óbreytt en *skáletruð* þau atriði, orð eða setningar, sem breytt er eða felld út.
- Samsvarandi texti er birtur í dálkinum “Breytt skipulag” og eru breytingar, orð, orðalag eða nýjar greinar, **feitletraðar**.

## 3 MIÐBÆRINN

### Framtíðarsýn

Skipulag miðbæjar Akureyrar endurspeglar ásetning bæjaryfirvalda að miðbærinn verði þungamiðja mannlífs og menningar á Akureyri, sem og á Norðurlandi öllu. Byggingar í miðbænum mynda aðlaðandi borgarumhverfi og bæjarrými sem einkennast af góðri byggingarlist þar sem tekið er tillit til minja og sögu, landslags og nálægðar við sjóinn. Þar er helsti vettvangur samverustunda og hátíðahalda bæjarbúa.

### 3.1 INNGANGUR

Aðdraganda þess að Akureyrbær ákvað að leggja sérstaklega áherslu á miðbæinn við endurskoðun aðalskipulagsins 2005 má rekja til niðurstaðna íbúafings og hugmyndasamkeppni sem haldin voru veturinn 2004-2005 á vegum sjálfseignarstofnunarinnar „Akureyri í öndvegi“.

Árið 2004 tóku sig saman 12 fyrirtæki og stofnuðu sjálfseignarstofnunina „Akureyri í öndvegi“ til þess að endurlífga miðbæ Akureyrar og styrkja hann sem miðpunkt menningar og viðskipta á Norðurlandi. Ákveðið var að halda alþjóðlega hugmyndasamkeppni um skipulag miðbæjarins. Talið var mikilvægt að forsendur keppinnar væru í samræmi við hug íbúa til að tryggja að afrakstur hennar yrði bæjarbúum að skapi. Í þeim tilgangi var haldið íbúafing um möguleika á þróun miðbæjarins haustið 2004 og í kjölfar þess boðað til alþjóðlegrar hugmyndasamkeppni um skipulag miðbæjarins. Skilaboð íbúafingsins komu sterkt fram í keppnislýsingu hugmyndasamkeppinnar.

Alls barst 151 framlag til keppinnar. Dórnefnd veitti fjórum tillögum verðlaun og keypti auk þess tvær. Hún leitaðist við að draga fram þær tillögur sem voru sterkastur efniviður í nýja framtíðarsýn fyrir miðbæ Akureyrar. Hún taldi að flétta ætti saman áhugaverðustu atriðin úr bestu tillögunum við mótun framtíðar-skipulags fyrir miðbæ Akureyrar. Dórnefnd skipuðu Kristján Þór Júlíusson bæjarstjóri, formaður, Hlín Sverrisdóttir skipulagsfræðingur og landslagsarkitekt, Þorvaldur Þorsteinsson myndlistarmaður og rithöfundur, Pétur H. Armannsson arkitekt og Árni Ólafsson arkitekt. Ritari dórnefndar var Árni Geirsson verkfræðingur.

Meginhugmynd tillögunnar, sem sigraði, voru aukin tengsl miðbæjar við hafið með síki inn í uppfallinguna á Torfunefi og efling mannlífs í miðbænum. Tillagan lagði áherslu á uppbyggingu á tiltölulega afmörkuðu svæði við hjarta miðbæjarins. Einnig var áhersla lögð á bætтар tengingar miðbæjar við aðra hluta bæjarins.

Í tillögunni, sem hlaut önnur verðlaun, var að mati dórnefndar vel unnið úr markmiðum um lifandi miðbæ með fjölbreyttri starfsemi og sýnt fram á möguleika á þéttingu byggðar. Dórnefnd taldi tillöguna einkennast af góðu jafnvægi á milli verndunar og uppbyggingar og að hún væri jafnframt mótuð af virðingu fyrir ásýnd bæjarins og skipulagslegum einkennum hans.

## 3 MIÐBÆRINN

### Framtíðarsýn

Skipulag miðbæjar Akureyrar endurspeglar ásetning bæjaryfirvalda að miðbærinn verði þungamiðja mannlífs og menningar á Akureyri, sem og á Norðurlandi öllu. Byggingar í miðbænum mynda aðlaðandi borgarumhverfi og bæjarrými sem einkennast af góðri byggingarlist þar sem tekið er tillit til minja og sögu, landslags og nálægðar við sjóinn. Þar er helsti vettvangur samverustunda og hátíðahalda bæjarbúa.

### 3.1 INNGANGUR

Aðdraganda þess að Akureyrbær ákvað að leggja sérstaklega áherslu á miðbæinn við endurskoðun aðalskipulagsins 2005 má rekja til niðurstaðna íbúafings og hugmyndasamkeppni sem haldin voru veturinn 2004-2005 á vegum sjálfseignarstofnunarinnar „Akureyri í öndvegi“.

Árið 2004 tóku sig saman 12 fyrirtæki og stofnuðu sjálfseignarstofnunina „Akureyri í öndvegi“ til þess að endurlífga miðbæ Akureyrar og styrkja hann sem miðpunkt menningar og viðskipta á Norðurlandi. Ákveðið var að halda alþjóðlega hugmyndasamkeppni um skipulag miðbæjarins. Talið var mikilvægt að forsendur keppinnar væru í samræmi við hug íbúa til að tryggja að afrakstur hennar yrði bæjarbúum að skapi. Í þeim tilgangi var haldið íbúafing um möguleika á þróun miðbæjarins haustið 2004 og í kjölfar þess boðað til alþjóðlegrar hugmyndasamkeppni um skipulag miðbæjarins. Skilaboð íbúafingsins komu sterkt fram í keppnislýsingu hugmyndasamkeppinnar.

Alls barst 151 framlag til keppinnar. Dórnefnd veitti fjórum tillögum verðlaun og keypti auk þess tvær. Hún leitaðist við að draga fram þær tillögur sem voru sterkastur efniviður í nýja framtíðarsýn fyrir miðbæ Akureyrar. Hún taldi að flétta ætti saman áhugaverðustu atriðin úr bestu tillögunum við mótun framtíðar-skipulags fyrir miðbæ Akureyrar. Dórnefnd skipuðu Kristján Þór Júlíusson bæjarstjóri, formaður, Hlín Sverrisdóttir skipulagsfræðingur og landslagsarkitekt, Þorvaldur Þorsteinsson myndlistarmaður og rithöfundur, Pétur H. Armannsson arkitekt og Árni Ólafsson arkitekt. Ritari dórnefndar var Árni Geirsson verkfræðingur.

Meginhugmynd tillögunnar, sem sigraði, voru aukin tengsl miðbæjar við hafið með síki inn í uppfallinguna á Torfunefi og efling mannlífs í miðbænum. Tillagan lagði áherslu á uppbyggingu á tiltölulega afmörkuðu svæði við hjarta miðbæjarins. Einnig var áhersla lögð á bætтар tengingar miðbæjar við aðra hluta bæjarins.

Í tillögunni, sem hlaut önnur verðlaun, var að mati dórnefndar vel unnið úr markmiðum um lifandi miðbæ með fjölbreyttri starfsemi og sýnt fram á möguleika á þéttingu byggðar. Dórnefnd taldi tillöguna einkennast af góðu jafnvægi á milli verndunar og uppbyggingar og að hún væri jafnframt mótuð af virðingu fyrir ásýnd bæjarins og skipulagslegum einkennum hans.

## GILDANDI SKIPULAG

Tvær tillögur hlutu þriðju verðlaun. Önnur lagði áherslu á þéttingu byggðar í miðbænum og var styrkur hennar einkum talinn liggja í mælikvarða nýrrar byggðar og einstökum útfærslum, svo sem í stækkun Eiðsvallar, útfærslu ráðhúss, bílastæði í Grófargili, bættum göngutengslum og hugmynd um tjarnir innan Drottningarbrautar til að tengja byggðina við hafid. Hin tillagan var valin sem fulltrúi tillagna sem lögðu áherslu á nýja, samfellda randbyggð meðfram Glerárgötu og Drottningarbraut að vestan.

Að fengnum niðurstöðum, vorið 2005, var Akureyrarbæ afhentur allur afrakstur keppinnar og réttur til að hagnýta hann. Akureyrarbær skipaði sérstakan stýrihóp vorið 2005 og var honum falið að hafa umsjón með úrvinnslu þeirra tillagna sem fram komu í hugmyndasamkeppninni. Stýrihópurinn var skipaður Kristjáni Þór Júlíussyni bæjarstjóra sem var formaður hópsins, Guðmundi Jóhannssyni formanni umhverfisráðs, Pétri H. Ármannssyni arkitekt og Halldóru Hreggviðsdóttur verkfræðingi sem var jafnframt verkefnisstjóri. Akureyrarbær réð Alta ehf. til að vinna með hópnum að gerð skipulagstillagna og hafði Ásdís Hlökk Theodórsdóttir skipulagsfræðingur umsjón með skipulagsvinnunni. Með stýrihópnum hafa einnig starfað af hálfu Akureyrarbæjar Ármann Jóhannesson sviðsstjóri tækni- og umhverfissviðs, Pétur Bolli Jóhannesson deildarstjóri umhverfisdeildar og Inga Þöll Þórgnýsdóttir bæjarlögmaður.

Stýrihópurinn lagði við upphaf starfs síns eftirfarandi áherslur til grundvallar skipulagsvinnu að höfðu samráði við dómnefnd hugmyndasamkeppinnar:

- Milli Gránufélagsgötu og Kaupvangsstrætis yrði fyrst og fremst byggt á hugmyndum settum fram í tillögu Graeme Massie sem hlaut 1. verðlaun. Í þeirri tillögu er gert ráð fyrir síki frá Pollinum inn að Hafnarstræti á móti Skátagili. Þar er einnig gengið út frá því að yfirbragð Glerárgötunnar um miðbæinn breytist. Byggð er þétt með því að byggja á reitum þar sem nú eru bílastæði eða svigrúm gefst af öðrum ástæðum, s.s. við Skipagötu og á Sjallareit. Að auki er gert ráð fyrir byggingum austan Glerárgötu þar sem smábátalægi við Torfunefsbrýggju er nú. Tillaga Graeme Massie gerir jafnframt ráð fyrir uppbyggingu stórmarkaðar á Sjallareitnum.
- Sunnan Kaupvangsstrætis yrði fyrst og fremst byggt á hugmyndum settum fram í tillögu Dudniczek, Kalinowska, Skalska og Wielinska sem hlaut 2. verðlaun og tillögu Bonner, Fox og Jameson sem hlaut 3. verðlaun. Í þeim er gert ráð fyrir íbúðarbyggð í fjölbýli meðfram Drottningarbraut út að Austurbrú. Meðfram byggðinni verði tenging miðbæjar við Innbæinn. Sunnan þessarar byggðar verði grænt svæði sem tengist Innbænum.
- Norðan Gránufélagsgötu yrði einnig fyrst og fremst byggt á hugmyndum settum fram í tillögu Dudniczek, Kalinowska, Skalska og Wielinska sem hlaut 2. verðlaun og tillögu Bonner, Fox og Jameson sem hlaut 3. verðlaun. Í þeim er gert ráð fyrir íbúðarbyggð í fjölbýli meðfram Glerárgötu frá miðbænum til norðurs, þannig að yfirbragð götunnar breytist frá því sem nú er. Vestan nýrrar íbúðarbyggðar meðfram Glerárgötu verði opið svæði sem teygi sig meðfram brekkunni.
- Megináhersla í skipulagsvinnunni yrði lögð á uppbyggingu og eflingu í og nærri

## BREYTT SKIPULAG

Tvær tillögur hlutu þriðju verðlaun. Önnur lagði áherslu á þéttingu byggðar í miðbænum og var styrkur hennar einkum talinn liggja í mælikvarða nýrrar byggðar og einstökum útfærslum, svo sem í stækkun Eiðsvallar, útfærslu ráðhúss, bílastæði í Grófargili, bættum göngutengslum og hugmynd um tjarnir innan Drottningarbrautar til að tengja byggðina við hafid. Hin tillagan var valin sem fulltrúi tillagna sem lögðu áherslu á nýja, samfellda randbyggð meðfram Glerárgötu og Drottningarbraut að vestan.

Að fengnum niðurstöðum, vorið 2005, var Akureyrarbæ afhentur allur afrakstur keppinnar og réttur til að hagnýta hann. Akureyrarbær skipaði sérstakan stýrihóp vorið 2005 og var honum falið að hafa umsjón með úrvinnslu þeirra tillagna sem fram komu í hugmyndasamkeppninni. Stýrihópurinn var skipaður Kristjáni Þór Júlíussyni bæjarstjóra sem var formaður hópsins, Guðmundi Jóhannssyni formanni umhverfisráðs, Pétri H. Ármannssyni arkitekt og Halldóru Hreggviðsdóttur verkfræðingi sem var jafnframt verkefnisstjóri. Akureyrarbær réð Alta ehf. til að vinna með hópnum að gerð skipulagstillagna og hafði Ásdís Hlökk Theodórsdóttir skipulagsfræðingur umsjón með skipulagsvinnunni. Með stýrihópnum hafa einnig starfað af hálfu Akureyrarbæjar Ármann Jóhannesson sviðsstjóri tækni- og umhverfissviðs, Pétur Bolli Jóhannesson deildarstjóri umhverfisdeildar og Inga Þöll Þórgnýsdóttir bæjarlögmaður.

Stýrihópurinn lagði við upphaf starfs síns eftirfarandi áherslur til grundvallar skipulagsvinnu að höfðu samráði við dómnefnd hugmyndasamkeppinnar:

- Milli Gránufélagsgötu og Kaupvangsstrætis yrði fyrst og fremst byggt á hugmyndum settum fram í tillögu Graeme Massie sem hlaut 1. verðlaun. Í þeirri tillögu er gert ráð fyrir síki frá Pollinum inn að Hafnarstræti á móti Skátagili. Þar er einnig gengið út frá því að yfirbragð Glerárgötunnar um miðbæinn breytist. Byggð er þétt með því að byggja á reitum þar sem nú eru bílastæði eða svigrúm gefst af öðrum ástæðum, s.s. við Skipagötu og á Sjallareit. Að auki er gert ráð fyrir byggingum austan Glerárgötu þar sem smábátalægi við Torfunefsbrýggju er nú. Tillaga Graeme Massie gerir jafnframt ráð fyrir uppbyggingu stórmarkaðar á Sjallareitnum.
- Sunnan Kaupvangsstrætis yrði fyrst og fremst byggt á hugmyndum settum fram í tillögu Dudniczek, Kalinowska, Skalska og Wielinska sem hlaut 2. verðlaun og tillögu Bonner, Fox og Jameson sem hlaut 3. verðlaun. Í þeim er gert ráð fyrir íbúðarbyggð í fjölbýli meðfram Drottningarbraut út að Austurbrú. Meðfram byggðinni verði tenging miðbæjar við Innbæinn. Sunnan þessarar byggðar verði grænt svæði sem tengist Innbænum.
- Norðan Gránufélagsgötu yrði einnig fyrst og fremst byggt á hugmyndum settum fram í tillögu Dudniczek, Kalinowska, Skalska og Wielinska sem hlaut 2. verðlaun og tillögu Bonner, Fox og Jameson sem hlaut 3. verðlaun. Í þeim er gert ráð fyrir íbúðarbyggð í fjölbýli meðfram Glerárgötu frá miðbænum til norðurs, þannig að yfirbragð götunnar breytist frá því sem nú er. Vestan nýrrar íbúðarbyggðar meðfram Glerárgötu verði opið svæði sem teygi sig meðfram brekkunni.
- Megináhersla í skipulagsvinnunni yrði lögð á uppbyggingu og eflingu í og nærri

## GILDANDI SKIPULAG

sjálfum miðbæjarkjarnanum. Því yrði minni áhersla lögð á svæði syðst á Oddeyri þó að það hafi verið hluti af því svæði sem þátttakendum í hugmyndasamkeppninni var falið að gera tillögur um enda megi gera ráð fyrir því að þar verði byggt síðar en á áðurnefndum svæðum.

Stefna aðalskipulagsins um miðbæjarsvæðið er sett fram í köflum 3.3 og 3.4. Í kafla 3.5 er sett fram stefna um jaðarsvæði miðbæjarins, þ.e. svæðin norðan, sunnan og austan miðbæjarsvæðisins sem fjallað var um í hugmyndasamkeppni Akureyrar í öndvegi.

Þemauppdrættir og yfirlitsmynd um hugsanlega uppbyggingu í 3. kafla eru eingöngu sett fram til skýringar en ekki sem bindandi, staðfest útfærsla aðalskipulagsins.

## BREYTT SKIPULAG

sjálfum miðbæjarkjarnanum. Því yrði minni áhersla lögð á svæði syðst á Oddeyri þó að það hafi verið hluti af því svæði sem þátttakendum í hugmyndasamkeppninni var falið að gera tillögur um enda megi gera ráð fyrir því að þar verði byggt síðar en á áðurnefndum svæðum.

Stefna aðalskipulagsins um miðbæjarsvæðið er sett fram í köflum 3.3 og 3.4. Í kafla 3.5 er sett fram stefna um jaðarsvæði miðbæjarins, þ.e. svæðin norðan, sunnan og austan miðbæjarsvæðisins sem fjallað var um í hugmyndasamkeppni Akureyrar í öndvegi.

Þemauppdrættir og yfirlitsmynd um hugsanlega uppbyggingu í 3. kafla eru eingöngu sett fram til skýringar en ekki sem bindandi, staðfest útfærsla aðalskipulagsins.

**Haldið var áfram að þróa vinningstillöguna í samstarfi bæjaryfirvalda og Alta ehf. á árunum 2008 - 2009 og var útkoman úr því tillaga að deiliskipulagi fyrir miðbæ Akureyrar, austurhluta. Í febrúar 2010 var tillaga að deiliskipulagi sett í lögbundið auglýsingar- og kynningarferli og barst töluverður fjöldi athugasemda.**

**Helstu athugasemdir við tillögu að deiliskipulagi fyrir miðbæ Akureyrar árið 2010 voru eftirfarandi:**

- **Almennt á móti síki.**
- **Of há hús, of mikið skuggavarp.**
- **Of fá bílastæði, bílastæðamál óleyst.**
- **Of mikill kostnaður.**
- **Of mikil þétting, of mikið byggingarmagn.**
- **Halda í Torfunefsbryggju.**

**Tillaga að deiliskipulagi fyrir austurhluta miðbæjar Akureyrar var ekki samþykkt af bæjaryfirvöldum fyrir bæjarstjórnarkosningar í maí 2010.**

**Nýr meirihluti tók til starfa að loknum bæjarstjórnarkosningum vorið 2010 og vinna við deiliskipulag fyrir miðbæ Akureyrar var sett í bið, m.a. vegna þeirra athugasemda sem gerðar voru við auglýsta tillögu.**

**Síðla hausts 2012 hófst að nýju undirbúningsvinna vegna endurskoðunar deiliskipulags fyrir miðbæ Akureyrar með stofnun miðbæjarnefndar sem hefur umsjón með deiliskipulagi fyrir miðbæ Akureyrar. Ákveðið var að hafa þá tillögu að deiliskipulagi sem auglýst var í ársbyrjun 2010 til hliðsjónar við vinnu við nýtt deiliskipulag en að nýta þá tillögu ekki með beinum hætti. Í vinnu við deiliskipulag miðbæjar Akureyrar mun tillit vera tekið til þeirra athugasemda sem fram komu við áður auglýsta tillögu fyrir miðbæ Akureyrar.**

**Ákveðið var að stækka skipulagssvæðið til muna frá þeirri tillögu sem auglýst var 2010 og láta mörkin ná yfir það deiliskipulag sem í gildi er fyrir miðbæinn og nærsvæði frá árinu 1981.**

## 3.2 MIÐBÆRINN – FORSENDUR

### Afmörkun miðbæjarsvæðisins

Í þessu aðalskipulagi hefur afmörkun miðbæjarsvæðisins verið endurskoðuð og breytt lítillega frá fyrra aðalskipulagi. Við afmörkun miðbæjarins hefur verið haft að leiðarljósi að skilgreina miðbæjarsvæðið tiltölulega þröngt þannig að meginþungi miðbæjarstarfsemi beinist að skýrt afmörkuðu svæði í og umhverfis sjálfan miðbæjarkjarnann.

### Byggð og landnotkun

Miðbær Akureyrar einkennist af tiltölulega lágreistri byggð. Í sjálfum miðbæjarkjarnanum, þ.e. við Ráðhústorg, Hafnarstræti og nærliggjandi götur, einkennist byggðin af samfelldum húsaröðum meðfram götum, gjarnan 3-4ra hæða en fer hæst í 6 hæðir. Á jöðrum miðbæjarsvæðisins til suðurs og norðurs einkennist byggðin fremur af stakstæðum lægri byggingum.

Í miðbænum er nokkuð um óbyggðar lóðir og víða þarfnast bæjarmyndin þess að vera styrkt og skýrð, þótt byggðarmynstur miðbæjarins hafi í heild mjög ákveðin einkenni, sem vert er að ganga út frá og styrkja.

Í miðbænum er blönduð landnotkun verslunar, þjónustu og íbúðarbyggðar, þar sem hlutur íbúðarbyggðar er þó tiltölulega lítill. Þar er að finna fjölbreytta verslunar- og þjónustustarfsemi, s.s. ýmsa valvöruverslun, banka, hótél og gistiheimili, veitingahús, kvikmyndahús, sýningarsali og söfn.

### Verndun húsa og götomynda

Í miðbæ Akureyrar er gróin byggð húsa frá ýmsum tímabilum. Ekki hefur verið unnin formleg húsakönnun og lagt mat á varðveislugildi húsa í miðbænum nema úttekt Þorsteins Gunnarssonar frá árinu 1979 (Hörður Ágústsson, 2000).

Niðurstöður hennar voru að eftirfarandi hús við Hafnarstræti, Brekkugötu og Laxagötu hafi varðveislugildi: Hafnarstræti 94, 96 og 100b ásamt „Hafnarstræti við Torfunef“, einkum suðurhlíð Hafnarstrætis 86b, Brekkugata 11, 13 og 15 og húsaröð við Laxagötu sem mikilsverð heild timburhúsa frá árunum 1929–1935.

Sigurhæðir, Eyrarlandsvegi 3, er eina húsið í miðbænum sem er friðað skv. lögum um húsafriðun. Það er reist árið 1903 og er friðað í B-flokki, m.a. vegna menningarsögulegs gildis.

Í aðalskipulagi Akureyrar 1998-2018 var lagt til að ein götummynd innan miðbæjarins, Strandgata 7-13, yrði hverfisvernduð sem hluti af stærri heild. Húsaröðin við Strandgötu er talin hafa menningarsögulegt og umhverfislegt gildi fyrir Akureyri (Gerður Guðný Gunnarsdóttir og Hjörleifur Stefánsson, 1995).

Í miðbænum eru eftirtalin hús reist fyrir 1918 og lúta því ákvæðum laga um húsafriðun um umsögn húsafriðunarnefndar ríkisins vegna framkvæmda: Brekkugata 1a, 3, 5, 5b, 7a, 7/7b, 11, 12, 13 og 15, Glerárgata 1 og 5, Gránufélagsgata 7, Hafnarstræti 86, 88, 90, 92, 94, 96,

## 3.2 MIÐBÆRINN – FORSENDUR

### Afmörkun miðbæjarsvæðisins

Í þessu aðalskipulagi hefur afmörkun miðbæjarsvæðisins verið endurskoðuð og breytt lítillega frá fyrra aðalskipulagi. Við afmörkun miðbæjarins hefur verið haft að leiðarljósi að skilgreina miðbæjarsvæðið tiltölulega þröngt þannig að meginþungi miðbæjarstarfsemi beinist að skýrt afmörkuðu svæði í og umhverfis sjálfan miðbæjarkjarnann.

### Byggð og landnotkun

Miðbær Akureyrar einkennist af tiltölulega lágreistri byggð. Í sjálfum miðbæjarkjarnanum, þ.e. við Ráðhústorg, Hafnarstræti og nærliggjandi götur, einkennist byggðin af samfelldum húsaröðum meðfram götum, gjarnan 3-4ra hæða en fer hæst í 6 hæðir. Á jöðrum miðbæjarsvæðisins til suðurs og norðurs einkennist byggðin fremur af stakstæðum lægri byggingum.

Í miðbænum er nokkuð um óbyggðar lóðir og víða þarfnast bæjarmyndin þess að vera styrkt og skýrð, þótt byggðarmynstur miðbæjarins hafi í heild mjög ákveðin einkenni, sem vert er að ganga út frá og styrkja.

Í miðbænum er blönduð landnotkun verslunar, þjónustu og íbúðarbyggðar, þar sem hlutur íbúðarbyggðar er þó tiltölulega lítill. Þar er að finna fjölbreytta verslunar- og þjónustustarfsemi, s.s. ýmsa valvöruverslun, banka, hótél og gistiheimili, veitingahús, kvikmyndahús, sýningarsali og söfn.

### Verndun húsa og götomynda

Í miðbæ Akureyrar er gróin byggð húsa frá ýmsum tímabilum. Ekki hefur verið unnin formleg húsakönnun og lagt mat á varðveislugildi húsa í miðbænum nema úttekt Þorsteins Gunnarssonar frá árinu 1979 (Hörður Ágústsson, 2000).

Niðurstöður hennar voru að eftirfarandi hús við Hafnarstræti, Brekkugötu og Laxagötu hafi varðveislugildi: Hafnarstræti 94, 96 og 100b ásamt „Hafnarstræti við Torfunef“, einkum suðurhlíð Hafnarstrætis 86b, Brekkugata 11, 13 og 15 og húsaröð við Laxagötu sem mikilsverð heild timburhúsa frá árunum 1929–1935.

Sigurhæðir, Eyrarlandsvegi 3, er eina húsið í miðbænum sem er friðað skv. lögum um húsafriðun. Það er reist árið 1903 og er friðað í B-flokki, m.a. vegna menningarsögulegs gildis.

Í aðalskipulagi Akureyrar 1998-2018 var lagt til að ein götummynd innan miðbæjarins, Strandgata 7-13, yrði hverfisvernduð sem hluti af stærri heild. Húsaröðin við Strandgötu er talin hafa menningarsögulegt og umhverfislegt gildi fyrir Akureyri (Gerður Guðný Gunnarsdóttir og Hjörleifur Stefánsson, 1995).

Í miðbænum eru eftirtalin hús reist fyrir 1918 og lúta því ákvæðum laga um húsafriðun um umsögn húsafriðunarnefndar ríkisins vegna framkvæmda: Brekkugata 1a, 3, 5, 5b, 7a, 7/7b, 11, 12, 13 og 15, Glerárgata 1 og 5, Gránufélagsgata 7, Hafnarstræti 86, 88, 90, 92, 94, 96,



## GILDANDI SKIPULAG

106 og 107b, Kaupvangsstræti 6 og Strandgata 7, 9, 11, 11b og 13 (Fasteignamat ríkisins, 2005).

Sjá uppdrátt af verndun húsa og götummynda í kafla 3.3 Aðlaðandi byggð.

### Samgöngur og bílastæði

Glerárgata/Drottningarbraut liggur að miðbæjarsvæðinu og um það. Hún þjónar bæði þjóðvegaumferð, sem á leið gegnum Akureyri, og umferð milli miðbæjar og annarra bæjarhluta. Allar götur miðbæjarins eru opnar fyrir bílaumferð, ýmist tvístefnu- eða einstefnugötur en áður hefur hluti Hafnarstrætis verið skilgreindur sem göngugata án bílaumferðar.

Í miðbænum er talsverður fjöldi bílastæða. Með fram Glerárgötu og Drottningarbraut eru stór bílastæði á vegum Akureyrarbæjar, auk stæða á fyllingu við Torfunef, við Hólabraut og götustæða með fram akbrautum. Þá er nokkur fjöldi bílastæða á einkalóðum. Óverulegur hluti bílastæða í miðbænum er í bílastæðakjöllumum.

Skiptistöð strætisvagna og aðstaða leigubíla er við Hofsbót en aðstaða langferðabíla við Hafnarstræti/Austurbrú.

### Göturými, gróður og opin svæði

Engin almenn garðsvæði eru innan sjálfs miðbæjarins ef frá er talinn neðsti hluti Skátagils, en inn að honum ganga grænir geirar. Skátagilið opnast niður í Hafnarstrætið frá vestri. Við norðurmörk miðbæjarsvæðisins er Akureyrarvöllur og sunnan þess er opið óbyggt svæði milli Austurbrúar og Suðurbrúar.

Meðfram Drottningarbraut og Glerárgötu er trjábelti. Einnig eru nokkur götutré og blómaker í göturýmum á miðbæjarsvæðinu, einkum á Ráðhústorgi, í Hafnarstræti og á bílastæðum með fram Glerárgötu og Drottningarbraut. Þá er einhver gróður á einstökum lóðum á miðbæjarsvæðinu, sérstaklega til jaðranna til suðurs og norðurs.

Ekki hefur verið unnið heildstætt skipulag um útlit og yfirborð göturýma og götugögn í miðbænum.

### Úrvinnsla tillagna úr hugmyndasamkeppni um skipulag miðbæjar Akureyrar

*Við endurskoðun aðalskipulagsins, hvað snertir stefnu um miðbæinn, hefur verið byggt á vinningstillögum í hugmyndasamkeppni um skipulag miðbæjarins (sjá kafla 3.1). Greining forsendna hefur m.a. falist í ítarlegri skoðun einstakra þátta tillagnanna með tilliti til ávinnings og kostnaðar. Sérstaklega hefur sjónum verið beint að hugmynd 1. verðlaunatillögu um siki frá Pollinum inn að Hafnarstræti. Eftir skoðun á ávinningi, kostnaði og tæknilegum þáttum þykir tillaga um siki alla leið inn að Hafnarstræti ekki raunhæf eins og er, þar sem hún hefði í för með sér flutning á simstöðinni við Hafnarstræti auk talsverðs niðurrifs bygginga á reitnum milli Skipagötu og Hafnarstrætis. Ávinningur af siki inn að Skipagötu þykir hins vegar vega vel upp þann kostnað og breytingar á veitum sem lagning síkis þar hefði í för með sér.*

## BREYTT SKIPULAG

106 og 107b, Kaupvangsstræti 6 og Strandgata 7, 9, 11, 11b og 13 (Fasteignamat ríkisins, 2005).

Sjá uppdrátt af verndun húsa og götummynda í kafla 3.3 Aðlaðandi byggð.

### Samgöngur og bílastæði

Glerárgata/Drottningarbraut liggur að miðbæjarsvæðinu og um það. Hún þjónar bæði þjóðvegaumferð, sem á leið gegnum Akureyri, og umferð milli miðbæjar og annarra bæjarhluta. Allar götur miðbæjarins eru opnar fyrir bílaumferð, ýmist tvístefnu- eða einstefnugötur en áður hefur hluti Hafnarstrætis verið skilgreindur sem göngugata án bílaumferðar.

Í miðbænum er talsverður fjöldi bílastæða. Með fram Glerárgötu og Drottningarbraut eru stór bílastæði á vegum Akureyrarbæjar, auk stæða á fyllingu við Torfunef, við Hólabraut og götustæða með fram akbrautum. Þá er nokkur fjöldi bílastæða á einkalóðum. Óverulegur hluti bílastæða í miðbænum er í bílastæðakjöllumum.

Skiptistöð strætisvagna og aðstaða leigubíla er við Hofsbót en aðstaða langferðabíla við Hafnarstræti/Austurbrú.

### Göturými, gróður og opin svæði

Engin almenn garðsvæði eru innan sjálfs miðbæjarins ef frá er talinn neðsti hluti Skátagils, en inn að honum ganga grænir geirar. Skátagilið opnast niður í Hafnarstrætið frá vestri. Við norðurmörk miðbæjarsvæðisins er Akureyrarvöllur og sunnan þess er opið óbyggt svæði milli Austurbrúar og Suðurbrúar.

Meðfram Drottningarbraut og Glerárgötu er trjábelti. Einnig eru nokkur götutré og blómaker í göturýmum á miðbæjarsvæðinu, einkum á Ráðhústorgi, í Hafnarstræti og á bílastæðum með fram Glerárgötu og Drottningarbraut. Þá er einhver gróður á einstökum lóðum á miðbæjarsvæðinu, sérstaklega til jaðranna til suðurs og norðurs.

Ekki hefur verið unnið heildstætt skipulag um útlit og yfirborð göturýma og götugögn í miðbænum.

### 3.3 MIÐBÆRINN – STEFNA

#### Aðlaðandi byggð

##### Stefna

Efla skal sérkenni sjónræns yfirbragðs og byggðarmynsturs miðbæjar Akureyrar, en þau eru fölginn í hæð, byggingarstíl og fyrirkomulagi húsa.

- Við þéttingu og endurnýjun byggðar í miðbænum verði mynduð heilleg, aðlaðandi götummynd og samfelldar húsaraðir meðfram götu eftir því sem aðstæður leyfa. Þannig afmarki húsaraðir heil og skjólsæl rými. Það á sérstaklega við kjarna miðbæjarins, *þ.e. Ráðhústorg, fyrirhugað siki frá Torfunefi og nærliggjandi götur.*
- Hæð húsa taki mið af því að takmarka skuggavarp og halda þeim stærðarhlutföllum sem hefð er fyrir í miðbænum. Þannig er almennt gert ráð fyrir að húshæð í miðbæjarkjarnanum takmarkist við 4-5 hæðir *en að einstakar byggingar, eða hlutar bygginga sem myndi ný kennileiti í byggðarmynstri miðbæjarins, geti risið hærri, almennt í 6-7 hæðir. Sunnan og norðan við miðbæjarkjarnann er gert ráð fyrir að byggð sé almennt heldur lægri, í samræmi við hæð og hlutföll nærliggjandi byggðar.*

- Húsagerð bjóði upp á fjölbreytta notkun og starfsemi.

Efla skal byggð í miðbænum í því skyni að gera bæjarmynd miðbæjarkjarnans heilsteyptari en hún er nú. Uppbyggingu verði eftir föngum beint í miðbæjarkjarnann til að stuðla að því að markmiðum um eflingu miðbæjarins sem þungamiðju mannlífs, menningar, verslunar og þjónustu verði náð.

- Byggt verði á óbyggðum reitum með fram Glerárgötu, milli Kaupvangsstrætis og Strandgötu, auk möguleika á viðbyggingum og endurbyggingum á öðrum reitum í miðbænum, m.a. á Sjallareit.
- *Byggt verði á landfyllingu austan Glerárgötu við Torfunef til að styrkja byggð í miðbænum og til að móta þá ásýnd miðbæjarins sem blasir við þegar komið er í bæinn, Glerárgötu, strönd og fyrirhugað siki.*

Varðveita ber þær byggingar og götummyndir sem vegna aldurs, sögu eða byggingarstíls þykja hafa sérstakt gildi og vera mikilvægar fyrir byggðarmynstur, yfirbragð og sérkenni miðbæjarins.

- Eftirtalin hús og götummyndir njóti hverfisverndar: Hafnarstræti 86-96, Strandgata 4 framhlið og Strandgata 7-13. Eyrarlandsvegur 3 er friðaður samkvæmt lögum um húsafriðun.
- Hverfisvernd framantalinna húsa og götummynda felist í því að almennt séu ekki gerðar breytingar á ytra byrði þeirra og umgjörð lóða nema í því skyni að færa þau í átt að upprunalegri mynd. Allar breytingar á húsunum og lóðum virði byggingarstíl og hlutföll húsanna og götummyndar og séu unnar í samráði við húsafriðunarnefnd

### 3.3 MIÐBÆRINN – STEFNA

#### Aðlaðandi byggð

##### Stefna

Efla skal sérkenni sjónræns yfirbragðs og byggðarmynsturs miðbæjar Akureyrar, en þau eru fölginn í hæð, byggingarstíl og fyrirkomulagi húsa.

- Við þéttingu og endurnýjun byggðar í miðbænum verði mynduð heilleg, aðlaðandi götummynd og samfelldar húsaraðir meðfram götu eftir því sem aðstæður leyfa. Þannig afmarki húsaraðir heil og skjólsæl rými. Það á sérstaklega við kjarna miðbæjarins.

- Hæð húsa taki mið af því að takmarka skuggavarp og halda þeim stærðarhlutföllum sem hefð er fyrir í miðbænum. Þannig er almennt gert ráð fyrir að húshæð í miðbæjarkjarnanum takmarkist við 4 hæðir., **en einstakar byggingar geta verið 5 hæðir.**

- Húsagerð bjóði upp á fjölbreytta notkun og starfsemi.

Efla skal byggð í miðbænum í því skyni að gera bæjarmynd miðbæjarkjarnans heilsteyptari en hún er nú. Uppbyggingu verði eftir föngum beint í miðbæjarkjarnann til að stuðla að því að markmiðum um eflingu miðbæjarins sem þungamiðju mannlífs, menningar, verslunar og þjónustu verði náð.

- Byggt verði á óbyggðum reitum með fram Glerárgötu, milli Kaupvangsstrætis og Strandgötu, auk möguleika á viðbyggingum og endurbyggingum á öðrum reitum í miðbænum, m.a. á Sjallareit.

Varðveita ber þær byggingar og götummyndir sem vegna aldurs, sögu eða byggingarstíls þykja hafa sérstakt gildi og vera mikilvægar fyrir byggðarmynstur, yfirbragð og sérkenni miðbæjarins.

- Eftirtalin hús og götummyndir njóti hverfisverndar: Hafnarstræti 86-96, Strandgata 4 framhlið og Strandgata 7-13. Eyrarlandsvegur 3 er friðaður samkvæmt lögum um húsafriðun.
- Hverfisvernd framantalinna húsa og götummynda felist í því að almennt séu ekki gerðar breytingar á ytra byrði þeirra og umgjörð lóða nema í því skyni að færa þau í átt að upprunalegri mynd. Allar breytingar á húsunum og lóðum virði byggingarstíl og hlutföll húsanna og götummyndar og séu unnar í samráði við húsafriðunarnefnd



## GILDANDI SKIPULAG

rikisins.

Við nýbyggingar og viðhald gamallar byggðar skal stefnt að aðlaðandi bæjarmynd og heilsteyptu yfirbragði miðbæjarins.

- Tryggð verði gæði í byggingarlist og skipulagshönnun, sbr. starfsmarkmið um hönnun bygginga í kafla 2.2 og byggingarlistastefnu Akureyrarbæjar.
- Lögð verði áhersla á vandað lita- og efnisval og frágang í nýbyggingum og endurbyggingum, sbr. stefnu um gerð leiðbeininga um lita- og efnisval.

### Framkvæmd stefnunnar

Stefna aðalskipulagsins um yfirbragð byggðar og byggðarmynstur í miðbænum er nánar sýnd í deiliskipulagsrömmum fyrir einstaka götureiti í kafla 3.4. Deiliskipulagsrammarnir fela í sér leiðbeiningar um byggðarmynstur og landnotkun sem ber að leggja til grundvallar við deiliskipulagningu einstakra reita innan miðbæjarins.

*Auk þess að framfylgja stefnu aðalskipulagsins með deiliskipulagi fyrir einstaka reiti er stefnt að gerð sérstakra leiðbeininga um lita- og efnisval í miðbænum. Þar verður m.a. sett fram litaspjald fyrir miðbæinn þar sem litróf og litatónar sem æskilegt er talið að vinna með í miðbænum verða skilgreind. Leitað verður eftir samráði við áhuga- og fagfólk í bænum um mótun slíkra leiðbeininga sem deiliskipulags- og byggingarhönnuðum og fasteignaeigendum í miðbænum verður bent á og þeir hvattir til að fylgja.*

### Áhrif stefnunnar

Miðbær Akureyrar og helstu einkenni hans munu styrkjast til muna með því að halda við yfirbragði og byggðarmynstri hans við frekari uppbyggingu. Þannig öðlast hann aukið líf og gildi fyrir heimamenn og gesti. Jafnframt gera tvö megin-einkenni bæjarmyndarinnar, þ.e. samfelldar húsaraðir með götu og takmörkuð húshæð, það að verkum að auðveldara verður að skapa skjólsæl og sólrík rými en það var eitt af þeim atriðum sem lögð var sérstök áhersla á, á íbúáþingi um miðbæinn haustið 2004.

Stefna um takmörkun húshæðar byggist á að halda samræmi við þá hefð sem skapast hefur í byggðarmynstri og útlínum eða sjónarrönd miðbæjarins og halda þannig í ásýnd hans gagnvart aðkomuleiðum í bæinn, Brekkunni og umgjörð fjalla og hafs.

Byggðarmynstur og fyrirkomulag byggðar er nýtt til að skapa aðstæður fyrir fjölbreytta landnotkun miðbæjarsvæðis og vettvang mannlífs, menningar og þjónustu. Um leið og hæð og hlutföll byggðar í miðbænum eru virt er sett fram stefna um verulega aukna byggð í miðbæjarkjarnanum til að stuðla að því að íbúum í miðbænum fjölgi verulega og að ver-slunar- og þjónustustarfsemi í miðbænum verði búnað betri aðstæður en nú er.

Með uppbyggingu reita austan Skipagötu og þéttingu byggðar innan miðbæjarins er heildaryfirbragð byggðarinnar í miðbænum skerpt. Þétting byggðar þar styður einnig stefnu aðalskipulagsins um hagkvæma uppbyggingu bæjarfélagsins.

## BREYTT SKIPULAG

rikisins.

Við nýbyggingar og viðhald gamallar byggðar skal stefnt að aðlaðandi bæjarmynd og heilsteyptu yfirbragði miðbæjarins.

- Tryggð verði gæði í byggingarlist og skipulagshönnun, sbr. starfsmarkmið um hönnun bygginga í kafla 2.2 og byggingarlistastefnu Akureyrarbæjar.
- Lögð verði áhersla á vandað lita- og efnisval og frágang í nýbyggingum og endurbyggingum, sbr. stefnu um gerð leiðbeininga um lita- og efnisval.

### Framkvæmd stefnunnar

Stefna aðalskipulagsins um yfirbragð byggðar og byggðarmynstur í miðbænum er nánar sýnd í deiliskipulagsrömmum fyrir einstök svæði í kafla 3.4. Deiliskipulagsrammarnir fela í sér leiðbeiningar um byggðarmynstur og landnotkun sem ber að leggja til grundvallar við deiliskipulagningu einstakra svæða innan miðbæjarins.

### Áhrif stefnunnar

Miðbær Akureyrar og helstu einkenni hans munu styrkjast til muna með því að halda við yfirbragði og byggðarmynstri hans við frekari uppbyggingu. Þannig öðlast hann aukið líf og gildi fyrir heimamenn og gesti. Jafnframt gera tvö megin-einkenni bæjarmyndarinnar, þ.e. samfelldar húsaraðir með götu og takmörkuð húshæð, það að verkum að auðveldara verður að skapa skjólsæl og sólrík rými en það var eitt af þeim atriðum sem lögð var sérstök áhersla á, á íbúáþingi um miðbæinn haustið 2004.

Stefna um takmörkun húshæðar byggist á að halda samræmi við þá hefð sem skapast hefur í byggðarmynstri og útlínum eða sjónarrönd miðbæjarins og halda þannig í ásýnd hans gagnvart aðkomuleiðum í bæinn, Brekkunni og umgjörð fjalla og hafs.

Byggðarmynstur og fyrirkomulag byggðar er nýtt til að skapa aðstæður fyrir fjölbreytta landnotkun miðbæjarsvæðis og vettvang mannlífs, menningar og þjónustu. Um leið og hæð og hlutföll byggðar í miðbænum eru virt er sett fram stefna um verulega aukna byggð í miðbæjarkjarnanum til að stuðla að því að íbúum í miðbænum fjölgi verulega og að ver-slunar- og þjónustustarfsemi í miðbænum verði búnað betri aðstæður en nú er.

Með uppbyggingu reita austan Skipagötu og þéttingu byggðar innan miðbæjarins er heildaryfirbragð byggðarinnar í miðbænum skerpt. Þétting byggðar þar styður einnig stefnu aðalskipulagsins um hagkvæma uppbyggingu bæjarfélagsins.

## Fjölbreytt landnotkun

## Stefna

Styrkja skal stöðu miðbæjar Akureyrar sem hjarta bæjarlífsins og þungamiðju verslunar og þjónustu á Norðurlandi þannig að fólk eigi erindi í miðbæinn, staldri þar við og líði vel.

- Í miðbænum verði blönduð byggð íbúða, verslunar, þjónustu og stofnana.
- Menningarviðburðir og önnur afþreying í miðbænum verði eflað, m.a. í tengslum við nýtt menningarhús við *Torfunef*, í því skyni að starfsemi í miðbænum verði fjölbreytt og miðbærinn lifandi allan ársins hring á hefðbundnum þjónustutíma verslana og utan hans.
- Húsnæði á götuhæðum í miðbænum verði almennt nýtt fyrir verslun og þjónustustarfsemi með bein tengsl út á götu, sbr. *nánari ákvæði í deiliskipulagsrömmum í kafla 3.4*. Almennt verði forðast að götuhliðar húsa við helstu götur miðbæjarins verði lífvana (t.d. með gluggalausum veggjum á jarðhæð).
- Húsnæði á efri hæðum verði, eftir því sem við getur átt, nýtt fyrir íbúðir eða skrifstofur og þjónustustarfsemi, sbr. *nánari ákvæði í deiliskipulagsrömmum í kafla 3.4*.
- Á jaðarsvæðum innan miðbæjarins til suðurs og norðurs verði fyrst og fremst gert ráð fyrir íbúðarbyggð, sbr. *nánari ákvæði í deiliskipulagsrömmum í kafla 3.4*.
- *Æskilegt er talið að auka vöruúrval og grundvöll íbúðarbyggðar í miðbænum með góðri matvöruverslun innan miðbæjarins í nánnum tengslum við aðra verslunar- og þjónustustarfsemi. Í deiliskipulagsrömmum fyrir „Glerárgötureiti” og „Sjallareit“ er skapað svigrúm fyrir stórmarkað í miðbænum.*
- *Gert er ráð fyrir aðstöðu fyrir smábáta innan hafnargarða við Torfunef. Við hönnun fyrirhugaðs síkis frá Torfunefi að Skipagötu verður athugað hvort gera skuli ráð fyrir umferð báta um síkið.*

## Framkvæmd stefnunnar

Stefna aðalskipulagsins um landnotkun í miðbænum er nánar sýnd í deiliskipulagsrömmum fyrir *einstaka götureiti* í kafla 3.4. Deiliskipulagsrammarnir fela í sér leiðbeinandi ákvæði um byggðarmynstur og landnotkun og leggja ber þau til grundvallar við deiliskipulag einstakra reita.

Með stefnu aðalskipulagsins er lagður grundvöllur að fjölgun íbúða í miðbænum auknu verslunar- og þjónustuhúsnæði á götuhæð og aukningu atvinnuhúsnæðis í miðbænum. Sjá *deiliskipulagsramma í kafla 3.4*.

Í aðalskipulaginu er sett fram skýrari stefna um staðarval verslunar en í fyrra aðalskipulagi í því skyni að miðbær Akureyrar eflist og staðsetning mismunandi tegunda verslana þjóni bæjarbúum og gestum sem best. Sjá nánar í kafla 2.4 og 4.

Auk þess að framfylgja stefnu aðalskipulagsins með deiliskipulagi fyrir einstaka reiti mun

## Fjölbreytt landnotkun

## Stefna

Styrkja skal stöðu miðbæjar Akureyrar sem hjarta bæjarlífsins og þungamiðju verslunar og þjónustu á Norðurlandi þannig að fólk eigi erindi í miðbæinn, staldri þar við og líði vel.

- Í miðbænum verði blönduð byggð íbúða, verslunar, þjónustu og stofnana.
- Menningarviðburðir og önnur afþreying í miðbænum verði eflað, m.a. í tengslum við nýtt menningarhús í því skyni að starfsemi í miðbænum verði fjölbreytt og miðbærinn lifandi allan ársins hring á hefðbundnum þjónustutíma verslana og utan hans.
- Húsnæði á götuhæðum í miðbænum verði almennt nýtt fyrir verslun og þjónustustarfsemi með bein tengsl út á götu. Almennt verði forðast að götuhliðar húsa við helstu götur miðbæjarins verði lífvana (t.d. með gluggalausum veggjum á jarðhæð).
- Húsnæði á efri hæðum verði, eftir því sem við getur átt, nýtt fyrir íbúðir eða skrifstofur og þjónustustarfsemi.
- Á jaðarsvæðum innan miðbæjarins til suðurs og norðurs verði fyrst og fremst gert ráð fyrir íbúðarbyggð.

## Framkvæmd stefnunnar

Stefna aðalskipulagsins um landnotkun í miðbænum er nánar sýnd í deiliskipulagsrömmum fyrir *einstök svæði* í kafla 3.4. Deiliskipulagsrammarnir fela í sér leiðbeinandi ákvæði um byggðarmynstur og landnotkun og leggja ber þau til grundvallar við deiliskipulag einstakra svæða.

Með stefnu aðalskipulagsins er lagður grundvöllur að fjölgun íbúða í miðbænum auknu verslunar- og þjónustuhúsnæði á götuhæð og aukningu atvinnuhúsnæðis í miðbænum.

Í aðalskipulaginu er sett fram skýrari stefna um staðarval verslunar en í fyrra aðalskipulagi í því skyni að miðbær Akureyrar eflist og staðsetning mismunandi tegunda verslana þjóni bæjarbúum og gestum sem best. Sjá nánar í kafla 2.4 og 4.

Auk þess að framfylgja stefnu aðalskipulagsins með deiliskipulagi fyrir einstaka reiti mun

## GILDANDI SKIPULAG

Akureyrarbær kynna þróunarmöguleika í miðbænum í því skyni að laða að fjárfestingar og starfsemi. Einnig verði hugað að gerð áætlunar um að tengja saman menningarviðburði og kynningarstarfsemi miðbæjarins í samvinnu við aðila í ferðaþjónustu og á sviði menningar og lista.

### Áhrif stefnunnar

Gert er ráð fyrir verulegri aukningu á íbúðarhúsnæði í miðbænum. Íbúðarbyggð í miðbænum styrkir verslun og viðskipti þar, glæðir miðbæinn lífi utan þjónustutíma verslana og skrifstofa og tryggir betur en nú er öryggi vegfarenda og fasteigna.

Verslun og þjónusta á götuhæðum tryggir lifandi og fjölbreyttar götuhliðar bygginga og glæðir miðbæinn lífi og sál. Skrifstofu- og þjónustustarfsemi styrkir aðra starfsemi á svæðinu og nýtur góðs af nálægð við verslanir, veitingastaði og íbúðir.

Ný og blönduð byggð í miðbænum með verulegum hlut íbúða gefur Akureyringum kost á að búa og sækja vinnu og verslun, þjónustu og afþreyingu innan göngufæris.

Góð matvöruverslun í kjarna miðbæjarins í nánnum tengslum við aðrar verslanir og þjónustu styður íbúðarbyggð í miðbænum og verður aðdráttarafl fyrir gesti og aðra verslun og þjónustu og stuðlar þannig að því að efla miðbæinn sem vettvang verslunar, atvinnustarfsemi, búsetu og menningar.

Markviss vinna að skipulagi menningarviðburða og afþreyingar í miðbænum laðar að heimamenn og gesti og getur þannig styrkt Akureyri sem ferðamannabæ og stuðlað að því að lengja ferðamannatímamann.

Efling miðbæjarins sem meginvettvangs menningar, verslunar og þjónustu stuðlar að fjölbreyttu og öfluglu atvinnulífi, bættum lífsgæðum og lífsskilyrðum bæjarbúa, góðri þjónustu og margþættu menningarstarfi.

## Góð tengsl við byggð og náttúru

### Stefna

Bæta skal tengsl miðbæjarins við ströndina og sjóinn.

- *Grafið verði siki frá Torfunefi inn að Skipagötu. Með síkinu eru endurvakin tengsl miðbæjar-byggðar-innar og starfsemi og mannlífs í miðbænum við Pollinn.*
- *Landfylling við Torfunef, sunnan við fyrirhugað siki, verði stækkuð en það gefur kost á byggð við ströndina og tengingu miðbæjarbyggðar við sjó.*
- *Tryggðar verði tengingar þvert á Hafnarstræti, Skipagötu og Glerárgötu fyrir gangandi umferð, sem og sjónræn tengsl um miðbæinn til sjávar. Þar getur verið um að ræða opnar göngugötur eða í sumum tilvikum að einhverju leyti yfirbyggðar leiðir. Sjá nánar í deiliskipulagsrömmum viðkomandi reita í kafla 3.4. Í deiliskipulagi og við endurbyggingu á „Skipagötureit“ þarf sérstaklega að skapa sjón- og göngutengsl*

## BREYTT SKIPULAG

Akureyrarbær kynna þróunarmöguleika í miðbænum í því skyni að laða að fjárfestingar og starfsemi. Einnig verði hugað að gerð áætlunar um að tengja saman menningarviðburði og kynningarstarfsemi miðbæjarins í samvinnu við aðila í ferðaþjónustu og á sviði menningar og lista.

### Áhrif stefnunnar

Gert er ráð fyrir verulegri aukningu á íbúðarhúsnæði í miðbænum. Íbúðarbyggð í miðbænum styrkir verslun og viðskipti þar, glæðir miðbæinn lífi utan þjónustutíma verslana og skrifstofa og tryggir betur en nú er öryggi vegfarenda og fasteigna.

Verslun og þjónusta á götuhæðum tryggir lifandi og fjölbreyttar götuhliðar bygginga og glæðir miðbæinn lífi og sál. Skrifstofu- og þjónustustarfsemi styrkir aðra starfsemi á svæðinu og nýtur góðs af nálægð við verslanir, veitingastaði og íbúðir.

Ný og blönduð byggð í miðbænum með verulegum hlut íbúða gefur Akureyringum kost á að búa og sækja vinnu og verslun, þjónustu og afþreyingu innan göngufæris.

Góð matvöruverslun í kjarna miðbæjarins í nánnum tengslum við aðrar verslanir og þjónustu styður íbúðarbyggð í miðbænum og verður aðdráttarafl fyrir gesti og aðra verslun og þjónustu og stuðlar þannig að því að efla miðbæinn sem vettvang verslunar, atvinnustarfsemi, búsetu og menningar.

Markviss vinna að skipulagi menningarviðburða og afþreyingar í miðbænum laðar að heimamenn og gesti og getur þannig styrkt Akureyri sem ferðamannabæ og stuðlað að því að lengja ferðamannatímamann.

Efling miðbæjarins sem meginvettvangs menningar, verslunar og þjónustu stuðlar að fjölbreyttu og öfluglu atvinnulífi, bættum lífsgæðum og lífsskilyrðum bæjarbúa, góðri þjónustu og margþættu menningarstarfi.

## Góð tengsl við byggð og náttúru

### Stefna

Bæta skal tengsl miðbæjarins við ströndina og sjóinn.

- Tryggðar verði tengingar þvert á Hafnarstræti, Skipagötu og Glerárgötu fyrir gangandi umferð, sem og sjónræn tengsl um miðbæinn til sjávar.

## GILDANDI SKIPULAG

milli Hafnarstrætis og síkis í formi opinna eða yfirbyggðra gönguleiða. Sama gildir um deiliskipulag og uppbyggingu á „Glerárgöturéit syðri“.

Tryggja skal góðar samgöngur og aðgengi allra ferðamáta við og um miðbæinn.

- Sérstök áhersla verði lögð á eftirtaldar leiðir:
  - ◇ Greiðar leiðir fyrir bílaumferð frá öllum hverfum Akureyrar að og frá miðbænum og þjóðvegaumferð sem fara þarf um Glerárgötu. Gert er ráð fyrir að yfirbragð Glerárgötu breytist á kaflanum frá Kaupvangsstræti að Smáragötu (sjá nánar stefnu um „vistleg göturými og torg“). Við hönnun Glerárgötu verði sérstaklega tekið tillit til að flæði bílaumferðar um götuna sé gott.
  - ◇ Greiðar leiðir og aðstöðu í miðbænum fyrir strætisvagna, langferðabíla og leigubíla.
  - ◇ Göngu- og hjólreiðaleiðir frá öllum hverfum Akureyrar að og frá miðbænum, sérstaklega eftir skilgreindum grænum leiðum, sem og göngu- og hjólreiðaleið sem tengi háskólasvæðið við miðbæinn.
  - ◇ Örugga og góða göngutengingu milli miðbæjar og menningarhúss.
- Bílastæði í miðbænum verði fyrst og fremst í *bílakjöllurum*, innan lóða, í götustæðum og á safnstæðum í jaðri hans. Sjá nánar stefnu um „vistleg göturými og torg“ og deiliskipulagsramma í kafla 3.4.

Tryggja skal tengsl miðbæjar við umhverfi og náttúru með grænum leiðum sem ganga inn að miðbænum frá nærliggjandi byggð og skapa aðlaðandi leiðir að og frá miðbænum.

- Gert er ráð fyrir tengingum grænna leiða, þ.e. garðsvæða með göngu- og hjólreiðaleiðum, gróðri og áningarstöðum:
  - ◇ frá miðbænum til suðurs, *vestan* Drottningarbrautar og áfram til móts við Innbæinn.
  - ◇ frá miðbænum til vesturs, upp um Skátagil frá Hafnarstræti.
  - ◇ frá miðbænum til norðurs, *vestan* Glerárgötu og áfram til móts við ver-slunarmiðstöð á Glerártorgi.
  - ◇ frá miðbænum til austurs, meðfram Strandgötu og ströndinni út til móts við Oddeyrartanga.
- Ennfremur er gert ráð fyrir gönguleið með áningarstöðum með fram ströndinni frá suðri, með fram Torfunefi og áfram til austurs út eftir Oddeyri.
- Helstu gönguleiðir verði auðgaðar með listaverkum, falletum götugögnum og fræðsluskiltum.

## BREYTT SKIPULAG

Tryggja skal góðar samgöngur og aðgengi allra ferðamáta við og um miðbæinn.

- Sérstök áhersla verði lögð á eftirtaldar leiðir:
  - ◇ Greiðar leiðir fyrir bílaumferð frá öllum hverfum Akureyrar að og frá miðbænum og þjóðvegaumferð sem fara þarf um Glerárgötu. Gert er ráð fyrir að yfirbragð Glerárgötu breytist á kaflanum frá Kaupvangsstræti að Smáragötu (sjá nánar stefnu um „vistleg göturými og torg“). Við hönnun Glerárgötu verði sérstaklega tekið tillit til að flæði bílaumferðar um götuna sé gott.
  - ◇ Greiðar leiðir og aðstöðu í miðbænum fyrir strætisvagna, langferðabíla og leigubíla.
  - ◇ Göngu- og hjólreiðaleiðir frá öllum hverfum Akureyrar að og frá miðbænum, sérstaklega eftir skilgreindum grænum leiðum, sem og göngu- og hjólreiðaleið sem tengi háskólasvæðið við miðbæinn.
  - ◇ Örugga og góða göngutengingu milli miðbæjar og menningarhúss.
- Bílastæði í miðbænum verði fyrst og fremst í **bilgeymslum**, innan lóða, í götustæðum og á safnstæðum í jaðri hans. Sjá nánar stefnu um „vistleg göturými og torg“ og deiliskipulagsramma í kafla 3.4.

Tryggja skal tengsl miðbæjar við umhverfi og náttúru með grænum leiðum sem ganga inn að miðbænum frá nærliggjandi byggð og skapa aðlaðandi leiðir að og frá miðbænum.

- Gert er ráð fyrir tengingum grænna leiða, þ.e. garðsvæða með göngu- og hjólreiðaleiðum, gróðri og áningarstöðum:
  - ◇ frá miðbænum til suðurs, **meðfram** Drottningarbraut til móts við Innbæinn.
  - ◇ frá miðbænum til vesturs, upp um Skátagil frá Hafnarstræti.
  - ◇ frá miðbænum til norðurs, **meðfram** Glerárgötu og áfram til móts við ver-slunarmiðstöð á Glerártorgi.
  - ◇ frá miðbænum til austurs, meðfram Strandgötu og ströndinni út til móts við Oddeyrartanga.
- Ennfremur er gert ráð fyrir gönguleið með áningarstöðum meðfram ströndinni frá suðri, meðfram Torfunefi og áfram til austurs út eftir Oddeyri.
- Helstu gönguleiðir verði auðgaðar með listaverkum, falletum götugögnum og fræðsluskiltum.

## GILDANDI SKIPULAG

### Framkvæmd stefnunnar

Deiliskipulag einstakra *reita* skal taka mið af stefnu um göturými. Einnig er fyrirhugað að vinna áætlun um göturými þar sem sýnd er hönnun gatna varðandi legu, breidd, efnisnotkun, götugögn, lýsingu, gróður o.þ.h. Fyrirhugað er að vinna framkvæmdáætlanir um stíga og græna geira sem tengjast miðbænum.

*Akureyrarbær mun deiliskipuleggja sikissvæðið í samráði við Vegagerðina og Siglingastofnun og hlutaðeigandi veitustofnanir þar sem áhersla verður lögð á vandaða skipulagshönnun. Í deiliskipulaginu verður breidd, dýpt og nýting sikis sumar og vetur nánar ákveðin, ásamt tilhögun, útliti og efnisvali opinna svæða meðfram sikinu, gönguleiða með fram því og brúar á Glerárgötu, svo og hvort brúin verði opnanleg fyrir bátaumferð.*

### Áhrif stefnunnar

*Fyrirhugað siki er lykilatriði í mótun forms og ásýndar miðbæjarsvæðisins. Með sikinu eru endurheimt tengsl miðbæjarins við sjóinn og til verða sólrík og skjólsæl götu- og torgsvæði og lóðir í hjarta bæjarins. Þessi atriði vögu þungt í skilaboðum íbúafings sem haldið var haustið 2004. Með sikinu og landfyllingum við Torfunef verða jafnframt mun fleiri lóðir og reitir en áður með framhlið að helstu götu- eða dvalarsvæðum.*

*Gerð sikisins hefur í för sér að breyta þarf veitum sem liggja í sikisstæðinu. Einnig þarf að gera brú á Glerárgötu sem er hluti af Þjóðvegi nr. 1. Gerð hefur verið forkönnun á umfangi þeirra breytinga, sem sikið kallar á, á samgöngukerfi og veitum í samráði við hlutaðeigandi stofnanir og er framkvæmdin talin raunhæf miðað við þá legu sikis sem aðalskipulagið gerir ráð fyrir.*

*Fyrirhuguð landfylling og byggð við Torfunef stuðlar að betri nýtingu fjárfestinga í innviðum, uppbyggingu og þjónustu í miðbænum, auk þess sem landnotkun og starfsemi á fyllingunni styrkir miðbæjarkjarnann, ásýnd miðbæjarins og tengsl við menningarhúsið. Fyrirhuguð byggð á fyllingum og á nærliggjandi svæðum með fram Drottningarbraut og Glerárgötu mun jafnframt njóta frábærs útsýnis út yfir höfnina og fjörðinn.*

Bættar tengingar miðbæjar við nærliggjandi hverfi fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur og gönguleið með ströndinni eru beint svar við skilaboðum íbúafingsins haustið 2004.

## Vistlegt göturými og torg

### Stefna

Göturými og torg í miðbæ Akureyrar eigi þátt í að skapa bæjarmynd sem einkennist af vönduðu, hlýlegu og fallegu umhverfi sem veitir íbúum og gestum vellíðan og ánægju.

- Frágangur yfirborðs götu- og torgrýma, gróður og götugögn (bekkir, götulýsing, sorpilát, merkingar, trjágrindur, ristar o.þ.h.) verði samræmd og sérstakt átak gert í að nýta efnisval, gróður, götugögn og listaverk til að gera götu- og torgrými miðbæjarins sérstök og aðlaðandi.

## BREYTT SKIPULAG

### Framkvæmd stefnunnar

Deiliskipulag einstakra *svæða* skal taka mið af stefnu um göturými. Einnig er fyrirhugað að vinna áætlun um göturými þar sem sýnd er hönnun gatna varðandi legu, breidd, efnisnotkun, götugögn, lýsingu, gróður o.þ.h. Fyrirhugað er að vinna framkvæmdáætlanir um stíga og græna geira sem tengjast miðbænum.

### Áhrif stefnunnar

Bættar tengingar miðbæjar við nærliggjandi hverfi fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur og gönguleið með ströndinni eru beint svar við skilaboðum íbúafingsins haustið 2004.

## Vistlegt göturými og torg

### Stefna

Göturými og torg í miðbæ Akureyrar eigi þátt í að skapa bæjarmynd sem einkennist af vönduðu, hlýlegu og fallegu umhverfi sem veitir íbúum og gestum vellíðan og ánægju.

- Frágangur yfirborðs götu- og torgrýma, gróður og götugögn (bekkir, götulýsing, sorpilát, merkingar, trjágrindur, ristar o.þ.h.) verði samræmd og sérstakt átak gert í að nýta efnisval, gróður, götugögn og listaverk til að gera götu- og torgrými miðbæjarins sérstök og aðlaðandi.



## GILDANDI SKIPULAG

- Gróður verði nýttur sem víðast í göturýmum og torgum til að skapa hlýleika og skjól.
- Almennit verði leitast við að stærri hluti göturýmisins nýtist fyrir gangandi vegfarendur en nú er.

Tryggja skal öruggar og greiðar samgöngur allra ferðamáta um miðbæinn.

- Glerárgötu verði breytt til að þjóna jafnt íbúum og gestum miðbæjarins og bílaumferð sem leið á um bæinn eða í gegnum bæinn. Breytingin felist í því að yfirbragð götunnar breytist, t.d. með því að þrengja akbrautir, nota mismunandi yfirborðsefni, gróðri og breyttri lýsingu. *Jafnframt er gert ráð fyrir byggð að Glerárgötu, beggja vegna.*
- Tryggt verði að nægilega mörg bílastæði séu í miðbænum. Þeim skal komið þannig fyrir að þau dragi sem minnst úr gæðum göturýma og lóða. Almennit verði gert ráð fyrir bílastæðum með fram akbrautum, *yfirleitt samsíða akstursstefnu en í sumum tilvikum þvert á akstursstefnu.*
- Við hönnun göturýma verði sérstaklega hugað að því að tryggja öruggar leiðir gangandi vegfarenda yfir akbrautir. Sérstaklega á það við um Glerárgötu, við *síki* og á móts við menningarhúsið.
- Tryggð verði fullnægjandi aðstaða fyrir strætisvagna, leigubíla og langferðabíla í miðbænum.
- Gert er ráð fyrir að miðbæjarsvæðið verði almennt skilgreint sem 30 km svæði.

Göturými og torg í miðbæ Akureyrar verði vettvangur mannfagnaða og menningarviðburða og óformlegur samkomustaður bæjarbúa og gesta jafnt sumar sem vetur.

- Sólrík og skjólsæl svæði verði nýtt fyrir göngu- og dvalarsvæði.
- Hönnun götu- og torgrýma *auk síkissvæðisins* taki mið af veðurfari og því að þau gefi kost á útiveru og viðburðum sumar og vetur. Vetrarnot, sem til greina koma, eru t.d. jólamarkaður og skautasvell.
- Við hönnun götu- og torgrýma verði haft í huga að þau geti gegnt margvíslegum hlutverkum og verið helsti vettvangur samverustunda og hátíðahalda bæjarbúa.

Unnið verði að því að nýta ljós og lýsingu til að glæða miðbæinn lífi og sérkennum að vetri.

- Stefnt er að gerð áætlunar um götulýsingu og lýsingu bygginga og athugaðir möguleikar á þematengdri lýsingu miðbæjarins, t.d. um jól eða í sambandi við tiltekna viðburði, í samráði við hagsmunaaðila í miðbænum.

### Framkvæmd stefnunnar

Akureyrarbær hyggst standa fyrir gerð skipulags og framkvæmdum við *síki* og *umhverfi þess* og breytingar á Glerárgötu. Þá er fyrirhugað að vinna áætlun um gatnakerfi og endurhönnun gatna og torga í miðbænum í tengslum við reglubundið viðhald og endurnýjun yfirborðs gatna.

Kannað verður hvernig nýta megi lýsingu til að draga fram sérkenni og auka aðdráttarafl

## BREYTT SKIPULAG

- Gróður verði nýttur sem víðast í göturýmum og torgum til að skapa hlýleika og skjól.
- Almennit verði leitast við að stærri hluti göturýmisins nýtist fyrir gangandi vegfarendur en nú er.

Tryggja skal öruggar og greiðar samgöngur allra ferðamáta um miðbæinn.

- Glerárgötu verði breytt til að þjóna jafnt íbúum og gestum miðbæjarins og bílaumferð sem leið á um bæinn eða í gegnum bæinn. Breytingin felist í því að yfirbragð götunnar breytist, t.d. með því að þrengja akbrautir, nota mismunandi yfirborðsefni, gróðri og breyttri lýsingu.
- Tryggt verði að nægilega mörg bílastæði séu í miðbænum. Þeim skal komið þannig fyrir að þau dragi sem minnst úr gæðum göturýma og lóða. Almennit verði gert ráð fyrir bílastæðum með fram akbrautum.
- Við hönnun göturýma verði sérstaklega hugað að því að tryggja öruggar leiðir gangandi vegfarenda yfir akbrautir. Sérstaklega á það við um Glerárgötu, við **hafnarsvæði** og á móts við menningarhúsið.
- Tryggð verði fullnægjandi aðstaða fyrir strætisvagna, leigubíla og langferðabíla í miðbænum.
- Gert er ráð fyrir að miðbæjarsvæðið verði almennt skilgreint sem 30 km svæði.

Göturými og torg í miðbæ Akureyrar verði vettvangur mannfagnaða og menningarviðburða og óformlegur samkomustaður bæjarbúa og gesta jafnt sumar sem vetur.

- Sólrík og skjólsæl svæði verði nýtt fyrir göngu- og dvalarsvæði.
- Hönnun götu- og torgrýma taki mið af veðurfari og því að þau gefi kost á útiveru og viðburðum sumar og vetur. Vetrarnot, sem til greina koma, eru t.d. jólamarkaður og skautasvell.
- Við hönnun götu- og torgrýma verði haft í huga að þau geti gegnt margvíslegum hlutverkum og verið helsti vettvangur samverustunda og hátíðahalda bæjarbúa.

Unnið verði að því að nýta ljós og lýsingu til að glæða miðbæinn lífi og sérkennum að vetri.

- Stefnt er að gerð áætlunar um götulýsingu og lýsingu bygginga og athugaðir möguleikar á þematengdri lýsingu miðbæjarins, t.d. um jól eða í sambandi við tiltekna viðburði, í samráði við hagsmunaaðila í miðbænum.

### Framkvæmd stefnunnar

Akureyrarbær hyggst standa fyrir gerð skipulags og framkvæmdum við breytingar á Glerárgötu. Þá er fyrirhugað að vinna áætlun um gatnakerfi og endurhönnun gatna og torga í miðbænum í tengslum við reglubundið viðhald og endurnýjun yfirborðs gatna.

Kannað verður hvernig nýta megi lýsingu til að draga fram sérkenni og auka aðdráttarafl



## GILDANDI SKIPULAG

miðbæjarins. Athugaðir verða kostir í götulýsingu, lýsingu bygginga og tímabundinni lýsingu tengdri tilteknum árstímum eða viðburðum og með skírskotun til umhverfisins.

Við hönnun göturýma verður haft samráð við þá sem reka strætisvagna, leigubíla og langferðabíla til að tryggja þeim aðstöðu sem þjónar íbúum og gestum miðbæjarins sem best.

Sjá einnig um framkvæmd stefnu um „fjölbreytta landnotkun“ og „góð tengsl við byggð og náttúru“.

### Áhrif stefnunnar

Samræmd stefna og átak um götu- og torgrými bæjarins þar sem metnaður er lagður í endingargóð efni og hönnun götugagna, sem falla að byggð og einkennum miðbæjarins og gróðri til að skapa hlýleika og skjól, gegnir mikilvægu hlutverki við að gefa miðbænum það yfirbragð og þau einkenni sem laða að fjárfesta, rekstur, íbúa og gesti.

Hönnun götu- og torgrýma á þann veg að aðstaða sé fyrir mismunandi viðburði og að göngu- og dvalarsvæði snúi vel við sól og skjóli, stuðlar að góðum skilyrðum fyrir mannlíf í miðbænum.

Glerárgata gegnir víðtæku hlutverki. Auk þess að vera þjóðleið gegnum Akureyri er hún ein af meginleiðum innan Akureyrar, milli hverfa sunnan og norðan miðbæjarins. Þá gegnir hún mikilvægu hlutverki sem miðbæjargata en útlit hennar, hönnun og notkun hefur úrslitaáhrif á tengsl miðbæjarins við nýtt menningarhús, ströndina og sjóinn. Gætt verði að því við endurhönnun götunnar að umferðaröryggi og skilvirkni hennar sem umferðaræðar verði tryggt en gert er ráð fyrir að hægja muni á umferð um götuna.

Uppbygging og endurnýjun á miðbæjarsvæði á sér stað á löngum tíma. Af þeim sökum er sérstaklega mikilvægt að gætt sé að því að á hverjum tíma sé gengið frá lóðum og götu- og torgrýmum. Það á bæði við um óbyggðar lóðir og svæði í tímabundinni notkun, sem bíða frekari þróunar.

Sóknarfæri geta legið í því, sem aðráttarafl fyrir gesti og ferðamenn, að nýta lýsingu opinna rýma og bygginga til að undirstrika einkenni og yfirbragð miðbæjarins, sem og til að vinna með tímabundin þemu sem tengst geta tilteknum viðburðum eða mismunandi árstímum eða fyrirbærum á borð við Norðurljósín.

## BREYTT SKIPULAG

miðbæjarins. Athugaðir verða kostir í götulýsingu, lýsingu bygginga og tímabundinni lýsingu tengdri tilteknum árstímum eða viðburðum og með skírskotun til umhverfisins.

Við hönnun göturýma verður haft samráð við þá sem reka strætisvagna, leigubíla og langferðabíla til að tryggja þeim aðstöðu sem þjónar íbúum og gestum miðbæjarins sem best.

Sjá einnig um framkvæmd stefnu um „fjölbreytta landnotkun“ og „góð tengsl við byggð og náttúru“.

### Áhrif stefnunnar

Samræmd stefna og átak um götu- og torgrými bæjarins þar sem metnaður er lagður í endingargóð efni og hönnun götugagna, sem falla að byggð og einkennum miðbæjarins og gróðri til að skapa hlýleika og skjól, gegnir mikilvægu hlutverki við að gefa miðbænum það yfirbragð og þau einkenni sem laða að fjárfesta, rekstur, íbúa og gesti.

Hönnun götu- og torgrýma á þann veg að aðstaða sé fyrir mismunandi viðburði og að göngu- og dvalarsvæði snúi vel við sól og skjóli, stuðlar að góðum skilyrðum fyrir mannlíf í miðbænum.

Glerárgata gegnir víðtæku hlutverki. Auk þess að vera þjóðleið gegnum Akureyri er hún ein af meginleiðum innan Akureyrar, milli hverfa sunnan og norðan miðbæjarins. Þá gegnir hún mikilvægu hlutverki sem miðbæjargata en útlit hennar, hönnun og notkun hefur úrslitaáhrif á tengsl miðbæjarins við nýtt menningarhús, ströndina og sjóinn. Gætt verði að því við endurhönnun götunnar að umferðaröryggi og skilvirkni hennar sem umferðaræðar verði tryggt en gert er ráð fyrir að hægja muni á umferð um götuna.

Uppbygging og endurnýjun á miðbæjarsvæði á sér stað á löngum tíma. Af þeim sökum er sérstaklega mikilvægt að gætt sé að því að á hverjum tíma sé gengið frá lóðum og götu- og torgrýmum. Það á bæði við um óbyggðar lóðir og svæði í tímabundinni notkun, sem bíða frekari þróunar.

Sóknarfæri geta legið í því, sem aðráttarafl fyrir gesti og ferðamenn, að nýta lýsingu opinna rýma og bygginga til að undirstrika einkenni og yfirbragð miðbæjarins, sem og til að vinna með tímabundin þemu sem tengst geta tilteknum viðburðum eða mismunandi árstímum eða fyrirbærum á borð við Norðurljósín.

### 3.4 MIÐBÆRINN – DEILISKIPULAGSRAMMAR

#### Almennir deiliskipulagsrammar

Hér er gerð grein fyrir þeim almennu skilyrðum varðandi áherslur og inntak sem aðalskipulagið setur deiliskipulagsgerð einstakra *reita* innan miðbæjarsvæðisins um byggðarmynstur, verndun, landnotkun, fyrirkomulag bílastæða, lóðir og göngu- og sjóntengsl. „Almennir deiliskipulagsrammar“ setja skilyrði sem eiga almennt við um deiliskipulagsgerð á öllu miðbæjarsvæðinu. Aftar er síðan fjallað sérstaklega um *einstaka reiti* innan miðbæjarins.

#### Byggð

- Almennt er gert ráð fyrir samfelldri 4-5 hæða randbyggð í kjarna miðbæjarins, þ.e. samfelldum húsaröðum sem standa yfirleitt við lóðamörk að götu. *Þó er gert ráð fyrir að einstakar byggingar eða hlutar bygginga, sem myndi ný kennileiti í byggðarmynstri miðbæjarins, geti risið hærra, hæst í 6-7 hæðir.*
- Við ákvörðun í deiliskipulagi um húshæð á einstökum lóðum og um hve stór hluti götuhliðar eða gólfflatar húss geti risið í 4 hæðir eða hærra skal leggja til grundvallar samræmi við og áhrif á nærliggjandi byggingar (innan reits og handan götu), heildaryfirbragð húshæða og þakforma reitsins og skuggavarp á nærliggjandi byggingar og göngu- og dvalarsvæði utandyra. *Almennt skal miða við að fjórða hæð og hærri séu inndregnar.*
- Í deiliskipulagi skal setja skilmála um hve þakhæðir mega þekja hátt hlutfall, annars vegar af götuhlið húss og hins vegar gólfleti og hvernig staðsetja skuli og forma þakhæðir.
- *Í deiliskipulagi skal gera grein fyrir skuggavarpum um sumarsólstöður og síðari hluta apríl og ágúst, á hádegi og síðdegis.*
- Almennt er gert ráð fyrir að öll megin húsrými, þ.m.t. íbúðir á efri hæðum, hafi innangang frá götu.
- Við deiliskipulag íbúðarbyggðar með fram helstu umferðargötum á miðbæjarsvæðinu skal sérstaklega hugað að því við skilmálagarð og hönnun að hljóðvist í íbúðarhúsnæði sé tryggð.
- Í deiliskipulagi skulu vera ítarlegir skilmálar um útlit bygginga og um uppbrot samfelldra húshliða með inngöngum, gluggum, efni, lit eða öðrum stíleinkennum. Sjá einnig stefnu aðalskipulagsins um leiðbeiningar um lita- og efnisval og byggingarlistastefnu Akureyrarbæjar.
- Við deiliskipulagsgerð svæða nærri strönd og *síki* þarf að taka tillit til ráðlegginga Siglingastofnunar um landhæð og gólfhæðir.
- *Varðandi stefnu aðalskipulagsins um byggðarmynstur, sem leggja ber til grundvallar deiliskipulagsgerð í miðbænum vísast, að öðru leyti til kafla 3.3.*

### 3.4 MIÐBÆRINN – DEILISKIPULAGSRAMMAR

#### Almennir deiliskipulagsrammar

Hér er gerð grein fyrir þeim almennu skilyrðum varðandi áherslur og inntak sem aðalskipulagið setur deiliskipulagsgerð einstakra **svæða** innan miðbæjarsvæðisins um byggðarmynstur, verndun, landnotkun, fyrirkomulag bílastæða, lóðir og göngu- og sjóntengsl. „Almennir deiliskipulagsrammar“ setja skilyrði sem eiga almennt við um deiliskipulagsgerð á öllu miðbæjarsvæðinu. Aftar er síðan fjallað sérstaklega um **einstök svæði** innan miðbæjarins.

#### Byggð

- Almennt er gert ráð fyrir samfelldri 4 hæða byggð í kjarna miðbæjarins, þ.e. samfelldum húsaröðum sem standa yfirleitt við lóðamörk að götu. **Einstakar byggingar geta verið 5 hæðir.**
- Við ákvörðun í deiliskipulagi um húshæð á einstökum lóðum og um hve stór hluti götuhliðar eða gólfflatar húss geti risið í 4 hæðir eða hærra skal leggja til grundvallar samræmi við og áhrif á nærliggjandi byggingar (innan reits og handan götu), heildaryfirbragð húshæða og þakforma reitsins og skuggavarp á nærliggjandi byggingar og göngu- og dvalarsvæði utandyra.
- Í deiliskipulagi skal setja skilmála um hve þakhæðir mega þekja hátt hlutfall, annars vegar af götuhlið húss og hins vegar gólfleti og hvernig staðsetja skuli og forma þakhæðir.
- Almennt er gert ráð fyrir að öll megin húsrými, þ.m.t. íbúðir á efri hæðum, hafi innangang frá götu.
- Við deiliskipulag íbúðarbyggðar meðfram helstu umferðargötum á miðbæjarsvæðinu skal sérstaklega hugað að því við skilmálagarð og hönnun að hljóðvist í íbúðarhúsnæði sé tryggð.
- Í deiliskipulagi skulu vera ítarlegir skilmálar um útlit bygginga og um uppbrot samfelldra húshliða með inngöngum, gluggum, efni, lit eða öðrum stíleinkennum. Sjá einnig stefnu aðalskipulagsins um leiðbeiningar um lita- og efnisval og byggingarlistastefnu Akureyrarbæjar.
- Við deiliskipulagsgerð svæða nærri strönd þarf að taka tillit til ráðlegginga Siglingastofnunar um landhæð og gólfhæðir.
- **Gert er ráð fyrir að Glerárgata, á milli Kaupangsstrætis og Hólabrautar/Grænugötu, verði ein akrein í hvora átt í stað tveggja eins og nú er.**

## GILDANDI SKIPULAG

### Verndun húsa og götumynda

- Í kafla 3.3 er gerð grein fyrir stefnu aðalskipulagsins í verndun húsa og götumynda í miðbænum.

### Landnotkun

- Almennt er gert ráð fyrir að götuhæðir í kjarna miðbæjarins séu nýttar fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og að rými séu hönnuð með tilliti til þess. *Í deiliskipulagi séu sett nánari skilyrði um starfsemi á götuhæð, s.s. um staðsetningu innganga, sýningarglugga og hámarks lengd samskonar nota á götuhlið.*
- Almennt er gert ráð fyrir að efri hæðir í kjarna miðbæjarins geti nýst hvort heldur sem er til íbúðar eða fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi. Hvatt er til þess að gera ráð fyrir íbúðum á efri hæðum en einnig er æskilegt að nokkurt framboð verði á skrifstofuhúsnæði og öðru rými fyrir þjónustustarfsemi á efri hæðum, einkum á 2. hæð.
- *Gert er ráð fyrir u.þ.b. 300 - 400 nýjum íbúðum á miðbæjarsvæðinu og að atvinnuhúsnæði í miðbænum aukist um u.þ.b. 8.000 – 16.000 m<sup>2</sup>.*

### Bílastæði og aðkoma

- Bílastæði í miðbænum verði fyrst og fremst í *bílakjöllum*, innan lóða, í götustæðum og á safnstæðum í jaðri hans. Í síðari áföngum uppbyggingar getur komið til álita að reisa bílastæðahús í jaðri miðbæjarins.
- Almennt skal gera ráð fyrir 1 bílastæði fyrir hverja 75 m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis og 1 bílastæði fyrir hverja íbúð í miðbænum.
- Í deiliskipulagi þarf að gera grein fyrir því hvernig kröfum um bílastæði sé fullnægt, hvort heldur það verði með bílastæðum innan reits, samnýtingu stæða eða með öðrum hætti.
- Sé í deiliskipulagi ekki unnt að sýna fram á að bílastæðakröfu sé fullnægt eða að þörf fyrir bílastæði sé minni en gert er ráð fyrir í aðalskipulagi, skal greiða bílastæðagjald sbr. samþykkt Akureyrarbæjar um þátttöku lóðarhafa í greiðslu kostnaðar við gerð bifreiðastæða á Akureyri.

### Gróður og garðsvæði

- Í deiliskipulagi skal gera grein fyrir frágangi lóða, s.s. *varðandi gróður*.
- Í deiliskipulagi þarf að sýna fram á hvernig þörfum íbúa er mætt varðandi garðsvæði og leiksvæði fyrir börn. Unnt getur verið að víkja frá kröfum um leiksvæði á íbúðarlóð.
- *Á jaðarsvæðum miðbæjar, þar sem stakstæð íbúðarbyggð er ríkjandi verði lóðir afmarkaðar með lágum garðveggjum eða girðingum.*

### Göturými og torg

- Gæta þarf að samspili bygginga og ytri rýma, bæði garðrýma og götu- og torgrýma,

## BREYTT SKIPULAG

### Verndun húsa og götumynda

- Í kafla 3.3 er gerð grein fyrir stefnu aðalskipulagsins í verndun húsa og götumynda í miðbænum.

### Landnotkun

- Almennt er gert ráð fyrir að götuhæðir í kjarna miðbæjarins séu nýttar fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og að rými séu hönnuð með tilliti til þess.
- Almennt er gert ráð fyrir að efri hæðir í kjarna miðbæjarins geti nýst hvort heldur sem er til íbúðar eða fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi. Hvatt er til þess að gera ráð fyrir íbúðum á efri hæðum en einnig er æskilegt að nokkurt framboð verði á skrifstofuhúsnæði og öðru rými fyrir þjónustustarfsemi á efri hæðum, einkum á 2. hæð.

### Bílastæði og aðkoma

- Bílastæði í miðbænum verði fyrst og fremst í **bilgeymslum**, innan lóða, í götustæðum og á safnstæðum í jaðri hans. Í síðari áföngum uppbyggingar getur komið til álita að reisa bílastæðahús í jaðri miðbæjarins.
- Almennt skal gera ráð fyrir 1 bílastæði fyrir hverja 75 m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis og 1 bílastæði fyrir hverja íbúð í miðbænum.
- Í deiliskipulagi þarf að gera grein fyrir því hvernig kröfum um bílastæði sé fullnægt, hvort heldur það verði með bílastæðum innan reits, samnýtingu stæða eða með öðrum hætti.
- Sé í deiliskipulagi ekki unnt að sýna fram á að bílastæðakröfu sé fullnægt eða að þörf fyrir bílastæði sé minni en gert er ráð fyrir í aðalskipulagi, skal greiða bílastæðagjald sbr. samþykkt Akureyrarbæjar um þátttöku lóðarhafa í greiðslu kostnaðar við gerð bifreiðastæða á Akureyri.

### Gróður og garðsvæði

- Í deiliskipulagi skal gera grein fyrir frágangi lóða.
- Í deiliskipulagi þarf að sýna fram á hvernig þörfum íbúa er mætt varðandi garðsvæði og leiksvæði fyrir börn. Unnt getur verið að víkja frá kröfum um leiksvæði á íbúðarlóð.

### Göturými og torg

- Gæta þarf að samspili bygginga og ytri rýma, bæði garðrýma og götu- og torgrýma,



## GILDANDI SKIPULAG

og skulu húsaðir beggja vegna götu skapa heildstæða og aðlaðandi götummynd. Deiliskipulag skal sýna snið í nærliggjandi götureiti og hvernig hönnun lóða og bygginga reitsins tengist umlykjandi göturýmum.

- Í deiliskipulagi skal, eftir því sem tilefni er til, setja skilmála um auglýsingaskilti, sbr. reglugerð um skilti í lögsögu Akureyrar.
- Almenn er gert ráð fyrir bílastæðum samsíða akbraut í göturýmum í miðbænum.
- Varðandi stefnu aðalskipulagsins um göturými og torg, sem leggja ber til grundvallar deiliskipulagsgerð í miðbænum, vísast að öðru leyti til kafla 3.3.

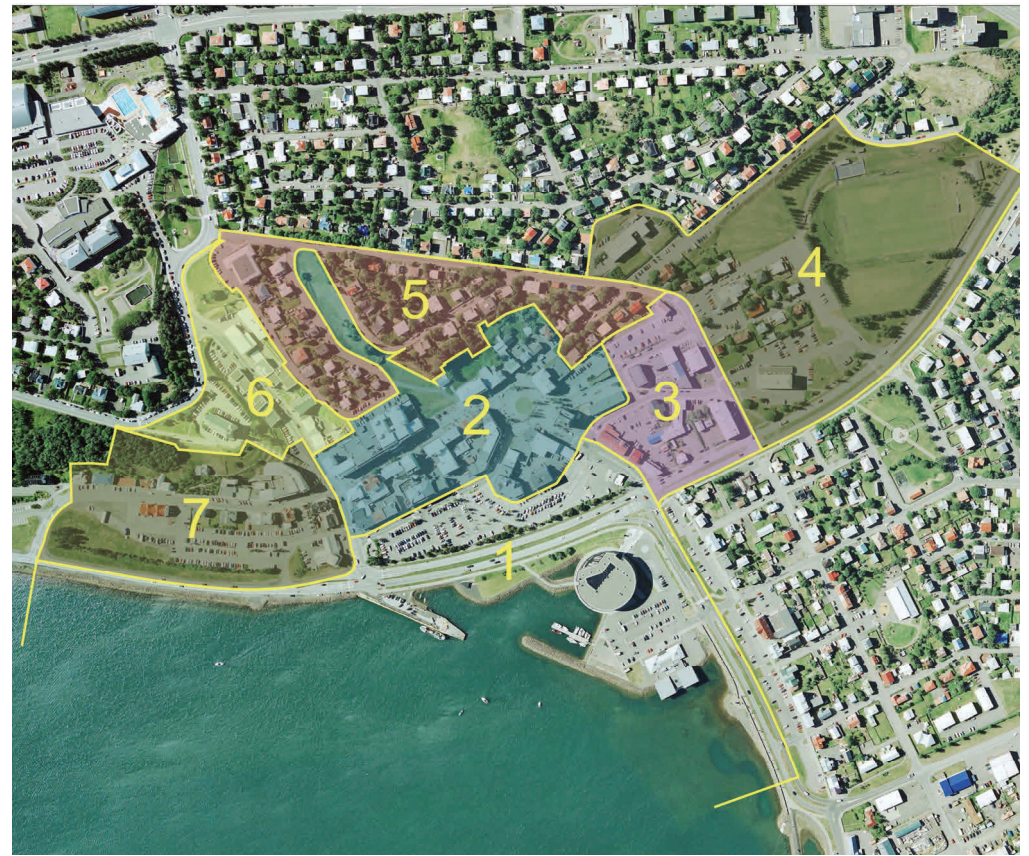


Mynd 1: Rammaskipulagsreitir skv. Aðalskipulagi Akureyrar 2005-2018. Endurunnin og samantekin mynd.

## BREYTT SKIPULAG

og skulu húsaðir beggja vegna götu skapa heildstæða og aðlaðandi götummynd. Deiliskipulag skal sýna snið í nærliggjandi götureiti og hvernig hönnun lóða og bygginga reitsins tengist umlykjandi göturýmum.

- Í deiliskipulagi skal, eftir því sem tilefni er til, setja skilmála um auglýsingaskilti, sbr. reglugerð um skilti í lögsögu Akureyrar.
- Almenn er gert ráð fyrir bílastæðum samsíða akbraut í göturýmum í miðbænum.
- Varðandi stefnu aðalskipulagsins um göturými og torg, sem leggja ber til grundvallar deiliskipulagsgerð í miðbænum, vísast að öðru leyti til kafla 3.3.



Mynd 2: Svæðaskipting sbr. endurskoðuð ákvæði fyrir miðbæ Akureyrar.



## GILDANDI SKIPULAG

### Miðbær, norðan Kaupvangsstrætis og sunnan Gránufélagsgötu (landnotkunarreitur 2.41.2 M)

#### Glerárgötureitur nyrðri sem afmarkast af Glerárgötu, síki, Hofsbót og Strandgötu

Auk framangreindra almennra deiliskipulagsramma skal við deiliskipulag reitsins tekið mið af eftirfarandi atriðum:

- Gert er ráð fyrir að reiturinn byggist upp í heild sinni en hann er nú óbyggður ef frá er talið hús BSO á horni Glerárgötu og Strandgötu.
- Við gerð deiliskipulagsskilmála og hönnun nyrst á reitnum þarf að taka sérstakt tillit til götumyndar gagnvart verndaðri húsaröð norðan Strandgötu.
- Gert er ráð fyrir verslun og þjónustustarfsemi á götuhæð með lifandi ásýnd í átt að götu. Sérstaklega skal hlúð að umhverfi og ásýnd í átt að Glerárgötu og síki.
- Gert er ráð fyrir að skiptistöð SVA geti rúmast á á reitnum og að stæði fyrir strætisvagna verði í göturýmum við reitinn, samhliða akreinum. Til greina kemur að BSO og SVA hafi með sér samstarf um bifreiða- og strætisvagnastöð á reitnum. Reiturinn er nálægt Ráðhústorgi, menningarhúsi og mögulegum verslunum á Sjallareit og Glerárgötureit syðri.
- Gert er ráð fyrir að bílastæðum á reitnum verði komið fyrir í bílastæðakjallara.
- Gert er ráð fyrir möguleika á göngutengingu, opinni eða yfirbyggðri, í gegnum reitinn miðjan frá vestri til austurs.
- Reiturinn er eitt af lykilsvæðum miðbæjarins með tilliti til ásýndar miðbæjarins frá þjóðvegi, auk legu að síki.

#### Glerárgötureitur syðri sem afmarkast af Glerárgötu, Kaupvangsstræti, Skipagötu og síki

Auk framangreindra almennra deiliskipulagsramma skal við deiliskipulag reitsins tekið mið af eftirfarandi atriðum:

- Gert er ráð fyrir að reiturinn byggist upp í heild sinni en hann er nú óbyggður.
- Gert er ráð fyrir verslun og þjónustustarfsemi á götuhæð með lifandi ásýnd í átt að götu. Sérstaklega skal hlúð að umhverfi og ásýnd í átt að Glerárgötu, Skipagötu og síki.
- Reiturinn kemur til greina sem fyrir byggingu stórmarkaðar (sjá einnig deiliskipulagsramma fyrir Sjallareit). Þó skal gera ráð fyrir að byggingar á reitnum verði almennt 4-5 hæðir (sbr. almenna deiliskipulagsramma) og að leitast sé við að götuhliðar, sérstaklega að síki, séu með lifandi ásýnd og að hlúð sé almennt að umhverfi og ásýnd í átt að aðliggjandi götum.
- Gert er ráð fyrir að bílastæðum verði komið fyrir í bílastæðakjallara. Ef gert er ráð fyrir stórmarkaði á reitnum verður bílastæðapörf að einhverju leyti mætt með yfir-

## BREYTT SKIPULAG

### Svæði 1, Glerárgata-Strandgata

Svæðið afmarkast af Strandgötu í norðri og af Skipagötu, Hofsbót og Drottningarbraut í vestri. Svæðið er það svæði þar sem gert er ráð fyrir hvað mestri uppbyggingu í miðbæ Akureyrar.

Auk framangreindra almennra deiliskipulagsramma skal við deiliskipulag svæðisins tekið mið af eftirfarandi atriðum:

- Svæðið er lykilsvæði í uppbyggingu miðbæjarins.
- Gert er ráð fyrir fjórum megin byggingarkjörnum á svæðinu auk minni bygginga á hafnarsvæðinu.
- Gert er ráð fyrir að hús BSO víki vegna uppbyggingar á svæðinu.
- Gert er ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi á götuhæð með lifandi ásýnd í átt að götu. Gert er ráð fyrir íbúðum á efri hæðum.
- Gert er ráð fyrir að bílastæðum á svæðinu verði komið fyrir meðfram götum, á svæðum við Torfunefsbyggju og við Hof. Þá er gert ráð fyrir að hver byggingarkjarni (lóð/byggingarreitur) meðfram Glerárgötu verði sjálfbær um bílastæði og skal þeim komið fyrir á jarðhæð bygginga.
- Gert er ráð fyrir þremur göngutengingum í gegnum svæðið frá vestri til austurs sem tengja saman núverandi miðbæ við hafnarsvæðið og Hof. Tvær þessara tenginga munu tengjast göngugötu á svæði 2.
- Gera skal ráð fyrir að byggingar á svæðinu verði almennt 4 hæðir (sbr. almenna deiliskipulagsramma) og að leitast sé við að götuhliðar séu með lifandi ásýnd og að hlúð sé almennt að umhverfi og ásýnd í átt að aðliggjandi götum.
- Glerárgata hliðrast á kafla um 10-20 m til austurs til að skapa betri lóðir/ byggingarreiti vestan götunnar.
- Gera skal ráð fyrir göngu- og hjólaleið með fram ströndinni og hafnarsvæðinu.
- Hafnarsvæðið býður sérstaka kosti í uppbyggingu vegna nálægðar við sjóinn og óhindraðs útsýnis yfir fjörðinn. Einnig er svæðið eitt af lykilsvæðum miðbæjarins með tilliti til aðkomu að og ásýndar bæði frá þjóðvegi og sjónum.
- Ekki er gert er ráð fyrir að umferðarmiðstöð fyrir strætisvagna, leigubíla og rútur verði á svæðinu en þó skal gera ráð fyrir stæðum fyrir strætisvagna og leigubíla í göturýmum á svæðinu, samhliða akreinum.
- Við gerð deiliskipulagsskilmála og hönnun nyrst á svæðinu þarf að taka sérstakt tillit til götumyndar gagnvart verndaðri húsaröð norðan Strandgötu.
- Gert er ráð fyrir stækkuðu hafnarsvæði með færslu á núverandi hafnarkanti við Strandgötu til austurs.

## GILDANDI SKIPULAG

*borðsstæðum á lóð.*

- *Í miðju reitsins skal gera ráð fyrir göngu- og sjónrænni tengingu frá vestri til austurs, opinni eða yfirbyggðri. Þessi leið skal standast á við leið milli Skipagötu 14 og 16 og áfram að Hafnarstræti.*
- *Reiturinn er eitt af lykilsvæðum miðbæjarins með tilliti til aðkomu að miðbænum og ásýndar miðbæjarins frá þjóðvegi, auk legu að síki.*

Hofsbótarreitur sem afmarkast af Hofsbót, síki, Skipagötu, Ráðhústorgi og Strandgötu

*Auk framangreindra almennra deiliskipulagsramma skal við deiliskipulag reitsins tekið mið af eftirfarandi atriðum:*

- *Framhlíð Strandgötu 4, Nýja Bíós, njóti hverfisverndar vegna aldurs og sérstaks byggingarstíls og vegna sögu og þess hve mikilvægt húsið er sem kvikmyndahús fyrir miðbæinn.*
- *Gert er ráð fyrir að húsið nr. 6 við Strandgötu víki fyrir nýbyggingu.*
- *Gert er ráð fyrir aðkomu að baklóðum um eina sameiginlega innkeyrslu eins og nú er.*
- *Gert er ráð fyrir að unnt sé að byggja yfir miðju reitsins fyrir sameiginleg bílastæði og vöruaðkomu.*
- *Yfirbyggt bílastæði í porti gefur kost á garðrými/inngarði fyrir íbúðir á efri hæðum húsanna.*

Skipagöturreitur sem afmarkast af Skipagötu, Kaupvangsstræti, Hafnarstræti og Ráðhústorgi

*Auk framangreindra almennra deiliskipulagsramma skal við deiliskipulag reitsins tekið mið af eftirfarandi atriðum:*

- *Á suðurhluta reitsins gefst kostur á endur- eða viðbyggingum á lóðum Kaupvangsstrætis 4 og Skipagötu 18. Þá er gert ráð fyrir að núverandi bygging á lóð Hafnarstrætis 98 víki fyrir nýbyggingu. Við gerð deiliskipulagsskilmála og hönnun lóðarinnar þarf að gæta þess að skerða ekki göngu- og sjónræna þvertengingu frá Hafnarstræti að Skipagötu á mótum lóða Hafnarstrætis 96 og 98. Ný bygging í Hafnarstræti 98 taki mið af hæð og hlutföllum byggingar í Hafnarstræti 100 en virði einnig hæð, hlutföll og einkenni hverfisverndaðrar húsaraðar sunnan lóðarinnar.*
- *Með fram fyrirhuguðum þvertengingum um reitinn á mótum lóða Hafnarstrætis 96 og 98 og um lóð Hafnarstrætis 100b gefst kostur á að nýta betur baklóðir næstu lóða fyrir byggð sem snúi að þessum gönguleiðum og glæði þær lífi. Einnig er við gerð deiliskipulags unnt að skoða möguleika á að þessar þvertengingar séu að hluta yfirbyggðar.*
- *Við þróun og deiliskipulagsgerð norðurhluta reitsins og um leið þvertengingar um lóð Hafnarstrætis 100b þarf sérstaklega að huga að þróun lóðarinnar nr. 12 við*

## BREYTT SKIPULAG

Svæði 2, Hafnarstræti norður-Ráðhústorg-Skátagil

Svæðið afmarkast af Skipagötu, Hofsbót og Geislagötu í austri, af Kaupangsstræti í suðri, af Skátagili og baklóðum við vestanvert Hafnarstræti í vestri og í norðri á milli lóða nr. 9 og 11 við Brekkugötu og á milli lóðar nr. 4 við Brekkugötu og lóðar nr. 1 við Strandgötu.

Auk framangreindra almennra deiliskipulagsramma skal við deiliskipulag svæðisins tekið mið af eftirfarandi atriðum:

- *Gert er ráð fyrir að söluturninn á lóð Hafnarstrætis 100b og bygging á lóð Strandgötu 6 víki vegna nýbygginga. Þá er gert ráð fyrir að byggingar á lóðum Hafnarstrætis 106 og Skipagötu 6 víki vegna göngutengingar í gegnum svæðið frá vestri til austurs sem tengir saman núverandi miðbæ við hafnarsvæðið og Hof. Gert er ráð fyrir nýbyggingu á lóð Skipagötu 10. Þá er gert ráð fyrir viðbyggingum við núverandi byggingar þar sem það á við. Hafa skal samráð við húsafríðunarnefnd ríkisins áður en ákvörðun er tekin um niðurrif húsa.*
- *Framhlíð Strandgötu 4, Nýja Bíós, njóti hverfisverndar vegna aldurs og sérstaks byggingarstíls og vegna sögu og þess hve mikilvægt húsið er sem kvikmyndahús fyrir miðbæinn.*
- *Gert er ráð fyrir að unnt sé að byggja yfir miðju Hofsbotarreitsins fyrir sameiginleg bílastæði og vöruaðkomu. Yfirbyggt bílastæði í porti gefur kost á garðrými/inngarði fyrir íbúðir á efri hæðum húsanna.*
- *Hafnarstræti 94 og 96 njóta hverfisverndar sbr. kafla 3.3.*
- *Æskilegt er að byggt verði við Landsbankahúsið til austurs. Með því yrði Ráðhústorgið betur afmarkað og ásýnd hússins, sem setur mikinn svip á torgið, yrði bætt. Við gerð deiliskipulagsskilmála og hönnun viðbyggingar þarf að gæta samræmis við hlutföll og stíl Landsbankahússins.*
- *Gert er ráð fyrir að Skátagilið byggist upp sem útivistarsvæði fyrir almenning.*

Svæði 3, Geislagata-Hólabraut (Sjallareitur)

Svæðið afmarkast af Glerárgötu í austri, af Gránufélagsgötu í norðri, af baklóðum austan Brekkugötu í vestri og í suðri af Bankastíg og Strandgötu.

Auk framangreindra almennra deiliskipulagsramma skal við deiliskipulag svæðisins tekið mið af eftirfarandi atriðum:

- *Gert er ráð fyrir að byggt verði á lóð nr. 6 við Gránufélagsgötu auk viðbyggingar við Gránufélagsgötu 4. Þá er gert ráð fyrir að Sjallinn víki fyrir hótélbyggingu á stækkaðri lóð Glerárgötu 7.*
- *Gert er ráð fyrir að húsaröð við Strandgötu standi óbreytt og njóti*



## GILDANDI SKIPULAG

*Skipagötu en æskilegt er að núverandi bygging þar viki til að skapa sjónræn tengsl frá Hafnarstræti að siki og skýr göngutengsl frá Hafnarstræti að suðurbakka síkis.*

- Hafnarstræti 94 og 96 njóta hverfisverndar sbr. kafla 3.3.
- Gert er ráð fyrir að söluturn á lóðinni Hafnarstræti 100b verði fluttur af reitnum.
- Gert er ráð fyrir að Hafnarstræti 106 geti vikið fyrir nýrri byggingu. Húsið var byggt 1915 og kallar á húsakönnun og samráð við húsafriðunarnefnd ríkisins áður en ákvörðun er tekin í deiliskipulagi um þróun lóðarinnar.
- Við þróun norðurhluta reitsins skal miðað að því virða ytra útlit núverandi byggingar að Ráðhústorgi og Skipagötu.

Hafnarstrætisreitir nyrðri sem afmarkast af Hafnarstræti, Kaupvangsstræti, vestanverðum lóðamörkum lóða vestan Hafnarstrætis og norðurmörkum Skátagils

- Gert er ráð fyrir möguleika á byggingu við Hafnarstræti neðst í Skátagili, t.d. með viðbyggingu að gafla Hafnarstrætis 101, að því tilskildu að haldið sé góðum tengslum gilsins við Hafnarstræti og tillit tekið til göngutenginga, sjónrænna tenginga gilsins við miðbæinn og umhverfisgæða.

Listagilsreitir nyrðri sem afmarkast af lóðamörkum Kaupvangsstrætis 6 og Hafnarstrætis 91-93, Kaupvangsstræti og Gilsbakkavegi

Auk framangreindra almennra deiliskipulagsramma skal við deiliskipulag reitsins tekið mið af eftirfarandi atriðum:

- Komi til áforma um endurbyggingu á lóðinni Kaupvangsstræti 6 kallar það á húsakönnun vegna aldurs og sögu mannvirkja á lóðinni.
- Aðrir uppbyggingarmöguleikar á reitnum felast fyrst og fremst í möguleika á tengibyggingu milli Kaupvangsstrætis 8 og 10.

Brekkugötureitur syðri sem afmarkast af Brekkugötu, Ráðhústorgi, suðurhlið lóðar Hafnarstrætis 107, vestanverðum mörkum lóða vestan Brekkugötu og Oddeyrargötu

Auk framangreindra almennra deiliskipulagsramma skal við deiliskipulag reitsins tekið mið af eftirfarandi atriðum:

- Æskilegt er að húsaröðin með fram Ráðhústorgi frá Héraðsdómshúsi til norðurs verði endurnýjuð og efl. Vegna aldurs núverandi byggðar þar, en húsin voru byggð í upphafi síðustu aldar, þarf að leggja húsakönnun til grundvallar deiliskipulagi.
- Ofar við Brekkugötu eru stakstæð gömul íbúðarhús. Húsin standa inni í lóð. Ekki er gert ráð fyrir grundvallarbreytingum á þeim lóðum.

Hólabrautarreitir syðri sem afmarkast af Hólabraut, Túngötu, Ráðhústorgi, Brekkugötu, Oddeyrargötu og Gránufélagsgötu

Auk framangreindra almennra deiliskipulagsramma skal við deiliskipulag reitsins tekið mið af eftirfarandi atriðum:

## BREYTT SKIPULAG

hverfisverndar sbr. kafla 3.3.

- Taka þarf tillit til nálægðar við verndaða húsaröð við Strandgötu og að framhliðar og sjónarrönd bygginga að Glerárgötu og Geislagötu séu aðlaðandi.

### Svæði 4, Íþróttavöllur-Laxagata-Hólabraut

Svæðið afmarkast af Glerárgötu í austri, af Klapparstíg, Brekkugötu og Krákustíg í vestri og af Gránufélagsgötu og Oddeyrargötu í suðri.

Auk framangreindra almennra deiliskipulagsramma skal við deiliskipulag svæðisins tekið mið af eftirfarandi atriðum:

- Gert er ráð fyrir auknum fjölda bílastæða svæðinu við Laxagötu og Hólabraut og umhverfis Ráðhúsið. Bílastæði þessi nýtist starfsemi miðbæjarins.
- Gert er ráð fyrir umferðamiðstöð á svæðinu norðan Ráðhúss fyrir strætisvagna, rútur og leigubíla.
- Gert er ráð fyrir að framlenging Geislagötu til norðurs eins og skipulag gerir ráð fyrir verði eingöngu nýtt fyrir umferð strætisvagna, rúta og leigubíla að umferðarmiðstöð.
- Gert er ráð fyrir nýju hringtorgi á Glerárgötu við Hólabraut/Grænugötu.

### Svæði 5, Brekkugata-Bjarmastígur-Oddagata-Gilsbakkavegur

Svæðið afmarkast af Gránufélagsgötu og Oddeyrargötu í vestri, af Gilsbakkavegi í suðri og í austri af Skátagil og vestanverðum baklóðum við Hafnarstræti og Brekkugötu.

Auk framangreindra almennra deiliskipulagsramma skal við deiliskipulag svæðisins tekið mið af eftirfarandi atriðum:

- Ekki er gert ráð fyrir grundvallarbreytingum á íbúðarbyggðinni. Æskilegt er að allar breytingar á húsum sem og viðbyggingar séu í samræmi við byggingar sem fyrir eru.

### Svæði 6, Kaupvangsstræti (Gilið)

Svæðið afmarkast af Gilsbakkavegi í norðri, af Eyrarlandsvegi í suðri og af lóðarmörkum Akureyrarkirkju og kirkjutröppunum í austri.

Auk framangreindra almennra deiliskipulagsramma skal við deiliskipulag svæðisins tekið mið af eftirfarandi atriðum:

## GILDANDI SKIPULAG

- *Æskilegt er að byggt verði við Landsbankahúsið til austurs. Með því yrði Ráðhústorgið betur afmarkað og ásýnd hússins, sem setur mikinn svip á torgið, yrði bætt. Við gerð deiliskipulagsskilmála og hönnun viðbyggingar þarf að gæta samræmis við hlutföll og stíl Landsbankahússins.*
- *Gert er ráð fyrir að núverandi bílastæðalóðir við Hólabraut verði teknar undir byggð. Við gerð deiliskipulagsskilmála þeirra lóða skal jafnframt skoða hvort æskilegt sé að hafa byggingar á núverandi bílastæðalóðum sambyggðar viðbyggingu við Landsbankahúsið. Með fram Hólabraut austanverðri getur ný byggð orðið sambyggð eða stakstæð húsaröð. Miða skal við að hæð þeirrar byggðar verði almennt 3 hæðir. Taka skal mið af byggingarstíl og þakformum húsaraðarinnar við Brekkugötu við gerð deiliskipulagsskilmála og hönnun bygginga á lóðunum.*
- *Við Brekkugötu standa stakstæð gömul íbúðarhús, steinhús gjarnan með háum kjallara, hæð og rishæð. Húsin standa inni í lóð. Ekki er stefnt að grundvallar-breytingum á þeim lóðum.*
- *Gert er ráð fyrir bílastæðakjallara vegna byggingar á lóðum við Hólabraut. Við gerð deiliskipulags skal ganga úr skugga um hvort samnýta megi innkeyrslu í bílakjallara undir Geislagötureit syðri en innakstur í hann er á þessum reit.*

### Geislagötureitur nyrðri sem afmarkast af Geislagötu, Bankastíg, Hólabraut og Gránufélagsgötu

Auk framangreindra almennra deiliskipulagsramma skal við deiliskipulag reitsins tekið mið af eftirfarandi atriðum:

- *Gert er ráð fyrir að byggt verði á lóðinni nr. 6 við Gránufélagsgötu og að unnt verði að byggja ofan á núverandi byggð á reitnum þannig að þar geti verið randbyggð við götu, 4-5 hæðir.*

### Geislagötureitur syðri sem afmarkast af Geislagötu, Strandgötu, Ráðhústorgi, Túngötu og Bankastíg

Auk framangreindra almennra deiliskipulagsramma skal við deiliskipulag reitsins tekið mið af eftirfarandi atriðum:

- *Gert er ráð fyrir óbreyttri byggð, þ.e. 6 hæða byggingu við Ráðhústorg, sambyggðri með einnar hæðar tengibyggingu við 3ja hæða byggingu sem stendur milli Geislagötu og Túngötu.*
- *Gert er ráð fyrir óbreyttri landnotkun, þ.e. verslun og þjónustu á götuhæð og þjónustustarfsemi og íbúðum á efri hæðum.*

### Sjallareitur sem afmarkast af Glerárgötu, Strandgötu, Geislagötu og Gránufélagsgötu

Auk framangreindra almennra deiliskipulagsramma skal við deiliskipulag reitsins tekið mið af eftirfarandi atriðum:

- *Gert er ráð fyrir að húsaröð við Strandgötu standi óbreytt og njóti hverfisverndar*

## BREYTT SKIPULAG

- **Gert er ráð fyrir tengibyggingum/viðbyggingum og torgsvæðum milli Kaupvangsstrætis 8 og 10 og Kaupvangsstrætis 12 og 14.**
- **Ekki er gert ráð fyrir öðrum grundvallarbreytingum á svæðinu.**

### Svæði 7, Drottningarbraut- Hafnarstræti suður

Svæðið afmarkast af Drottningarbraut í austri, Austurbrú í suðri, baklóðum við Hafnastræti í vestri og Kaupvangsstræti í norðri.

Auk framangreindra almennra deiliskipulagsramma skal við deiliskipulag svæðisins tekið mið af eftirfarandi atriðum:

- **Meðfram Hafnarstræti er húsaröð sem nýtur hverfisverndar, sbr. stefnu í kafla 3.3. Ekki er gert ráð fyrir grundvallarbreytingum á reitnum vestanverðum utan að í deiliskipulagi verði athugaðir möguleikar á lóðum fyrir flutningshús sem falli að götumynd Hafnarstrætis.**
- **Á reitnum austanverðum eru nú almenn bílastæði fyrir um 150 bíla.**
- **Syðst á reitnum hefur verið athafnasvæði fyrir langferðabíla og umferðarmiðstöð. Gert er ráð fyrir að umferðarmiðstöð geti verið áfram á reitnum.**
- **Í deiliskipulagi reitsins þarf að taka tillit til og framkvæma stefnu aðalskipulagsins um gönguleið frá miðbænum til suðurs. Lagt er til að hún liggi meðfram Drottningarbraut og að á beltinu milli hennar og húsaraðar við Hafnarstræti verði gert ráð fyrir byggð. Þar kemur helst til álita íbúðarbyggð í fjölbýli sem risið geti í 3 hæðir. Við mótun byggðarinnar verði tekið mið af lykilstaðsetningu svæðisins gagnvart aðkomuvegi að Akureyri og miðbænum og að íbúar njóti útsýnis og sólríkra og skjólsælla garðsvæða. Lagt er til að aðkoma að þeirri byggð verði frá Hafnarstræti. Gera skal ráð fyrir bílastæðakjallara.**
- **Ekki er gert ráð fyrir grundvallarbreytingum á reitnum.**
- **Á reitnum er eina húsið í miðbænum sem er friðað skv. lögum um húsafríðun, „Sigurhæðir“.**

sbr. kafla 3.3.

- Milli húsaradarinnar við Strandgötu og Sjallans er gert ráð fyrir að reisa megi verslunarhús, 1-2 hæðir, fyrir stórmarkað og, eftir atvikum, tengdar verslanir. Gera má ráð fyrir byggingu sem standi við lóðamörk við Geislagötu og Glerárgötu og að takmarkaður hluti byggingarinnar geti risið í allt að 6 hæðir.
- Taka þarf tillit til nálægðar við verndaða húsaröð við Strandgötu og að framhliðar og sjónarrönd bygginga að Glerárgötu og Geislagötu séu aðlaðandi.
- Framhlið verslunarhúss þarf að tengjast vel gönguleiðum og sjónásum miðbæjarins.
- Gert er ráð fyrir að gera þurfi breytingar á lóðamörkum baklóða húsaradar við Strandgötu vegna byggingar verslunarhúsnæðis á reitnum.
- Ástæða er til að kanna möguleika á að tengja götuhæð Sjallans nýju verslunarhúsnæði á bakhluta reitsins.
- Gert er ráð fyrir bilakjallara á reitnum og/eða að bilastæðapörf reitsins verði sinnt með yfirborðsstæðum á lóð eða á þakrýmum.
- Ekki er gert ráð fyrir göngutengingum eða sjónrænum tengingum í gegnum reitinn en lögð áhersla á að framhlið verslunarhúss horfi vel við sjónlínunum og gönguleiðum miðbæjarins.

### **Miðbær, austan Glerárgötu (landnotkunarreitir 2.41.3 M)**

Torfunefsreitir syðri sem afmarkast af Torfunefsbryggju, Glerárgötu, lóð menningarhúss og strandlínu

Auk framangreindra almennra deiliskipulagsramma skal við deiliskipulag reitsins tekið mið af eftirfarandi atriðum:

- Gera skal ráð fyrir almennri gönguleið með fram ströndinni.
- Reiturinn sunnan síkis býður sérstaka kosti í uppbyggingu vegna nálægðar við sjóinn og sikið og óhindraðs útsýnis yfir fjörðinn. Einnig er reiturinn eitt af lykilsvæðum miðbæjarins með tilliti til aðkomu að og ásýndar bæði frá þjóðvegi og sjónum.
- Uppbyggingarmöguleikar reitsins norðan síkis takmarkast að nokkru leyti af nálægð við menningarhúsið. Við deiliskipulag reitsins verði athuguð vel hugmynd 1. verðlaunatilögðu hugmyndasamkeppni um skipulag miðbæjarins þar sem gert var ráð fyrir útsýnisturni norðan síkis.
- Endurskoða þarf hugmyndir deiliskipulags menningarhúss um göngutengingu á brú frá menningar-húsi að Glerárgötu.
- Í deiliskipulagi reitsins þarf að fjalla um breytt veitumannvirki vegna gerðar síkis en væntanlega þarf að gera ráð fyrir nýrri dælustöð norðan þess.

Torfunefsreitur nyrðri sem nær yfir lóð menningarhúss og lóð líkamsræktarstöðvar austan hennar

- Uppbygging verði samkvæmt þegar gerðu deiliskipulagi „Torfunef - Strandgata“ (deiliskipulagi menningarhúss).

### **Miðbær, sunnan Kaupvangsstrætis (landnotkunarreitir 2.41.1 M)**

Drottningarbrautarreitir sem afmarkast af Drottningarbraut, Austurbrú, Hafnarstræti og Kaupvangsstræti.

Auk framangreindra almennra deiliskipulagsramma skal við deiliskipulag reitsins tekið mið af eftirfarandi atriðum:

- Með fram Hafnarstræti er húsaröð sem nýtur hverfisverndar, sbr. stefnu í kafla 3.3. Ekki er gert ráð fyrir grundvallarbreytingum á reitnum vestanverðum utan að í deiliskipulagi verði athugaðir möguleikar á lóðum fyrir flutningshús sem falli að götummynd Hafnarstrætis.
- Á reitnum austanverðum eru nú almenn bilastæði fyrir um 150 bíla.
- Syðst á reitnum hefur verið athafnasvæði fyrir langferðabíla og umferðarmiðstöð. Gert er ráð fyrir að umferðarmiðstöð geti verið áfram á reitnum.
- Í deiliskipulagi reitsins þarf að taka tillit til og framkvæma stefnu aðalskipulagsins um gönguleið frá miðbænum til suðurs. Lagt er til að hún liggi með fram Drottningarbraut og að á beltinu milli hennar og húsaröðar við Hafnarstræti verði gert ráð fyrir byggð. Þar kemur helst til álita íbúðarbyggð í fjölbýli sem risið geti í 3 hæðir. Við mótun byggðarinnar verði tekið mið af lykilstaðsetningu svæðisins gagnvart aðkomuvegi að Akureyri og miðbænum og að íbúar njóti útsýnis og sólríkra og skjólsælla garðsvæða. Lagt er til að aðkoma að þeirri byggð verði frá Hafnarstræti. Gera skal ráð fyrir bilastæðakjallara.

Hafnarstrætisreitir syðri sem afmarkast af Hafnarstræti, suðurmörkum lóðar Hafnarstrætis 71, vestanverðum lóðamörkum lóða vestan Hafnarstrætis (þ.m.t. Eyrarlandsvegur 3) og Kaupvangsstræti

Auk framangreindra almennra deiliskipulagsramma skal við deiliskipulag reitsins tekið mið af eftirfarandi atriðum:

- Ekki er gert ráð fyrir grundvallarbreytingum á reitnum.
- Á reitnum er eina húsið í miðbænum sem er friðað skv. lögum um húsafriðun, „Sigurhæðir“.

Listagilsreitir syðri sem afmarkast af austur- og suðurmörkum lóða sunnan Kaupvangsstrætis (norðan Hafnarstrætis), Eyrarlandsvegi og Kaupvangsstræti

Auk framangreindra almennra deiliskipulagsramma skal við deiliskipulag reitsins tekið mið

af eftirfarandi atriðum:

- Ekki er gert ráð fyrir grundvallarbreytingum á reitnum.

### **Miðbær, norðan Gránufélagsgötu (landnotkunarreitir 2.41.4 M)**

Brekkugötureitur nyrðri sem tekur til lóðar Amtsbókasafnsins

Auk framangreindra almennra deiliskipulagsramma skal við deiliskipulag reitsins tekið mið af eftirfarandi atriðum:

- Ekki er gert ráð fyrir grundvallarbreytingum á reitnum.

Hólabrautarreitir nyrðri, Laxagötureitur og Ráðhúsreitir

Hólabrautarreitir afmarkast af Hólabraut, Oddeyrargötu, Brekkugötu og beinni línu sem sker Brekkugötu í beinu framhaldi af Smáragötu. Laxagötureitur afmarkast af Laxagötu, Gránufélagsgötu, Hólabraut og Smáragötu. Ráðhúsreitir afmarkast af Glerárgötu, Gránufélagsgötu, Laxagötu og Smáragötu.

Auk framangreindra almennra deiliskipulagsramma skal við deiliskipulag reitanna tekið mið af eftirfarandi atriðum:

- Þróun þessara reita er nátengd þróun svæðisins rétt norðan miðbæjarsvæðisins þar sem Akureyrarvöllur er nú. Ekki er gert ráð fyrir grundvallarbreytingum á reitunum en að svigrúm sé nýtt fyrir byggingu íbúðarhúsa, eftir atvikum með verslun og þjónustu á götuhæð, á auðum og vannýttum lóðum. Þróun reitanna er nátengd skipulagi íþróttavallarsvæðisins sbr. kafla 3.5.
- Gert er ráð fyrir að bílastæði á Ráðhúsreit geti einnig nýst annarri starfsemi í miðbænum.
- Deiliskipulagsgerð reitanna við Laxagötu kalla á húsakönnun sem leggja þarf til grundvallar deiliskipulagi en byggðin þar er í úttekt Þorsteins Gunnarssonar frá árinu 1979 talin hafa varðveislugildi sem athyglisverð heild timburhúsa frá árunum 1929-1935.

### 3.5 ÞRÓUN JAÐARSVÆÐA MIÐBÆJAR

Með skipulagsákvæðum aðalskipulagsins um miðbæinn (sjá kafla 3.3 og 3.4) er mótaður rammi fyrir markvissa eflingu miðbæjarins með uppbyggingu íbúðar- og atvinnuhúsnæðis í og við kjarna miðbæjarins. Með framtíðarþróun í huga er æskilegt að landnotkun á jaðarsvæðum miðbæjarins, þ.e. á svæðunum norðan, sunnan og austan hins eiginlega miðbæjarsvæðis, styðji einnig byggð og starfsemi í miðbænum. Af þeim sökum er, sem hluti af stefnu aðalskipulagsins um miðbæjarsvæðið, einnig sett fram stefna um jaðarsvæði miðbæjarins til norðurs, suðurs og austurs. Um þessi svæði var einnig fjallað í hugmyndasamkeppni um skipulag miðbæjarins. Á Brekkunni vestan miðbæjarsvæðisins er gróin íbúðarbyggð sem ekki þykir tilefni til að skoða í þessu tilliti.

#### Svæði norðan miðbæjar

Íþróttavallarsvæðið sem afmarkast af Glerárqötu, Smáraqötu, Brekkugötu og Klapparstíq.

Gert er ráð fyrir að Akureyrarvöllur verði lagður af og að á svæðinu verði blönduð landnotkun íbúðarbyggðar, útivistarsvæðis, verslunar og þjónustu. Með því er gefinn kostur á auknu íbúðarhúsnæði í grónu umhverfi nærri miðbænum og styrktur grundvöllur mannlífs og starfsemi þar. Svæðið er jaðarsvæði miðbæjarins og er gefinn kostur á uppbyggingu verslunar og þjónustu á reitnum sem styðji miðbæinn og tengi hann verslunar- og þjónustusvæðinu á Glerártorgi. Umhverfi Glerárqötu er styrkt og áfram tryggt að íþróttavallarsvæðið verði að miklum hluta til almannanota. Stefnan samræmist vel þeim ábendingum sem fram komu frá þátttakendum á íbúðarþingi haustið 2004. Ekki kemur til uppbyggingar á svæðinu fyrr en fyrir liggur samkomulag Akureyrarbæjar og íþróttafélaga um uppbyggingu félagssvæða þeirra í stað íþróttastöðu á Akureyrarvelli.

Deiliskipulagsrammi:

- Gert er ráð fyrir íbúðarbyggð á austanverðu svæðinu, í randbyggð eða stakstæðum byggingum, 3-4 hæðir.
- Á svæðinu miðju og til vesturs er gert ráð fyrir opnu garðsvæði, skemmtigarði/ fjölskyldugarði.
- Gönguleið liggja um svæðið frá miðbænum til norðurs til móts við Glerártorg.
- Eftir því sem við getur átt skal tekið mið af almennum deiliskipulagsrömmum fyrir miðbæjarsvæðið, sjá kafla 3.4.
- Bilastæði fyrir almenningsgarð getur nýst annarri starfsemi í miðbænum.

### 3.5 ÞRÓUN JAÐARSVÆÐA MIÐBÆJAR

Með skipulagsákvæðum aðalskipulagsins um miðbæinn (sjá kafla 3.3 og 3.4) er mótaður rammi fyrir markvissa eflingu miðbæjarins með uppbyggingu íbúðar- og atvinnuhúsnæðis í og við kjarna miðbæjarins. Með framtíðarþróun í huga er æskilegt að landnotkun á jaðarsvæðum miðbæjarins, þ.e. á svæðunum norðan, sunnan og austan hins eiginlega miðbæjarsvæðis, styðji einnig byggð og starfsemi í miðbænum. Af þeim sökum er, sem hluti af stefnu aðalskipulagsins um miðbæjarsvæðið, einnig sett fram stefna um jaðarsvæði miðbæjarins til norðurs, suðurs og austurs. Um þessi svæði var einnig fjallað í hugmyndasamkeppni um skipulag miðbæjarins. Á Brekkunni vestan miðbæjarsvæðisins er gróin íbúðarbyggð sem ekki þykir tilefni til að skoða í þessu tilliti.

#### Svæði norðan miðbæjar



## GILDANDI SKIPULAG

### Hvannavallareitur

Gert er ráð fyrir að landnotkun á svæðinu breytist þannig að svæðið verði skilgreint sem blandað svæði verslunar- og þjónustu og íbúðarbyggðar í stað athafnasvæðis áður. Með því er undirstrikað hlutverk vesturhluta svæðisins sem verslunar- og þjónustusvæðis á jaðri miðbæjarins. Það styður miðbæinn og nýtur um leið góðs af nálægð við hann og Glerártorg. Á austurhluta svæðisins gefst færi á að þróa íbúðarbyggð í beinum tengslum við íbúðarhverfi á Oddeyri.

#### Deiliskipulagsrammi:

- Gert er ráð fyrir allt að 4ra hæða byggð á reitnum.
- Verslunar- og þjónustustarfsemi verði ríkjandi á vestanverðu svæðinu. Á götuhæð er fyrst og fremst gert ráð fyrir sérverslunum af ýmsu tagi og þjónustustarfsemi á efri hæðum.
- Gert er ráð fyrir að byggja megi allt að fjögurra hæða byggingar nyrst á reitnum og á honum austanverðum.
- Gert er ráð fyrir að íbúðarbyggð verði ríkjandi á austanverðu svæðinu.
- Eftir því sem við getur átt skal tekið mið af almennum deiliskipulagsrömmum fyrir miðbæjarsvæðið, sjá kafla 3.4.

### **Svæði sunnan miðbæjar**

#### Svæði sem afmarkast af Drottningarbraut, Suðurbrú, Hafnarstræti og Austurbrú

Gert er ráð fyrir óbreyttri landnotkun á svæðinu, þ.e. opnu óbyggðu svæði. Gert hefur verið bílastæði á svæðinu, sem þjónar leikhúsinu, auk þess sem það getur nýst sem jaðarstæði fyrir miðbæinn. Á íbúðarþingi haustið 2004 kom fram að þátttakendur vildu helst halda svæðinu sunnan Austurbrúar óbyggðu.

#### Deiliskipulagsrammi:

- Gert er ráð fyrir bílastæði á svæðinu fyrir leikhúsið og sem jaðarstæði fyrir miðbæinn.
- Gert er ráð fyrir gönguleið um svæðið, frá miðbænum til suðurs.
- Ekki er gert ráð fyrir frekari mannvirkjagerð á svæðinu.

## BREYTT SKIPULAG

### Hvannavallareitur

Gert er ráð fyrir að landnotkun á svæðinu breytist þannig að svæðið verði skilgreint sem blandað svæði verslunar- og þjónustu og íbúðarbyggðar í stað athafnasvæðis áður. Með því er undirstrikað hlutverk vesturhluta svæðisins sem verslunar- og þjónustusvæðis á jaðri miðbæjarins. Það styður miðbæinn og nýtur um leið góðs af nálægð við hann og Glerártorg. Á austurhluta svæðisins gefst færi á að þróa íbúðarbyggð í beinum tengslum við íbúðarhverfi á Oddeyri.

#### Deiliskipulagsrammi:

- Gert er ráð fyrir allt að 4ra hæða byggð á reitnum.
- Verslunar- og þjónustustarfsemi verði ríkjandi á vestanverðu svæðinu. Á götuhæð er fyrst og fremst gert ráð fyrir sérverslunum af ýmsu tagi og þjónustustarfsemi á efri hæðum.
- Gert er ráð fyrir að byggja megi allt að fjögurra hæða byggingar nyrst á reitnum og á honum austanverðum.
- Gert er ráð fyrir að íbúðarbyggð verði ríkjandi á austanverðu svæðinu.
- Eftir því sem við getur átt skal tekið mið af almennum deiliskipulagsrömmum fyrir miðbæjarsvæðið, sjá kafla 3.4.

### **Svæði sunnan miðbæjar**

#### Svæði sem afmarkast af Drottningarbraut, Suðurbrú, Hafnarstræti og Austurbrú

Gert er ráð fyrir óbreyttri landnotkun á svæðinu, þ.e. opnu óbyggðu svæði. Gert hefur verið bílastæði á svæðinu, sem þjónar leikhúsinu, auk þess sem það getur nýst sem jaðarstæði fyrir miðbæinn. Á íbúðarþingi haustið 2004 kom fram að þátttakendur vildu helst halda svæðinu sunnan Austurbrúar óbyggðu.

#### Deiliskipulagsrammi:

- Gert er ráð fyrir bílastæði á svæðinu fyrir leikhúsið og sem jaðarstæði fyrir miðbæinn.
- Gert er ráð fyrir gönguleið um svæðið, frá miðbænum til suðurs.
- Ekki er gert ráð fyrir frekari mannvirkjagerð á svæðinu.

## GILDANDI SKIPULAG

### Svæði austan miðbæjar

#### Sunnanverð Oddeyri og Oddeyrtangi

Í hugmyndasamkeppni um skipulag miðbæjarins var fjallað um suðurhluta Oddeyrar, fram á Oddeyrtanga. Á vesturhluta svæðisins (vestan Hjalteyrargötu) er núna blönduð byggð íbúða, verslunar og þjónustu. Austan Hjalteyrargötu, þ.e. á Oddeyrtanga og nærliggjandi svæði, er ýmis hafnsækin og athafna/ iðnaðarstarfsemi.

Gert er ráð fyrir að landnotkun þróist á þann veg að íbúðarbyggð teygji sig áfram til austurs. Þannig er gert ráð fyrir að landnotkun á Kelduhverfisreit (sem afmarkast af Laufásgötu, Strandgötu, Hjalteyrargötu og lóðamörkum á móts við Eiðsvallagötu/Grímseyjargötu) muni í framtíðinni þróast úr athafna/iðnaðarstarfsemi í íbúðarbyggð. Þannig styrkist íbúðarhverfi á Oddeyri og til verður ný íbúðarbyggð sem nýtur góðs af nálægð við ströndina og miðbæinn. Gert er ráð fyrir að enn síðar muni íbúðarbyggð, blönduð verslun og þjónustu, teygja sig áfram út á Oddeyrtanga.

Framangreind framtíðarsýn fyrir suðurhluta Oddeyrar og Oddeyrtanga fellur að þeim ábendingum sem fram komu hjá þátttakendum á íbúðarþingi haustið 2004.

Miðað við áætlaða íbúðarþörf í bæjarfélaginu og stefnu aðalskipulagsins um að beina uppbyggingu að miðbæjarkjarnanum næstu ár í því skyni að efla hann og þar sem á svæðinu er nú öflug atvinnustarfsemi, er ekki talið tilefni til landnotkunarbreytinga á svæðinu austan Hjalteyrargötu að svo stöddu. Gert er ráð fyrir óbreyttri starfsemi á hafnarsvæðum á Oddeyrtanga og uppbyggingu samkvæmt deiliskipulagi hafnarsvæða á skipulagstímabilinu.

## BREYTT SKIPULAG

### Svæði austan miðbæjar

#### Sunnanverð Oddeyri og Oddeyrtangi

Í hugmyndasamkeppni um skipulag miðbæjarins var fjallað um suðurhluta Oddeyrar, fram á Oddeyrtanga. Á vesturhluta svæðisins (vestan Hjalteyrargötu) er núna blönduð byggð íbúða, verslunar og þjónustu. Austan Hjalteyrargötu, þ.e. á Oddeyrtanga og nærliggjandi svæði, er ýmis hafnsækin og athafna/ iðnaðarstarfsemi.

Gert er ráð fyrir að landnotkun þróist á þann veg að íbúðarbyggð teygji sig áfram til austurs. Þannig er gert ráð fyrir að landnotkun á Kelduhverfisreit (sem afmarkast af Laufásgötu, Strandgötu, Hjalteyrargötu og lóðamörkum á móts við Eiðsvallagötu/Grímseyjargötu) muni í framtíðinni þróast úr athafna/iðnaðarstarfsemi í íbúðarbyggð. Þannig styrkist íbúðarhverfi á Oddeyri og til verður ný íbúðarbyggð sem nýtur góðs af nálægð við ströndina og miðbæinn. Gert er ráð fyrir að enn síðar muni íbúðarbyggð, blönduð verslun og þjónustu, teygja sig áfram út á Oddeyrtanga.

Framangreind framtíðarsýn fyrir suðurhluta Oddeyrar og Oddeyrtanga fellur að þeim ábendingum sem fram komu hjá þátttakendum á íbúðarþingi haustið 2004.

Miðað við áætlaða íbúðarþörf í bæjarfélaginu og stefnu aðalskipulagsins um að beina uppbyggingu að miðbæjarkjarnanum næstu ár í því skyni að efla hann og þar sem á svæðinu er nú öflug atvinnustarfsemi, er ekki talið tilefni til landnotkunarbreytinga á svæðinu austan Hjalteyrargötu að svo stöddu. Gert er ráð fyrir óbreyttri starfsemi á hafnarsvæðum á Oddeyrtanga og uppbyggingu samkvæmt deiliskipulagi hafnarsvæða á skipulagstímabilinu.

### 3.6 FRAMFYLGD STEFNU

#### Deiliskipulag

Gert er ráð fyrir að unnið verði deiliskipulag fyrir *einstaka göturoiti í miðbænum* á grundvelli stefnu aðalskipulagsins. *Einnig er unnt að gera sameiginlegt deiliskipulag fyrir fleiri en einn göturoit. Gert er ráð fyrir að unnt verði að deiliskipuleggja Skipagöturoit í tveimur áföngum, suðurhluta og norðurhluta.*

Í deiliskipulagsrömmum í kafla 3.4 eru sett ákvæði um landnotkun og byggðarmynstur. Í deiliskipulagi *einstakra reita* ber að fylgja þeirri stefnu sem sett er fram í almennum deiliskipulagsrömmum í kafla 3.4 og í deiliskipulagsramma fyrir *viðkomandi reit*. Þó er svigrúm til útfærslu í deiliskipulagi sem geti óverulega brugðið út af fyrirmælum deiliskipulagsramma enda felist útfærslan í hönnun sem sé jafnvel eða betur til þess fallin að framfylgja þeirri stefnu sem lýst er í aðalskipulaginu, kafla 3.3.

Þegar samþykktar deiliskipulagsáætlanir á miðbæjarsvæðinu halda að því leyti gildi sínu eftir staðfestingu aðalskipulagsins sem þær stangast ekki á við stefnu aðalskipulagsins þar til þær hafa verið formlega felldar úr gildi með gildistöku nýs deiliskipulags. Þó er gert ráð fyrir að allar meiri háttar breytingar, s.s. nýbyggingar og umfangsmeiri viðbyggingar, kalli á gerð nýs deiliskipulags fyrir *viðkomandi reit* þar sem kröfum þessa aðalskipulags (kafla 3.3 og 3.4) um áherslur og efnistöð sé fylgt. *Deiliskipulag „Torfunefs - Strandgötu“ heldur gildi sínu að öðru leyti en því að endurskoða þarf þann hluta skipulagssvæðisins sem liggur sunnan lóðar menningarhúss, þar með talda legu gönguleiðar á brú frá menningarhúsi að Glerár-götu.*

Almennt er gert ráð fyrir að ekki sé unnt að veita leyfi til nýbygginga eða umfangsmeiri viðbygginga nema að undangenginni gerð nýs deiliskipulags fyrir *viðkomandi göturoit*.

*Deiliskipulag einstakra reita getur verið unnið af Akureyrarbæ, einkaaðilum eða í samvinnu bæjaryfirvalda og einkaaðila.*

#### Framkvæmda- og aðgerðaáætlanir

Í því skyni að hvetja til uppbyggingar og leiðbeina um æskilegar áherslur endurbóta og uppbyggingar mun Akureyrarbær vinna að eftirtöldum verkefnum í samvinnu við hlutaðeigandi aðila:

- Kynningu þróunarmöguleika í miðbænum í því skyni að laða að fjárfestingar og starfsemi.
- Gerð deiliskipulags fyrir *síkissvæðið og Glerárgötu*.
- Gerð áætlunar um gatnakerfi miðbæjar og um göturými þar sem útfærð sé hönnun gatna, efnisnotkun, götugögn, lýsing, gróður o.þ.h.
- Gerð leiðbeininga um *lita- og efnisval í miðbænum*.
- Könnun á nýtingu lýsingar til að efla sérkenni og aðráttarafl miðbæjarins.
- Gerð áætlunar um samþættingu menningarviðburða og kynningarstarfsemi mið-

### 3.6 FRAMFYLGD STEFNU

#### Deiliskipulag

Gert er ráð fyrir að unnið verði deiliskipulag fyrir **miðbæinn** á grundvelli stefnu aðalskipulagsins.

Í deiliskipulagsrömmum í kafla 3.4 eru sett ákvæði um landnotkun og byggðarmynstur. Í deiliskipulagi ber að fylgja þeirri stefnu sem sett er fram í almennum deiliskipulagsrömmum í kafla 3.4 og í deiliskipulagsramma fyrir hvert **svæði**. Þó er svigrúm til útfærslu í deiliskipulagi sem geti óverulega brugðið út af fyrirmælum deiliskipulagsramma enda felist útfærslan í hönnun sem sé jafnvel eða betur til þess fallin að framfylgja þeirri stefnu sem lýst er í aðalskipulaginu, kafla 3.3.

Þegar samþykktar deiliskipulagsáætlanir á miðbæjarsvæðinu halda að því leyti gildi sínu eftir staðfestingu aðalskipulagsins sem þær stangast ekki á við stefnu aðalskipulagsins þar til þær hafa verið formlega felldar úr gildi með gildistöku nýs deiliskipulags. Þó er gert ráð fyrir að allar meiri háttar breytingar, s.s. nýbyggingar og umfangsmeiri viðbyggingar, kalli á gerð nýs deiliskipulags þar sem kröfum þessa aðalskipulags (kafla 3.3 og 3.4) um áherslur og efnistöð sé fylgt.

Almennt er gert ráð fyrir að ekki sé unnt að veita leyfi til nýbygginga eða umfangsmeiri viðbygginga nema að undangenginni gerð nýs deiliskipulags.

#### Framkvæmda- og aðgerðaáætlanir

Í því skyni að hvetja til uppbyggingar og leiðbeina um æskilegar áherslur endurbóta og uppbyggingar mun Akureyrarbær vinna að eftirtöldum verkefnum í samvinnu við hlutaðeigandi aðila:

- Kynningu þróunarmöguleika í miðbænum í því skyni að laða að fjárfestingar og starfsemi.
- Gerð áætlunar um gatnakerfi miðbæjar og um göturými þar sem útfærð sé hönnun gatna, efnisnotkun, götugögn, lýsing, gróður o.þ.h.
- Könnun á nýtingu lýsingar til að efla sérkenni og aðráttarafl miðbæjarins.
- Gerð áætlunar um samþættingu menningarviðburða og kynningarstarfsemi

## GILDANDI SKIPULAG

bæjarins.

- Endurhönnun gatna og torga í miðbænum í tengslum við reglubundið viðhald og endurnýjun yfirborðs gatna.
- Gerð framkvæmdaáætlunar um stíga og græna geira sem tengjast miðbænum.

## BREYTT SKIPULAG

miðbæjarins.

- Endurhönnun gatna og torga í miðbænum í tengslum við reglubundið viðhald og endurnýjun yfirborðs gatna.
- Gerð framkvæmdaáætlunar um stíga og græna geira sem tengjast miðbænum.