



GLERÁRGATA, HVANNAVELLIR

AKUREYRI

Deiliskipulag íbúðar-, verslunar- og þjónustusvæðis

Skipulagslýsing

21. ágúst 2015



EFNISYFIRLIT

1	YFIRLIT	2
	1.1 SKIPULAGSSVÆÐIÐ.....	2
2	FORSENDUR	3
	2.1 SAGA.....	3
	2.2 STAÐHÆTTIR.....	3
	2.3 BYGGÐAÞRÓUN.....	3
	2.4 AÐALSKIPULAG AKUREYRAR 2005-2018.....	4
	2.5 AÐRAR DEILISKIPULAGSÁÆTLANIR.....	5
	2.6 SAMGÖNGUR.....	6
3	ÁHERSLUR SKIPULAGSNEFNDAR	7
4	KYNNING, SAMRÁÐ OG SKIPULAGSFERLI	8
5	UMSAGNARAÐILAR	9
6	ÁHRIFAMAT	9
7	ATHUGASEMDIR	9
8	HEIMILDASKRÁ	9

1 YFIRLIT

Skipulagsnefnd Akureyrarbæjar hefur ákveðið að láta vinna deiliskipulag á reit við Glerárgötu og Hvannavelli (reitur 2.11.9 V/Íb í aðalskipulagi). Tilgangur skipulagsins er að ákvarða uppbyggingarmöguleika á svæðinu fyrir verslun, þjónustu og íbúðir. Húsaröðin við Glerárgötu er samtengt verslunar- og skrifstofuhúsnæði sem, ásamt Glerártorgi myndar öflugt verslunar- og þjónustusvæði í góðum tengslum við miðbæinn.

1.1 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Skipulagssvæðið er um 3 ha að stærð. Það afmarkast af Tryggvabraut í norðri, Hvannavöllum í austri og Glerárgötu í suðvestri. Við Glerárgötu eru verslunar- og þjónustubyggingar á mótis við Glerártorg. Allar lóðirnar á svæðinu eru skráðar við Glerárgötu. Við Hvannavelli eru byggingar með ýmiskonar athafnastarfsemi. Lóðarhlutar sem snúa að Tryggvabraut eru að hluta óbyggðir. Á norður- og austurhluta reitsins eru lágar iðnaðar- og geymslubyggingar, athafnasvæði og bílastæði.



1. mynd. Mörk skipulagssvæðis. Tryggvabraut, Hvannavelli og Glerárgata afmarka svæðið.

2 FORSENDUR

2.1 SAGA

Breski herinn var með talsverð umsvif í Eyjafirði á árum síðari heimsstyrjaldarinnar. Árið 1941 hófu þeir byggingu Delta Camp á Gleráreyrum á svæði, sem nánast samsvarar skipulagssvæði þessa verkefnis. Syðst á svæðinu hafði Kaupfélag verkamanna áður verið með fiskverkun.¹ Tveir bragganna standa enn nyrst á svæðinu en þar var um árabíl hluti Byggingavörudeildar KEA.

Húsaröðin við Glerárgötu var byggð frá árinu 1958 og fram til 1967. Þar standa sjö fjögurra hæða verslunar- og skrifstofuhús, sem með lágum tengibyggingum mynda samfellda húsaröð meðfram götunni. Húsaröðin er ákveðið og áberandi kennileiti í bæjarmynd Akureyrar.

Við Hvannavelli standa lægri bakhús með fjölbreyttri atvinnustarfsemi, byggð á sama árabili.

Unnin verður húsakönnun á skipulagssvæðinu, sem höfð verður til hliðsjónar við gerð skipulagsins. Tilgangur með gerð húsakönnunar er að kortleggja, skrá og meta varðveislugildi bygginga og bæjarumhverfis.

Lóðarhafar hafa undanfarin ár viðrað ýmsar hugmyndir um uppbyggingu og nýtingu norðurhluta svæðisins næst Tryggvabraut. Akureyrarbær lét vinna frumathugun á nýtingarmöguleikum svæðisins 2002. Þar var sett fram dæmi um blandaða byggð atvinnuhúsnæðis og íbúða með tiltölulega háu nýtingarhlutfalli.

2.2 STAÐHÆTTIR

Verslunar- og skrifstofuhúsnæði snýr að Glerárgötu en athafnahúsnæði er á baklóðum að Hvannavöllum. Flestar bygginganna eru í góðu eða þokkalegu ásigkomulagi. Stór svæði innan reitsins eru óbyggð og nýtt undir bílastæði. Bílasala er nú á óbyggðum hluta hornlóðar við Glerárgötu-Tryggvabraut. Við næstu götur, Furuvelli og Tryggvabraut, er fjölbreytt atvinnustarfsemi en austan Hvannavalla sunnanverðra er íbúðarbyggð. Örstutt er í Oddeyrarskóla til austurs og verslunarmiðstöðin Glerártorg er vestan Glerárgötu. Nálægð við miðbæinn gerir svæðið mikilvægt til þéttingar byggðar og sem verslunar- og þjónustusvæði.

Glerárgata er þjóðvegur og mesta umferðargatan á Akureyri með um 15.000 bíla á sólarhring (ÁDU)². Tryggvabraut er breið tengibraut sem liggur til norðausturs í framhaldi af Borgarbraut að Hjalteyrargötu.

Stutt er í útivistarsvæðið við Glerá og Glerárgil þar sem lagðir hafa verið góðir göngustígar.

2.3 BYGGÐAÞRÓUN

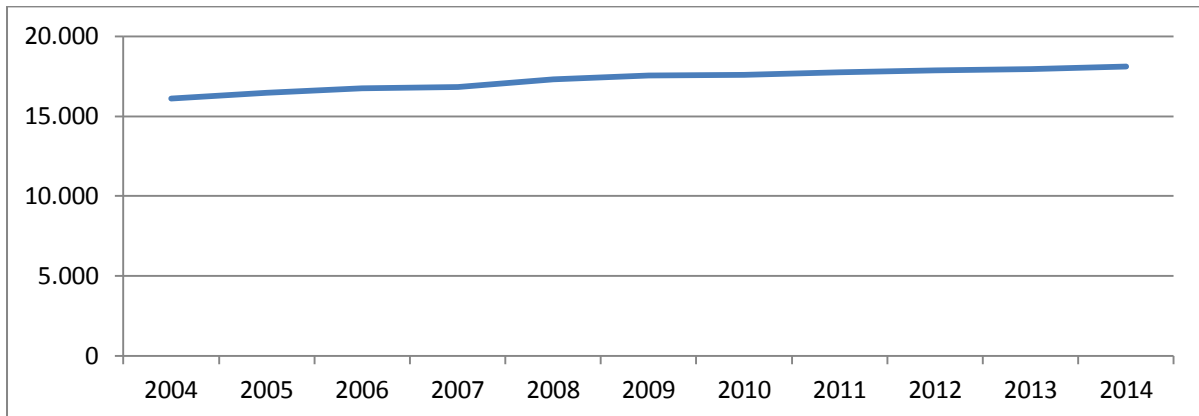
Samkvæmt Aðalskipulagi Akureyrar eru óbyggð íbúðarsvæði á Akureyri um 118 hektarar, þar af um 100 í Naustahverfi. Miðað við að meðalþéttleiki nýrrar byggðar verði um 20 íbúðir á hvern hektara (íb/ha) og að meðalíbúafjöldi verði um 2,4 íbúar í íbúð má áætla að rými verði fyrir um 5.700 íbúa á nýjum byggingarsvæðum. Til viðbótar nýjum byggingarsvæðum eru möguleikar á endurskipulagningu og endurnýtingu svæða innan núverandi byggðar, t.d. gamalla iðnaðar- og athafnasvæða þar sem orðið hafa breytingar á rekstri og umhverfiskröfum. Nýleg dæmi um þéttingu byggðar á Akureyri eru íbúðarhús sem reist hafa verið á auðum svæðum s.s. Undirhlíð, Baldurshagi og Myllan auk þess sem gömul landfylling við Drottningarbraut og núverandi bílastæði meðfram Glerárgötu hafa verið skipulögð til þéttingar byggðar í miðbæ.

Íbúum Akureyrar hefur fjölgað jafnt og þétt undanfarin ár, að meðaltali um 1,25% á ári frá 2004. Breytt aldurssamsetning vegna öldrunar stórra árganga á næstu áratugum og ákveðnir erfiðleikar í húsnæðis-

¹ Jón Hjaltason. Hernámsárin á Akureyri og Eyjafirði. Akureyri 1991.

² meðalfjöldi bíla á sólarhring yfir árið 2014, skv. talningu og umferðarmódeli EFLU.

málum ungs fólks eru mikilvæg viðfangsefni fasteignamarkaðarins. Gera má ráð fyrir að bæði þurfi að huga að byggingu hentugra smábúða og íbúða, sem henta rosknu fólki.



2. mynd. Íbúafjöldi á Akureyri 2004-2014. (Hagstofa Íslands).

2.4 AÐALSKIPULAG AKUREYRAR 2005-2018

Deiliskipulagssvæðið nær til reits 2.11.9 V/Íb í gildandi aðalskipulagi. Þar er landnotkun reitsins skilgreind sem blanda af íbúðarbyggð og verslun og þjónustu. Um reitinn gilda eftirfarandi ákvæði:

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
2.11.9 V/Íb	2,9	Glerárgata-Hvannavellir	Verslunar-, skrifstofu- og atvinnuhúsnæði meðfram Glerárgötu. Iðnaðar- og vörugymslusvæði við Hvannavelli, að hluta úr sér gengið.	Unnið verði deiliskipulag þar sem gert verði ráð fyrir blandaðri byggð með atvinnustarfsemi, verslun og þjónustu, á jarðhæð og íbúðum á efri hæðum nýbygginga við Hvannavelli. Lágmarksíbúðafjöldi í nýbyggingum um 60.



3. mynd. Aðalskipulag Akureyrar 2005-2018. Hvannavallareitur nr. 2.11.9 V/Íb

Í aðalskipulaginu eru m.a. eftirtalin markmið, sem átt geta við deiliskipulag reitsins:

Kafli 2.4.2 Atvinnumál

Atvinnusvæði

„**Deilimarkmið:** Tryggja skal nægt framboð á vel skipulögðum og aðlaðandi atvinnusvæðum fyrir margvíslega atvinnustarfsemi í góðum samgöngutengslum sín á milli og við íbúðabyggð. Áhersla verði lögð á vandaðan umhverfisfrágang.

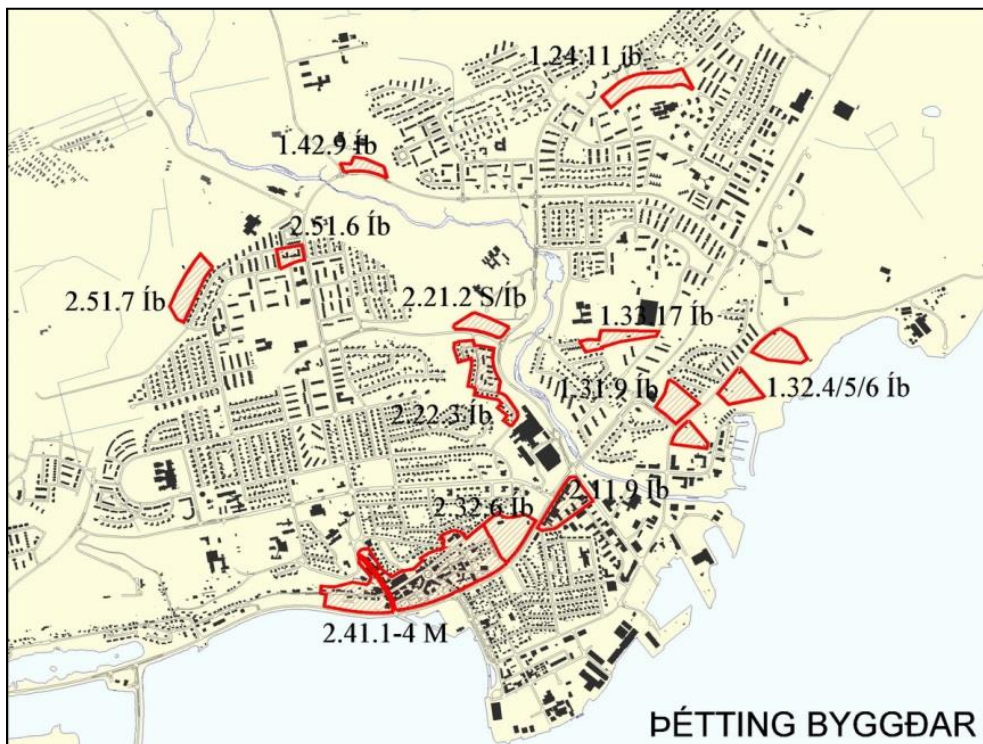
Starfsmarkmið:

- Hugað verði að bættri nýtingu og skipulagi gamalla atvinnuhverfa, þau verði metin með tilliti til þessa og gerð áætlun um endurskoðun eða gerð deiliskipulags eftir því sem við á.“

Reitur 2.11.9 er meðal s.k. þéttingarreita aðalskipulagsins:

Kafli 2.5. Þétting byggðar

„Stefnt er að því að nýta óbyggð svæði innan núverandi byggðar undir íbúðarbyggð eftir því sem kostur er. Fyrst og fremst er litið til svæða, sem ekki eru í notkun, og svæða sem þjóna ekki lengur upphaflegu hlutverki sínu á viðunandi hátt eða þarfnast endurnýjunar og endurbyggingar. Með nýtingu slíkra svæða til íbúðarbyggðar verða þjónustukerfi bæjarins betur nýtt, bæði gatnakerfi, lagnir og stofnanir. Enn fremur má nýta uppbyggingu þessara reita til þess að bæta skörðotta og víða gisna bæjarmynd og auka gæði umhverfisins, bæði hvað snertir bæjarmynd og veðurfar.“



4. mynd. Reitir skilgreindir í aðalskipulagi til þéttingar byggðar.

2.5 AÐRAR DEILISKIPULAGSÁÆTLANIR

Þrjú deiliskipulagssvæði liggja að skipulagssvæðinu. Það eru:

- Deiliskipulag verksmiðjussvæðis á Gleráreyrum, samþykkt 4.3.2000 m.s.br.
- Deiliskipulag miðbæjar Akureyrar, samþykkt 6.5.2014.

- Norður-Brekka, neðri hluti, samþykkt 2.6.2015.

Deiliskipulagsákvæði aðliggjandi svæða hafa ekki bein áhrif á útfærslu deiliskipulags Hvannavallareits.

2.6 SAMGÖNGUR

Hvannavallarreit er miðlægur á Akureyri og vel tengdur helstu stofn- og tengibrautum, þ.e.a.s. Glerárgötu/Hörgárbraut, Tryggvabraut, Borgarbraut og Hjalteyrargötu. Göngustígar hafa verið lagðir meðfram helstu samgönguæðum síðastliðin ár sem auðveldar notkun reiðhjóla sem samgöngutækis.

Tryggvabraut er breið og þarfnast endurbóta. Draga þarf úr umferðarhraða og bæta aðstöðu gangandi og hjólandi meðfram götunni. Breytt yfirbragð Tryggvabrautar mun hafa áhrif á heildaryfirbragð Hvannavallareits.

Strætisvagnar Akureyrar aka um helstu tengibrautir og safngötur bæjarins. Frá Hvannavallareit liggja leiðir til allra átta.

Með þéttari byggð í grennd við miðbæ og önnur verslunar- og þjónustusvæði má búast við aukinni umferð gangandi og hjólandi fólks í nálæga þjónustu og til vinnu.

3 ÁHERSLUR SKIPULAGSNEFNDAR

Skipulagsnefnd leggur áherslu á að deiliskipulagið taki mið af stefnu Aðalskipulags Akureyrar 2005-2018 um skipulagsreitinn, þ.e. að þar verði gert ráð fyrir blandaðri byggð með atvinnustarfsemi, verslun og þjónustu á jarðhæð og íbúðum á efri hæðum nýbygginga við Hvannavelli. Lágmarksíbúðafjöldi í nýbyggingum verði um 60.

- Í deiliskipulaginu skal gera ráð fyrir uppbyggingu meðfram Glerárgötu út að horni Tryggvabrautar í sama stíl eða í samræmi við önnur hús í röðinni.
- Bæta skal ásýnd og götumynd Hvannavalla.
- Gera skal ráð fyrir opnum gönguleiðum frá Glerárgötu að baklóðum til þess að tryggja samnýtingu bílastæða og aðkomuleiða að verslun og þjónustu á svæðinu.
- Gera skal ráð fyrir möguleika á stóru verslunarrými á norðurhluta svæðisins.

Almennar áherslur Akureyrarbæjar um skipulag og byggingar eru settar fram í kafla 2.2. í greinargerð Aðalskipulags Akureyrar 2005-2028. Þar segir m.a.:

2.2.1 Yfirmarkmið

Gæta ber vistfræðilegra sjónarmiða og stefna skal að sjálfbærri þróun í skipulagi og uppbyggingu sveitarfélagsins. Skapa skal fjölbreytt og vandað búsetuumhverfi, styrkja bæjarmynd Akureyrar og leggja áherslu á sérkenni bæjarins með vandaðri hönnun og varðveislu hvers konar menningarminja.

Stuðla skal að skynsamlegri og hagkvæmri nýtingu lands og landgæða, tryggja varðveislu náttúru- og menningarverðmæta og koma í veg fyrir umhverfisspjöll og ofnýtingu með sjálfbæra þróun að leiðarljósi.

2.2.4 Bæjarmynd

Meginmarkmið: Skapa skal vandað og fallett búsetuumhverfi, sem gefur Akureyri sérkennandi bæjarmynd og veitir íbúum vellíðan og ánægju, með góðri hönnun bygginga og hverfa, vönduðum umhverfisfrágangi og varðveislu þeirra menningarsögulegu verðmæta sem felast í byggingum, bæjarumhverfi og fornleifum.

Hönnun bygginga

Deilimarkmið: Nýbyggingar og breytingar á eldri byggð á Akureyri skulu teljast góð byggingarlist í samræmi við ákvæði og leiðbeiningar í byggingarlistarstefnu Akureyrarbæjar.

Hönnun hverfa og umhverfisfrágangur

Deilimarkmið: Íbúðahverfi bæjarins skulu henta sem best öllum aldurs- og þjóðfélagshópum hvað varðar húsnaði, öryggi, útivist, samgöngur og aðgengi að þjónustu. Við útfærslu nýrra hverfa verði lögð áhersla á vel skilgreind bæjarými, skýra heildarmynd og umhverfissjónarmið. Frágangur alls umhverfis í bænum verði sem vandaðastur.

Skipulag íbúðahverfa miðist við þarfir fjölskyldunnar og er því lögð áhersla á gæði umhverfis, öryggi og greiðan aðgang að hverfisþjónustu og útivistar- og leiksvæðum.

Byggingarlistarstefna Akureyrar var samþykkt 12. júní 2001.

Vinna við rammaskipulag Oddeyrar er hafin. Deiliskipulagið verður unnið í samhengi við framgang vinnu við rammaskipulagið eftir því sem við á.



5. mynd. Drög að skiptingu reita innan rammaskipulagsins.

4 KYNNING, SAMRÁÐ OG SKIPULAGSFERLI

Deiliskipulagið verður unnið fyrir Akureyrarbæ og í samráði við hagsmunaaðila á svæðinu.

Skv. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 verður lýsing skipulagsáætlunar send Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum í upphafi verks. Lýsingin verður auglýst í staðarblaði sem borið verður út á hvert heimili Akureyrarbæjar. Hún mun liggja frammi í Ráðhúsi Akureyrar og verða aðgengileg á heimasíðu bæjarins www.akureyri.is. Umsagnaraðilum og almenningi verður þannig gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við gerð skipulagsins.

Í framhaldi verður unnin skipulagstillaga sem kynnt verður á íbúafundi eða á annan fullnægjandi hátt. Fullunnin skipulagstillaga verður síðan auglýst skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Þá verður gefinn kostur á athugasemdum í a.m.k. sex vikur.

Að athugasemdafresti loknum mun skipulagsnefnd yfirfara athugasemdir sem kunna að berast. Gefi þær tilefni til meiriháttar breytinga á skipulagstillögunni skal hún auglýst að nýju.

Skipulagsnefnd gerir tillögu til bæjarstjórnar um afgreiðslu skipulagsins. Samþykkt skipulags verður sent Skipulagsstofnun til yfirferðar. Sveitarstjórn birtir auglýsingu um gildistöku skipulagsins í B-deild Stjórnartíðinda. Jafnframt skal afgreiðsla sveitarstjórnar send þeim sem athugasemdir gerðu.

Auglýsing, samþykkt og afgreiðsla deiliskipulags verður í samræmi við 41. og 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Stefnt er að því að meginhluti skipulagsvinnunnar verði unnin haustið 2015 og að skipulagsdrög verði kynnt í október 2015. Stefnt er að því að samþykkt deiliskipulag liggi fyrir um miðjan vetur 2015-2016.

5 UMSAGNARADILAR

- Skipulagsstofnun
- Veitustofnanir og -fyrirtæki
- Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra
- Minjastofnun
- Vegagerðin
- Framkvæmdaráð
- Hverfisnefnd Oddeyrar

6 ÁHRIFAMAT

Ekki eru áformaðar framkvæmdir innan skipulagssvæðisins sem líklegar eru til að hafa í för með sér umtalsverð áhrif á umhverfið sbr. lög um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000. Deiliskipulagið fellur því ekki undir lög um umhverfismat áætlana. Áhrifamat verður unnið eftir því sem við á í samræmi við ákvæði skipulagslaga þar um.

7 ATHUGASEMDIR

Þeir sem hafa athugasemdir við lýsingu þessa eða ábendingar sem þeir vilja koma á framfæri er bent á að senda þær til Skipulagsdeildar Akureyrarbæjar á netfangið skipulagsdeild@akureyri.is

8 HEIMILDASKRÁ

Aðalskipulag Akureyrar 2005-2018 (2014). Uppfært með síðari breytingum.

Hagstofa Íslands (2015). Mannfjöldi á Akureyri 2004-2014.

Jón Hjaltason. Hernámsárin á Akureyri og Eyjafirði. Akureyri 1991.

Tæknideild Akureyrarbæjar. Umferðartölur.