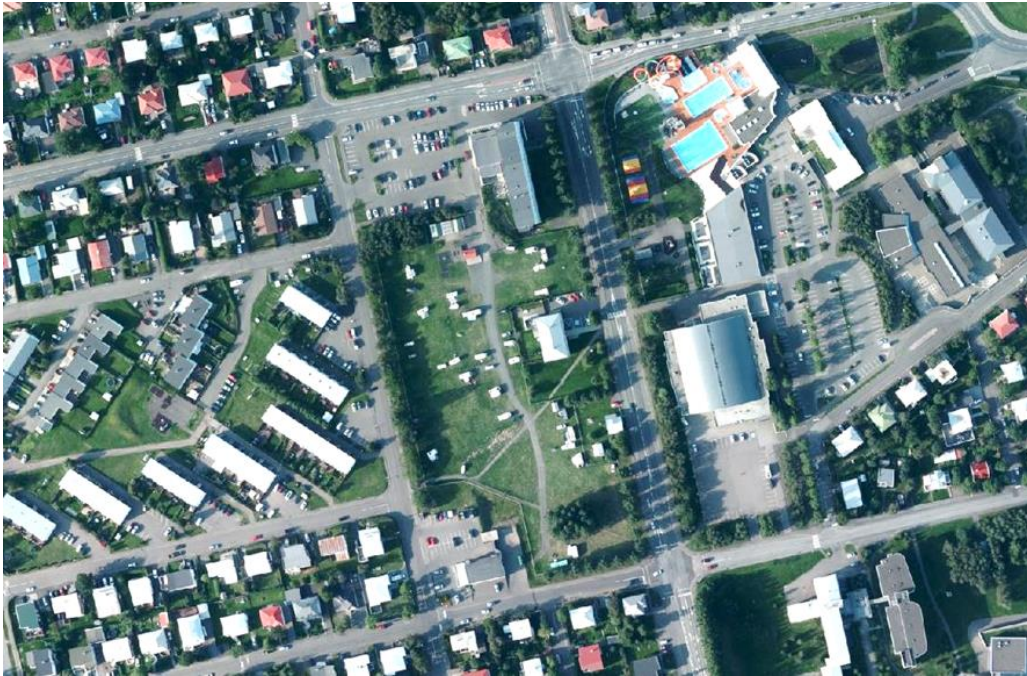




## SKIPULAGSLÝSING

Tjaldsvæðisreitur við Þórunnarstræti - Akureyri

Endurskoðun deiliskipulags



Janúar 2023



Akureyrarbær

## EFNISYFIRLIT

INNGANGUR _____	3
FORSENDUR _____	7
TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR OG STEFNUR _____	10
MAT Á UMHVERFISÞÁTTUM _____	12
KYNNING, SAMRÁÐ OG SKIPULAGSFERLIÐ _____	13

## INNGANGUR

Hér er sett fram skipulagslýsing fyrir deiliskipulag tjaldsvæðisreits á Akureyri. Skipulagslýsing og fyrirhuguð skipulagsvinna er unnin fyrir Akureyrarbæ. Skipulagsráðgjafar eru Nordic - Office of Architecture (Nordic).

### Skipulagslýsing

Skipulagslýsing er unnin í samræmi við skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Tilgangur með gerð lýsingar er að tryggja aðkomu almennings og hagsmunaaðila að skipulagsferlinu á fyrstu stigum þess, auka gegnsæi, tryggja betra upplýsingaflæði, skila betri og markvissari skipulagsvinnu og gefa sveitarstjórnnum og þeim sem koma að ferlinu betri yfirsýn allt frá fyrstu skrefum. Samkvæmt skipulagslögum nr. 123/2010 skal bæjarstjórn, áður en vinna við aðal- og deiliskipulagstillögu hefst, taka saman lýsingu á skipulagsverkefni. Í lýsingu skal koma fram hvaða áherslur sveitarstjórn hafi við skipulagsgerðina, upplýsingar um forsendur, fyrirbyggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli. Með skipulagslýsingu þessari er hagsmunaaðilum gefinn kostur á að koma með ábendingar sem snúa að málefnum fyrirhugaðrar skipulagsvinnu.

### Viðfangsefni, markmið og áherslur

Mótuð verður stefna um uppbyggingu á svæðinu sem sett verður fram í deiliskipulagi. Viðfangsefni skipulagsvinnunnar er m.a. að skilgreina

uppbyggingu blandaðrar byggðar á svæðinu ásamt almenningsrýmum og dvalarsvæðum. Skilgreind verða markmið um gæði byggðar, áform um fyrirkomulag gatnakerfis, settar kröfur um fyrirkomulag og fjölda bílastæða, legu göngu- og hjólastíga og tengingar við nærliggjandi þjónustu, útivistar- og dvalarsvæði ásamt öðrum þeim ákvæðum og skilmálum sem ástæða þykir til. Rík áhersla verður á vistvæna nálgun og stefnt að því að skipulagsáætlunin hljóti vistvottun BREEAM Communities.

Stefna um uppbyggingu á svæðinu verður unnin í samræmi við aðrar áætlanir og stefnur Akureyrarbæjar.

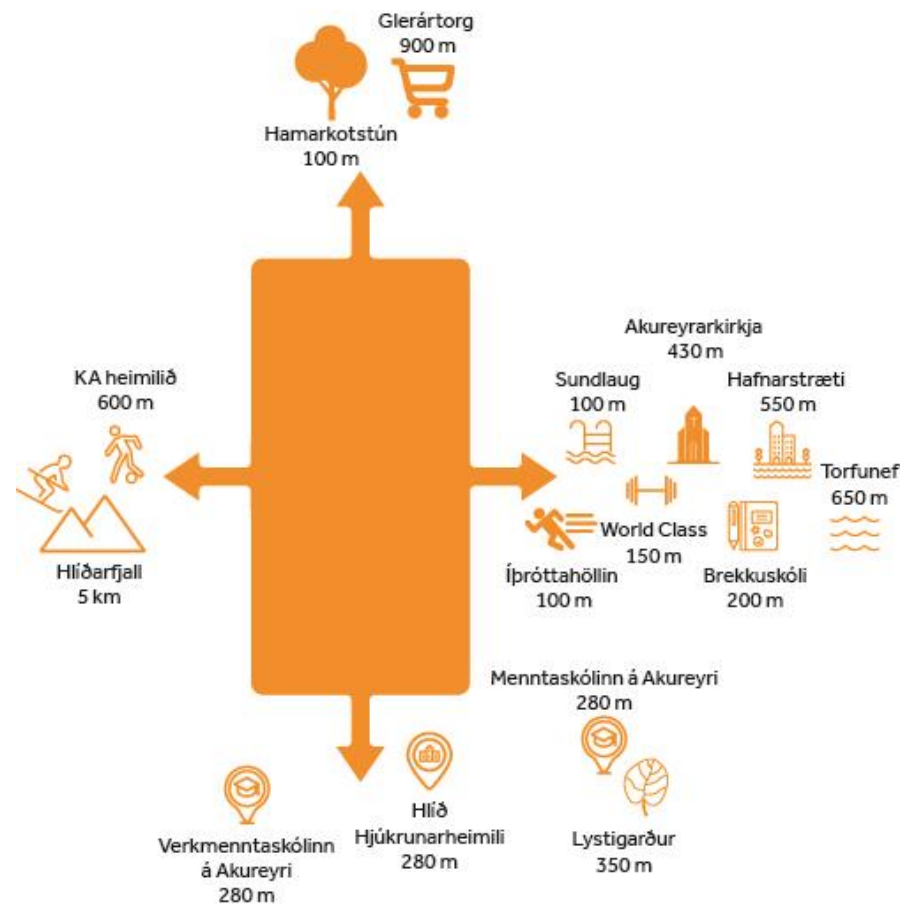
Með gerð skipulagsins er lagður grunnur að hagkvæmri nýtingu lands, blöndun byggðar, vistlegum dvalarsvæðum og almenningsrýmum, góðum tengslum við nærumhverfi og þar með umhverfi sem styður við virkan lífsstíl. Skipulaginu er ætlað að stuðla að sjálfbærni og umhverfisvænu skipulagi með heildstæðu yfirbragði í sátt við umhverfi og samfélag.



**MYND 1** Loftmynd af skipulagssvæðinu, afmörkun svæðisins sýnd með brotalínu. Heimild: Kortavefur Akureyrar, Loftmyndir ehf.

Meginmarkmið skipulagsvinnunnar eru eftirtalin:

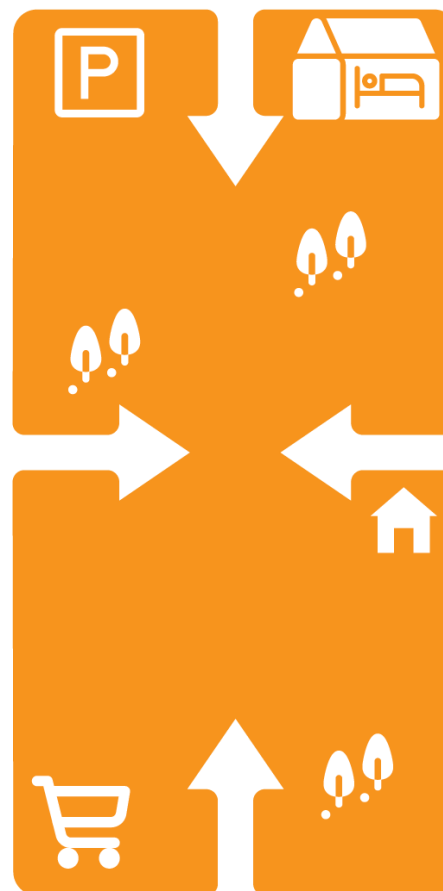
- Að móta stefnu um uppbyggingu blandaðrar byggðar sem gefur Akureyrarbæ nýja eiginleika og gæði.
- Að skipuleggja umhverfi þar sem almenningssamgöngur og virkir ferðamátar styðja við þetta blandaða byggð þar sem einkabíll er valkostur en ekki nauðsyn.
- Að móta stefnu í samráði við íbúa Akureyrarbæjar, hagsmunaaðila í og við skipulagssvæðið og viðeigandi stofnanir.
- Að styrkja og byggja ofan á núverandi gæði svæðisins, s.s. góð sólarskilyrði, útvist og dvalarsvæði, gróðursæld og tengingar við nærliggjandi þjónustu, afþreyingu og almenningsrými.



**MYND 2** Skýringarmynd sem sýnir tjaldsvæðisreitinn og fjarlægðir að nærliggjandi þjónustu og almenningsrýmum í dag.

Í skipulagsáætlunum verður megináhersla lögð á gæði byggðar, umhverfi, samgöngur og samráð. Áherslur skipulagsvinnunnar eru m.a:

- Að styrkja tengingar við nærliggjandi græn almenningssvæði, nærliggjandi þjónustu og almenningssamgöngur.
- Að tryggja framboð á fjölbreyttum íbúðum í blandaðri byggð miðsvæðis í bænum.
- Að staðsetja verslunar- og þjónusturými þar sem þörf er fyrir þau í nálægð við mikilvægar samgöngutengingar og starfsemi.
- Að skapa lifandi og virkar jarðhæðir sem efla og styrkja umhverfið og styðja við mannlíf.
- Að skapa grænt og mannvænt yfirbragð þar sem áhersla er á fjölbreytt mannlíf og vistvæna ferðamáta.
- Að bílar taki ekki pláss á yfirborði innan svæðisins.
- Að skapa fjölbreytt byggðamynstur og yfirbragð sem tekur mið af nærliggjandi byggð og tekur tillit til ríkjandi vindátta og afstöðu sólar.



**MYND 3** Skýringarmynd sem sýnir starfsemi innan tjaldsvæðisreitsins í dag.

- Að skapa byggð með mannlegan skala/mælikvarða.
- Að skapa fjölbreytt og örugg bæjarrými og dvalarsvæði fyrir fjölbreytta hópa.
- Að uppbygging og þróun taki tillit til þriggja þátta sjálfbærni; samfélags, efnahags og umhverfis.
- Að stuðla að hagkvæmri nýtingu lands.
- Að notast við umhverfisvænar lausnir þar sem sjálfbærni er höfð að leiðarljósi, bæði á framkvæmdatíma og að honum loknum.



**MYND 4** Skýringarmynd sem sýnir mögulega framtíðarstarfsemi á tjaldsvæðisreitnum. Sýnin er að reiturinn verði fjölbreyttari og þéttari.

## FORSENDUR

### Umhverfi og staðhættir

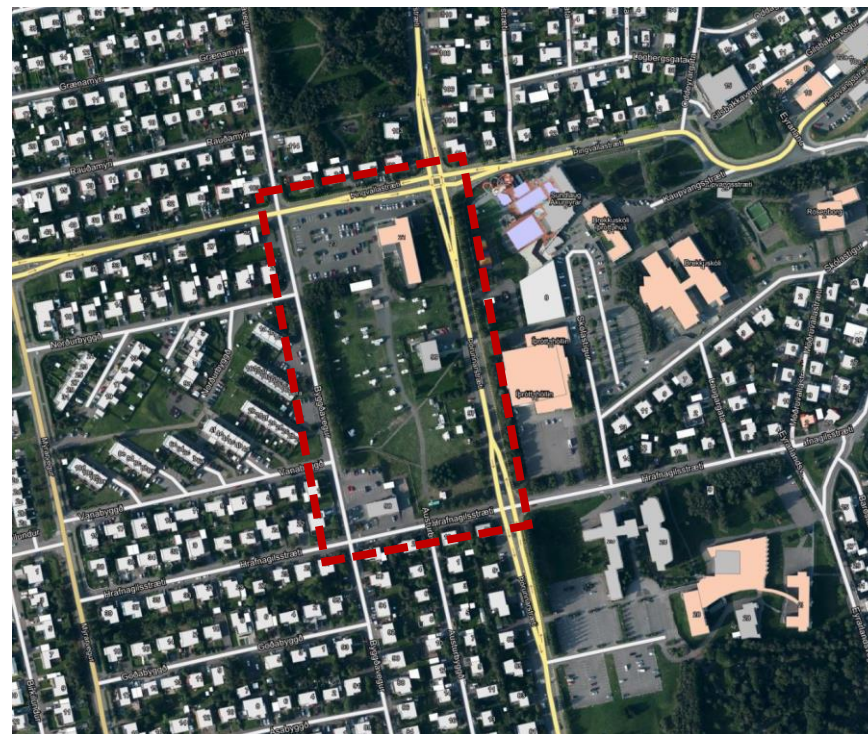
Skipulagssvæðið er u.þ.b. 3,7 ha að stærð og er í eigu Akureyrarbæjar. Svæðið afmarkast af Hrafnagilsstræti í suðri, Byggðavegi í vestri, Þingvallastræti í norðri og Þórunnarstræti í austri.



MYND 5 Horft yfir tjaldsvæðisreitinn til austurs. Heimild: Ruv.is

Undanfarna áratugi hefur verið starfrækt tjaldsvæði á reitnum en því hefur í dag verið lokað. Á horni Byggðavegar og Hrafnagilsstrætis er starfrækt matvöruverslun og á horni Þingvallastrætis og Þórunnarstrætis er starfrækt hótél. Við Þórunnarstræti 99 (gamli Húsmæðraskólinn) er í

dag rekin skammtíma- og skólavistun fyrir fatlaða einstaklinga. Við Þórunnarstræti 97 er íbúðarhús.



MYND 6 Lausleg afmörkun skipulagssvæðisins sýnd á loftmynd. Heimild: Kortavefur Akureyrarbæjar, Loftmyndir ehf.

### Veitur og lagnir

Núverandi mannvirki tengjast fráveitukerfi Akureyrarbæjar. Stofnlögn hitaveitu liggur meðfram Þórunnarstræti og Norðurorka sér svæðinu fyrir

rafmagni, neysluvatni og heitu vatni. 11 kW háspennustrengur liggur að og frá spennistöð Norðurorku við Byggðaveg. Kvöð er á lóð tjaldsvæðis og lóð við Byggðaveg 98 að strengurinn liggir um lóðirnar.

### **Veðurfar**

Ríkjandi vindáttir á svæðinu eru aust- suðaustlægar áttir. Svæðið er einnig opið fyrir norðlægum vindáttum.

### **Minjaskráning**

Engar þekktar minjar eru skráðar á skipulagssvæðinu. Komi í ljós fornminjar undir yfirborði jarðar í tengslum við framkvæmdir skal stöðva verkið og skýra Minjastofnun frá fundinum sbr. 24. gr. laga nr. 80/2012 um menningarminjar.

Samhliða gerð deiliskipulags verður unnin minjaskráning og húsakönnun í samræmi við lög þar um.

### **Loftslagsbreytingar**

Vegna tengsla skipulagsgerðar og loftslagsbreytinga verður horft til minni losunar, meiri bindingar og aðlögunar að breytingum. Áhersla verður t.a.m. lögð á fjölbreyttan ferðamáta, að draga úr ferðapörf, blöndun byggðar, endurvinnslu og endurnýtingu, grænar þekjur á byggingum og í opnum rýmum og blágrænar ofanvatnslausnir.

### **BREEAM**

Stefnt er að því að skipulagsáætlunin hljóti vistvottun samkvæmt alþjóðlega vistvottunarkerfinu BREEAM Communities. Markmið vottunarinnar er að tryggja gæði í umhverfis- og skipulagsmálum. Til að stuðla að sjálfbæru skipulagi er litið til þriggja meginstoða sjálfbærni við skipulagsvinnuna, samfélags, umhverfis og efnahags. Vottunarkerfið byggir á fjölbreyttum kröfum sem stuðst er við til þess að auka sjálfbærni skipulagsáætlunarinnar, þar með er mikilvægt skref stigið til að skapa aðlaðandi og vel ígrundaða byggð sem hefur þarfir íbúa að leiðarljósi og varðveitir jafnframt einkenni og náttúru skipulagssvæðisins. Í ferlinu er lögð áhersla á samráð og sjónarmið hagsmunaaðila og nærsamfélagsins nýtt til að auka gæði skipulagsins. Vottunin er unnin samhliða skipulagsvinnu og nýttist því sem forsenda við ákvarðanatöku varðandi fyrirkomulag og áform innan svæðisins. Vottunarferlinu er skipt upp í fimm meginflokka sem snerta á helstu atriðum sem styðjast þarf við til að tryggja sjálfbært skipulag:

- Samráð og stjórnun.
- Félagsleg og efnahagsleg velferð.
- Auðlindir og orka.
- Landnotkun og vistfræði.
- Samgöngur og aðgengi.

Fyrir hvern flokk eru settar fram kröfur sem saman tryggja að hugað sé að öllum grundvallaratriðum sem snerta á sjálfbærni skipulagsáætlana. Má þar nefna gerð samráðsáætlunar og þarfagreiningar, kröfur gagnvart





efnisvali og förgunar efnis, mat á umhverfisáhrifum og greiningu á aðgengi fjölbreytts ferðamáta. Til að hljóta vottun BREEAM Communities þarf skipulag að uppfylla ákveðnar skyldukröfur (fyrsta stigs vottun) en við fullnaðarvottun deiliskipulags fæst lokaekunn í samræmi við þær kröfur sem skipulagið uppfyllir.

## TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR OG STEFNUR

Landsskipulagsstefna 2015-2026 og Aðalskipulag Akureyrar 2018 - 2030 eru lögð til grundvallar í skipulagsvinnunni. Einnig verður horft til Heimsmarkmiða Sameinuðu þjóðanna og annarra áætlana Akureyrarbæjar.

### Landsskipulagsstefna

Við skipulagsvinnuna verður tekið mið af leiðarljósum og markmiðum Landsskipulagsstefnu 2015-2026 eftir því sem við á. Leiðarljósir eru:

- Að skipulag byggðar og landnotkunar stuðli að sjálfbærri þróun.
- Að skipulag byggðar og landnotkunar sé sveigjanlegt og stuðli að seiglu gagnvart samfélags- og umhverfisbreytingum.
- Að skipulag byggðar og landnotkunar stuðli að lífsgæðum fólks.
- Að skipulag byggðar og landnotkunar styðji samkeppnishæfni landsins alls og einstakra landshluta.

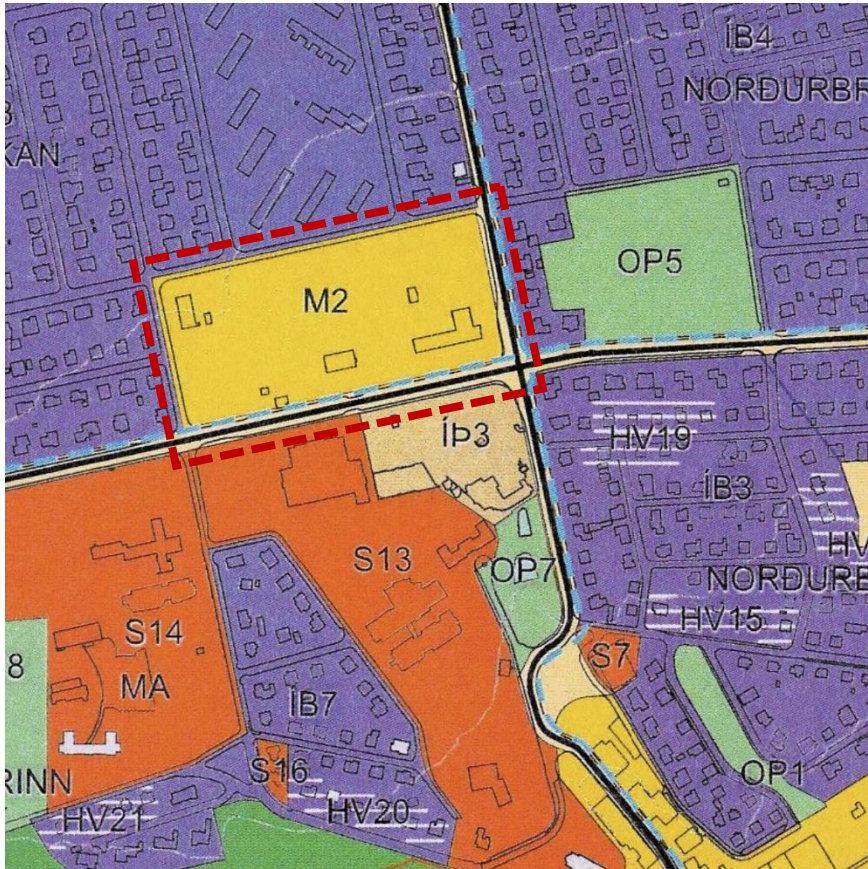
Þá verður horft til markmiða Landsskipulagsstefnu 2015-2026 um búsetumynstur og dreifingu byggðar, að þróun þéttbýlis og fyrirkomulag byggðar stuðli að sjálfbærni með áherslu á gæði í hinu byggða umhverfi og markvissu og samþættu skipulagi byggðar og samgangna. Í landsskipulagsstefnu eru sett fram markmið um heildstætt búsetumynstur, skilgreiningu meginkjarna, sjálfbært skipulag þéttbýlis,

gæði hins byggða umhverfis, sjálfbærar samgöngur og náttúruvá og loftslagsbreytingar.

### Aðalskipulag Akureyrar 2018-2030

Í gildi er Aðalskipulag Akureyrar 2018-2030. Í júní 2021 var gerð breyting á aðalskipulaginu sem m.a. nær til tjaldsvæðisreitsins þar sem landnotkun var breytt í miðsvæði og m.a. heimilit að byggja íbúðir á svæðinu.

Merk-ing	Heiti	Svæði	Stærð ha	Lýsing og sérákvæði reita
M2	Svæði við Þórunnarstræti	Suður Brekka	3,5	Svæði fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnýslyu s.s. verslanir, skrifstofur, þjónustustofnanir, hótél, veitinga- og gistihús, menningarstofnanir, heilsugæslu og önnur hreinleg atvinnustarfsemi sem talin er samræmast yfirbragði og eðli starfsemi miðsvæðis. Þá er gert ráð fyrir að á hluta svæðisins verði íbúðarbyggð. Gert er ráð fyrir að byggð meðfram Byggðarvegi verði um 2 hæðir og í samræmi við aðliggjandi byggð. Vegna landhalla á svæðinu er mögulegt að hafa hærri byggð meðfram Hrafnagilsstræti og Þórunnarstræti og gert er ráð fyrir að hún veðri um 4 hæðir. Byggingar meðfram Hrafnagilsstræti og Þórunnarstræti skulu taka mið af stærð og umfangi núverandi bygginga við Þórunnarstræti 99 og Þingvallastræti 23 (Ícelandair hótél). Gildandi deiliskipulag þarfnast endurskoðunar.



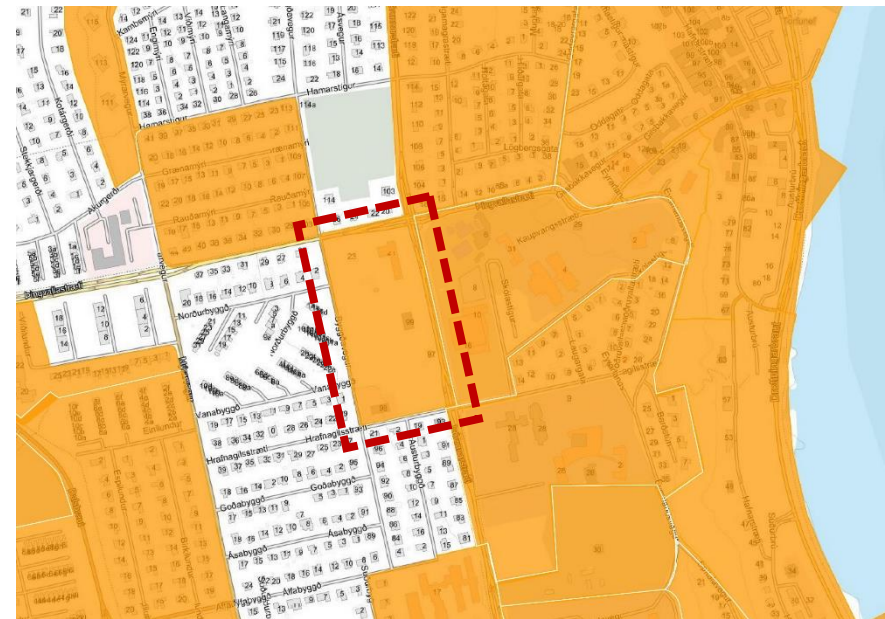
**MYND 7** Landnotkun samkvæmt Aðalskipulagi Akureyrar 2018-2030. Svæðið er afmarkað lauslega með rauðri brotalínu. Heimild: Aðalskipulag Akureyrar 2018-2030 – hluti af þéttbýlisupprætti m.s.br.

**Deiliskipulagsáætlanir**

Innan skipulagssvæðisins er í gildi eftirfarandi deiliskipulag:

- DSK tjaldsvæðis við Þórunnarstræti, samþykkt 19.08.2010, m.s.br.

Með gildistöku nýs deiliskipulags mun fyrra deiliskipulag falla úr gildi.



**MYND 8** Afmörkun gildandi deiliskipulagsáætlunar. Heimild: Skipulagsvefsjá Skipulagsstofnunar, <https://www.map.is/skipulag/>.

**Aðrar stefnur**

Horft verður til annarra stefna sveitarfélagsins eftir því sem við á s.s. umhverfis- og loftslagsstefnu Akureyrarbæjar, umhverfis- og samgöngustefnu og byggingarlistastefnu Akureyrarbæjar.

**MAT Á UMHVERFISÞÁTTUM**

Deiliskipulagið felur ekki í sér framkvæmdir sem eru taldar upp í 1. viðauka laga nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana. Gerð verður grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við gr. 5.4 í skipulagsreglugerð.

## KYNNING, SAMRÁÐ OG SKIPULAGSFERLIÐ

### Kynning og samráð

Bæjarstjórn Akureyrarbæjar samþykkti þann 23.nóvember 2022 að leita umsagnar Skipulagsstofnunar og umsagnaraðila um skipulagslýsingu þessa og kynna hana fyrir almenningi skv. skipulagslögum. Skipulagslýsing verður auglýst í staðarblaði og mun liggja frammi hjá þjónustu- og skipulagssviði Akureyrarbæjar og vera aðgengileg á heimasíðu Akureyrarbæjar: [www.akureyri.is](http://www.akureyri.is). Ábendingum er hægt að skila með tölvupósti ([skipulag@akureyri.is](mailto:skipulag@akureyri.is)) eða bréfleiðis til þjónustu- og skipulagssviðs í Ráðhúsi Akureyrarbæjar, Geislagötu 9.

Helstu samráðs- og umsagnaraðilar í ferlinu eru:

- Skipulagsstofnun
- Norðurorka
- Minjastofnun Íslands
- Hverfisnefnd Brekku og Innbæjar
- Viðeigandi ráð og svið Akureyrarbæjar

### Drög að skipulagsferli

Tímasetningar eru til viðmiðunar og geta tekið breytingum eftir þróun verkefnis.

- **Janúar 2023.** Skipulagslýsing kynnt.
- **Janúar – júní 2023.** Skipulagstillögur unnar og samráð við umsagnar- og hagsmunaaðila.
- **Mái/júní 2023.** Skipulagstillögur kynntar á forkynningarstigi, móttaka og úrvinnsla ábendinga. Almennur kynningarfundur.
- **Júlí – desember 2023 .** Skipulagstillögur unnar áfram, frekara samráð við hagsmunaaðila.
- **Janúar/febrúar 2024.** Skipulagstillögur auglýstar og kynningarfundur. Móttaka og úrvinnsla athugasemda og ábendinga.
- **Vor 2024.** Samþykktarferli og gildistaka.