

Tjaldsvæðisreitur við Þórunnarstræti deiliskipulag



Greinargerð - tillaga til forkynningar



Dagsett: 15.01.2025



Samþykktir

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn Akureyrarkaupstaðar þann _____ 202X.

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá XX.XX.202X til og með XX.XX.202X með athugasemdafresti til XX.XX.202X.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulags var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 202X.

Bæjarstjóri / Skipulagsfulltrúi

Með greinargerð þessari fylgja einnig deiliskipulagsuppdráttur, og skýringaruppdráttur dags. XX.XX.202X



Efnisyfirlit

Samþykktir.....	2	2.5	Samgöngur.....	11
1 Inngangur	5	2.6	Hljóðvist.....	11
1.1 Almennt.....	5	2.7	Veitur og lagnir	12
1.2 Skipulagsferli	5	3 Tengsl við aðrar áætlanir	14	
1.3 Umsagnaraðilar	6	3.1 Aðalskipulag Akureyrar 2018-2030.....	14	
1.4 Þróun deiliskipulagstillögu í samráðsferli	6	3.2 Gildandi deiliskipulagsáætlanir.....	15	
1.5 BREEAM.....	7	3.3 Stígakerfi Akureyrar	16	
1.6 Deiliskipulag og gögn	8	3.4 Heimsmarkmið	17	
1.7 Markmið skipulagsgerðar	9	3.5 Umhverfis- og loftslagsstefna Akureyrarbæjar 2022 -2030.....	17	
2 Forsendur	10	4 Almennir skilmálar	19	
2.1 Staðhættir og umhverfi	10	4.1 Áfangaskipting	19	
2.2 Veðurfar	10	4.2 Gæði byggðar og byggðarmynstur	19	
2.3 Jarðvegsrannsóknir og mengun.....	10	4.3 Fjölbreyttar samgöngur	43	
2.4 Minjar	11	4.4 Umhverfi og samfélag.....	48	
		4.5 Veitur.....	54	



5	Sérskilmálar.....	55
5.1	Svæði 1.....	56
5.2	Svæði 2.....	57
5.3	Svæði 3.....	58
5.4	Svæði 4.....	59
5.5	Svæði 5.....	60
5.6	Þórunnarstræti 99.....	61
5.7	Þingvallastræti 21.....	62
6	Mat á umhverfisáhrif.....	63
7	Skipulagsupprættir.....	65



1 Inngangur

1.1 Almenn

Í gildi er Aðalskipulag Akureyrar 2018-2030 samþykkt af bæjarstjórn 6.mars 2018. Í júní 2021 var gerð breyting á aðalskipulagi Akureyrar sem m.a. nær til tjaldsvæðisreits við Þórunnarstræti þar sem landnotkun var breytt í miðsvæði og m.a. heimilit að byggja íbúðir á svæðinu.

Skipulagslýsing fyrir deiliskipulag Tjaldsvæðisreits var auglýst í janúar 2023.

Samhliða gerð deiliskipulagsins er lagt mat á umhverfisáhrif skipulagsáætlananna í samræmi við lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111-2021.

1.2 Skipulagsferli

Deiliskipulag Tjaldsvæðisreits er unnið í nánú samstarfi skipulagshönnuða og fulltrúa sveitarfélagsins.

1.2.1 Skipulagslýsing

Skipulagslýsing var tekin fyrir á fundi skipulagsráðs þann 23.11.2022 og í framhaldi auglýst m.a. í Dagskránni, vefsíðu Akureyrarbæjar með umsagnarfrest til 10 febrúar 2023.

1.2.2 Tillaga á vinnslustigi

Í upphafi árs 2023 var farið í ítarlegt samráð við íbúa og aðra hagsmunaaðila um framtíðarskipulag fyrir Tjaldsvæðisreitinn og var m.a. efnt til kynningarfundar 26. janúar auk þess sem leitað var eftir hugmyndum í gegnum samráðsvettvanginn *Okkar Akureyri*. Fjöldi ábendinga og hugmynda bárust sem nýst hafa við mótn skipulagstillögu.

Haustið 2023 lá fyrir tillaga að útfærslu byggðar á svæðinu og var samþykkt í skipulagsráði að kynna drög að skipulaginu m.a. á opnum íbúafunda. Þann 8. nóvember 2023. var haldinn opinn kynningarfundur í Íþróttahöllinni þar sem skipulagsráðgjafar kynntu drög að skipulagi svæðisins. Fundurinn var vel sóttur og komu fram fjölmargar gagnlegar ábendingar og tillögur sem unnið var með í áframhaldandi þróun reitsins. Tillagan var einnig kynnt á sérstökum fundi fyrir meðlimum í Meistarafélaginu og öðrum fundi fyrir umhverfis- og mannvirkjasvið Akureyrar.



Í vinnsluferlinu var einnig haft samráð við:

- Norðurorku
- Lóðarhafa á svæðinu; Reitir og Berjaya hotels.
- Framkvæmdasýslu ríkisins
- Umhverfis- og mannvirkjasvið

1.3 Umsagnaraðilar

Helstu umsagnaraðilar í skipulagsferlinu voru:

- Skipulagsstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Norðurorka
- Félag eldri borgara á Akureyri
- Hverfisnefnd Brekku og Innbæjar
- Viðeigandi ráð og svið Akureyrarbæjar

1.4 Þróun deiliskipulagstillögu í samráðsferli

Samhliða samráðsferlinu var unnið að mótun deiliskipulagstillögu. Fjöldi ábendinga bárust bæði á kynningarfundum og í gegnum samráðsvettvanginn „Okkar Akureyri“ sem skiluðu sér inn í gerð deiliskipulagstillögu. Hér að

neðan eru taldar upp helstu ábendingar sem hafa ratað inn í tillögugerðina. Upptalningin tekur til helstu efnisatriða og er ekki tæmandi.

- Tryggja blandaða byggð
- Byggingarreitir skilgreindir fyrir íbúðir fyrir 60 ára og eldri
- Möguleg staðsetning heilsugæslu
- Byggingarreitur skilgreindur fyrir hagkvæmar íbúðir
- Þétt og lágreist byggð með bílakjallara
- Áhersla á íbúðir og ekki of mikið af verslunar- og/ eða þjónusturýmum
- Grænt og fallegt yfirbragð
- Garður og ræktun
- Fjölbreytt dvalarrými
- Háar gæðakröfur
- Umferðaröryggi fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur
- Aðlögun að umhverfinu
- Skýra skilmála útlit bygginga og lóðarfrágang
- Tryggja góðar gönguleiðir með sérstaka áherslu frá Lundahverfi að sundlaug Akureyrar
- Taka tillit til núverandi byggðar/bygginga á reitnum og í nálægt við hann





Skýringarmynd, ábendingar frá íbúafundi sem haldinn var í janúar 2023

1.5 BREEAM

Samhliða vinnu við deiliskipulag Tjaldsvæðisreits er unnið að vistvottun skipulagsins í samræmi við alþjóðlega vistvottunarkerfið BREEAM Communities. Markmið vottunarinnar er að tryggja gæði í umhverfis- og skipulagsmálum. Með umhverfsvottun skipulags er tryggt að umhverfisáhrif skipulags sem og samflot þess við nærliggjandi umhverfiseinkenni sé í forgangi. Er það gert með því að fylgja eftir kröfum sem settar eru fram í viðurkenndu vottunarkerfi af þriðja aðila. Skilmálar og hönnun svæðis taka mið af því að uppfylla fyrir fram skilgreindar kröfur út frá sjálfbærnisviðmiðum. Innan Breeam vottunarkerfisins eru settar fram kröfur undir fimm meginflokkum:

- *Samráð og stjórnun:* Stuðlar að þátttöku samfélagsins og ákvarðanatöku sem hefur áhrif á hönnun, uppbyggingu, framkvæmd og viðhald framkvæmda til framtíðar.
- *Félagsleg og efnahagsleg velferð:* Áhersla er lögð á að efla þá samfélags- og efnahagsþætti sem hafa áhrif á heilsu og lífsskilyrði fólks eins og fullnægjandi húsnaði og aðgang að atvinnu.
- *Auðlindir og orka:* Fjallar um sjálfbærni auðlinda og hvernig hægt er að draga úr kolefnislosun.



- *Landnotkun og vistfræði*: Hvetur til sjálfbærrar landnotkunar, aðlögunar að loftslagsbreytingum og eflingu vistkerfa.
- *Samgöngu og aðgengi*: áhersla er lögð á hönnun lausna fyrir samgöngur og samgönguinnviði sem hvetja til notkunar vistvænna samgöngumáta.

1.6 Deiliskipulag og gögn

Deiliskipulagið er sett fram á einum deiliskipulagsupprætti í mkv. 1:1.000, skýringarupprætti í mkv. 1:1.000 og greinargerð þessari með skilmálum og skýringarmyndum.

1.6.1 Önnur gögn

Samhliða skipulagsvinnunni og vistvottun BREEAM voru unnar ýmsar greiningar og skýrslur til grundvallar ákvarðanatöku, þær eru:

- *Húsakönnun Akureyri, Tjaldsvæðisreitir við Þórunnarstræti*, Nordic office of Architecture, dags. nóvember 2022
- *Samgöngumat*, MANNVIT/COWI, dags. 17.11.2023
- *Mat á jarðvegmengun*, MANNVIT/COWI, dags. júlí 2023
- *Hljóðstig frá umferð*, MANNVIT/COWI, dags. 16.11 2023
- *Vatnsnotkunaráætlun*, MANNVIT/COWI, dags. 16.11 2023

- *Aðlögun að loftlagsbreytingum*, MANNVIT/COWI, dags. 13.11 2023

1.6.2 Hönnun og upprættir

Á aðaluppráttum skal sýna skipulag lóða. Lóðamörk eru sýnd á deiliskipulagsupprætti ásamt stærð lóðar. Upplýsingar á deiliskipulagsupprætti varðandi atriði svo sem nákvæm lóðamörk, málsetningu lóðar, lóðastærð og byggingarreiti eru til viðmiðunar. Gefin verða út mæliblöð í samræmi við deiliskipulag sem sýna lóðarmörk, nákvæma stærð lóðar og staðsetningu byggingarreita, byggingarlínur, innkeyrslur, inntaksstaði allra veitu- og fjarskiptakerfa og kvaðir. Hámarkshæðir húsa koma fram í skilmálatöflu/sérákvæðum hverrar lóðar, sjá kafla 5 *Sérskilmálar*.

1.6.3 Mæli- og hæðarblöð

Mæli- og hæðarblöð sýna stærðir lóða, hæðarkóta lands og bygginga, staðsetningu lagna, ásamt öðrum kvöðum sem kunna að gilda s.s. fjölda bílastæða o.þ.h. Viðmið fyrir hæðarkóta bygginga er gólfkóti 1. hæðar. Mæli- og hæðarblöð sýna einnig viðmiðunarhæðir gagnstétta og gatna við lóðamörk, sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum. Hámarkshæð húsa er skilyrt í skilmálum þessum. Við gerð hönnunargagna geta fyrrgreind atriði breyst lítillega, t.d. varðandi lóðarstærðir og lóðarmörk.



1.6.4 Byggingarreitir

Byggingarreitir, ofan- og neðanjarðar, eru sýndir á skipulagsuppdrætti og málsettir á mæliblaði. Almennt skulu allir hlutar húss standa innan byggingarreits, nema annað sé tekið fram í sérskilmálum. Byggingar eru alla jafna þrjú til fimm hæða. Byggingarmagn neðanjarðar kemur fram í skilmálatöflu og er reiknað út frá m.a. fjölda bílastæða viðkomandi lóðar, geymslurými o.þ.h.

1.6.5 Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall er hlutfall milli brúttóflatarmáls bygginga (a og b rýma) á lóð og flatarmáls lóðar. Nýtingarhlutfall kemur fram í skilmálatöflu.

1.6.6 Byggingaráform

Áður en aðalteikningar bygginga á deiliskipulagssvæðinu eru lagðar fyrir byggingarfulltrúa til afgreiðslu þurfa hönnuðir að leggja fram byggingaráform sín (frumdrög) fyrir skipulagsráð til afgreiðslu. Í byggingaráformunum skal sýna svokallaða skilmálateikningu þ.e. hvernig hönnun og frágangur húsa og lóða fellur að skipulagsskilmálum einstakra lóða, fagurfræði og þeim dæmum og fyrirmyndum sem fram koma í greinargerð þessari.

1.7 Markmið skipulagsgerðar

Megintilgangur með deiliskipulagsvinnunni er að móta hverfi með vistvænum áherslum í samræmi við markmið aðalskipulags Akureyrar. Stefnt er að því að á Tjaldsvæðisreitnum rísi bæjarumhverfi og lifandi samfélag með góðum íbúðum miðsvæðis á Akureyri. Með uppbyggingu á Tjaldsvæðisreitnum er lögð áhersla á lifandi umhverfi, vistlega byggð með aðlaðandi dvalar- og leiksvæðum og gróðursvæðum. Á svæðinu er gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum sem styðja við áherslur reitsins. Horft er til þess að betrubæta nýtingu á núverandi innviðum svo sem gatnakerfi, stígakerfi, veitukerfi og samfélagslegum innviðum og almannaþjónustu.

Á svæðinu er gert ráð fyrir þéttari en lágrestri 3-4 ½ hæða byggð, auk kjallara. Gert er ráð fyrir blöndun á svæðinu s.s. verslun og þjónustu og vistlegum íbúðum, fjöldi íbúða á reitnum er um 190.

Í deiliskipulaginu eru skilgreindir byggingarreitir og settir fram skilmálar um húsagerðir og uppbyggingu í samræmi við lög og reglur þar að lútandi. Lagður er grunnur að vönduðum frágangi byggðar og umhverfis innan skipulagssvæðisins. Skipulaginu er ætlað að stuðla að sjálfbærri og umhverfisvænni byggð með fjölbreyttu búsetuformi fyrir ólíka hópa.



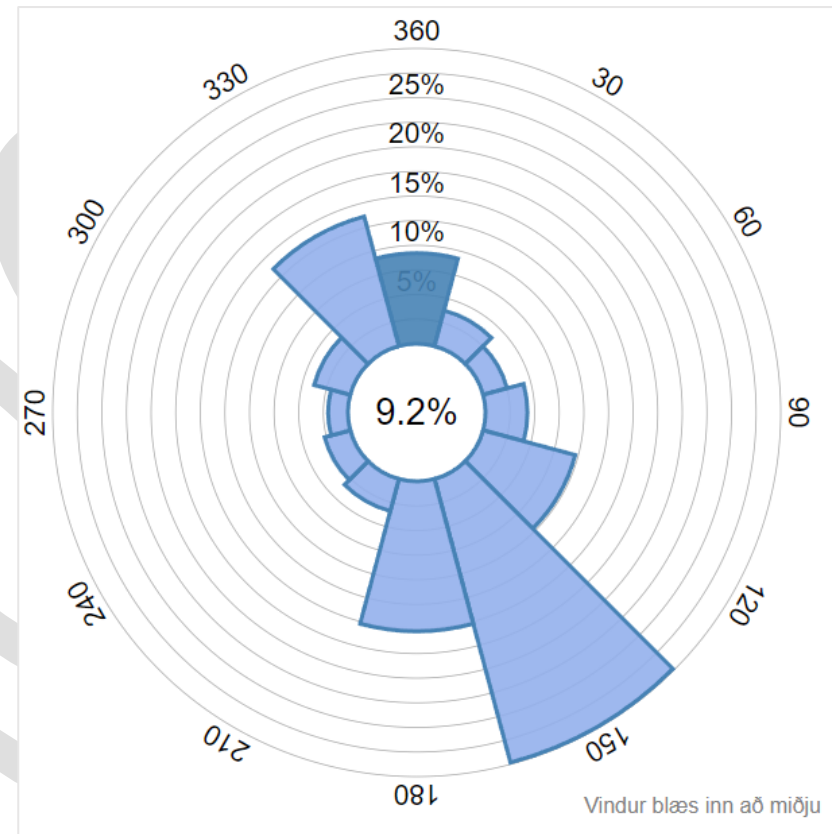
2 Forsendur

2.1 Staðhættir og umhverfi

Skipulagssvæði er u.þ.b. 3,5 ha að stærð og er í eigu Akureyrarbæjar. Svæðið afmarkast af Hrafnagilsstræti í suðri, Byggðavegi í vestri, Þingvallastræti í norðri og Þórunnarstræti í austri. 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. Við Þórunnarstræti 97 er íbúðarhús.

2.2 Veðurfar

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



Vindrós sem er úr vindatlas fyrir svæðið. Heimild: Veðurstofa Íslands.

2.3 Jarðvegsrannsóknir og mengun

Samhliða skipulagsvinnunni, og sem hluti af Breeam gögnum, var unnið mat á jarðvegsmengun af verkfræðistofunni MANNVIT/COWI, *tjaldsvæði*

Akureyrar – Mat á jarðvegsmengun. Í skýrslunni kemur m.a. fram að líklega sé lítil hættu á mengun á svæðinu og að ekki þurfi að grípa til almennra úrbótaáðgerða fyrir svæðið. Við niðurrif á eldri húsum þarf að kanna hvort niðurgrafnir olíutankar eða olíulagnir séu við húsveggina. Í kringum dreifistöð rafmagns eru allmargir aflagðir rafmagnskaplar í jörðu. Ef þarf að grafa niður á eldri aflagða rafmagnskapla þarf að taka þá upp sérstaklega. Kaplar sem ekki þarf að taka vegna jarðvinnu mega vera áfram í jörðinni. Meta þarf hverju sinni um hvort framkvæma eigi frekari jarðvegrannsóknir á hönnunarstigi lóða.

2.4 Minjar

Skipulagssvæðið er allt raskað og engar þekktar minjar eru skráðar á innan þess. Í umsögn Minjastofnunar við skipulagslýsingu kemur fram að fornleifaskráning sem framkvæmd var fyrir reitinn árið 1996 uppfylli ekki núgildandi staðla Minjastofnunar. Þá kemur einnig fram í umsögn að minjavörður hafi kannað svæðið í byrjun árs 2023 og telur stofnunin ekki þörf á að uppfæra fornleifaskráningu á reitnum. Komi í ljós fornminjar undir yfirborði jarðar í tengslum við framkvæmdir skal stöðva verkið og skýra Minjastofnun frá fundinum sbr. 24. gr. laga um menningarminjar. Samhliða gerð deiliskipulags var unnin húsakönnun í samræmi við lög þar um.

2.5 Samgöngur

Akstursaðkoma að svæðinu í dag er um Þórunnarstræti, Þingvallastræti, Byggðaveg og Hrafnagilsstræti. Strætóleiðir 1,2,5 og 6 stoppa allar við Þórunnarstræti og veita þannig góða tengingu við önnur hverfi Akureyrarbæjar. Samkvæmt stofnstígakerfi Akureyrar er gert ráð fyrir stofnstíg göngu- og hjólreiða meðfram Þórunnarstræti, austan megin við skipulagssvæðið, sá stígur er hins vegar ekki til staðar í dag.

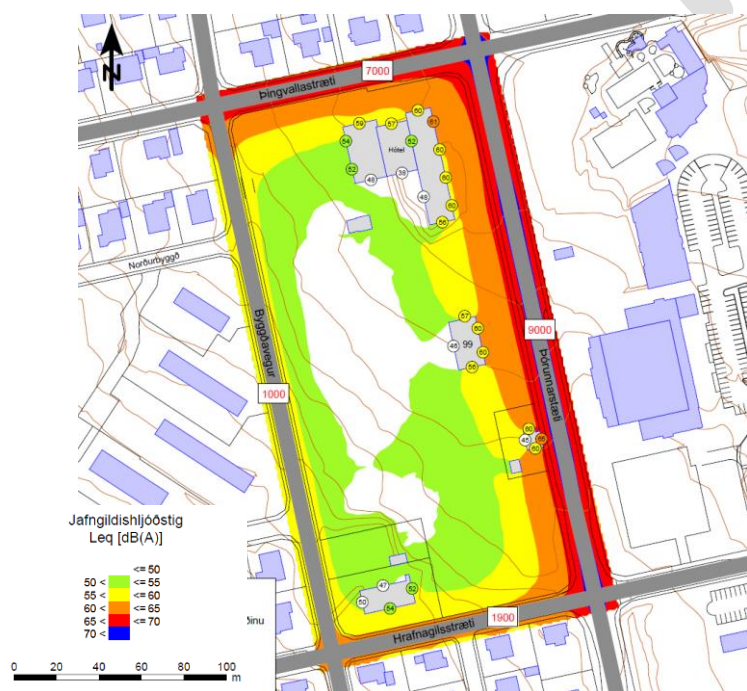
2.6 Hljóðvist

Skipulagssvæðið er á skilgreindum landnotkunarreit miðsvæði. Um slík svæði segir í reglugerð um hávaða nr. 724/2008 að leyfileg mörk hávaða vegna umferðar ökutækja sé 65 dB við húshlið. Viðmið fyrir hávaða á dvalarsvæðum er 50 dB. Hljóðvistargreiningar fyrir svæðið voru unnar af MANNVIT/COWI. Hljóðvistargreiningar byggja á umferðagreiningum fyrir Tjaldsvæðisreitinn. Unnar voru þrjár sviðsmyndir, núverandi ástand auk framtíðar sviðsmynda þar sem reiturinn er óbreyttur annars vegar en fullbyggður hins vegar.

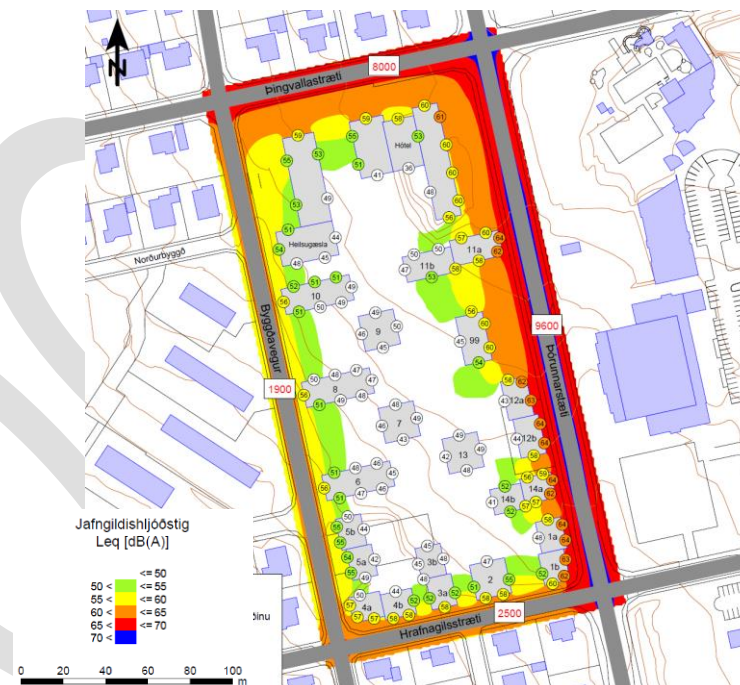
Hljóðstig utan við húshliðar og á útisvæðum reiknast undir skilgreindum viðmiðunarmörkum í öllum tilvikum. Hönnuðir húsa á svæðinu skulu gera grein fyrir því hvernig viðunandi hljóðstigi er náð í íbúðum á svæðinu



þegar byggingarumsókn er lögð inn til byggingarulltrúa. Þarf þá að taka mið af útreiknuðu hljóðstigi utanhúss við ákvörðun hljóðeinangrunar glugga, úthliða og loftrása þannig að jafngildishljóðstig innanhúss sé innan við 30 dB(A), eins og gerð er krafa um. Huga þarf sérstaklega vel að þessu þar sem hljóðstig utan við íbúðir er um eða yfir 60 dB(A).



Framtíðarástand árið 2030 án uppbyggingar á reit. Jafngildislínur sýna hljóðstig í 2 m hæð yfir jörð. Tölur við húshliðar sýna hæsta frísviðsgildi dB(A) við þá húshlið. Heimild: MANNVIT/COWI 2023.



Framtíðarástand á uppbyggðum reit árið 2030. Jafngildislínur sýna hljóðstig í 2 m hæð yfir jörð. Tölur við húshliðar sýna hæsta frísviðsgildi dB(A) við þá húshlið. Heimild: MANNVIT/COWI 2023.

2.7 Veitur og lagnir

Núverandi mannvirki tengist fráveitukerfi Akureyrar. Stofnlögn hitaveitu liggur meðfram Þórunnarstræti og Norðurorka á Akureyri sér svæðinu fyrir rafmagni, neysluvatni og heitu vatni.

Blönduð frárennislögn liggur í gegnum skipulagssvæðið ,frá Byggðavegi og að stofnlögn við Þórunnarstræti. Kvöð er á lóðinni að lögnin liggji um hana.

11 kW háspennustrengur liggur að og frá spennistöð Norðurorku við Byggðaveg. Kvöð er á lóð tjaldsvæðis og lóð við Byggðaveg 98 að strengurinn liggji um lóðirnar.

Með breyttu skipulagi falla gildandi kvaðir úr gildi og nýjar taka við í samræmi við skilmála þar um, sjá nánar kafla 4.5 *Veitur*.



3 Tengsl við aðrar áætlanir

Deiliskipulag Tjaldsvæðisreits er samræmi við fyrirliggjandi stefnur og áætlanir m.a. um bættar samgöngur fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur, vandaða hönnun og faglega vinnu umhverfis og bygginga, sjálfbærar borgir og græn svæði, heilsu og loftgæði.

3.1 Aðalskipulag Akureyrar 2018-2030

Í gildi er aðalskipulag fyrir Akureyri 2018-2030. Í júní 2021 var gerð breyting á aðalskipulagi Akureyrar sem m.a. nær til tjaldsvæðisreits við Þórunnarstræti þar sem landnotkun var breytt í miðsvæði og m.a. heimilt að byggja íbúðir á svæðinu. Í aðalskipulagi er gert ráð fyrir um 2 til 4 hæða byggingum á Tjaldsvæðisreitnum. Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir 3 til 4 hæða byggingum en einstaka byggingar eru 4½ hæð og er því í samræmi við gildandi Aðalskipulag.

Merk-ing	Heiti	Svæði	Stærð ha	Lýsing og sérákvæði reita
M2	Svæði við Þórunnarstræti	Suður brekka	3,5	Svæði fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu s.s. verslanir, skrifstofur, þjónustustofnanir,

				hótel, 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 fát 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 (Icelandair hótel). Gildandi deiliskipulag þarfnast endurskoðunar.
--	--	--	--	---





DSK breyting Tjaldsvæðisreitir við Þórunnarstræti – Tillaga heilsugæsla og hótél, samþykkt 01.07.2021.

Með gildistöku nýs deiliskipulags mun fyrra deiliskipulag falla úr gildi.

3.3 Stígakerfi Akureyrar

Í janúar 2021 var samþykkt breyting á Aðalskipulagi Akureyrar 2018-2030 sem nær til heildarskipulags stígakerfis bæjarins. Breytingin nær til alls þéttbýlis og nærumhverfis Akureyrar.

Markmið og leiðir:

- Stuðla skal að bættum samgöngum fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur
- Umferð gangandi vegfarenda verði ávallt sett í forgang við skipulag Akureyrarbæjar
- Byggja skal upp skilvirkt, öruggt og aðlaðandi stígakerfi sem gerir íbúum kleift að sinna vinnu, daglegum erindum og frístundum allan ársins hring.



Yfirlitsmynd stofnstíga og tengistíga - leiðbeinandi lega. Nákvæm staðsetning ákvarðast nánar í deiliskipulagi. Heimild: Aðalskipulag Akureyrar, stígakerfi Akureyrar.

3.4 Heimsmarkmið

Stefna Akureyrarbæjar og Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna um sjálfbærni eru samofin stefnu í aðalskipulagi m.a. um byggð, umhverfi og samfélag. Helstu heimsmarkmið deiliskipulags Tjaldsvæðisreits eru:

- 11. Sjálfbærar borgir og samfélög
 - 11.1 – húsnæði á viðráðanlegu verði
 - 11.2 – sjálfbær samgöngutæki og betri almenningssamgöngur
 - 11.3 – aukin þátttaka almennings í skipulagsmálum
 - 11.4 – sókn til verndar náttúru- og menningararfleifð
 - 11.7 – örugg og aðgengileg græn svæði
- 13. Aðgerðir í loftslagsmálum
 - 13. Ráðstafanir vegna loftslagsbreytinga
- 15. Líf á landi
 - Stuðlað að sjálfbærri nýtingu og verndun vistkerfa

3.5 Umhverfis- og loftslagsstefna Akureyrarbæjar 2022 -2030

Umhverfis- og loftslagsstefna Akureyrarbæjar var samþykkt af bæjarstjórn í maí 2022. Meginmarkmið loftslagsstefnunnar er að minnka útblástur

gróðurhúsalofttegunda með breyttum ferðavenjum og aukinni nýtingu á innlendri orku, sem og minni sóun og aukinni endurvinnslu. Jafnframt skal vernda líffræðilegan fjölbreytileika og náttúruperlur bæjarfélagsins, sem skilar sér í auknum lífsgæðum bæjarbúa. Umhverfis- og loftslagsstefna Akureyrarbæjar samanstendur af fimm málaflokkum.

1. HREIN ORKA

2. BREYTTAR FERÐAVENJUR

3. ÚRGANGSAUÐLINDIN

4. LOFTGÆÐI OG HEILSA

5. GRÆN SVÆÐI OG NÁTTÚRA

Skýringarmynd yfir fimm málaflokka umhverfis- og loftslagsstefnu Akureyrarbæjar. Heimild: Umhverfis- og loftslagsstefna Akureyrarbæjar, maí 2022.

Akureyrarbær mun áfram sýna frumkvæði í umhverfis- og loftslagsmálum og í stefnunni má sjá hvernig sveitarfélagið stefnir að því að sýna frumkvæði í sínum eigin rekstri.



Hort í átt að Þórunnarstræti til austurs. Sérnotareitur í forgrunn, torg og lífandi jarðhæð meðfram Þórunnarstræti. Núverandi byggð meðfram Skólastíg (hvítir massar) sést í bakgrunni.



4 Almennir skilmálar

Skilmálar þessir taka til byggðar sem fellur undir deiliskipulag þetta. Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem þessir skilmálar kveða á um, mæli- og hæðarblöð, og lög og reglugerðir segja til um. Hús sem standa á sömu lóð og/eða eru samtengd skulu vera lögð fram sem ein heild til byggingarfulltrúa. Í deiliskipulaginu er sett fram afmörkun lóða, byggingarreitir skilgreindir og settir fram skilmálar um fyrirhugaða uppbyggingu í samræmi við viðeigandi lög og reglur. Vanda skal vel til allrar hönnunar, frágangs bygginga og lóða. Gerð er krafa um að hús og lóð falli sem best að núverandi landi. Nánari skilmálar um hönnun húsa og lóða koma fram í sérákvæðum.

4.1 Áfangaskipting

Gert er ráð fyrir að svæðið geti byggst upp í áföngum, áfangar eru ekki sérstaklega skilgreindir í deiliskipulagi en byggingar innan sömu lóðar skulu byggjast upp samtímis.

4.2 Gæði byggðar og byggðarmynstur

Við uppbyggingu á Tjaldsvæðisreitnum er lögð rík áhersla á manneskjulegan kvarða bygginga sem mynda skjólrík dvalarsvæði sem snúa vel við sólu. Ásýnd og yfirbragð hverfisins skal einkennast af vandaðri, lágreistri, þéttri og blandaðri byggð, með fjölbreyttu framboði af íbúðum.



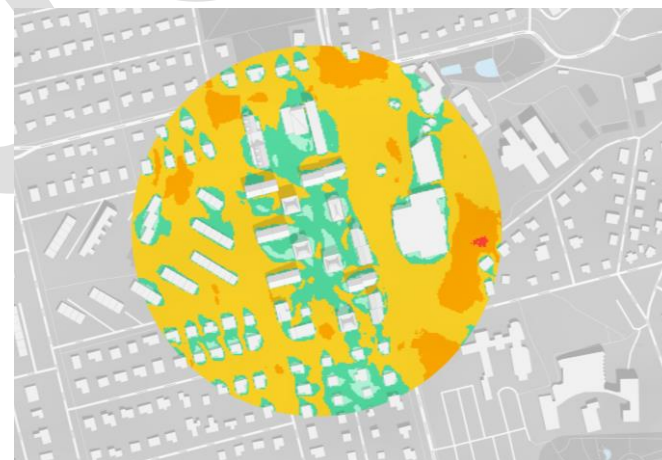
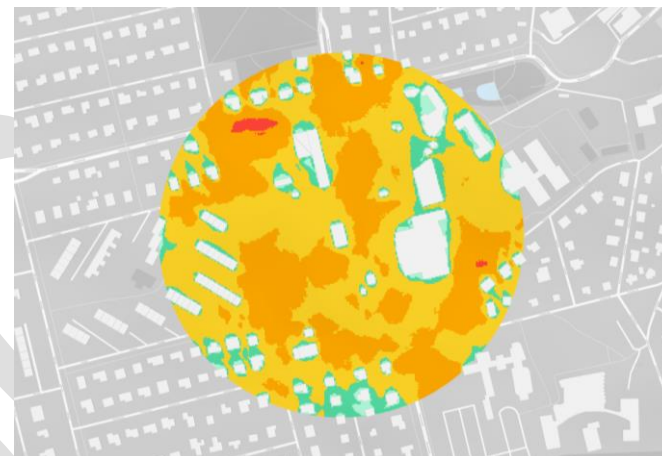
Skýringarmynd: Skipulagsforsendur til að hafa í huga í huga sem hafa mótandi áhrif á gæði byggðar. Heimild: Mannlíf, byggð og bæjarrými – Leiðbeiningar um sjálfbært skipulag og vistvænar samgöngur í þéttbýli.

Sérstaklega skal huga að gæðum dvalarsvæða innan lóða, með skjólgóðum íverusvæðum og dvalarsvæðum sem snúa móti sólu. Vanda

skal til við hönnun og frágang bygginga og notast við vistvænar lausnir eins og kostur er. Byggðin er blanda af 3 til 4½ hæða fjölbýlishúsum ásamt atvinnu-, verslunar- og þjónustuhúsnæði á horni Byggðavegs og Þingvallastrætis. Innan reitsins verður einnig áfram núverandi hótélbygging og þjónustubyggingu við Þórunnarstræti 99 (Húsmæðraskólinn). Lögð er áhersla á að móta heildstætt umhverfi þar sem fléttað er saman gæðum byggðar, umhverfis og mannlífs sem styrkið bæjarmynd. Vanda skal til við hönnun og frágang bygginga og notast við vistvænar lausnir eins og kostur er.

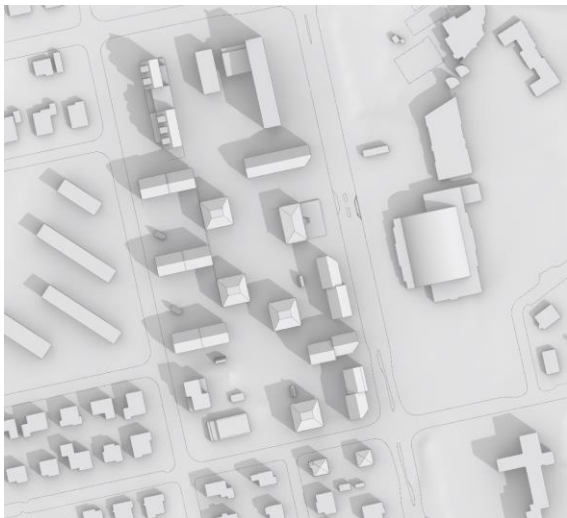
4.2.1 Mótun byggðar

Við mótun byggðar er horft til fjölda þátta s.s. afstöðu byggðar gagnvart nærliggjandi byggð, sólu, skjólmyndunar o.fl. Stuðst er við ýmsar greiningar til þess að meta umrædd áhrif á frumstigum skipulagsgerðar, s.s. vind- og hljóðvistargreiningar ásamt skuggavarpsmyndum. Á meðfylgjandi skýringarmyndum má sjá að byggðin býr til fjölbreytt skjólgóð útisvæði, með góðum sólaraskilyrðum, í inngörðum og miðlægu torgrými tengdum grænum ás. Eins má sjá að byggingar eru ekki að ýta undir mikla vindstrengi.



Skýringarmyndirnar að ofan sýna „vindþægindi“ á tjaldsvæðisreitnum fyrir og eftir uppbyggingu, á tillögustigi. Vindþægindi gangandi vegfarenda segja til um vindskilyrði á jörðu niðri og hvernig þau hafa áhrif á upplifun og aðstæður fólks. Miðað er við litakóða þar sem ljósgrænt þýðir svæði þar sem gott þykir að sitja og njóta yfir í rautt sem þýðir óþægilegt að vera. Ath. Það vantar tré í greiningu, en þau munu bæta vindgæði á dvalarsvæðum að auki.





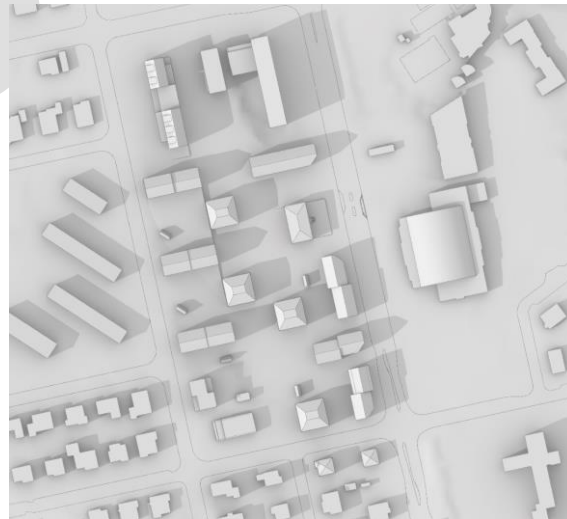
Skýringarmynd, skuggavarp 1 maí kl:10



Skýringarmynd, skuggavarp 1 maí kl:15



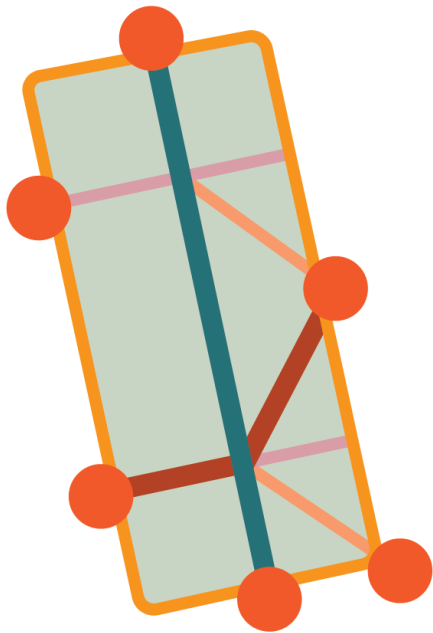
Skýringarmynd, skuggavarp 1 maí kl:12



Skýringarmynd, skuggavarp 1 maí kl:18

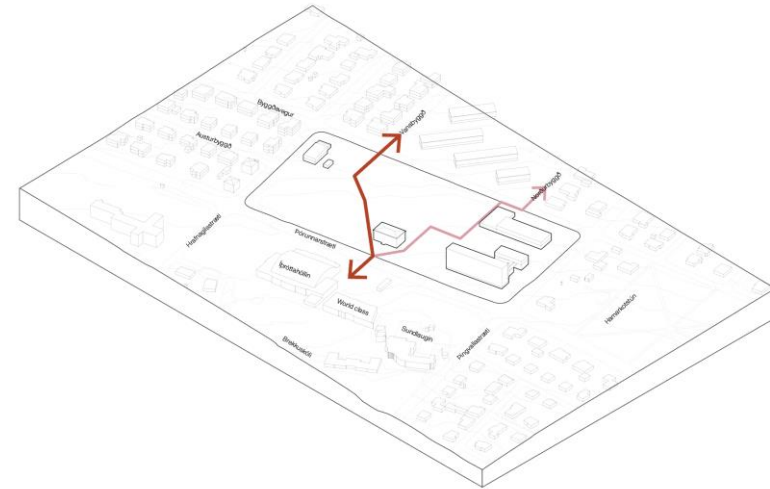


Til staðar eru mikilvægar tengingar innan reitsins sem nýttar eru til þess að leggja grunn að nýrri byggð, sem er vel tengd við nærliggjandi umhverfi og byggð. Með því móti er lögð áhersla á að tryggja öruggar þveranir og tengingar við nærumhverfi og þjónustu, og styrkja tengsl svæðisins við núverandi græn svæði, þjónustu og íbúðabyggð.



Skýringarmynd: mikilvægar tengingar inn reitsins og við nærliggjandi umhverfi.

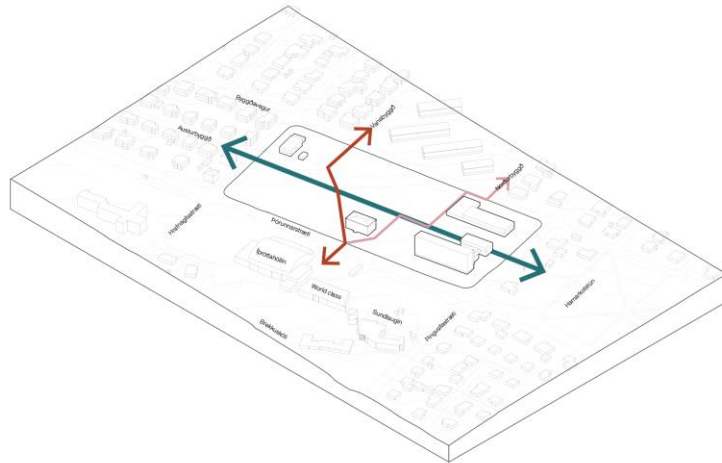
Mikilvægar þvertengingar eru í gegnum reitinn frá Byggðahverfinu í vestri til sundlaugar Akureyrar, Brekkuskóla, íþróttahallar og Listagilsins í austri.



Skýringarmynd: Helstu þvertengingar í gegnum reitinn.

Græn tenging í gegnum svæðið tengir saman tvö stór gróin almenningssvæði í nágrenninu, Hamarkotstún, norðan Þingvallastrætis og Lystigarð Akureyrar, suðaustan við Þórunnarstræti. Þessar megingtengingar eru fyrstu skrefin í myndun nýs byggðarmynsturs á Tjaldsvæðisreitnum

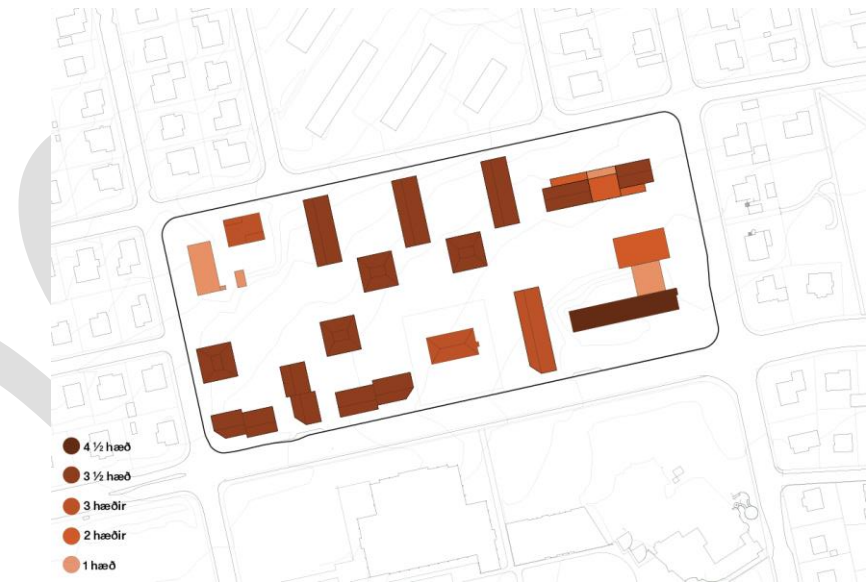




Skýringarmynd: Grænn ás sem tengir Hamarkotstún og Austurbyggð við Tjaldsvæðisreitinn.

Hæðir nýbygginga, allt að 4½ hæð, taka mið af núverandi byggingum innan reitsins og umhverfis. Mismunandi hæðir bygginga og uppbot tryggja að byggðin leggst vel að hæðarmismuninum á reitnum og aðlagast núverandi byggð í kring. Hámarks hæð bygginga takmarkast einnig við það markmið að mynda bæjarrými sem styrkir tengsl milli notkunar bygginga og mannlífs í almennings- og göturýmum, torgum og gördum.

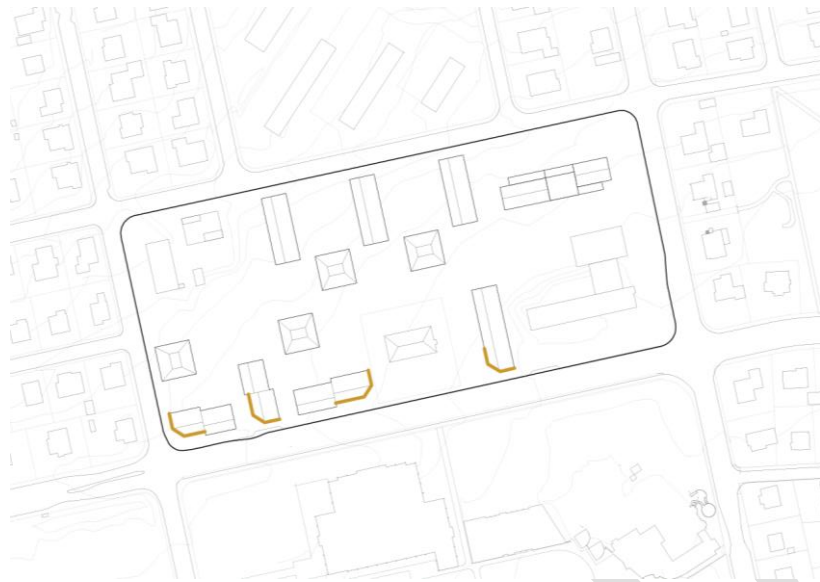
Markmið bygginga með uppröðun bygginga er að mynda umgjörð um fjölbreytt græn íverurými í formi; skjólgóðra sameiginlegra garða, stíga, leiksvæða og torgrýmis.



Skýringarmynd sem sýnir hæðir húsa.

Einstaka horn bygginga taka upp aðra lögun, skáskorin horn, er það gert til þess að brjóta upp stefnur bygginga og gera rýmið meira aðlaðandi fyrir gesti reitsins. Breytt stefna horna undirstrikar þær áherslur skipulagsins að bjóða gesti og íbúa velkomna inn á reitinn og opna fyrir sjónása og tengingar við götur.





Skýringarmynd: sýnir einkennandi þakform nærliggjandi byggðar.

Skýringarmynd sem sýnir hvernig einstaka byggingar taka annað form, hornbyggingar.

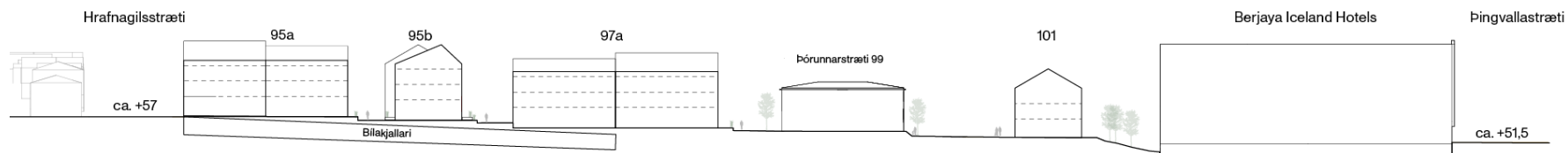
Nýbyggingar á svæðinu skulu hafa einkennandi þakform með skírskotun í nærliggjandi byggð, þannig er reynt að tryggja að ný byggð falli vel að nærliggjandi umhverfi.



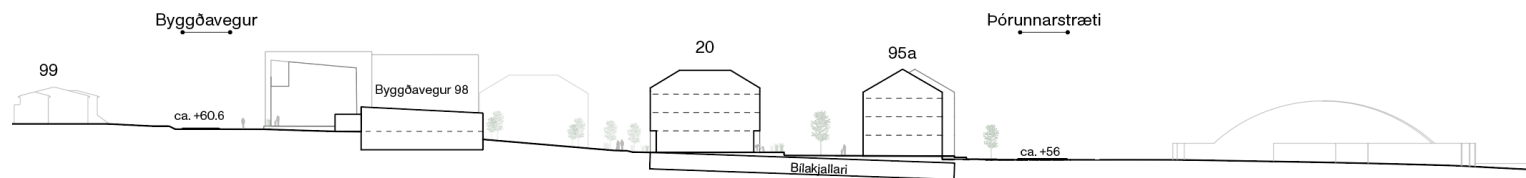


Skýringaruppráttur yfir skipulagssvæðið

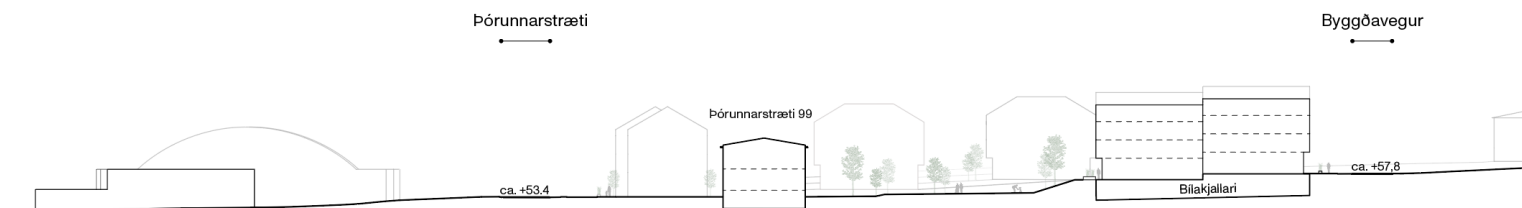




Lengdarsnið meðfram byggingum samsíða Þórunnarstræti. Sýnir hæðir nýbygginga í samræmi við núverandi byggð, rýmismyndun á milli húsa og leiðbeinandi legu bílakjallara.



Þversnið meðfram byggingum samsíða Hrafnagilsstræti. Sýnir hæðir nýbygginga í samræmi við núverandi byggð, rýmismyndun á milli húsa og leiðbeinandi legu bílakjallara.

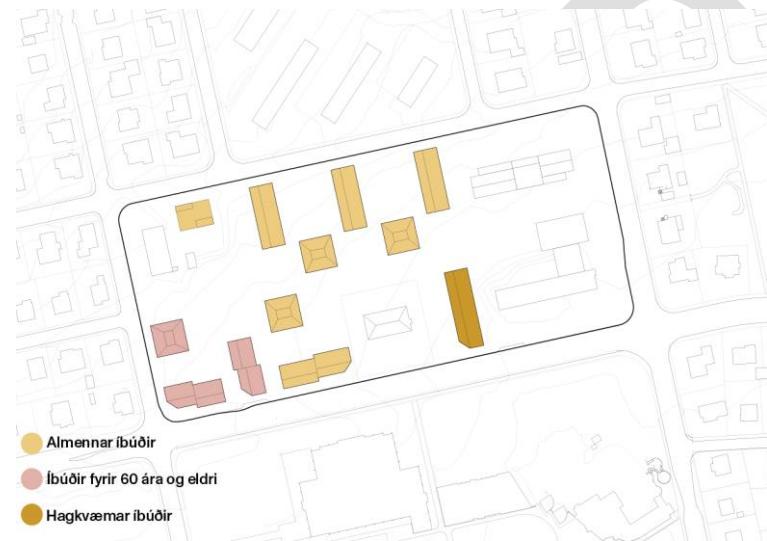


Þversnið í gegnum reitinn frá Byggðavegi yfir á Þórunnarstræti. Sýnir hæðir nýbygginga í samræmi við núverandi byggð, rýmismyndun á milli húsa og leiðbeinandi legu bílakjallara

4.2.2 Íbúðabyggð

Á Tjaldsvæðisreitnum er gert ráð fyrir fjölbreyttum íbúðum fyrir fjölbreyttan hóp fólks. Skilgreind er lóð fyrir íbúðir fyrir 60 ára og eldri og annar reitur fyrir hagkvæmar íbúðir þ.e.a.s. ódýrari íbúðir fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur.

Á jarðhæðum, þar sem það á við, skal sérstaklega gera ráð fyrir rúmgóðum íbúðum með séringöngum í góðum tengslum við forgarða, og/eða sérnotareiti og sameiginleg dvalarsvæði, með fjölskyldur í huga.



Skýringarmynd sem sýnir íbúðagerðir og staðsetningar þeirra inn á Tjaldsvæðisreitnum.

Til þess að stuðla að aukinni fjölbreytni á svæðinu skal engin ein íbúðargerð fara yfir 50% hlutfall innan hversrar byggingar. Íbúðir undir 50 fermetrum skulu ekki vera fleiri en sem nemur 10% af heildarfjölda íbúða í hverri byggingu.

4.2.3 Önnur starfsemi

Á svæðinu er gert ráð fyrir starfsemi, s.s. verslun, skrifstofum og/eða þjónustu. Eingöngu er heimil starfsemi sem fellur vel að íbúðabyggð og er án truflana fyrir nágrenni á hvíldartíma heimila s.s. verslun, þjónusta eða skrifstofur.



Skýringarmynd, yfirlit yfir notkun bygginga, blönduð byggð, kvæð er um starfsemi á jarðhæðum á völdum stöðum.



Veitingastaðir eru heimilaðir í eftirtöldum tegundum; veitingahús, veitingastofa, greiðasala, kaffihús og samkomusalir. Tryggt skal að atvinnustarfsemi valdi íbúum ekki óþægindum vegna umferðar, mengunar, hávaða, lýsingar eða annars ónæðis. Gera skal ráð fyrir viðeigandi loftræstingu fyrir atvinnurekstur og skal hún vera hluti af hönnun byggingar. Við Þórunnarstræti 95a er gert ráð fyrir rými til samnýtingar á fyrstu hæð.

4.2.4 Virkar framhliðar

Sérstök áhersla er á tengsl milli starfsemi og notkunar á jarðhæðum og mannlífs á götum úti, er það m.a. til þess að stuðla að líflegu umhverfi og styðja við fjölbreytt mannlíf. Horft er á samspil ólíkra rýma, s.s. verslunar og þjónustu og íbúða að almenningsrými og/eða göturými.



Skýringarmynd, sýnir samspil íbúða á jarðhæðum og opinna dvalar- og almenningsvæða. Sérnotareitir eru tiltölulega opnir og verða þannig hluti af mannlífi í inngörðum og/eða „grænum ás“ og styðja við virkt mannlíf á svæðinu.



Skýringarmynd, sýnir samspil starfsemi á jarðhæð við götu. Vel afmörkuð rými sem snúa vel við sólu styðja m.a. við aukið mannlíf í almenningsrýmum.





Skýringarmynd, sýnir samspil íbúða á jarðhæðum við götu með samsíða bílastæðum og sérnotareitum. Sérnotareitir eru tiltölulega opnir, hluti af göturýminu og styðja þannig við almennt mannlíf á svæðinu.

4.2.5 Byggingar

Ein af megin áherslum skipulagsins er umhverfi sem styður við lifandi mannlíf, hönnun bygginga og samspil ólíkra rýma gegnir þar lykilhlutverki.

Rík áhersla skal vera á gæði, vandaða hönnun, heilstætt yfirbragð og vandað efnisval.



Mynd tekin úr þrívíddarmódeli. Það sést glitta í suðurgafllinn á Þórunnarstræti 99 (Húsmæðraskólinn) til hægri. Sýnir hæðir húsa, húsforn inn á grænum reit.

4.2.5.1 Byggingarefni

Leggja skal áherslu á að vanda til við val á byggingarefnum og horfa til umhverfissjónarmiða. Við val á yfirborðsefnum bygginga skal velja efni sem eru vönduð, endingargóð og hafa fágað og hlýlegt yfirbragð s.s. steipt yfirborð, þúsningu, vandaðar málmklæðningar, múrstein, timbur eða flísaklæðningar. Á jarðhæðum bygginga skal horfa til þess að velja náttúrulegt yfirborðsefni, s.s. viðarklæðningu, sem hefur hlýlega viðkomu. Ekki er heimilt að notast við klæðningar s.s. plastklæðningar, þunnar málmklæðningar sem verpast, klæðningar sem endurkasta eða magna



ljós o.þ.h. Almennt skal horfa til þess að nota hlýlega litartóna sem falla vel að nærumhverfinu.



Tilvísunarmynd sem sýnir leiðbeinandi efnisval, viðarklæðningar lit.

Horfa skal til þess að lágmarka eins og kostur er úrgang og sóun á öllum stigum hönnunar og uppbyggingar.

4.2.5.2 Orkunotkun og einangrun bygginga

Til þess að draga úr orkunotkun bygginga skal notast við aukna kröfu á einangrunargildum (U-gildi) einstakra byggingarluta s.s. einangrunargildi útveggja skal vera $0.3 \text{ W/m}^2\text{K}$, einangrunargildi þaks skal vera $0.18 \text{ W/m}^2\text{K}$, einangrunargildi gólfplötu skal vera $0.25 \text{ W/m}^2\text{K}$ og einangrunargildi glugga skal vera $1.0 \text{ W/m}^2\text{K}$.

Til þess að draga úr orkunotkun bygginga skal notast við IST 66 og skulu byggingar búnaðar loftræsikerfi. Loftræsikerfi skal vera með a.m.k. 80% varmaendurnýtingu (heat recovery) og Specific Fan Power' (SFP) $1,8 \text{ kW/m}^3/\text{s}$.

Þá skal horfa til þess við hönnun bygginga að hafa fleiri og stærri glugga á suðurhlið til þess að hámarka nýtingu sólargeisla.

4.2.5.3 Hæðir bygginga

Á mæliblöðum er uppgefinn gólfkóti fyrir hæðarsetningu bygginga. Viðmið er gólfkóti 1. hæðar, gólfkóti fyrstu hæðar skal taka mið af hæðarsetningu nærliggjandi/aðkomugötu og skal eftir fremsta megni aðlaga byggingar að landi. Lyfta skal fyrstu hæð fjölbýlishúsa um að hámarki 1 metra frá gangstétt, þar sem engin atvinnu-/þjónustustarfsemi er á jarðhæð, til að tryggja friðhelgi íbúða á 1.hæð.

Hámarkshæð bygginga er samanlögð salarhæð sbr. skilmálasnið miðað við mest leyfilegan halla þaks, að viðbættum 1 m til aðlögunar. Nema annað komi fram í sérskilmálum.

Hæðaskipting byggingareits er sýnd á deiliskipulagsupprætti, svigrúm er til að hliðra skiptingu / línunum 1,5 m í hvora átt. Ekki er heimilt er að tæknirými og lyftuhús nái upp fyrir mæni eða brjóti þakflöt.



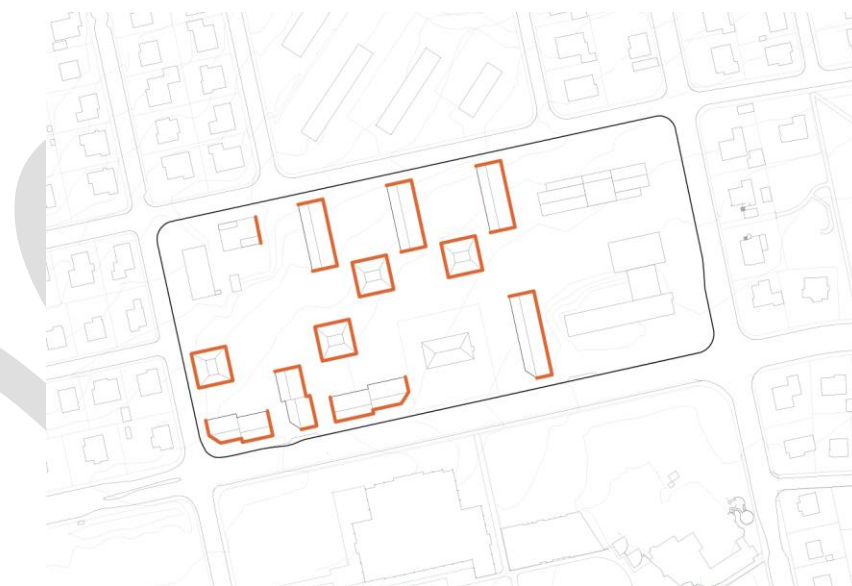
Byggingareitur neðanjarðar er sýndur á deiliskipulagsupprætti. Öllu jafna er gert ráð fyrir því að bílastæði séu leyst neðanjarðar, nema annað komi fram í sérskilmálum.

4.2.5.4 Salarhæð og dýpt íbúðaeininga

Almennt skal salarhæð fjölbýlishúsa að lágmarki vera 3,0 m, salarhæð fyrstu hæðar skal vera a.m.k. 3,5 m til þess að bæta birtuskilyrði íbúða.

Salarhæð atvinnuhúsnæðis á jarðhæð skal vera a.m.k. 4,0 m. og efri hæðir atvinnuhúsnæðis skal vera a.m.k. 3,7 m.

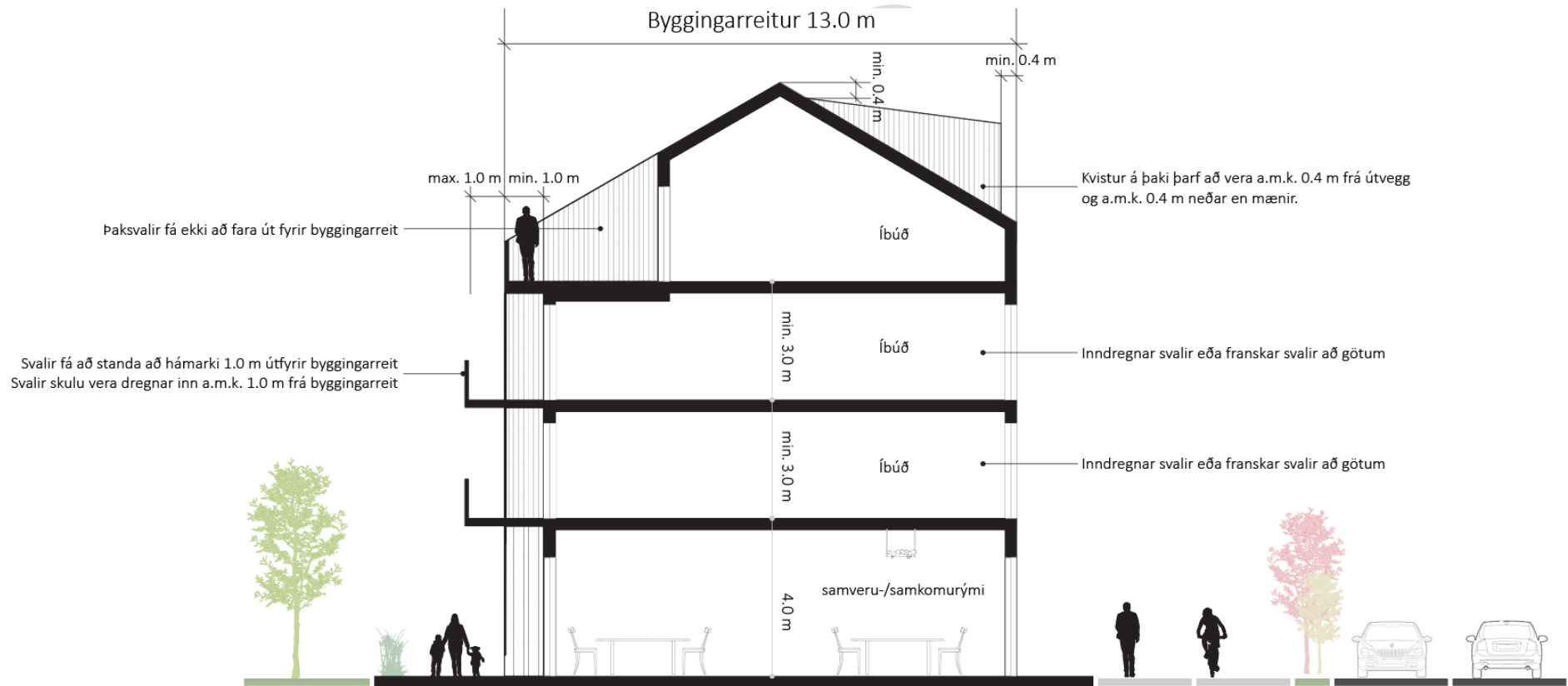
Til að auka birtu innandyra ætti að horfa til þess að sem flestar íbúðir nái í gegnum húskroppa fjölbýlishúsa eða hafa útveggi í tvær höfuðáttir, til þess að tryggja dagsbirtu á ólíkum tímum dagsins. Ef að reynist erfitt að uppfylla skilyrði um að íbúðir nái í gegnum húskroppa þarf að tryggja að íbúð fái nægilega langa húsašlið, minnst 6 m, óheimilt er að einhliða íbúðir snúi til norðurs.



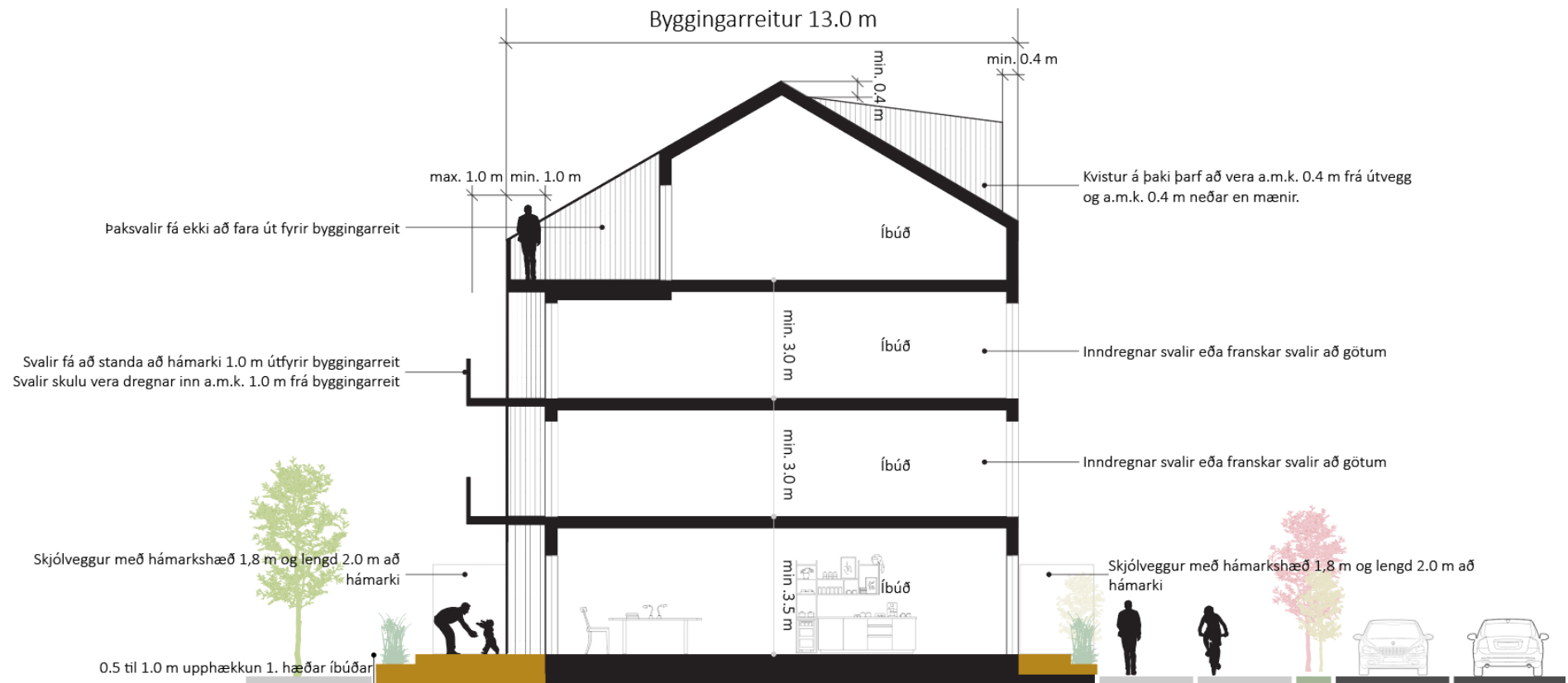
Skýringarmynd: sýnir húshliðar þar sem óheimilt er að vera með einhliða íbúðir.

Almennt skal dýpt fjölbýlishúsa vera að hámarki 13 m fyrir utan svalir, útskot og skyggni. Þetta á ekki við fjögurra punkt-húsa, sem hafa annað form og í þeim skal vera horníbúðir. Sjá nánar í sérskilmálum hvers svæðis. Svalir skulu vera útfærðar þannig að þær valdi ekki íþyngjandi skuggavarpi á íbúðir á neðri hæðum.





Skýringarmynd, sniðmynd í íbúðarhúsnæði með verslun/þjónustu á jarðhæð. Sýnir áherslu á dýpt byggingar, salarhæð, staðsetningu svala, þaksvala, kvista og sérnótareits.



Skýringarmynd, sniðmynd í íbúðarhúsnæði. Sýnir áherslu á dýpt byggingar, salarhæð, staðsetningu svala, þaksvala, skjólveggja, kvista og sérnotareita.



4.2.5.5 Svalir, gustlokanir og svalagangar

Heimilt er hafa svalir á fjölbýlishúsum þar sem því er viðkomið, lágmarks stærð svala á hverja íbúð er 6 m². Svalir skulu ganga a.m.k. 1 m inn í byggingar. Heimilt er að svalir standi allt að 1.0 m út fyrir byggingareit að garði en skulu vera að fullu inndregnar, innan útveggjar, að götu og á göflum bygginga. Almennt skal taka mið af ríkjandi vindáttum m.t.t. hvort draga skuli svalir inn í byggingu.

Heimilt er að setja upp gustlokanir/svalalokanir, þær skulu vera hluti af samræmdu heildarútliti og hönnun bygginga. Við hönnun bygginga skal hönnuður gera ráð fyrir að hægt sé að koma fyrir gustlokunum svala í fjölbýlishúsum og skal þess möguleika vera getið á aðaluppdrætti. Sérteikningum arkitekts af útfærslu og útliti gustlokunar skal skilað með aðaluppdráttum.

Svalagangar eru ekki heimilaðir.

4.2.5.6 Þakform

Gert er ráð fyrir því að byggingar á svæðinu hafi fjölbreytt og einkennandi þakform, með skírskotun í þakform nærliggjandi byggðar. Leyfilegt er að brjóta upp þakform með flötu þaki sem nýtist sem þaksvalir.



Skýringarmyndin sýnir þakgerðir nýrra bygginga á Tjaldsvæðisreitnum.

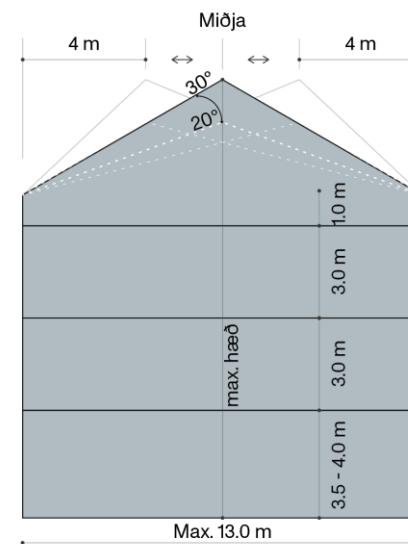
Þaksvalir mega ekki vera meira en 30% af heildar fleti þaksins. Á deiliskipulagsuppdrætti er mænisstefna sýnd þar sem það á við.





Tilvísunarmyndir yfir þakgerðir 1 og 2.

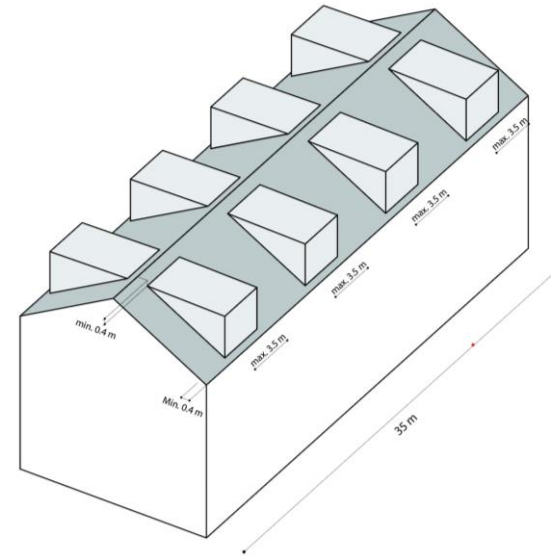
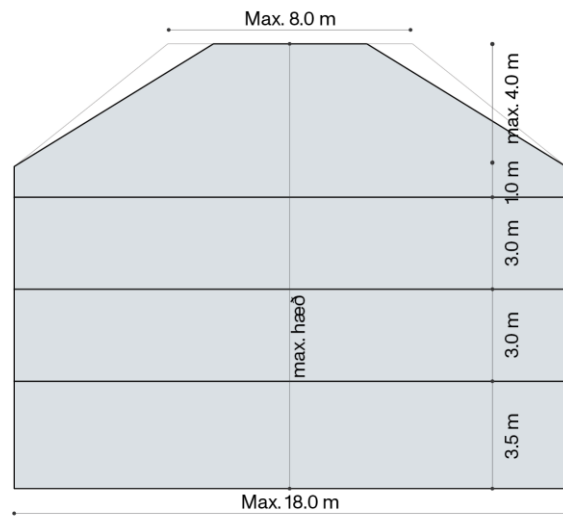
Þakgerð 1 er mænispak með 20°- 30°halla. Hámarkshæð þaks fæst með því að hafa mænispak með 30°halla, frá þakkanti, staðsett á miðju. Leyfilegt er að hliðra staðsetningu mænis um allt að 4 m frá útvegg í sitthvora áttina. Hámarkshæð breytist ekki en halli má fara yfir 30° á annarri hlið þegar mæni hliðrast.



Skilmálasnið: þakgerð 1.

Þakgerð 2 er svokallað punkthús með hallandi þaki að öllum hliðum með flötum mæni. Hámarkshæð þaks er 4 m frá þakkanti og halli þaks ákvarðast af stærð mænis sem er flatur, en stærð hans á að vera á milli 5 – 8 metrar.





Skilmálasnið: þakgerð 2.

4.2.5.7 Kvistir

Kvistir eru leyfilegir á þökum bygginga. Kvistur skal vera dreginn inn að minnsta kosti 0,4 m frá útvegg og þarf að vera a.m.k. 0,4 m lægri en hæð mænis. Kvistar á þaki mega ekki vera meira en 40% af heildar fleti þaksins og einstaka kvistur má að hámarki vera 3,5 m að breidd.

Skýringarmyndin að ofan sýnir spilareglur fyrir kvisti á þökum.

4.2.5.8 Þaksvalir

Þaksvalir eru almennt heimilaðar, hvatt er til þess að nýta þau rými sem henta til þess að búa til aðlaðandi þakgarða fyrir íbúa, ýmist sem sérnotarými eða sameiginleg rými. Þaksvalir skulu vera hluti af þakforminu og ekki fara út fyrir útveggi mannvirkja. Heimilt er að hafa handrið á þaksvölum og skulu þær ekki vera hærri en 1,2 m, handrið skal vera dregið inn frá þakbrún um 0,4-1 m eftir stærð þaksvala. Heimilt er að



reisa skjólveggi á þaksvölum upp við byggingar en skulu ekki rísa upp fyrir húsflöt.

4.2.5.9 Inngangar

Aðalinngangar húsa skulu um lokað stigahús, þ.e. upphitað innirými. Lögð er áhersla á að inngangar séu sýnilegir, hafi ekki sama litaval og/eða efnisval sem byggingin, þeir eru hluti af heildaryfirbragði hverfis, götumynd og götulífi og skulu vera staðsettir í góðum tengslum við gönguleiðir og/eða torg/almenningsrými. Inngangur er hluti af lifandi jarðhæðum, virkri starfsemi s.s. skrifstofu- þjónustu- og samfélagslegu rými íbúa. Inngangar skulu vera inndregnir, að hámarki 1.0 m og mynda þannig náttúrulegt skyggni.

Þar sem gólfkóti jarðhæðar er hærrí en götukóti skal inngangur vera í sama kóta og gangstétt og æskilegt er að nýta aukna lofthæð til þess að skilgreina inngang, s.s. með hærri gluggum.

4.2.5.10 Skilti

Heimilt er að setja skilti á fyrstu hæð verslunar- og þjónustu, sem kynna starfsemi í viðkomandi byggingum. Merkingum og skiltum skal stillt í hóf og skal við hönnun þeirra gæta þess að þau séu ekki truflandi vegna stærðar, lýsingar eða ásýndar fyrir íbúa í nærliggjandi íbúðum. Taka skal

tillit til umlykjandi byggðar svo sjón-/ljósmengun sé í lágmarki. Sækja skal sérstaklega um leyfi fyrir skiltum til byggingarfulltrúa. Sjá einnig um skilti í kafla 4.2.8 Lýsing.

4.2.6 Lóðir

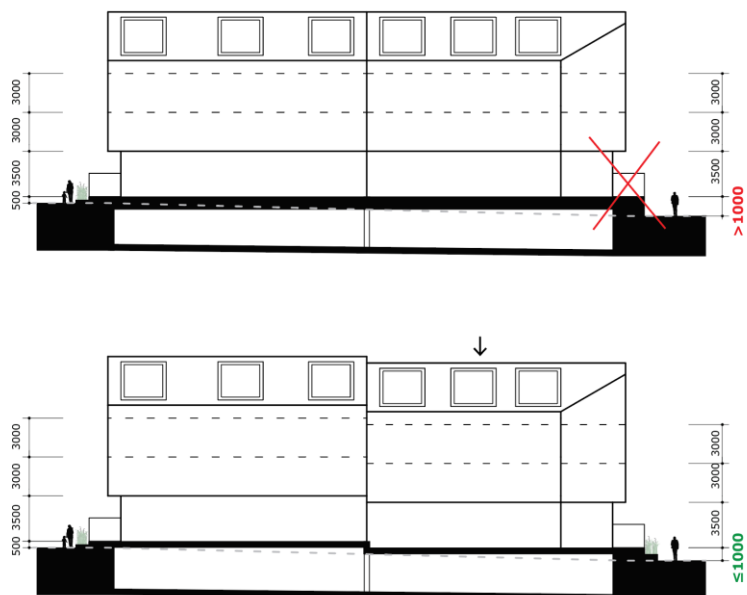
Við hönnun lóða skal vanda vel til allrar hönnunar, frágangs, landmótunar, vals á gróðri og samspils ólíkra rýma. Ein af megin áherslum skipulagsins er umhverfi sem styður við virkan lífsstíl. Hönnun lóða, forgarða, sérnotareita og sameiginlegra rýma gegna lykilhlutverki í að bjóða uppá aðlaðandi umhverfi sem hvetur til hreyfingar og félagslegs samneytis. Rík áhersla skal vera á gæði, vandaða hönnun og val á efni og gróðri.

4.2.7 Frágangur lóða

Lóðarhafi ber sjálfur ábyrgð á að framkvæmdir og frágangur lóðar sinnar sé í samræmi við skilmála deiliskipulags, samþykktar teikningar og hæðartölur skv. mæliblaði. Huga skal sérstaklega að aðlögun við landhalla þar sem það á við, þar skal aðlaga byggingar, bílakjallara, aðkomu og hönnun lóðar að legu lands til þess að lágmarka þörf fyrir stoðveggjum og óæskilegum hæðarmun. Lóðarhafa er skylt að ganga snyrtilega frá lóð sinni með gróðri eða á annan hátt svo það sé umhverfinu öllu til sóma.



Bílakjallarar skulu vera a.m.k. 80% hluta undir yfirborði. Sá hluti kjallara sem stendur upp úr yfirborði má að hámarki standa 1 m upp úr. Heimilt er að ljósop, inngangar o.þ.h. standi upp úr yfirborði. Sé gert ráð fyrir lóðar- og stoðveggjum fyrir bílakjallara skulu þeir hannaðir sem hluti af heildarmynd lóðar, falla vel að byggingu, lóð og nánasta umhverfi. Hönnun, útfærsla og frágangur stoðveggja skal vera þannig að ekki stafi hætta af vegna hæðarmunar og skulu þeir huldur með landslagi, gróðri, gróðurveggjum eða landmótun.



Skýringarmyndin að ofan sýnir að kjallarar mega standa að hámarki 1 m upp úr yfirborði og að kantur/hæðarmunur er leystur sem hluti af hönnun sérnotareits 1. hæðar.

Samhliða aðaluppdráttum skal skila inn lóðaruppdrætti þar sem gerð er grein fyrir heildarhönnun lóðar. Lóðaruppdráttur, unninn af landslagsarkitekt, sem sýnir skipulag og hönnun lóðar skal fylgja umsókn um byggingarleyfi.

Á lóðaruppdrætti skal m.a. koma fram:

- Hvernig unnið er með land aðlögun/hæðarmun við byggingar og á lóðamörkum, s.s. hvort notast verði við stoðveggi
- yfirborðsfrágangur lóðar, s.s. hæðarsetningar
- umfang gróðurs og tegundaval
- frágangur dvalar- og leiksvæðis
- meðhöndlun yfirborðs bílageymslna
- aðkomuleiðir og bílastæði
- staðsetning og fyrirkomulag hjólastæða
- trjá- og runnagróður
- fyrirkomulag ofanvatnslausna
- lýsingahönnun
- fyrirkomulag sérnotareita, skjólveggja og forgarða
- gróðurhús
- fyrirkomulag djúpgáma og sorpgeymslna

Einnig skal gera grein fyrir aðkomu sjúkrabíla, sorpbíla og slökkvibíla eins og við á og kveðið er á um í byggingareglugerð.

Gera skal ráð fyrir að þök bílakjallara í inngörðum verði lögð gróðurþekju að hluta eða öllu leyti og þau nýtist sem útivistar- og dvalarsvæði fyrir íbúa. Dæmi um yfirborðsefni eru t.a.m. grastorf, hellur eða tréþallar.

A.m.k. helmingur garðs skal lagður gróðurþekju (regngarðar teljast ekki með sem gróðurþekja). Frágengin yfirborð þakplötu kjallara undir inngörðum skal vera a.m.k. 30 cm undir gólfplötu íbúða til að gefa rými fyrir gróðurþekju. Að auki skal gera ráð fyrir trjá og/eða runnagróðri í upphækkuðum beðum með a.m.k. 50 cm samtals gróðurmoldarþykkt og skulu þau þekja a.m.k. 5% þakflatar. Tryggja skal að burðarþol þakplötu beri gróður samanber kröfu um gróðurþekju.

Öll stöllum á lóð skal vera gerð innan lóðar. Sameiginleg lóðamörk milli nágranna skal leysa í samráði við nærliggjandi lóðarhafa, er það sérstaklega mikilvægt þar sem hæðarmunur er milli lóða. Landhæð á lóðamörkum skal vera samkvæmt uppgefnum hæðarkótum á mæli- og hæðarblöðum.

Framkvæmdaaðili skal skila lóð með frágengnu svæði þar sem gott er fyrir íbúa og gesti að dvelja, bæði fullorðna og börn. Á þeim svæðum skal

útbúa svæði þannig að til staðar verði reitur í skjóli fyrir ríkjandi vindátt.

Framkvæmdaraðili skal skila lóðum fullfrágengnum með föstum leiktækjum, bekkjum, gróðri o.þ.h. aðstöðu svo íbúar og gestir geti notið samveru og leiks utandyra. Aðgangur að garðrými fjölbýlishúsa, utan sérnotareita, skal vera opinn öllum íbúum þeirrar lóðar.

Áhersla skal lögð á vandaða hönnun og efnisval þegar kemur að lýsingu, skiltum, hellulögn og frágangi gróðursvæða. Hönnun og efnisnotkun skjólveggja á lóð skal vera í samræmi við hönnun hús á viðkomandi lóð.

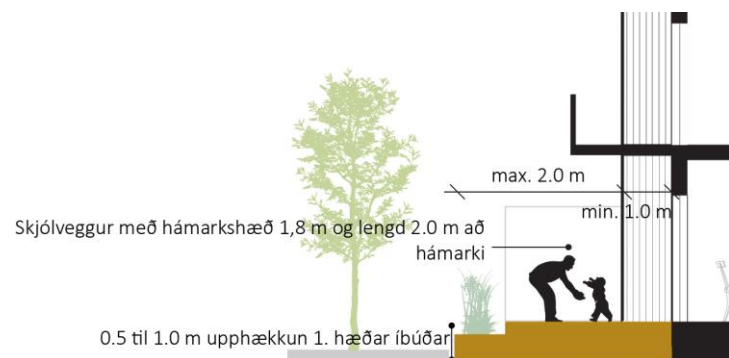
Vísað er til ákvæða byggingarreglugerðar vegna frágangs lóða og gróðurs, m.a. ákvæða um hæð trjágróðurs á lóðamörkum og vöxt þeirra.

4.2.7.1 Sérnotareitir

Sérnotareitir íbúða á jarðhæð gegna mikilvægu hlutverki á tjaldsvæðisreitnum, þar sem þeir eru stór þáttur í að glæða íverurýmum lífi ásamt því að tryggja friðhelgi íbúa. Hönnun sérafnotareita og efnisval getur lágmarkað innsýn inn í íbúðir. Leið til þess að tryggja næði íbúða á jarðhæð, er að lyfta jarðhæð upp um allt að 1 metra, þannig myndast uppbot á milli sérnotareita og almenningsrýmis án þess að birgja alveg fyrir tengsl þar á milli. Stærð og afmörkun þeirra skal taka mið af hönnun bygginga, afstöðu þeirra á lóð og vera hluti af hönnun og frágangi



byggingar. Stærð sérnotareita skal a.m.k. samsvara svalastærð efri hæða en má að hámarki ná 2 m. frá útvegg byggingar. Sérnotareitir skulu koma fram á aðaluppdráttum.



Skilmálasnið sýnir spilarreglur fyrir sérnotareiti á 1.hæðar. Liggja í sama gólfkóta og íbúðir á 1. Hæð, 0,5 -1,0 m hærra en dvalarrými utandyra. Þeir skulu vera dregnir inn 1m frá byggingarreit og að hámarki ná 2m frá útvegg.



Tilvísunarmynd sem sýnir ákjósanlegt efnisval og gróður til skjólmyndunar í stað grindverks.

4.2.7.2 Skjólveggir og girðingar

Óheimilt er að girða lóðir á svæðinu af. Heimilt er að reisa skjólveggi við sérnotareiti allt að 2,0 m út frá byggingu að hámarki 1,8 m að hæð. Framan við sérnotareiti er ekki heimilt að reisa skjólveggi en heimilt að afmarka rýmið með upphækkuðu beði að hámarki 80 cm að hæð, setbekkjum og/eða gróðri.

4.2.7.3 Gróðurhús

Heimilt er að reisa smáhýsi/gróðurhús á lóðum, þau skulu ekki vera stærri en 6 m². Leiðbeinandi staðsetningar eru sýndar á deiliskipulagsuppdrætti. Hámarkshæð smáhýsa, yfir jarðvegshæð, er 3,2 m og hámarksveggshæð 2 m. Vanda skal efnisval og huga að heildaryfirbragði.

4.2.7.4 Meðhöndlun úrgangs

Sorp skal vera í djúpagámum í samræmi við viðmið og samþykktir Akureyrarbæjar. Gert er ráð fyrir djúpgámum á fylgilóðum sem sýndar eru á deiliskipulagsuppdrætti. Nánar er gert grein fyrir fylgilóðum á lóðarblöðum. Í þeim tilfellum þar sem atvinnustarfsemi s.s. verslun og þjónusta er heimil á jarðhæðum fjölbýlishúsa skal sú starfsemi hafa aflokuð rými fyrir sorp t.d. á jarðhæð.



Gott aðgengi skal vera að sorplausnum bæði fyrir sorphirðu og notendur. Flokkun sorps skal vera í samræmi við viðmið og samþykktir Akureyrarbæjar. Gera skal grein fyrir sorpgeymslum og frágangi þeirra á aðaluppdráttum.

4.2.7.5 Aðgengi slökkviliðs og neyðarbíla

Við hönnun bygginga og lóða skal gera ráð fyrir aðgengi slökkviliðs og neyðarbíla. Gera skal grein fyrir aðkomu slökkviliðs og neyðarbíla í byggingarleyfisumsókn. Leitast skal við að leysa aðkomu að byggingum án þess að leggja akfæra stíga inná eða gegnum lóðir, umfram það sem skipulagsuppdráttur sýnir. Sé því ekki viðkomið er heimilt er að leggja akfæra stíga að byggingum, en takmarka skal akstur um þá við umferð neyðarbíla. Séu akfærir stígar lagðir ofan á bílakjallara þarf að tryggja að burður skilgreindra svæða beri þunga þeirra tækja sem um þau munu aka.

4.2.7.6 Aðkoma að lóðum

Aðkoma að lóðum, bílakjöllurum, er sýnd leiðbeinandi á deiliskipulagsuppdrætti og skal útfærð nánar við hönnun bygging, lóða og bílakjallara. Við hönnun rampa í bílakjallara skal huga að sjónvegalengdum og tryggja umferðaöryggi gangandi vegfarenda.

4.2.7.7 Vöruaðkoma

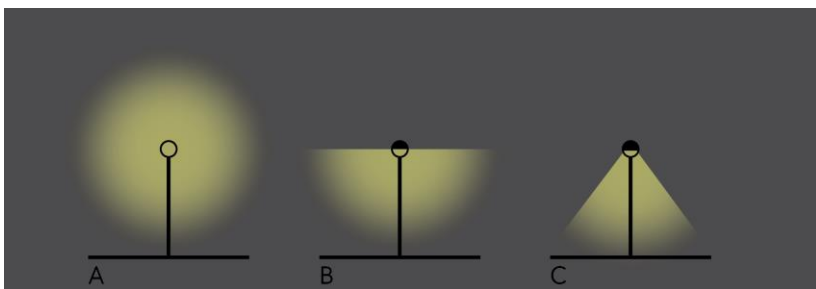
Þar sem verslun og þjónusta er heimil á jarðhæðum fjölbýlishúsa skal vöruaðkoma vera um inngang á jarðhæð eða í gegnum kjallara. Ekki er gert ráð fyrir sérstakri vöruaðkomu umfram það.

4.2.8 Lýsing

Auk götu- og veglýsingar skulu stígar, leik- og dvalarsvæði búin vandaðri lýsingu. Lýsingahönnun skal vera í samræmi við gildandi kröfur og staðla og skal unnin af ljósvistarhönnuð. Samræma skal útlit lampa og staura fyrir hverfið og notast skal við búnað sem lágmarkar glýju, hefur góða litarendurgjöf og hámarks nýtni / 100% high efficiency Lightning, en þó ekki á kostnað glýju.

Mælt er með því að lýsa upp gróður á svæðinu og lýsa út fyrir stíga þannig að umhverfið sjáist. Einnig er mælt með því að ljósvist skapi upplifun á völdum stöðum eins og við miðlægan stíg (grænn ás) og mikilvægum þverstígum á milli Byggðavegs og Þingvallastrætis. Unnið skal sérstaklega með lágstemmda upplifunarlýsingu í „græna ásnum“ og lýsing skal ekki vísa upp.





Skýringarmynd sem sýnir mismunandi dreifingu lýsingar. Ákjósanlegt er að miða við mynd C, þar sem lýsingin er beint niður og með því er óþarfa ljósmengun haldið í lágmarki.

Almennt skal leggja áherslu á að koma í veg fyrir ljósmengun og skal forðast að yfirlýsa svæði svo að lýsing trúfli ekki íbúa. Lýsing í görðum, inngörðum og opnum stígaþúsúsum íbúðahúsa skal vera markviss, hófsöm og lágstemmd svo hún valdi ekki ónæði fyrir íbúa í nærliggjandi íbúðum.



Dæmi um útfærslur lýsingar í almenningsrymum.

Grunnvíðmið fyrir flokkun götulýsingar skal vera í samræmi við Evrópustaðlaröðina ÍST-EN 13201 1-5:2014/15. Lýsing fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur skal vera að minnsta kosti jafnmikil eða meiri en á

aðliggjandi samsíða vegum. Miða skal við að ljósgjafar séu með stöðugu ljósstreymi (CLO) og reikna með viðhaldsstuðuli $MF=0,9$. Lýsing í hverfinu flokkast undir lýsingarflokk P.

- Lýsingarflokkar P: Götulýsing hverfa, bílaumferð P4 (Em) lúx rekstrargildi 5,0 Lux að lágmarki 1.
- Stígar ætlaðir umferð gangandi og hjólandi vegfarenda P5 (Em) lúx rekstrargildi 3 Lux að lágmarki 0,6.
- Bílastæðasvæði P5 (Em) lúx rekstrargildi 3 Lux að lágmarki 0,6. Maintenance factor 0,9 miðað við CLO LED ljósgjafa.

Litarhitastig (CCT) er hægt að nýta til að greina á milli mismunandi svæða og stígskiptra götutegunda. Almennt er mælt með 2700K, sem hæfir grænni hönnun og ef draga skal ákveðin svæði fram skal notast við 3000K eða meira. Viðhafa skal góða litarendurgjöf (CRI) sem er að minnsta kosti Ra80 eða hærri til að tryggja fullnægjandi sjónræn áhrif.

Leyfileg ljósa- og auglýsingaskilti skulu aldrei fara yfir þau mörk sem gefin eru upp í svæðisflokkun CIE-S-015:2005 fyrir viðeigandi ljóma á lóðréttum fleti. Óheimilt er að setja upp blikkandi skilti, snúnings skilti, skilti með breytileg ljós, hreyfimyndum o.s.frv.



4.3 Fjölbreyttar samgöngur

Í deiliskipulaginu er lagður grunnur að fjölbreyttum og öruggum samgöngum með góðum tengingum fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur. Á hönnunarstigi skal tryggja forgang gangandi og hjólandi vegfarenda. Við val á hönnunarlausnum þar sem stígar og götur skerast skal tryggja forgang gangandi og hjólandi vegfarenda. Gengið er út frá því að Þórunnarstræti þjóni fjölbreyttum ferðamátum með áherslu á lifandi götur, góða stíga, góða lýsingu og gróður eftir aðstæðum.

4.3.1 Almenningsamgöngur

Reiturinn er vel staðsettur m.t.t. nálægðar við almenningsamgöngur en strætó gengur m.a. eftir Þórunnarstræti (leið 1,2,5 og 6) og Þingvallastræti (leið 1 og 5).



Skýringarmynd, almenningsamgöngur og stoppistöðva. Heimild: akureyri.is.

Skipulagið leggur áherslu á góðar og öruggar göngutengingar að strætóstöðum bæði við Þórunnarstræti og Þingvallastræti. Stígakerfi innan reitisins er vel tengt við strætó stöðvar.

4.3.2 Gatnakerfi

Tjaldsvæðisreiturinn er afmarkaður af fjórum götum og mun tengjast þeim öllum á mismunandi hátt:

- Aðkoma frá Þingvallastræti.
- Aðkoma frá Byggðavegi.

- Aðkoma frá Þórunnarstræti að þjónustu við Þórunnarstræti 99 og fjölbýlishúsi með verslun/þjónustu á jarðhæð.
- Aðkoma frá Hrafnagilsstræti að sameiginlegum bílakjallara sem þjónar íbúðum.

Ekki er gert ráð fyrir götum innan reitsins hins vegar er gert ráð fyrir akfærum stígum fyrir neyðar- og/eða þjónustubíla innan hans.

4.3.3 Stígakerfi

Þétt stígakerfi liggur um og í gegnum reitinn og tengir svæðið við nærliggjandi stígakerfi. Ytra stígakerfið tengist m.a. nálægum útivistarsvæðum, s.s. við Lystigarð Akureyrar og Hamarkotstún.

Nýr stofnstígur, með aðgreindum hjóla- og göngustíg, er austan og norðan við reitinn meðfram Þórunnarstræti og Þingvallastræti. Gert er ráð fyrir nýjum göngu- og hjólaþverunum yfir Þórunnarstræti, Þingvallastræti, Byggðaveg og Hrafnagilsstræti sem tengir svæðið við stígakerfi Akureyrar. Við hönnun stíga skal tekið mið af hönnunarreglum/leiðbeiningum í aðalskipulagi Akureyrar, stígakerfi Akureyrar. Til að tryggja öryggi vegfarenda skulu stígar sem ekki eru við upplýstar götur hafa sérstaka lýsingu. Almennt skulu göngustígar á opnum svæðum vera 2,5 til 3 m að breidd.

Í gegnum skipulagssvæðið liggja nokkrir stígar sem tengjast inn á gangstéttir við götur umhverfis skipulagssvæðið eða lóðir innan skipulagssvæðisins. Það liggur göngustígur í gegnum lóð Þórunnarstrætis 99 og að Þórunnarstræti. Sú kvöð er á lóð við Þórunnarstræti 99 að göngustígur liggur í gegnum lóðina.

4.3.3.1 Útfærsla stíga – algild hönnun

Við hönnun stíga skal tekið mið af algildri hönnun, þar sem því verður komið við skal leitast við að langhalli stíga sé 5% eða minni og þverhalli ekki meiri en 2%. Þar sem mikill halli er í landslagi skal gæta að fyrirkomulagi til að halli göngustíga verði sem minnstur. Æskilegt er að koma fyrir áningarstöðum, með hvíldarsvæði með bekk og auðu svæði fyrir hjólatóla/göngugrindur/barnavagna þar sem mikill halli er. Samhliða hallandi gönguleið er æskilegt að hafa útitröppur. Stígar sem eru brattari en 7,5% skulu vera með snjóbræðslu. Útitröppur skulu vera sem aðgengilegastar. Á opnum svæðum skal sérstakleg gæta að aðgengi fyrir sjónskerta s.s. með leiðarlínum, litarvali á yfirborði o.þ.h.

4.3.4 Hjólastæði og hjólageymslur

Á svæðinu skal gera ráð fyrir aðgengilegum og öruggum hjólastæðum og/eða hjólageymslum. Gott aðgengi skal vera að öruggum



hjólastæðum/geymslum á svæðinu. Hjólastæði eru í götum, innan lóða, í íbúðarhúsum við innganga og eftir atvikum í kjöllumur bygginga.

Almennings hjólastæði, skulu vera við götur/stíga í tengslum við opin svæði s.s. við stoppistöðvar almenningsgangna og við dvalar- og leiksvæði í almenningsrymum, þau skulu staðsett utan göngustíga og á svæðum fyrir götugögn.

- Fjöldi hjólastæða: **Fjölbyli** – að lágmarki skal gera ráð fyrir 2 hjólastæðum á hverja íbúð. Gera ráð fyrir að um 20% hjólastæða séu í læstu rými (langtímastæði s.s. hjólageymslur, hjólabúr, hjólaskápar) og að um 10% stæða séu staðsett nærri inngangi fyrir gesti (skammtímastæði). Jafnframt skal gera ráð fyrir svæði undir hlaupahjól.
- **Skrifstofur** – að lágmarki skal gera ráð fyrir 1 hjólastæði á hverja 100 m² skrifstofu. Fyrir skrifstofurými skal gera ráð fyrir að 20% hjólastæða séu í læstu rými (langtímastæði s.s. hjólageymslur, hjólabúr, hjólaskápar) og að 10% stæða séu staðsett næst inngangi fyrir gesti. Mælt er með því að helmingur hjólastæða við inngang sé yfir byggður. Jafnframt skal gera ráð fyrir svæði undir hlaupahjól.
- **Verslun og þjónusta** - að lágmarki skal gera ráð fyrir einu hjólastæði á hverju 100 m² og að 20% hjólastæða séu (langtímastæði s.s. hjólageymslur, hjólabúr, hjólaskápar) og að 80% stæða séu staðsett næst inngangi fyrir gesti. Mælt er með því að helmingur hjólastæða við inngang sé yfir byggður. Jafnframt skal gera ráð fyrir svæði undir hlaupahjól.

4.3.5 Bílastæði

Gert er ráð fyrir sameiginlegum bílakjallara fyrir nýja byggð með aðkomu frá Hrafnagilsstræti og Þingvallastræti. Leiðbeinandi staðsetningar aðkomu eru sýndar á skipulagsupprætti. Tryggja skal að bílakjallarar séu aðgengilegir öllum fjölbylishúsum á skipulagssvæðinu í gegnum sameiginlega innganga. Í götum er gert ráð fyrir samsíða bílastæðum þar sem því er viðkomið, og eru þau í bæjaralandi. Samsíða bílastæði skulu aldrei vera fleiri en 4 í röð án þess að það komi upp brot t.d. með gróðri. Einnig skal tryggt að með reglulegu millibili sé fjöldi samsíða bílastæða merkt fyrir hreyfihamlaðra í samræmi við reglugerð. Fjarlægð frá bílastæðum að göngubverunum skal vera a.m.k. 10 m til þess að gæta umferðaröryggis og sjónlengda. Á svæðinu er gert ráð fyrir takmörkuðum fjölda bílastæða ofanjarðar, óheimilt er að merkja bílastæði ofanjarðar sérstökum notenda. Notast skal við gegn dræpt yfirborðsefni, s.s. grasstein, hellulögn, plastgrindur eða undirbyggt gras, á bílastæðum þar sem ekki er bílakjallari undir.

Fjöldi bílastæða:

- **Fjölbylishús** – að lágmarki skal gera ráð fyrir 1 bílastæði á hverja íbúð minni en 100 m² og að hámarki 1,5 bílastæði á hverja íbúð stærri en 100 m², nema annað komi fram í sérskilmálum lóða. Gert er ráð fyrir að bílastæði fyrir íbúðir séu í bílakjöllumur, en

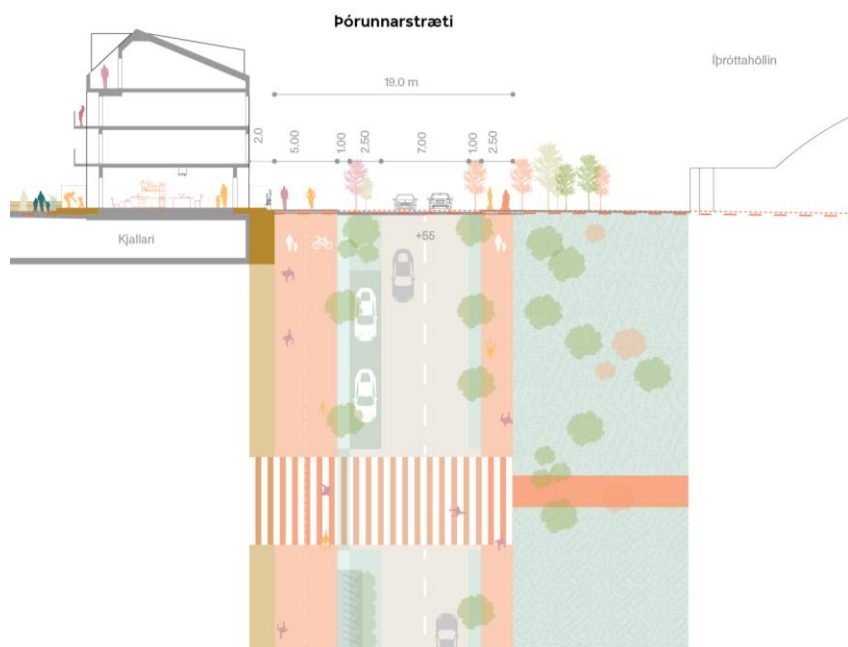


gestastæði í götu og/eða bæjarlandi eftir aðstæðum. Miðað skal við að hámarki 0,1 gestastæði fyrir hverja íbúð.

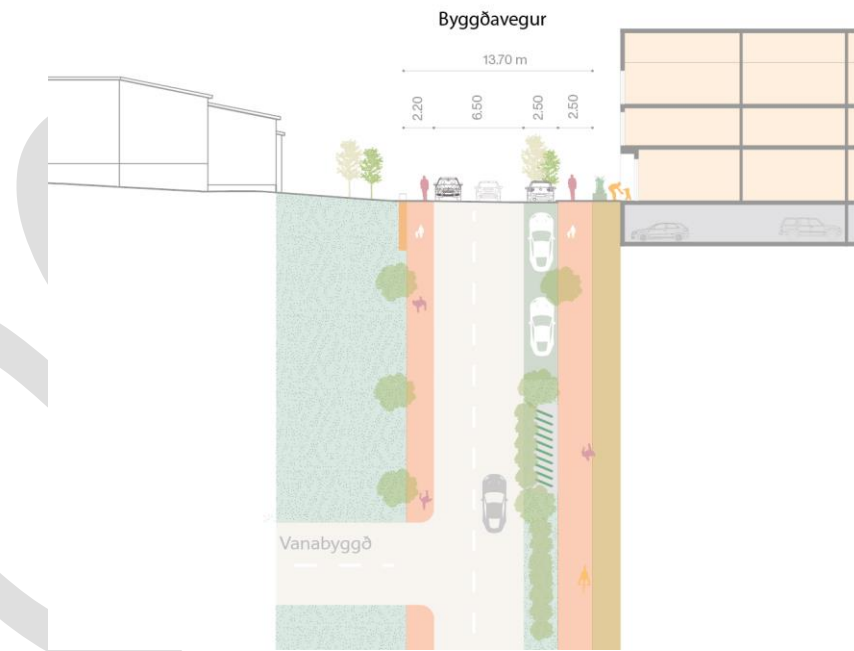
- **Skrifstofur** – að hámarki skal gera ráð fyrir 1 stæði á hverja 75 m² af skrifstofurými.
- **Verslun og þjónusta** – að hámarki skal gera ráð fyrir 1 stæði á hverja 75 m² af verslunar og þjónusturými.

Gera skal ráð fyrir tengibúnaði vegna hleðslu rafbíla við bílastæði í bílageymslu og við bílastæði innan lóðar skal gera ráð fyrir þeim möguleika í veitukerfum að setja upp bílahleðslustöðvar. Gera skal ráð fyrir tengibúnaði fyrir hleðslubíla á völdum stöðum við bílastæði í bæjarlandi. Við bílastæði hreyfihamlaðra skal þess gætt að aðgengi að hleðslustöðum sé gott og hindrunarlaust. Fjöldi bílastæða á hverri lóð kemur fram í sérákvæðum.





Skýringarmynd, kennisnið Pórunnarstræti.



Skýringarmynd, kennisnið Byggðavegs.



4.4 Umhverfi og samfélag

Á Tjaldsvæðisreitnum er gert ráð fyrir nýjum almenningsrymum í mannlegum kvarða inn á milli nýbygginga. Ný byggð fær grænt heildaryfirbragð með miðlunar- og settjörnum fyrir leik og upplifun sem einnig hafa það hlutverk að styðja við líffræðilegan fjölbreytileika með áherslu á umhverfisgæði sem eru mikilvæg fyrir vellíðan manna og samfélaga.



Tilvísunarmyndir sem endurspeglar markmið um nýja íbúðabyggð með grænu yfirbragði.

4.4.1 Grænn ás/græn tenging

Grænn ás liggur gegnum svæðið milli Þingvallastrætis og Hrafnagilsstrætis, ásinn tengir saman ólík dvalar-/leik- og hreyfisvæði- og íverusvæði á reitnum. Kvöð er um almennt aðgengi allra að græna ásnum og tilheyrandi dvalar-/leik- og hreyfisvæðum.



Skýringarmyndin sýnir Græna ásinn, ásamt þvertengingum, sem á að liggja í gegnum tjaldsvæðisreitinn. Græni ásinn tengist ólíkum dvalar- og leiksvæðum inn á reitnum.

Græni ásinn gegnir margþættu hlutverki bæði fyrir gróður og náttúru en einnig samfélag og lýðheilsu. Hann snýr vel við sólu, við hann tengjast



fjölbreytt dvalar- og hreyfisvæði og innan hans er gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum.



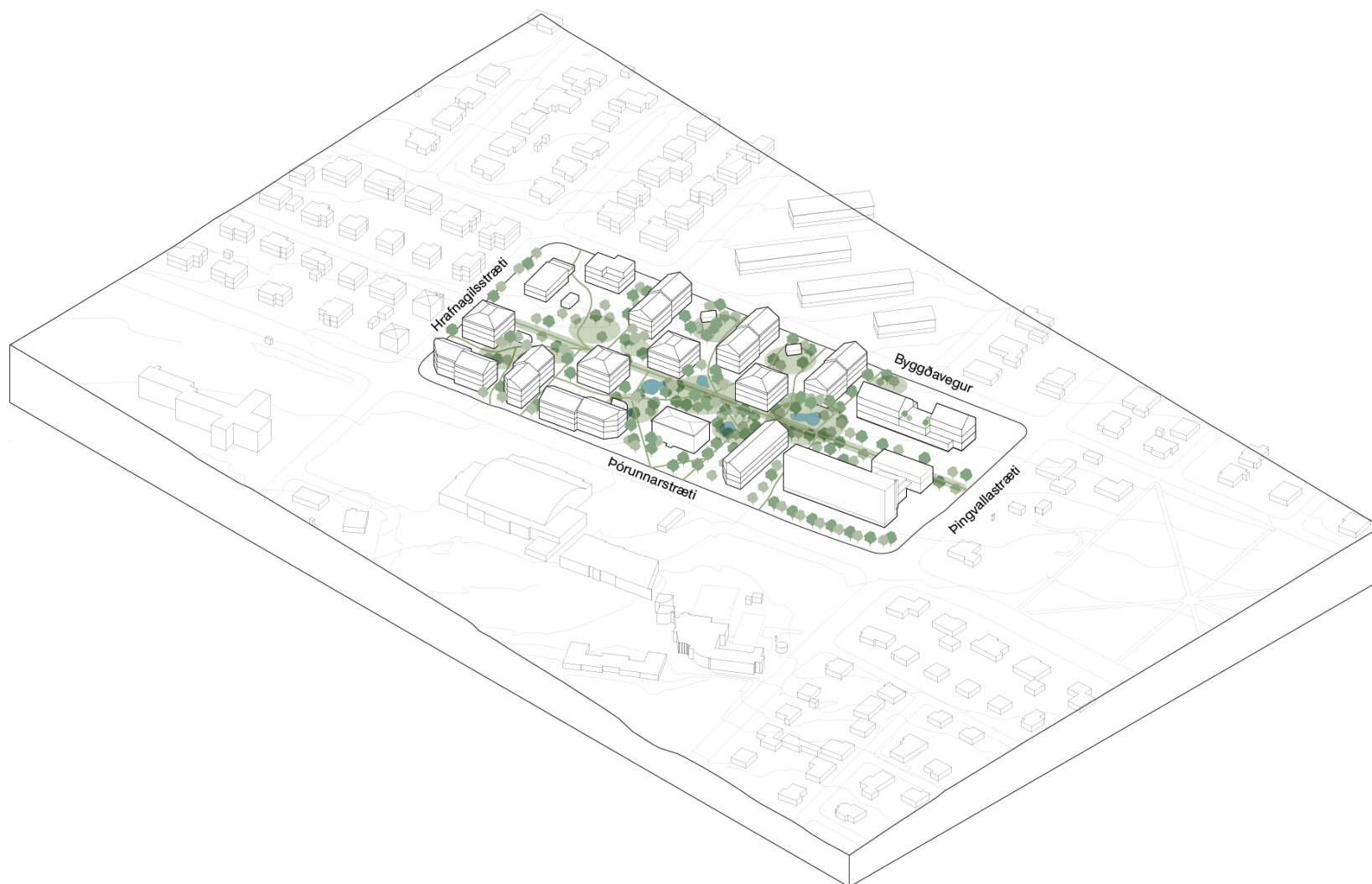
Tilvísunarmyndir – hliðstæð dæmi. Við hönnun leiksvæða og grænna dvalarsvæða skal hafa í huga að þau séu virk allan ársins hring, fjölbreytt og að blágrænar ofanvatnslausnir séu virkur hluti svæðanna sem hvetja til leiks og upplifunar.

Dvalar- leik og hreyfisvæði tengd græna ásnum skulu hönnuð og staðsett með tilliti til afstöðu sólar og ríkjandi vindáttá. Þau skulu falla að markmiðum um bættu lýðheilsu, falla vel að nærumhverfinu og bjóða uppá fjölbreytta notkun sem styður við fjölbreytt mannlíf íbúa og gesta.

Gera skal ráð fyrir viðeigandi götugögnum, leiktækjum eða hreyfitækjum eftir aðstæðum. Kvöð er um dvalar- og/eða leiksvæði innan lóða fjölbýlishúsa.

Eftir græna ásnum skal vera akfær stígur, stígurinn skal vera upphitaður, lagður vönduðu yfirborðsefni og uppfylla viðmið um algilda hönnun. Ekki er gert ráð fyrir byggingareitum neðanjarðar undir græna ásnum og er það m.a. til þess að tryggja jarðtenginu, aðstæður fyrir blágrænar ofanvatnslausnir og gróður. Lýsing í græna ásnum skal vera lágstemmd og glýjulaus ásamt því að tryggja öryggi vegfarenda, sjá nánar um lýsingu í kafla 4.2.8 Lýsing. Innan „græna ássins“ er gert ráð fyrir dvalar- leik- og/eða hreyfisvæðum.





Skýringarmyndin sýnir Græna ásinn og almenningsrými í mannlegum kvarða tengdum honum. Við Græna ásinn eru tjarnir fyrir leik og upplifun sem styðja m.a. við líffræðilegan fjölbreytileika.



4.4.2 Lifandi garðar

Uppbrotin byggð, samspil inni og útirýma, styður við aukið líf og lifandi umhverfi og samfélag sem hvetur til félagslegs samneytis íbúa og gesta.



Tilvísunarmyndir til innblásturs. Sýnir sýn um grænt yfirbragð garða og hvernig smáhýsi á dvalarsvæðum íbúðarhúsa geta virkað sem samkomusalur íbúa.

Í görðum fjölbýlishúsa skal gera ráð fyrir dvalar- og samverusvæðum íbúa, einnig er mælt til þess að gera ráð fyrir ræktun matjurta. Hlutverk garða

er einnig að fegra umhverfið og ásýnd bæði að byggingum og úr íbúðum. Aðgangur að görðum skal vera opinn öllum íbúum aðliggjandi garðs.

4.4.3 Gróður

Notkun gróðurs skal vera markviss og stuðla að skjólmyndun á svæðinu og bæta þar með umhverfið og líðan íbúa. Tilgangur gróðurs er m.a. að mynda aðlaðandi umgjörð svæðis, afmarka rými og auka loftgæði. Við val á gróðri á opnum svæðum skal taka mið af aðstæðum hverju sinni með það í huga að lágmarka viðhald, umhirðu og vökvun.

Gróðurval skal vera fjölskrúðugt og skal fela í sér árstíðabundinn síbreytileika í lauf- og litskrúði, til að mynda með vali á gróðri sem hefur mismunandi blómgunartíma. Einnig skal leitast við að nota botnþekjandi plöntur í stærri gróðurbeð á opnum svæðum til að lágmarka viðhald.

Nota skal trjá- og runnagróður til að leggja áherslu á vistlegt yfirbragð á reitnum og auka fjölbreytni vistkerfisins. Gróðri við götu og á milli bílastæða er ætlað að bæta ásýnd bílastæða, auk þess sem gróðrinum er ætlað að takmarka umferðarhraða. Innlendar og staðbundnar tegundir skulu vera ráðandi auk blómstrandi tegunda sem m.a. býflugur sækja í. Aðrar tegundir af erlendum uppruna skulu vera framleiddar hérlendis.



Lóðarhafar eru hvattir til þess að rækta lóðir sínar með skjólbeltum og öðrum gróðri, eftir því sem aðstæður gefa tilefni til. Engar takmarkanir eru á hæð á gróðri eða fjarlægð gróðurs frá lóðamörkum sem snúa að opnum svæðum, stígum og göturýmum aðrar en þær að gróður hindri ekki umferð og sjónsvið vegfarenda.

4.4.4 Blágrænar ofanvatnslausnir

Á svæðinu er gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Tilgangur þeirra er margþættur s.s. meðhöndlun á mengun ofanvatns, hægja á rennsli og létta þannig á veitukerfinu, draga úr flóðahættu. Auk þess styðja blágrænar ofanvatnslausnir við líffræðilegan fjölbreytileika, gleðja augað og auðga umhverfið sem og stuðla að sjálfbærum vatnsbúskap í heild. Markmið blágrænna ofanvatnslausna er að tefja rennsli ofanvatns og hreinsa ofanvatn af þéttum yfirborði.

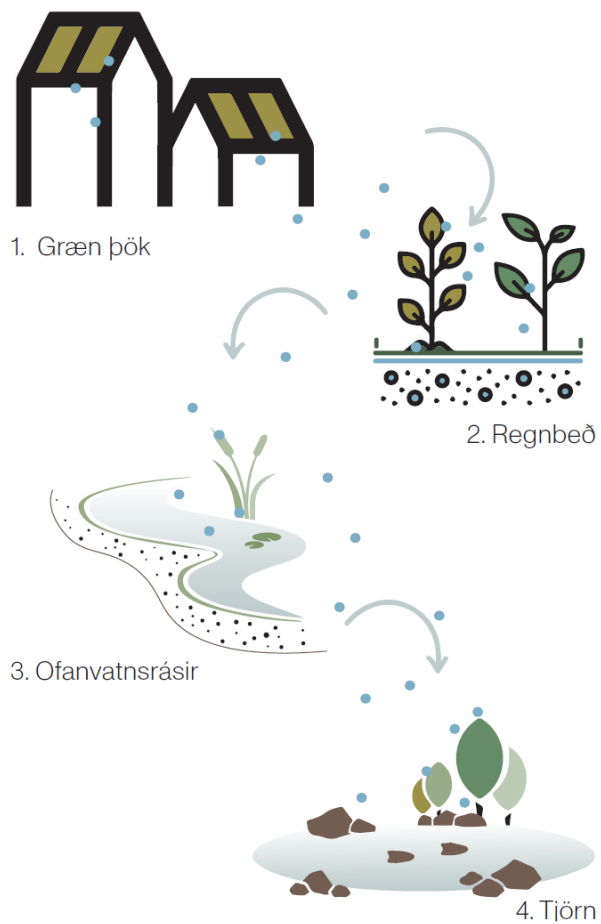
Ofanvatnslausnir byggja á því að ofanvatn sem fellur innan tiltekinnar lóðar sé meðhöndlað innan lóðamarka, komist í jarðveg og sígi þar niður. Heimilt er að tengja yfirfall frá ofanvatnslausnum innan lóða við heimæðatengingu regnvatns fyrir lóðina. Ávallt skal huga að því að staðsetja ofanvatnslausnir innan lóða á þann hátt að flóðaleiðir frá ofanvatnslausnum valdi ekki tjóni, hvorki innan sömu lóðar eða utan lóðar. Bílastæði á lóðum, þar sem ekki er kjallari undir, og í göturými skulu

vera með gegndræpu yfirborði. Ofanvatn af götum skal einnig leiða í ofanvatnsrásir eða regnbeð sem staðsett eru við götukant. Yfirborð ofanvatnslausna skal vera gras eða annar viðeigandi lágvaxinn gróður en koma skal fyrir sérstaklega völdum gróðri í regngörðum.

Ofanvatnsrásir nýtast fyrir uppsöfnun á snjó yfir vetrartímann. Tryggja þarf að unnt sé að ryðja snjó og koma honum fyrir, utan ruddra leiða. Snjó má gjarnan koma fyrir í ofanvatnsrásum í hóflegu magni, en þegar mikið snjóar skal flytja snjó á nærliggjandi græn svæði með ofanvatnsrásum til að auka líkurnar á að snjóbráðin skili sér að lokum í grunnvatnið.

Dvalarrými ofan á kjallara skulu hafa regnbeð sem hafa yfirfall í opnar ofanvatnsrásir. Græni ásinn og dvalarrýmin tengdum honum eiga að hafa gegndræpt yfirborð. Á dvalarrýmum tengdum Græna ásnum, og samsíða stígnum, skulu vera opnar ofanvatnsrásir sem taka á móti vatni frá þeim svæðum sem hafa kjallara undir sér. Yfirfall frá ofanvatnsrásum skal vera niðurfall með upp hækkaðri kúlurist sem staðsett er í hæsta mögulega punkti þannig að vatn geti safnast í regngarða og tjarnir. Staðsetning þeirra er leiðbeinandi á deiliskipulagsupprætti. Regngarður er gróðursvæði með tengingu við jarðveg þ.e.a.s. ekki ofan á ógegndræpu yfirborðsefni eins og þökum eða bílakjöllurum





Skýringarmynd að ofan sýnir hvernig meðhöndlun ofanvatns leysist á leiðbeinandi hátt á svæðinu.

1. Ofanvatn frá þökum húsa leiðist í regnbeð innan lóða.
2. Vatn frá regnbeði leiðist í opna ofanvatnsrás á Græna ásnum
3. Vatn frá ofanvatnsrás leiðist í safntjarnir
4. Tjarnir myndast



Tilvísunarmyndir: Efri myndin sýnir opna ofanvatnsrás. Neðri myndin sýnir regngarð og lágvaxinn gróður sem má nýta sem innblástur fyrir gróðurval í regngördum.

4.4.5 Jarðvegur

Ekki er óhjákvæmilegt að jarðvegur, mold og grjót, falli til við framkvæmdir. Leggja skal áherslu á að allur sá jarðvegur sem fellur til innan svæðis sé nýttur aftur innan þess, t.a.m. til uppbyggingar burðalaga, landmótunar og þess háttar. Með því móti er reynt að lágmarka óþarfa flutning á efni til og frá svæðinu.

4.4.6 Hljóðvist

Tryggja skal viðunandi hljóðvist íbúða og dvalarsvæða sbr. reglugerð þar um. Fyrir liggur hljóðskýrsla samhliða tillögugerðarinnar. Niðurstöður hljóðvistargreiningar sýna að öll gildi eru undir viðmiðunarmörkum reglugerðar um hávaða miðað við þær forsendur sem liggja að baki deiliskipulaginu. Við hönnun lóða og dvalarsvæða skal m.a. huga að hljóðvist og sýna kyrrlát svæði með hliðsjón af ákvæðum reglugerðar um hávaða og kortlagningu hávaða og aðgerðaáætlanir ef við á.

4.5 Veitur

Norðurorka sér svæðinu fyrir neysluvatni, heitu vatni, rafmagni og fráveitu.

Samráð skal haft við Akureyrarbæ, Norðurorku og aðra viðeigandi aðila við hönnun og framkvæmdir innviða á svæðinu.

4.5.1 Fráveita

Öll mannvirki tengist fráveitukerfi Akureyrarbæjar. Blönduð frárennislögn liggur í gegnum skipulagssvæðið, frá Byggðavegi og að stofnlögn við Þórunnarstræti.

4.5.2 Dreifistöðvar rafmagns

Lóðir fyrir dreifistöðvar rafmagns eru sýndar á deiliskipulagsupprætti.

4.5.3 Ofanvatn

Ofanvatn skal meðhöndlað með blágrænum ofanvatnslausnum. Leysa skal meðhöndlun ofanvatns innan lóða. Nánar er fjallað um meðhöndlun ofanvatns í kafla 4.4.4 *Blágrænar ofanvatnslausnir*.



5 Sérskilmálar

Almennir skilmálar í kafla 4 eiga við um alla hönnun innan svæðisins. Mikilvægt er að hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. Í sérskilmálum koma fram skilmálar sem eru sértækir fyrir hverja lóð og/eða frávik frá almennum skilmálum. Endanlegur gólfkóti jarðhæða ákvarðast við gerð hæðarblaða og skal taka mið af hæðarkótum gatna. Hámarkshæð bygginga er samanlögð salarhæð byggingar (frá aðkomuhæð/jarðhæð) sbr. skilmálasnið að viðbættum 1,5 metrum til aðlögunar.

Flatarmál reits	3.7 ha
Samanlagt byggingarmagn núverandi húsnaðis, með heimildum	6.718 m ²
Samanlagt byggingarmagn ofanjarðar - nýbyggingar	20.660 m ²
Samanlagt heildarbyggingarmagn ofanjarðar	27.378 m ²
Verslun og/eða skrifstofa - nýbygging	2.562 m ²
Verslun – núverandi bygging – Byggðavegur 98	535,5 m ²
Þjónusta – núverandi bygging – Þórunnarstræti 99	934,5 m ²
Hótel/veitingarekstur – Núverandi bygging – Þingvallastræti 23 með heimildum	5.248 m ²
Heildarflatarmál íbúðahús – nýbyggingar (samverurými Þórunnarstræti 95a meðtalið)	17.832 m ²
Hámarksfjöldi íbúða	163-180
Heildarfjöldi bílastæða ofanjarðar – á lóðum	127
Heildarfjöldi bílastæða í kjallara	220-250



Skýringarmynd, sýnir uppbygginguna á svæðinu ásamt fjölbreyttu hlutverki allra bygginga.

5.1 Svæði 1

Notkun	Verslun og/eða skrifstofur
Hámarks byggingarmagn ofanjarðar A+B rými	2.562 m ²
Hámarks byggingarmagn neðanjarðar	2.000 m ²
Hámarksfjöldi bílastæða í bílakjallara	46 til 53

Skrifstofu-/verslunarbygging við Þórunnarstræti 23 samanstendur af tveimur byggingum sem tengdar eru saman með tveggja hæða lágbyggingu ásamt kjallara. Þannig er byggingarmasinn brotinn upp í minni einingar til þess að tryggja góða dagsbirtu sem og lágmarka neikvæð áhrif af skuggavarpi.

Þakgarður og/eða svalir á þakflötum neðri hæða.

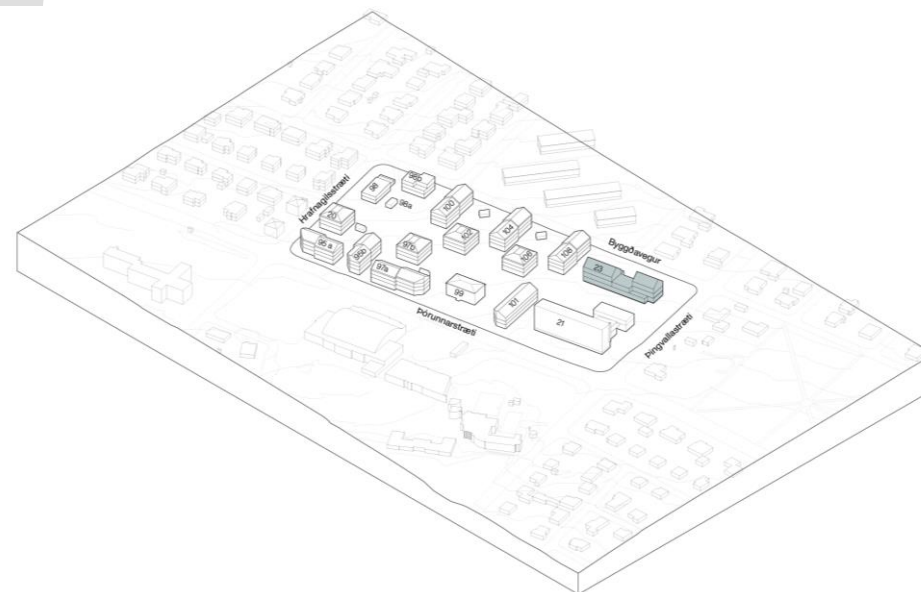
Hámarkshæð fæst með útfærslu þakforms og gefnum salarhæðum sbr. skilmálasnið um þakform og hæðir í almennum skilmálum 4.2.5.6.

Þakform.

Kvistir á mænispaki eru leyfilegir og skrifað er um umfang þeirra í almennum skilmálum 4.2.5.7. Kvistir.

Salarhæð jarðhæðar skal vera a.m.k. 4.0 m. og salarhæð efri hæða a.m.k. 3,7 m.

Leggja skal ríka áherslu á að virka jarðhæð, atvinnustarfsemi opin almenningi, sérstaklega við suðurgafli hússins, tengt almenningsdvalarrými sem snýr vel að sólu.



5.2 Svæði 2

Notkun	Almennar íbúðir
Hámarks byggingarmagn ofanjarðar A+B rými	7.810 m ²
Fjöldi íbúða	75 til 80
Hámarks byggingarmagn neðanjarðar	4.960 m ²
Fjöldi bílastæða í bílakjallara	80-100

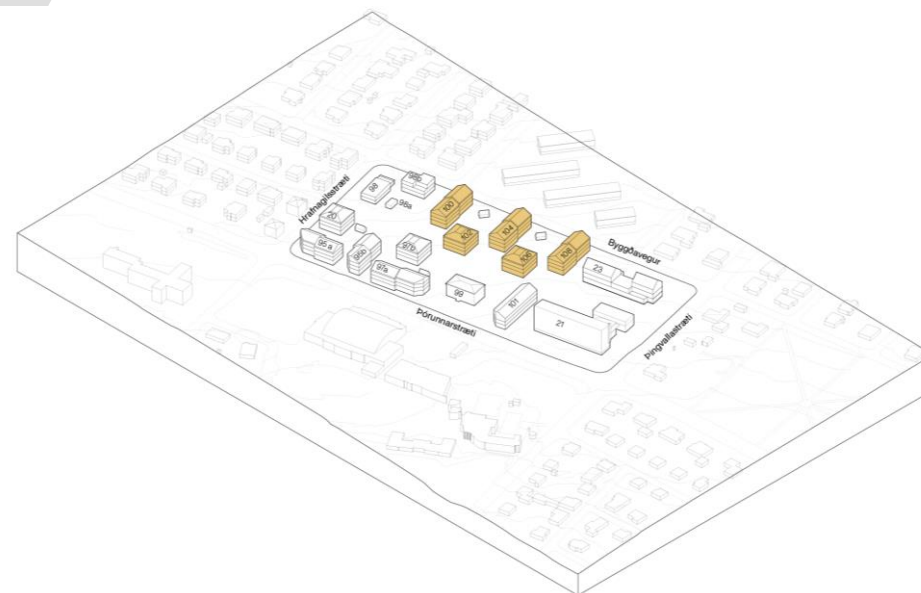
Fimm stakstæð íbúðarhús, á fjórum hæðum, við Byggðaveg með sameiginlegum bílakjallara. Húsin mynda rausnarlega inngarða/dvalarsvæði sem snýr vel að sólu, fyrir alla íbúa og gesti. Jarðhæðir einkennast af forgörðum, bakgörðum og inngöngum. Við hönnun þeirra skal styðjast við skilmálasnið í almennum skilmálum í kafla 4.2.5.4.

Hámarkshæð fæst með útfærslu þakforms og gefnum salarhæðum sbr. skilmálasnið um þakform og hæðir í almennum skilmálum 4.2.5.6. þakform.

Salarhæð jarðhæðar skal vera a.m.k. 3,5 m og salarhæð efri hæða a.m.k. 3,0 m.

Fjallað er um þakform og kvisti í almennum skilmálum 4.2.5. Byggingar.

Gera skal ráð fyrir a.m.k. tveimur stakstæðum lauftrjám á lóð.



5.3 Svæði 3

Notkun	Íbúðarhúsnæði- núverandi verslun
Hámarks byggingarmagn ofanjarðar A+B rými	1.533,5 m ²
Heildarflatarmál íbúða	732 m ²
Heildarflatarmál verslun - núverandi	535,5 m ²
Hámarks byggingarmagn neðanjarðar – nýr kjallari	266 m ²
Fjöldi íbúða	5-7
Fjöldi bílastæða á lóð	17

Svæði 3 samanstendur af núverandi verslun við Byggðaveg 98 og nýju íbúðarhúsnæði á þremur hæðum.

Heimilt er að endurbyggja núverandi hús að hluta eða öllu leiti innan byggingarreits. Hámarks byggingarmagn og hæð byggingar skal vera í samræmi við núverandi byggingu.

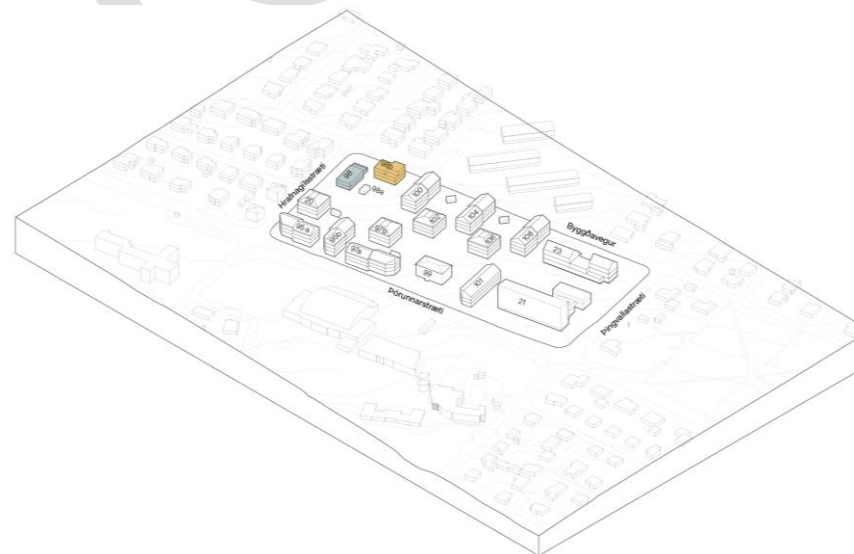
Fjöldi bílastæða verða 17 og þar af eru 8 bílastæði sem tilheyra Byggðavegi 98b. Ekki er lengur gert ráð fyrir grenndarstöð við bílastæði Byggðavegar 98.

Þakform íbúðarhúsnæðis skal vera einhalla, taka upp samsvarandi halla og er á núverandi verslunarhúsi, eða a.m.k. 5°. Jarðhæð einkennist af

forgörðum, bakgörðum og inngangi. Við hönnun þeirra skal styðjast við skilmálasnið í almennum skilmálum í kafla 4.2.5.4.

Salarhæð jarðhæðar skal vera a.m.k. 3,5 m og salarhæð efri hæða a.m.k. 3,0 m.

Það skulu vera 2 þaksvalir tengdar íbúð/-um efstu hæðar og skulu þær snúa í tvær ólíkar höfuðáttir til að tryggja bæði uppbot í byggingarmassa og dvalarsvæði í ólíkar áttir. Þannig fær íbúð/-ir efstu hæðar fleiri húsahliðar.



5.4 Svæði 4

Notkun	Íbúðir fyrir 60 ára og eldri með þjónusturýmum og almennar íbúðir
Hámarks byggingarmagn ofanjarðar A+B rými	7.610 m ²
Hámarks byggingarmagn ofanjarðar A+B rými- Almennar íbúðir	3.225 m ²
Fjöldi íbúða – Almennar íbúðir	27-32
Hámarks byggingarmagn ofanjarðar A+B rými-Íbúðir og samverurými á jarðhæð fyrir 60 ára og eldri	4.385 m ²
Fjöldi íbúða- Íbúðir fyrir 60 ára og eldri	40-45
Þjónusturými/rými til samnýtingar á 1.hæð tengt íbúðum fyrir 60 ára og eldri – a.m.k.	250 m ²
Hámarks byggingarmagn neðanjarðar	4.140 m ²
Heildarfjöldi íbúða	67-77
Fjöldi bílastæða í bílakjallara	93

Fimm stakstæð íbúðarhús, á fjórum hæðum, á horni Hrafnagilsstrætis og Þórunnarstrætis með sameiginlegum bílakjallara.

Jarðhæðir einkennast af forgörðum, bakgörðum, inngöngum og samkomurými við Þórunnarstræti 95 a. Við hönnun þeirra skal styðjast við skilmálasnið í almennum skilmálum í kafla 4.2.5.4.

Bundin byggingarlína er sýnd á deiliskipulagsupprætti.

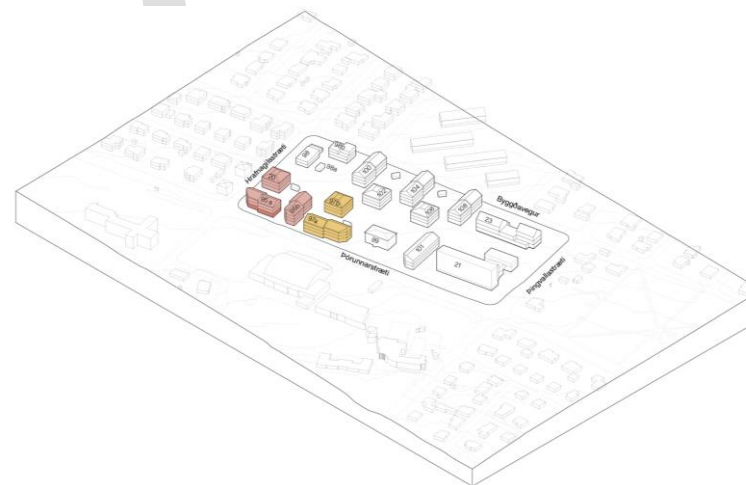
Hámarkshæð fæst með útfærslu þakforms og gefnum salarhæðum sbr. skilmálasnið um þakform og hæðir í almennum skilmálum 4.2.5.6.

Þakform.

Salarhæð jarðhæða íbúðarhúsnæðis skal vera a.m.k. 3,5 m og salarhæð efri hæða a.m.k. 3,0 m. Salarhæð jarðhæðar Þórunnarstrætis 95a skal vera a.m.k. 4,0 m. Að minnsta kosti 250 m² jarðhæðar Þórunnarstrætis 95 a skal nýtast sem samveru-/samkomurými.

Fjallað er um þakform og kvisti í almennum skilmálum 4.2.5.

Byggingar. Gera skal ráð fyrir a.m.k. tveimur stakstæðum lauftrjám á lóð.



5.5 Svæði 5

Notkun	Íbúðarhúsnæði - hagkvæmar íbúðir
Hámarks byggingarmagn ofanjarðar A+B rými- Almennar íbúðir	1.680 m ²
Hámarks byggingarmagn neðanjarðar	560 m ²
Fjöldi íbúða	16

Eitt stakstætt íbúðarhús, á þremur hæðum, við Þórunnarstræti 101.

Íbúðarhúsnæði með hagkvæmum íbúðum. Jarðhæðir einkennast af forgörðum, bakgörðum og inngöngum. Við hönnun þeirra skal styðjast við skilmálasnið í almennum skilmálum í kafla 4.2.5.4.

Hámarkshæð fæst með útfærslu þakforms og gefnum salarhæðum sbr.

skilmálasnið um þakform og hæðir í almennum skilmálum 4.2.5.6.

Þakform.

Salarhæð jarðhæðar skal vera a.m.k. 3,5 m og salarhæð efri hæða a.m.k.

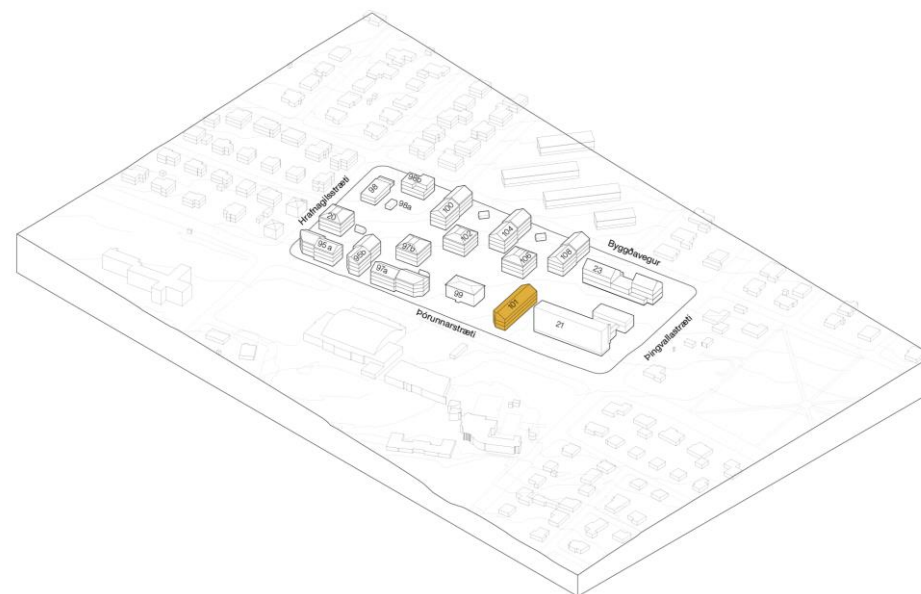
3,0 m.

Fjallað er um þakform og kvisti í almennum skilmálum 4.2.5.

Byggingar.

Gera skal ráð fyrir a.m.k. tveimur stakstæðum lauftrjám á lóð.

Bundin byggingarlína er sýnd á deiliskipulagsupprætti.



5.6 Þórunnarstræti 99

Þórunnarstræti 99 (Húsmæðraskólinn) var byggt árið 1945 og var húsið hannað af þáverandi húsameistara ríkisins, Guðjóni Samúelssyni. Leita skal álits húsfriðunarnefndar áður en heimilað verður að byggja við eða breyta húsinu. Heimilt er að viðhalda núverandi húsi og byggja við það innan byggingarreits. Hámarks byggingarmagn er 1.003 m² og hæð byggingar skal vera í samræmi við núverandi byggingu.

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir flutningi á innkeyrslu inn á lóð. Flutningur á innkeyrslu er gert með umferðaröryggi í huga, að flytja innkeyrslu frá götupverun, fyrir gangandi vegferendur.

Engar aðrar breytingar eru gerðar á gildandi deiliskipulagi sem samþykkt var í bæjarráði 4. september 2012.



Húsmæðraskólinn, Þórunnarstræti 99. Heimild: <https://www.herak.is/is/frettir/husmaedraskoli-akureyrar>



5.7 Þingvallastræti 21

Lóð Þingvallastrætis 21 er 5.968 m². Fjöldi bílastæða á lóð eru 50 talsins. Innan byggingarreits (A2) er heimilt að reisa viðbyggingu við hótél á tveimur hæðum auk kjallara. Þakgerð skal vera einhalla eða flatt þak. Hámarks byggingarmagn viðbyggingar er 1.500 m² og skal hæð hennar vera að hámarki 9,6 m yfir gólfkóta 1. hæðar núverandi byggingar. Þess utan er leyfilegt að stigahús með lyftustokki verði 1,0 m hærra en aðliggjandi byggingarhlutar.

Þar sem hús eru samtengd skal samræma útlit, þakform, lita- og efnisval. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar á aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðamörkum, skjólveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr.

byggingarreglugerð Vanda skal til hönnunar bygginga sbr. Samþykktir byggingarlistastefnu Akureyrarbæjar. Staðsetning innan byggingarreits (A2) er frjáls.

Núverandi kvöð lóðar um aðkomu akandi umferðar um hana að samliggjandi lóðum og að bílastæðum og bílakjallara á lóð Þingvallastrætis 23 helst með lítilsháttar breytingu vegna aðkomu akandi umferðar að fyrirhuguðum bílakjallara undir húsum við Byggðaveg 100 til 108.

Engar aðrar breytingar eru gerðar á gildandi deiliskipulagi sem samþykkt var 1. Júlí 2021 í bæjarstjórn.



Þórunnarstræti 21, Berjaya hótél. Heimild: tripadvisor.com



6 Mat á umhverfisáhrif

Gera má ráð fyrir að uppbygging geti haft áhrif á eftirfarandi umhverfisþætti, vegna breytingar á landnotkun úr tjaldsvæði í íbúðarbyggð og vegna aukins byggingarmagns á reitnum.

- Ásýnd svæðisins
- Jarðvegur og vistgerðir
- Regnvatnskerfi og snjósöfnun
- Ónæði vegna aukinnar umferðar
- Samfélag

Reiturinn er að stórum hluta óbyggður, þar er tún og fáeinir núverandi byggingar. Uppbygging á reitnum mun óhjákvæmilega gerbreyta ásýnd þess. Gæta þarf að núverandi byggingum sem haldast, nærliggjandi byggð, göngutengingum og gróðri eftir bestu getu. Til mótvægis er gert ráð fyrir grænum ás fyrir miðju reitsins með góðu stíganeti sem tengist stígakerfi bæjarins ásamt öruggum þverunum yfir nærliggjandi götur.

Jarðvegur og vistgerðir á svæðinu hafa sérstöðu og munu núverandi tré, sem einkenna svæðið, þurfa að víkja fyrir uppbyggingu. Til þess að tryggja og halda í náttúru reitsins eru kjallarar ekki leyfðir á stórum hluta reitsins. Þannig tryggjum við nægt jarðvegmagn og náttúrugæði fyrir gróðursetningu nýrra trjáa og plantna. Hvatt er til þess að endurgróðursetja núverandi tré sem verða færð á uppbyggingartíma ef færi gefst.

Samkvæmt mati á jarðvegmengun er líklega lítil hætta á mengun á svæðinu, miðað við fyrirliggjandi gögn. Við niðurrif á núverandi húsi við Þórunnarstræti 97 þarf að kanna hvort niðurgrafnir olútankar eða olíulagnir séu við húsveggina. Ef þeir finnast þá þarf að fjarlægja þá og kanna hvort að meðhöndla þurfi jarðveg sem olíumengaðan. Það sama á við um aflagða rafmagnskapla í jörðu við núverandi spennistöð þ.e.a.s. ef þeir finnast.

Með uppbyggingunni, auknu byggingarmagni, mun ógegndræpt yfirborð aukast og þar með eykst magn ofanvatns innan svæðisins sem getur haft neikvæð áhrif á regnvatnskerfi bæjarins og aukið líkur á flóðahættu/uppsöfnun vatns. Til mótvægis verða hannaðar blágrænar ofanvatnslausnir sem meðhöndla umfram ofanvatn og m.a. hægja á afrennsli í regnvatnskerfi og þar með auka afkastagetu fráveitukerfisins.



Brugðist verður við upphleðslu á snjó og ís með því að setja snjóbræðslukerfi í stíga innan svæðisins auk þess að skilgreind verða ákveðin upphleðslusvæði fyrir snjó.

Umferð um nærliggjandi götur; Þingvallastræti, Þórunnarstræti, Hrafnagilsstræti og Byggðavegur, getur aukist vegna umferðar milli Tjaldsvæðisreitsins og annarra bæjarhluta, samgöngumat gerir hins vegar ekki ráð fyrir því að umferð aukist umfram afkastagetu umferðarkerfisins. Góðar stígatengingar við núverandi stígakerfi, þjónustu og innviði eru einnig liður í því að draga úr bílaumferð og stuðla að vistvænni ferðamátum innan bæjarins.

Hægt er að líta á uppbyggingu á svæðinu sem beint framhald af eldri byggð og er líkleg til þess að hafa jákvæð áhrif á samfélag þar sem fleiri íbúar styðja við fjölbreytt og blómlegt mannlíf á Akureyri.

Áhrif af uppbyggingu íbúðabyggðar verða veruleg og óafturkræf á ásýnd, jarðveg og vistgerðir en vegna þess að ekki er um verulega sérstöðu að ræða og með hliðsjón af samfélagslegu mikilvægi telst ráðstöfunin hafa verulega jákvæð heildaráhrif.



TJALDSVÆÐISREITUR VIÐ ÞÓRUNNARSTRÆTI - DEILISKIPULAGSBREYTING TILLAGA TIL FORKYNNINGAR

Vorjafndægur 21. mars



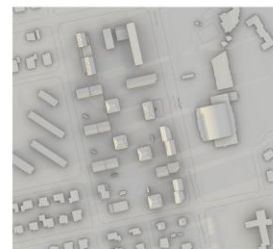
kl. 10:00



kl. 12:00



kl. 15:00



kl. 18:00

1. maí



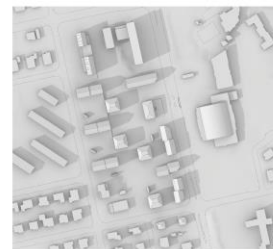
kl. 10:00



kl. 12:00



kl. 15:00



kl. 18:00

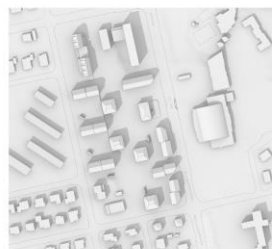
Sumarsólstöður 21. júní



kl. 10:00



kl. 12:00



kl. 15:00



kl. 18:00



HELUTI AF ADALSKIPULAGI AKUREYRAR 2018-2030

Stjórnið
Tjaldsvæðisreitur við Þórunnarstræti
Vaxandi
Deiliskipulagsbreyting
Málið nr.: Tjald. 19/20
Skipti nr.: 21
Útgefið: 15.01.2023
Tölublaðið: 22046
Bláskali: A1 innbyggendur



HALDREYLA • REYKJAVÍK • TÖLVAHÖL • GÖTUGÁTTURINN 10 • WWW.NORDICOFFICE.COM