# AKUREYRARBÆR - MIÐBÆR

## DEILISKIPULAG

## GREINARGERÐ MEÐ SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLUM ÁSAMT UMHVERFISSKÝRSLU

**ÚTGÁFA 0.0**

**12.02.2014**

**06.05.2014, BREYTT EFTIR AUGLÝSINGAR- OG KYNNINGARTÍMA**

**22.10.2014, LEIÐRÉTT GÖGN EFTIR STAÐFESTINGU**

**UNNIÐ FYRIR AKUREYRARBÆ**

KOLLGÁTA
arkitektúr - hönnun

LANDSLAG

Samþykktir ..... 5
Breytingar á gögnum deiliskipulags ..... 6
1 Yfirlit ..... 8
1.1 Aðdragandi og tilgangur ..... 8
1.2 Almennar upplýsingar ..... 9
1.3 Afmörkun skipulagssvæðisins og stærð ..... 9
1.4 Svæðisskipting ..... 10
1.4.1 Svæði 1, Glerárgata-Strandgata ..... 10
1.4.2 Svæði 2, Hafnarstræti-Ráðhústorg-Skátagil ..... 11
1.4.3 Svæði 3, Geislagata-Túngata-Sjallareitur ..... 11
1.4.4 Svæði 4, Íþróttavöllur-Laxagata-Hólabraut ..... 11
1.4.5 Svæði 5, Brekkugata-Bjarmastígur-Oddagata-Gilsbakkavegur ..... 11
1.4.6 Svæði 6, Kaupvangsstræti (Listagilið) ..... 11
1.5 Gögn deiliskipulags ..... 12
2 Forsendur ..... 13
2.1 Staðhættir ..... 13
2.2 Saga byggðar og umhverfis ..... 13
2.3 Veðurfar ..... 13
2.4 Samgöngur og bílastæði ..... 14
2.5 Útivistarsvæði ..... 14
2.6 Minjar ..... 14
2.7 Húsavernd ..... 15
2.8 Hverfisvernd ..... 16
3 Samhengi við aðrar skipulagsáætlanir ..... 17
3.1 Aðalskipulag ..... 17
3.2 Deiliskipulag ..... 18
4 Deiliskipulag ..... 21
4.1 Einkenni byggðar ..... 21
4.2 Byggðarmynstur ..... 21
4.3 Samgöngur ..... 22
4.3.1 Glerárgata ..... 23
4.3.2 Bílastæði ..... 23
4.3.3 Strætisvagnar ..... 24
4.3.4 Leigubílar ..... 24
4.3.5 Gangandi vegfarendur ..... 25
4.3.6 Hjólandi vegfarendur ..... 25
4.4 Almenningsrými ..... 25

4.4.1 Hafnarsvæðið ..... 26
4.4.2 Austur-vestur ásarnir ..... 26
4.4.3 Ráðhústorg ..... 27
4.4.4 Listagilið (Grófargil) ..... 27
4.4.5 Leiksvæði ..... 28
4.4.6 Útilistaverk ..... 29
4.4.7 Gróður ..... 29
4.5 Grænar tengingar ..... 29
4.5.1 Strandstígur ..... 29
4.5.2 Skátagilið ..... 30
4.5.3 Glerárgata ..... 31
4.5.4 Strandgata ..... 31
4.6 Götugögn og annar búnaður ..... 32
4.7 Lóðir ..... 32
4.8 Byggingarreitir ..... 32
4.9 Veitur ..... 32
4.9.1 Rafmagn og vatn ..... 32
4.9.2 Fráveita ..... 32
4.10 Skilti ..... 33
5 Almennir skilmálar ..... 34
5.1 Almennt ..... 34
5.2 Nýtingarhlutfall, nýting lóða. ..... 34
5.3 Hönnun og uppdrættir ..... 36
5.4 Mæliblöð ..... 37
5.5 Sorpgeymslur og sorpgámar ..... 37
5.6 Frágangur lóða ..... 37
5.7 Kvaðir ..... 37
6 Sérákvæði ..... 39
6.1 Almennt ..... 39
6.2 Svæði 1, Glerárgata-Strandgata ..... 39
6.2.1 Hofsbót 1 ..... 40
6.2.2 Hofsbót 3 ..... 41
6.2.3 Skipagata 11. ..... 43
6.2.4 Skipagata 13. ..... 45
6.2.5 Sameiginleg ákvæði fyrir Torfunef 1, Torfunef 3, Torfunef 5, Torfunef 7, Torfunef 9 ..... 48
6.2.6 Torfunef 1 ..... 49
6.2.7 Torfunef 3 ..... 49

6.2.8 Torfunef 5 ....49
6.2.9 Torfunef 7 ....50
6.2.10 Torfunef 9 ....50
6.3 Svæði 2, Hafnarstræti-Ráðhústorg-Skátagil ....51
6.3.1 Hafnarstræti 98 ....51
6.3.2 Hafnarstræti 100b ....53
6.3.3 Hafnarstræti 104 ....54
6.3.4 Hofsbót 2 ....56
6.3.5 Skipagata 1 ....57
6.3.6 Ráðhústorg 7 ....58
6.3.7 Ráðhústorg 9 ....59
6.3.8 Skipagata 5 ....60
6.3.9 Skipagata 7 ....61
6.3.10 Skipagata 6-8 ....62
6.3.11 Skipagata 10 ....63
6.3.12 Skipagata 18 ....64
6.3.13 Kaupvangsstræti 4 ....65
6.4 Svæði 3, Geislagata-Túngata (Sjallareitur) ....66
6.4.1 Geislagata 5 ....66
6.4.2 Geislagata 7 ....66
6.4.3 Gránufélagsgata 4 ....67
6.4.4 Glerárgata 7 ....68
6.5 Svæði 4, Íþróttavöllur-Laxagata-Hólabraut ....70
6.5.1 Geislagata 11 ....71
6.6 Svæði 5, Brekkugata-Bjarmastígur-Oddagata-Gilsbakkavegur ....71
6.7 Svæði 6, Kaupangsstræti (Gilið) ....72
6.7.1 Kaupvangsstræti 10 - 12 ....72
6.8 Núverandi lóðir og byggingar ....74
7 Umhverfisskýrsla ....75
7.1 Áhrifaþættir ....75
7.2 Kynning og samráð ....76
7.3 Umhverfisþættir ....76
7.4 Umhverfisviðmið ....77
7.4.1 Samgöngur og umferðaröryggi ....77
7.4.2 Hljóðvist ....77
7.4.3 Loftgæði ....78
7.4.4 Nærveður ....78

7.4.5 Landslag og sjónræn áhrif ..... 78
7.4.6 Jörð, vatn og lífríki ..... 78
7.4.7 Menningarminjar og byggingarlist ..... 79
7.4.8 Atvinnustarfsemi og mannlíf ..... 79
7.4.9 Auðlindir og úrgangsmál ..... 79
7.4.10 Fráveita og skólp ..... 79
7.5 Greining umhverfisáhrifa ..... 80
7.6 Valkostir ..... 80
7.6.1 Samgöngur og umferðaröryggi ..... 80
7.6.2 Hljóðvist ..... 82
7.6.3 Loftgæði ..... 83
7.6.4 Nærveður ..... 84
7.6.5 Landslag og sjónræn áhrif ..... 85
7.6.6 Jörð, vatn og lífríki ..... 86
7.6.7 Menningarminjar og byggingarlist ..... 87
7.6.8 Atvinnustarfsemi og mannlíf ..... 88
7.6.9 Auðlindir og úrgangsmál ..... 89
7.6.10 Fráveita og skólp ..... 89
7.6.11 Hagrænir þættir og efnisleg verðmæti ..... 90
7.7 Núll kostur ..... 90
7.8 Samantekt ..... 91
7.8.1 Samgöngur og umferðaröryggi ..... 91
7.8.2 Hljóðvist ..... 91
7.8.3 Loftgæði ..... 91
7.8.4 Nærveður ..... 91
7.8.5 Landslag og sjónræn áhrif ..... 92
7.8.6 Jörð, vatn og lífríki ..... 92
7.8.7 Menningarminjar og byggingarlist ..... 92
7.8.8 Atvinnustarfsemi og mannlíf ..... 92
7.8.9 Auðlindir og úrgangsmál ..... 92
7.8.10 Fráveita og skólp ..... 92
7.8.11 Hagrænir þættir og efnisleg verðmæti ..... 93
7.9 Niðurstaða ..... 93
Heimildaskrá ..... 94

*Myndir á forsíðu og í kafla 4 í greinargerðinni eru aðeins til skýringar og sýna ekki endanlega úrfærslu eða hönnun.*

**Samþykktir**

Tillagan var auglýst frá _____ til _____

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123 / 2010, var samþykkt í bæjarstjórn Akureyrar þann _____

_____

Bæjarstjóri Akureyrar

Deiliskipulag þetta öðlaðist gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda

þann _____

## Breytingar á gögnum deiliskipulags

Eftirfarandi breytingar voru gerðar á gögnum deiliskipulags eftir auglýsingar- og kynningartíma:

- Hámarkshraða á Glerárgötu frá Strandgötu að Kaupangsstræti er breytt úr 30 km/klst. í 40 km/klst.
- Óverulegar breytingar eru gerðar legu Glerárgötu norðan gatnamóta við Kaupangsstræti (120 m að lengd) ásamt útfærslu á gatnamótum Kaupangsstrætis og Drottningarbraut/ Glerárgötu.
- Breyting er gerð á lóðarmörkum dælustöðvar austan Glerárgötu vegna breyttrar legu Glerárgötu.
- Bætt er við upplýsingum um fjölda núverandi opinbera bílastæða og staðsetningu þeirra í töflu í kafla 4.3.2 um bílastæði.
- 18 bílastæði meðfram Glerárgötu eru felld burt, tafla um fjölda opinberra bílastæða skv. tillögu að deiliskipulagi uppfærð vegna þessara breytinga.
- Staðsetningu hjólaskýla er bætt inn á deiliskipulagsuppdrátt og upplýsingum um þau bætt inn í greinargerð.
- Kvöð á lóð við Strandgötu 3 er stækkuð til vesturs þar sem kvöð er á lóðinni um aksturleið og bílastæði um hana.
- Bætt er við möguleika á að byggja fimm hæða hús við Gránufélagsgötu 4 í stað fjögurra hæða húss áður. Hámarkshæð og nýtingarhlutfall hækka vegna aukins byggingarmagns. Ekki er talið að áhrif þessa verði íþyngjandi fyrir aðliggjandi byggð þar sem hækkunin er í samræmi við þá byggð sem fyrir er á svæðinu.
- Lóð við Hafnarstræti 104 stækkar lítillega ásamt því að gert er ráð fyrir að allar núverandi byggingar innan lóðarinnar standi þar áfram.
- Byggingarreitur á lóð við Brekkugötu 4 stækkar til austurs.
- Byggingarreitur á lóð við Geislagötu 10 stækkar til norðurs.
- Bætt er við gönguleið meðfram Glerárgötu vestanverðri á um 120 m kafla frá gatnamótum við Kaupangsstræti og til norðurs.

Eftirfarandi breytingar voru gerðar á gögnum deiliskipulags eftir yfirferð Skipulagsstofnunar:

- Bætt er við þeirri bílastæðakvöð að á íbúðarlóðum í þegar byggðum hverfum er gert ráð fyrir a.m.k. einu bílastæði fyrir hverja íbúð, það sem því er við komið.
- Orðalagi varðandi hvaða byggingar er heimilt að fjarlægja er breytt þannig að ekki fari á milli mála hvaða hús er heimilt að rífa og hvaða hús er gert ráð fyrir að verði flutt annað vegna varðveislugildis (bls. 34).
- Samræmdar eru upplýsingar á deiliskipulagsuppdrætti og í greinargerð varðandi að allar byggingar á lóð við Hafnarstræti 104 muni standa þar áfram.

Eftirfarandi breytingar voru gerðar á gögnum deiliskipulags eftir staðfestingu:

- Lóðarstærðir nokkurra lóða leiðréttar vegna ósamræmis í uppgefnum stærðum í nýtingarlyklum og raunstærðum skv. deiliskipulagsuppdrætti. Vegna breytinga á lóðarstærðum var nýtingarhlutfall leiðrétt á sömu lóðum.
- Leiðrétt ósamræmi á milli upplýsinga á deiliskipulagsuppdrætti og í greinargerð deiliskipulags.

# 1 Yfirlit

Bæjarráð Akureyrar skipaði þann 18. apríl 2012 eftirfarandi fulltrúa í miðbæjarnefnd vegna vinnu við gerð deiliskipulags miðbæjar Akureyrar: Helgi Snæbjarnarson, Eva R. Elvarsdóttir og Sigurður Guðmundsson frá skipulagsnefnd og Oddur H. Halldórsson og Andrea S. Hjálmsdóttir frá bæjarráði. Miðbæjarnefndin ásamt skipulagsdeild Akureyrar hefur haft umsjón með gerð deiliskipulagsins í samráði við ráðgjafarfyrirtækin Kollgátu ehf. og Landslag ehf. Fulltrúum allra flokka var heimilt að sitja fundi nefndarinnar og taka þátt í mótun deiliskipulagstillögunnar.

Samhliða gerð deiliskipulags er gerð húsakönnun fyrir skipulagssvæðið, þ.e. fyrir þau hús sem húsakönnun frá árinu 2009 tók ekki til.

## 1.1 *Aðdragandi og tilgangur*

Árið 2004 var stofnuð sjálfseignarstofnunin *Akureyri í öndvegi* af nokkrum fyrirtækjum á Akureyri með það að markmiði að efla miðbæ Akureyrar. Stofnunin hélt alþjóðlega hugmyndasamkeppni um skipulag miðbæjarins árið 2005 í kjölfar viðamikils samráðs við íbúa og fulltrúa atvinnulífsins. Graeme Massie Architects frá Skotlandi hlutu fyrstu verðlaun í samkeppninni. Haldið var áfram að þróa vinningstillöguna í samstarfi bæjaryfirvalda og Alta ehf. á árunum 2008 - 2009 og var útkoman úr því tillaga að deiliskipulagi fyrir miðbæ Akureyrar, austurhluta. Í febrúar 2010 var tillaga að deiliskipulagi sett í lögbundið auglýsingar- og kynningarferli og barst töluverður fjöldi athugasemda.

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

- Almenn andstaða við síki.
- Hús of há, of mikið skuggavarp.
- Fá bílastæði, bílastæðamál óleyst.
- Byggingakostnaður mikill.
- Of mikil þétting byggðar, of mikið byggingarmagn.
- Halda Torfunefsbryggju í horfinu.

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

Nýr meirihluti tók til starfa að loknum bæjarstjórnarkosningum vorið 2010 og vinna við deiliskipulag fyrir miðbæ Akureyrar var sett í bið.

Síðla hausts 2012 hófst að nýju undirbúningsvinna vegna deiliskipulags fyrir miðbæ Akureyrar með stofnun miðbæjarnefndar sem hafði umsjón með deiliskipulagi fyrir miðbæ Akureyrar. Ákveðið var að hafa þá tillögu að deiliskipulagi sem auglýst var í ársbyrjun 2010 til hliðsjónar við vinnu við nýtt deiliskipulag en að nýta þá tillögu ekki með beinum hætti. Í vinnu við deiliskipulag miðbæjar Akureyrar mun tillit verða tekið til þeirra athugasemda sem fram komu við áður auglýsta tillögu fyrir miðbæ Akureyrar. Ákveðið var að stækka skipulagssvæðið til muna frá þeirri tillögu sem auglýst var 2010 og láta mörkin ná yfir það deiliskipulag sem í gildi er fyrir miðbæinn og nærsvæði frá árinu 1981 (sjá nánar í kafla 1.3). Með því er hægt að fella úr gildi deiliskipulagið frá 1981, m.s.b.

## 1.2 *Almennar upplýsingar*

Viðfangsefni deiliskipulagsins er að gera deiliskipulag fyrir miðbæ Akureyrar og jaðarsvæði. Skilmálar þessir gilda fyrir skipulagssvæðið sem nánar er skilgreint í kafla 1.3.

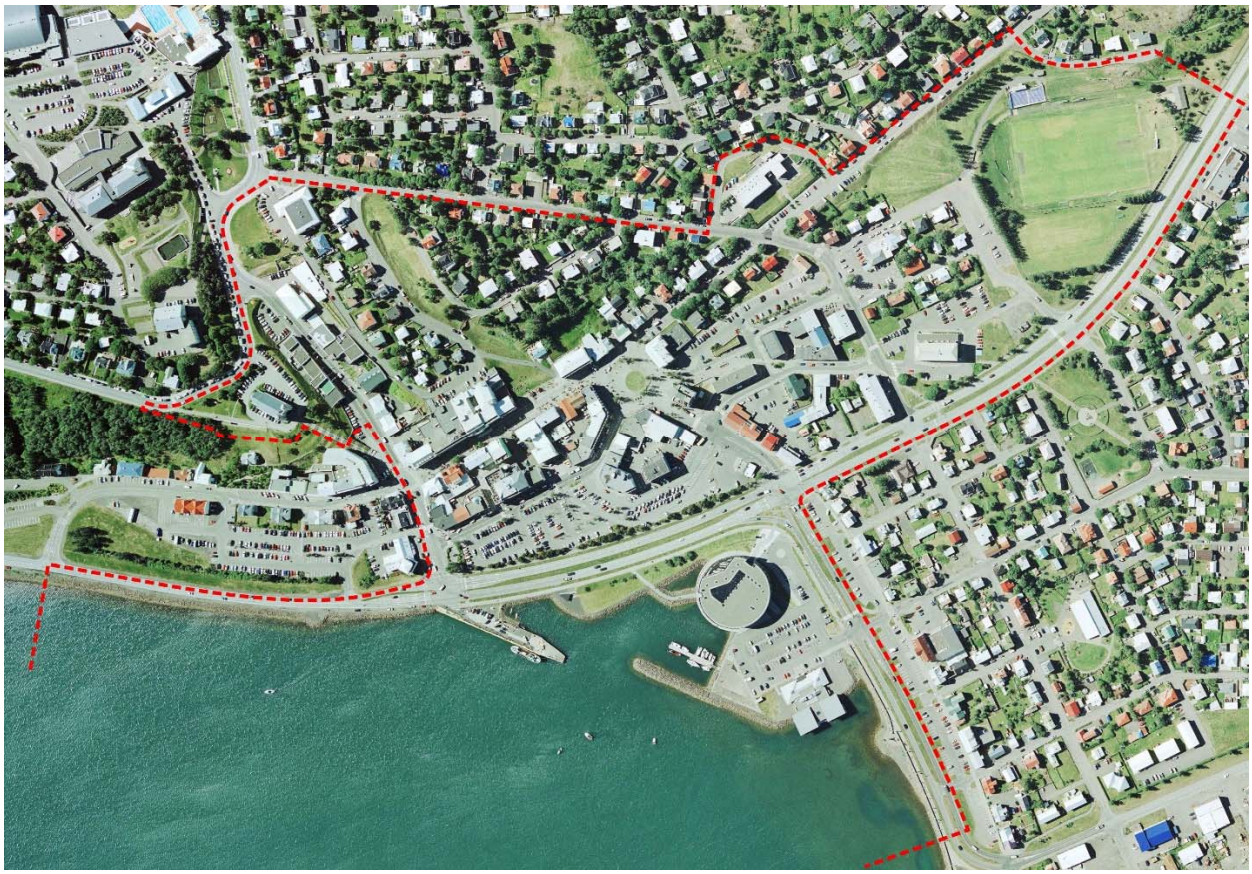
*Verði breytingar á skilmálum þessum, verður þeirra getið í þessari grein, í þeirri röð sem þær verða afgreiddar. Breytingar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer. Fyrsta útgáfa er ónúmeruð, næsta útgáfa er merkt 0.1 ásamt dagsetningu breytinga og svo framvegis.*

## 1.3 *Afmörkun skipulagssvæðisins og stærð*

Mörk deiliskipulagsins liggja frá ströndinni gegnt Hjalteyrargötu Strandgötu að Glerárgötu. Mörkin liggja meðfram Glerárgötu austanverðri norður fyrir íþróttavöll og norðan vallarins að Klapparstíg. Þaðan liggja mörkin meðfram Klapparstíg að Brekkugötu og til suðurs með Brekkugötu, Krákustíg og suður Oddeyrargötu að Þingvallastræti. Mörkin liggja til austurs með Þingvallastræti, Kaupvangsstræti og Eyrarlandsvegi suður fyrir Akureyrarkirkju. Þaðan eru mörkin með lóðarmörkum Akureyrarkirkju og meðfram kirkjutröppunum niður að Kaupvangsstræti. Mörkin liggja til austurs með Kaupvangsstræti að Drottningarbraut og til suðurs með henni að Austurbrú þar sem mörkin liggja til austurs til sjávar.

Mörk skipulagssvæðisins má sjá á mynd 1 hér að neðan.

Stærð þess svæðis sem skipulagið nær til er alls um 21,2 ha að flatarmáli.



*Mynd 1. A*fmörkun deiliskipulags miðbæjar Akureyrar.

## 1.4 ***Svæðisskipting***

Skipulagssvæðinu er skipt í sex svæði eftir starfsemi og yfirbragði.

*Mynd 2.* Svæðaskipting deiliskipulags miðbæjar Akureyrar.

### *1.4.1 Svæði 1, Glerárgata-Strandgata*

Mörk svæðisins liggja frá ströndinni vestan Hjalteyrargötu að Strandgötu og meðfram henni til vesturs að Hofsbót og þaðan meðfram Hofsbót og Skipagötu að Kaupvangsstræti. Þaðan liggja mörkin til austurs að Drottningarbraut og svo meðfram henni til suðurs að Austurbrú þar sem mörkin liggja til sjávar.

Á þessu svæði er gert ráð fyrir hvað mestri uppbyggingu í miðbæ Akureyrar.

Innan svæðisins eru nú þegar fjögur mannvirki og hýsa þau einhverskonar þjónustustarfsemi. Fyrst ber að nefna menningarhúsið Hof sem er eitt af helstu kennileitum miðbæjar Akureyrar. Hof er staðsett á uppfyllingu sunnan Strandgötu og austan Glerárgötu og var húsið vígt í ágúst árið 2010. Líkamsræktarstöðin Átak er staðsett við Pollinn sunnan Strandgötu og austan Hofs. Bílastæði vegna starfsemi í báðum byggingum er á svæðinu á milli þeirra. Þá er leigubílastöðin BSO með starfsemi í húsnæði sem staðsett er suðvestan gatnamóta Strandgötu og Glerárgötu. Dælustöð fráveitu er staðsett austan Glerárgötu sunnan Hofs.

Strandgata, Torfunefsbryggja og Glerárgata/Drottningarbraut eru innan svæðisins sem og stór svæði fyrir bílastæði sem þjóna miðbænum á milli Glerárgötu og Skipagötu/Hofsbótar.

### *1.4.2 Svæði 2, Hafnarstræti-Ráðhústorg-Skátagil*

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

Á svæðinu eru umfangsmikil verslunar-, viðskipta- og þjónustustarfsemi miðbæjar Akureyrar. Byggingar við Ráðhústorg, Hafnarstræti og nærliggjandi götur einkennast af samfelldum húsaröðum meðfram götum, flestar 3-4 hæða en einstaka byggingar eru þó hærri.

Tvö almenningsrými eru innan svæðisins, Ráðhústorg annarsvegar og Skátagil sem liggur frá Oddeyrargötu og niður að Hafnarstræti hins vegar.

### *1.4.3 Svæði 3, Geislagata-Túngata-Sjallareitur*

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

Innan svæðisins er miðbæjarstarfsemi af ýmsum toga og á svæðinu ægir saman byggingum af ólíkum stærðum og gerðum.

### *1.4.4 Svæði 4, Íþróttavöllur-Laxagata-Hólabraut*

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

Innan svæðisins er m.a. íbúðarbyggð við Laxagötu og Hólabraut. Húsin eru í flestum tilfellum stakstæð íbúðarhús á 2-3 hæðum frá tímabilinu 1930-1950. Ráðhús Akureyrar, Amtsbókasafnið og íþróttavöllur Akureyrar eru einnig innan svæðisins.

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

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

Svæðið einkennist af 2-3 hæða íbúðarbyggð sem byggðist að mestu leyti upp á tímabilinu 1920-1960.

### *1.4.6 Svæði 6, Kaupvangsstræti (Listagilið)*

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

Þungamiðja reitsins er Listagilið við Kaupvangsstræti, áður nefnt Grófargil eða Kaupfélagsgil. Þar var áður fjölbreytt iðnaðarstarfsemi en er nú fyrst og fremst vettvangur menningar og lista. Gilið dregur nú nafn sitt af því. Uppi á hæðinni sunnan gilsins trónir svo Akureyrarkirkja í öllu sínu veldi.

### 1.5 ***Gögn deiliskipulags***

*Deiliskipulag miðbæjar Akureyrar samanstendur af eftirtöldum gögnum:*

- Greinargerð með forsendum, skipulags- og byggingarskilmálum ásamt umhverfisskýrslu.
- Deiliskipulagsuppdráttur í mælikvarða 1:1000 í A0.
- Skýringaruppdráttur í mælikvarða 1:1500 í A1.

# 2 Forsendur

## 2.1 *Staðhættir*

Bæjarstæði Akureyrar er glæsilegt. Pollurinn, brekkurnar og fjöllin setja sterkan svip á bæinn. Auk fallegs bæjarstæðis er ríkur byggingarsögulegur arfur eitt höfuð sérkenna Akureyrar. Nýjar byggingar standa við hlið gamalla, stórar við hlið lítilla með fjölbreyttan byggingarstíl og yfirbragð.

Miðbær Akureyrar einkennist af tiltölulega þéttri byggð sem einkennist gjarnan af samfelldum húsaröðum meðfram götum, gjarnan 3-4 hæða en hæst 6 hæða. Á jöðrum miðbæjarsvæðisins til suðurs og norðurs lækka húsin og einkennist byggðin þá fremur af stakstæðum lægri byggingum.

Í miðbænum er nokkuð um óbyggðar lóðir. Víða þarf að stoppa í göt til þess að styrkja einstaka götulínu og bæjarmyndina í heild sinni. Í miðbænum er blönduð landnotkun verslunar, þjónustu og íbúðarbyggðar. Hlutur íbúðarbyggðar er þó frekar lítill. Þó þar sé að finna fjölbreytta verslunar- og þjónustustarfsemi, s.s. verslun, banka, hótel og gistiheimili, veitingahús, kvikmyndahús, sýningarsali og söfn, vekur athygli að í miðbænum er engin matvöruverslun.

## 2.2 *Saga byggðar og umhverfis*

Akureyri byggðist upp við bakka innanverðs Eyjafjarðar á nítjándu og tuttugustu öld sem verslunar- og iðnaðarbær enda hafnarskilyrði góð og úrvals landbúnaðarland í nálægum dölum. Fram undir lok nítjándu aldar voru kaupmenn danskir og ber bærinn enn merki danskra menningaráhrifa, til dæmis í rótgrónum áhuga á skrúðgarðyrkju. Í bænum eru mörg glæsileg timburhús frá þeim tíma. Á tuttugustu öld var iðnaðaruppbygging á Akureyri meiri en í flestum bæjum á Íslandi, einkum í vefnaðarvöru, sútun og matvælaiðnaði. Á síðustu áratugum hefur iðnaður vikið fyrir verslun og þjónustu, útgerð, ferðaþjónustu, menntun og menningarstarfsemi.

Samfara stækkun bæjarins á tuttugustu öldinni, gerð landfyllinga, uppbyggingar á hringvegi og færslu hafnarinnar út á Oddeyri, hefur miðbænum hnignað og tengsl hans við ströndina rofnað.

Uppbygging verslunar og þjónustu við Glerártorg í samkeppni við miðbæinn hefur enn frekar dregið úr vægi hans sem verslunar og þjónustukjarna. Miðbærinn er nú ekki lengur sú umgjörð sem miðbær þarf að vera og uppfyllir ekki nægilega vel þarfir íbúa, fyrirtækja eða gesta.

## 2.3 *Veðurfar*

Veðurlag á Akureyri er mjög ólíkt milli árstíða, hlýir sumardagar og vetrarríki. Úrkoma á Akureyri er fremur lítil miðað við aðra staði á Íslandi. Algengustu vindáttir á Akureyri eru frá S-SA og N-NV sem er sama stefna og lega helstu gatna í miðbænum, Hafnarstrætis, Skipagötu og Glerárgötu. Suðlægir vindar eru hlýir og þurrir eftir að miðhálendið losar þá við úrkomu. Á hinn bóginn eru norðanvindar kaldir og úrkomusamir með rigningu á sumrin og ýmist snjó eða rigningu á vetrum. Á sumrin eru vindar hægari, en meðalvindhraði ársins er 4 m/s.

Norðlæg hnattstaða Akureyrar veldur því að um sumarsólstöður er dagsljós allan sólarhringinn en dagsbirta aðeins um 4 klukkustundir um jólaleytið og þá sér vart til sólar vegna fjallahringsins. Á sumrin er sólarhæð mest 47° og geta skuggar því orðið langir.

### 2.4 *Samgöngur og bílastæði*

Glerárgata og Drottningarbraut liggja í gegnum miðbæjarsvæðið og eru götunar skilgreindar sem þjóðvegur í þéttbýli. Glerárgata liggur úr norðri og er hún innan skipulagssvæðisins tvær akreinar í hvora átt að Kaupvangsstræti, en þar tekur Drottningarbraut við og liggur hún áfram til suðurs með eina akrein í hvora átt. Göturnar þjóna bæði þjóðvegaumferð gegnum Akureyri, en einnig umferð milli miðbæjar og annarra bæjarhluta. Allar götur miðbæjarins eru opnar fyrir bílaumferð, ýmist tvístefnu- eða einstefnugötur. Í miðbænum er talsverður fjöldi bílastæða. Vestan Glerárgötu og Drottningarbrautar eru stór bílastæði á vegum Akureyrarbæjar, auk stæða á fyllingu við menningarhúsið Hof, við Hólabraut og íþróttavöll auk götustæða meðfram akbrautum. Þá er nokkur fjöldi bílastæða á einkalóðum. Óverulegur hluti bílastæða í miðbænum er í bílastæðakjöllurum.

Opinber bílastæði á skipulagssvæðinu eru 840 talsins. Aðeins hluti af bílastæðum nýbygginga eru staðsett innan lóðamarka. Því munu þau stæði sem uppá vantar bætast við önnur opinber stæði innan skipulagsins enda greiða lóðarhafar fyrir þau í bílastæðasjóð. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir talsverðri fjölgun sameiginlegra stæða umfram það sem aukið byggingarmagn gefur tilefni til.

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

### 2.5 *Útivistarsvæði*

Engin almenn útivistarsvæði eru innan sjálfs miðbæjarins ef frá er talið Skátagilið sem opnast niður í Hafnarstrætið frá vestri. Við norðurmörk miðbæjarsvæðisins er íþróttavöllur Akureyrar.

### 2.6 *Minjar*

Vegna vinnu við Aðalskipulag Akureyrar 2005-2018 var unnin fornleifaskráning í landi Akureyrarbæjar. Engar fornminjar eru skráðar á skipulagssvæðinu.

Minnt er á 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 en þar segir:

*”Finnist fornminjar sem áður voru ókunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn. Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.”*

## 2.7 *Húsavernd*

Fjögur hús innan skipulagssvæðisins eru friðlýst skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012 og er þau eftirfarandi:

***Akureyrarkirkja***

*Byggingarár:* 1938- 1940.

*Hönnuður:* Guðjón Samúelsson húsameistari ríkisins.

Friðuð af menntamálaráðherra 28. desember 2005.

Friðunin nær til ytra borðs kirkjunnar.

***Hafnarstræti 94, Hamborg***

*Byggingarár:* 1909.

*Hönnuður:* Ókunnur.

Friðuð af menntamálaráðherra 12. nóvember 2007.

Friðunin nær til ytra borðs hússins.

***Hafnarstræti 96, París***

*Byggingarár:* 1913.

*Hönnuður:* Ókunnur.

Friðuð af menntamálaráðherra 12. nóvember 2007.

Friðunin nær til ytra borðshússins.

***Hafnarstræti 98***

*Byggingarár:* 1923.

*Hönnuður:* Sigurður Bjarnason.

Friðuð af menntamálaráðherra 12. nóvember 2007.

Friðunin nær til ytra borðshússins.

Í tillögu Húsafriðunarnefndar ríkisins um friðun húsanna við Hafnarstræti var einkum litið til þess að húsin hafa mikið gildi fyrir umhverfi sitt, ýmist sem hornhús eða áberandi kennileiti í miðbænum og hafa mikið listrænt gildi, ekki síst í upphaflegri gerð sinni. Þá hafi tvö húsanna nýlega verið endurgerð af mikilli alúð svo til eftirbreytni sé. Jafnframt var horft til þess að mikilsvert sé að varðveita byggingarsögulega fjölbreytni þessa hluta miðbæjarins og tengsl Hafnarstrætis við Kaupvangsstræti, eins helsta götuhorns á Akureyri.

Samkvæmt núgildandi lögum um menningarminjar nr. 80/2012 eru öll hús sem eru eldri en 100 ára innan skipulagssvæðisins friðuð.

### 2.8 *Hverfisvernd*

Eftirtalin hús og götumyndir njóti hverfisverndar skv. gildandi aðalskipulagi:

- Strandgata 4, framhlið
- Strandgata 7
- Strandgata 9
- Strandgata 11
- Strandgata 13

Hverfisvernd framantalinna húsa og götumynda felist í því að almennt séu ekki gerðar breytingar á ytra byrði þeirra og umgjörð nema í því skyni að færa þau í átt að upprunalegri mynd. Allar breytingar á húsunum er varða byggingarstíl og hlutföll þeirra skulu unnar í samráði við Minjastofnun Íslands.

# 3 Samhengi við aðrar skipulagsáætlanir

## 3.1 *Aðalskipulag*

Í gildandi aðalskipulagi Akureyrar 2005-2018 er sérstök áhersla lögð á miðbæinn.

Samhliða vinnu við nýtt deiliskipulag fyrir miðbæ Akureyrar er gerð breyting á gildandi aðalskipulagi.

Eftirfarandi breytingar eru gerðar á þéttbýlisuppdrætti gildandi aðalskipulags:

- Felldur er út sá möguleiki að grafa síki frá Torfunefshöfn inn að Skipagötu.
- Afmörkun miðbæjarreits (2.41.3 M) og Torfunefshafnar (2.41.5 H) er breytt til samræmis við tillögu að deiliskipulagi miðbæjar.
- Miðbæjarreitur (2.41.2 M) stækkar lítillega á kostnað opins svæðis (2.32.3 O) í Skátagili til samræmis við núverandi (gamla) byggingu og nýtingu.
- Legu Glerárgötu er breytt lítillega til samræmis við tillögu að deiliskipulagi miðbæjar.

Sú megin framtíðarsýn sem þar er sett fram fyrir miðbæ Akureyrar mun haldast óbreytt og er í samræmi við þá stefnu sem sett hefur verið vegna fyrirhugaðrar vinnu við deiliskipulag miðbæjar Akureyrar.

Aftur á móti eru ýmiss nánari stefnumið í gildandi aðalskipulagi ekki að fullu í samræmi við stefnu fyrirhugaðs deiliskipulags. Þá eru ýmsir almennir skilmálar sem aðalskipulagið setur deiliskipulagsgerð í miðbænum ásamt skilmálum einstakra reita innan miðbæjarsvæðisins um byggðarmynstur, verndun, landnotkun, fyrirkomulag bílastæða, lóðir og göngu- og sjóntengsl ekki í samræmi við stefnu fyrirhugaðs deiliskipulags.

Vegna þeirra atriða sem nefnd eru hér að ofan er gerð breyting á gildandi aðalskipulagi.

Í deiliskipulagi þessu er miðbænum skipt í 6 svæði og eru sérstakir skilmálar settir fyrir hvert þeirra. Sama skipting er notuð í breytingu á aðalskipulagi og kemur í stað þeirrar svæðaskiptingar sem er í gildandi aðalskipulagi. Í þriðja kafla breyttrar greinargerðar Aðalskipulags Akureyrar 2005-2018 eru ákvæði þar sem tekið er á öllum megin forsendum deiliskipulags fyrir miðbæ Akureyrar. (sjá nánar kafla 3, sbr. aðalskipulagsbreytingu).

Nánari stefnumið fyrir deiliskipulagsramma er að finna í skilmálum fyrir einstök svæði miðbæjarins í kafla 6.

*Mynd 2.* Hluti aðalskipulags Akureyrar 2005-2018, miðbær Akureyrar og nágrenni (eftir breytingu).

## 3.2 ***Deiliskipulag***

Innan þess svæðis sem deiliskipulagið mun ná til er í gildi deiliskipulag fyrir fjögur svæði. Gert er ráð fyrir að deiliskipulag fyrir þessi svæði (m.s.br.) verði felld úr gildi með gildistöku deiliskipulags fyrir miðbæ Akureyrar, en þeir skilmálar sem við eiga í hverju tilfelli eru nýttir við gerð deiliskipulags fyrir miðbæ Akureyrar.

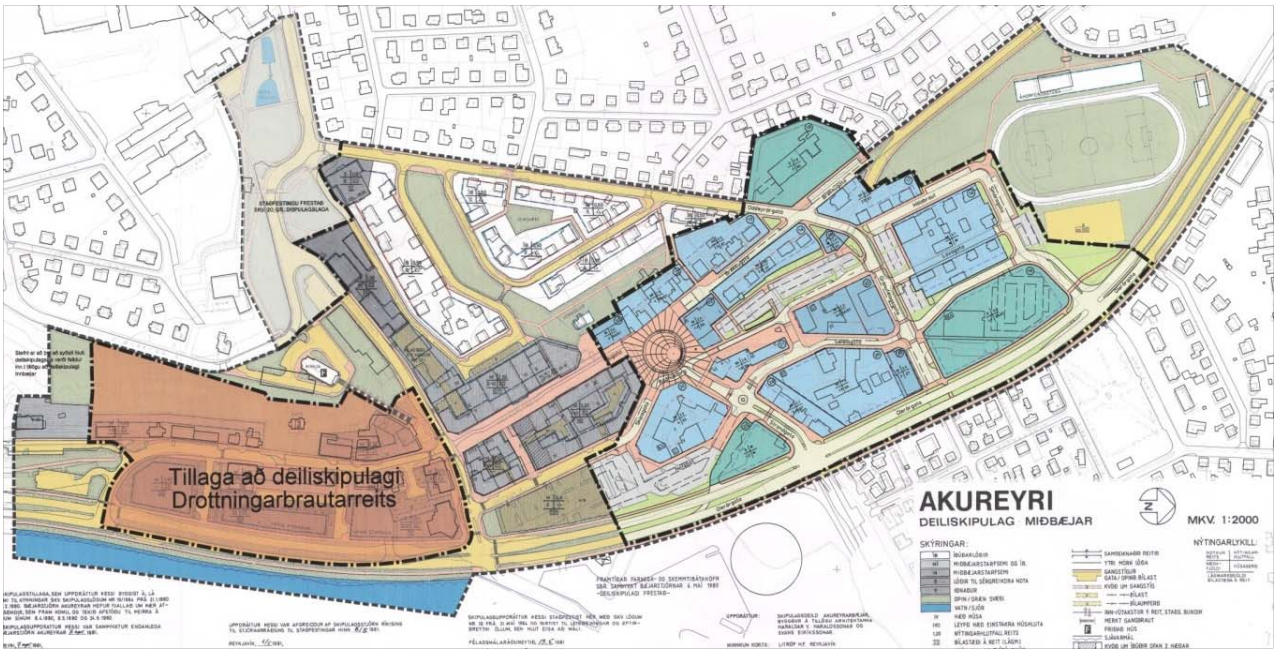
- *Deiliskipulag miðbæjar Akureyrar, staðfest 13. maí 1981.*

  Í greinargerð skipulagsins er gildistími þess ákvarðaður til ársins 2000. Deiliskipulagið ætti því að vera fallið úr gildi en þar sem annað deiliskipulag hefur ekki öðlast gildi er litið svo á að það sé enn í gildi.

  Nokkrar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi miðbæjarins og var sú síðasta var samþykkt í bæjarstjórn Akureyrar 20. mars 2012. Í þeirri breytingu var feldur úr gildi sá hluti deiliskipulagsins sem er sunnan Kaupvangsstrætis um leið og nýtt deiliskipulag öðlaðist gildi fyrir það svæði; *Deiliskipulag miðbæjar, Drottningarbrautarreitur.*

- *Deiliskipulag norðurhluta miðbæjar Akureyrar, staðfest 17. september 1996.*

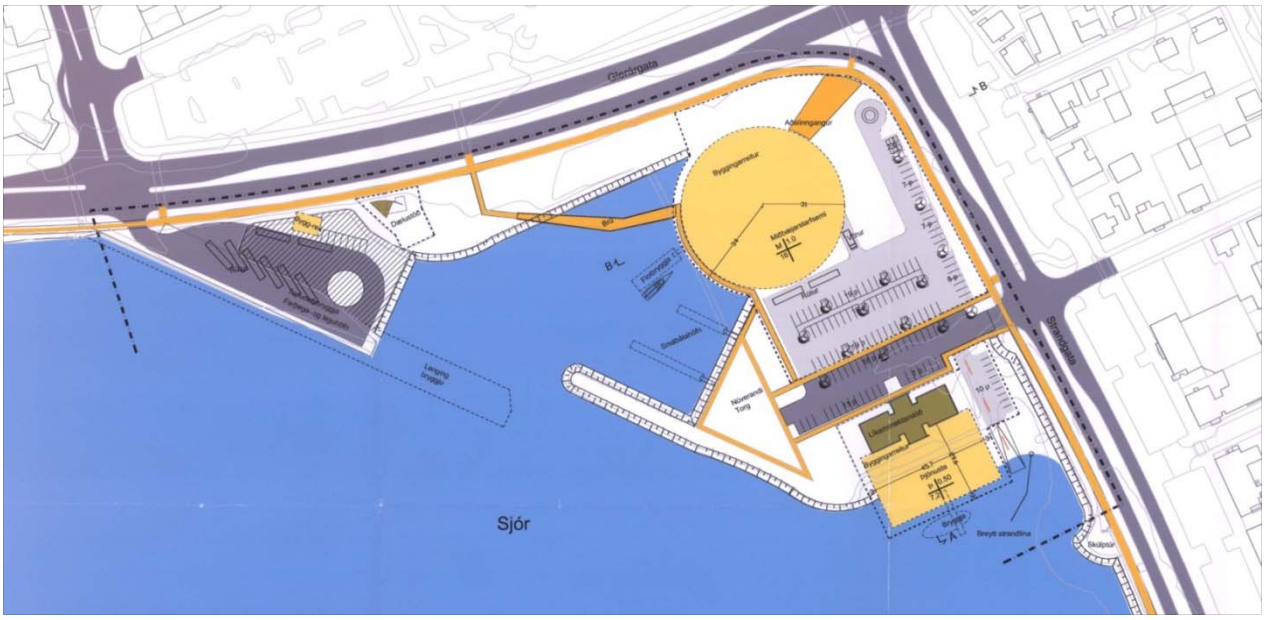
  Með gildistöku þessa skipulags var felldur úr gildi sá hluti deiliskipulags miðbæjar Akureyrar frá 1981 sem nær yfir sama svæði. Nokkrar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi norðurhluta miðbæjar Akureyrar.




Mynd 3. Gildandi deiliskipulag miðbæjar Akureyrar frá 1981, með síðari breytingum. Inn á myndina hefur verið sett deiliskipulag norðurhluta miðbæjar Akureyrar frá 1996.

- *Deiliskipulag, Torfunef - Strandgata, staðfest 8. nóvember 2005.*

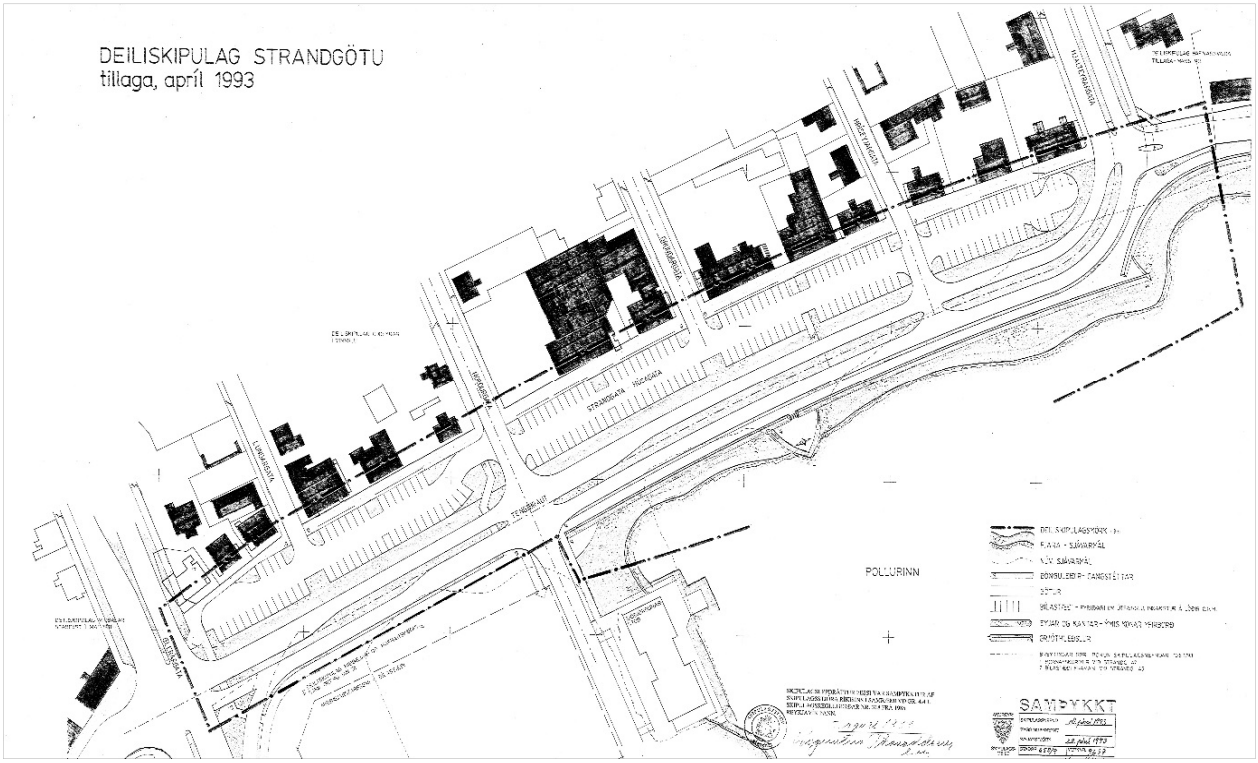
  Markmið deiliskipulagsins var aðallega að gera mögulega byggingu menningarhússins Hof.




Mynd 4. Gildandi deiliskipulag Torfunef - Strandgötu frá 2005.

- *Deiliskipulag - Strandgata, staðfest 22. júní 1993.*

  Skipulagið tekur aðeins til Strandgötu austan Glerárgötu og bílastæða norðan götunnar.




Mynd 5. Gildandi deiliskipulag Strandgötu frá 1993.

# 4 Deiliskipulag

Með deiliskipulagi fyrir miðbæ Akureyrar er mörkuð skýr stefna fyrir uppbyggingu miðbæjarins og jaðarsvæða hans til framtíðar. Í deiliskipulaginu er m.a. sett fram stefna um einkenni byggðar, landnotkun og samgöngur fyrir hvert þeirra sex svæða sem skipulagssvæðinu er skipt upp í eftir starfsemi og yfirbragði. Á grundvelli stefnunnar eru síðan settir skilmálar fyrir hverja lóð, hvern byggingarreit og hvert rými innan hvers svæðis skipulagsins.

Deiliskipulagið byggir á þeirri framtíðarsýn sem sett er fram í Aðalskipulagi Akureyrar 2005-2018 um að miðbærinn verði þungamiðja mannlífs og menningar á Akureyri jafnt sem norðurlandi öllu. Stefna fyrir miðbæ Akureyrar miðar að því að skapa aðlaðandi byggð, fjölbreytta landnotkun, góð tengsl við byggð og náttúru og vistleg göturými og torg.

Á undanförnum árum hefur uppbygging miðbæjarins verið á undanhaldi og honum hnignað. Til að styrkja miðbæinn sem hjarta Akureyrar og skapa þar hlýlegt og aðlaðandi umhverfi er nauðsynlegt að búa þar til umgjörð fyrir fjölbreyttara samfélag. Samfélag þar sem fólk getur starfað, búið og notið lífsins.

Deiliskipulagið gerir því ráð fyrir fjölgun íbúða og auknu atvinnuhúsnæði. Þannig verði stuðlað að fjölbreyttu og blönduðu samfélagi íbúa og atvinnustarfsemi. Íbúðarhúsnæði er því í nær öllum nýjum byggingum, í bland við húsnæði fyrir verslun- og þjónustu. Þannig munu íbúar, starfsfólk, gestir og gangandi styrkja miðbæinn félagslega og efnahagslega. Rými sem þjóna bæði fyrirtækjum og almenningi munu ýta undir stofnun nýrra vinnustaða og nýrrar þjónustu, bæði fyrir íbúa miðbæjarins, aðra bæjarbúa og gesti. Gert er ráð fyrir atvinnustarfsemi á jarðhæðum nýrra bygginga til að skapa lifandi götumynd og mannlíf allan daginn.

## 4.1 *Einkenni byggðar*

Eitt mikilvægasta sérkenni Akureyrar er sú sögulega fjölbreytni sem í byggingarsögu bæjarins er fólgin. Nýjar byggingar standa við hlið gamalla, stórar við hlið lítilla með fjölbreyttan byggingarstíl og yfirbragð. Fyrir vikið er umhverfið auðugt, fjölbreytt, mannlegt og áhugavert.

Miðbær Akureyrar þarf að halda áfram að þróast í takt við þarfir samtímans en jafnframt þarf að hlúa að sögulegum byggingum og sérkennum þeirra. Nýjar byggingar þurfa að falla að heildarmynd miðbæjarins, bæði hvað varðar stærð, yfirbragð og þéttleika.

## 4.2 *Byggðarmynstur*

Nokkrar af helstu umferðaræðum miðbæjarins; Hafnarstræti, Skipagata og Glerárgata liggja frá suðri til norðurs og er stefna húsaraða sú sama. Af þessum sökum er miðbærinn illa tengdur við Torfunefsbryggju og Pollinn og lítt varinn fyrir ríkjandi vindáttum.

Einn megin tilgangur skipulagstillögunnar er að nýta það opna landrými sem er á milli miðbæjarins og Pollsins. Með þessu er hægt að stækka miðbæinn og stuðla að jákvæðum tengslum við höfnina og Pollinn með nýjum húsaröðum á svæðinu milli Skipagötu og Glerárgötu.

Leiðir á milli miðbæjarins og Torfunefsbryggju munu styrkjast með gerð þriggja austur-vestur ása sem munu liggja þvert á helstu umferðaræðar. Með þessum þremur ásum myndast nýjar sjónlínur úr miðbænum að Pollinum og með þeim skapast jafnframt ný skjólgóð og sólrík miðbæjarsvæði. Ásarnir bjóða uppá spennandi uppbyggingarmöguleika þar sem framhliðar nýbygginga snúa að nýjum almenningsrýmum. Stærð og hlutföll nýrra húsaraða og bygginga verður í góðu samræmi við núverandi miðbæjarbyggð og býður upp á áfangaskipta uppbyggingu.

## 4.3 *Samgöngur*

Öflugur miðbær byggir á góðu aðgengi, hvort sem er fyrir gangandi, hjólandi eða akandi vegfarendur og þá sem ferðast um með strætisvagni. Vel er séð fyrir þörfum þeirra sem ferðast um á bíl en bæta þarf aðstæður fyrir fótgangandi og hjólreiðafólk. Skipulagshugmyndin miðar að því að efla möguleika til vistvænna ferðamáta þannig að dregið verði úr þörf fyrir notkun einkabílsins.

Hámarksumferðarhraði á deiliskipulagssvæðinu verður 30 km/klst. með eftirfarandi undantekningum:

- Drottningarbraut - 50 km/klst.
- Glerárgata, úr norðri og að Grænugötu/Smáragötu - 50 km/klst.
- Glerárgata, milli Grænugötu/Smáragötu og Kaupangsstrætis - 40 km/klst.
- Strandgata, úr austri að Glerárgötu - 50 km/klst.
- Hafnarstræti (Göngugata), milli Kaupvangsstrætis og Brekkugötu - 15 km/klst.
- Túngata, frá Bankastíg að Ráðhústorgi - 15 km/klst.
- Akstursleið umhverfis Ráðhústorg - 15 km/klst.

Núverandi vegakerfi tengir miðbæinn vel við aðliggjandi hverfi og því verða engar grundvallarbreytingar þar á, fyrir utan breytingar á hluta Glerárgötu, sjá kafla 4.3.1.

### *4.3.1 Glerárgata*

Umferðaröryggi Glerárgötu verður bætt og henni breytt í aðlaðandi bæjargötu frá Kaupvangsstræti norður að gatnamótum Grænugötu og Smáragötu þar sem gert er ráð fyrir hringtorgi. Á þessum 550 m kafla verður Glerárgötu breytt úr fjórum akreinum í tvær en um leið er tryggt að hægt verði að breikka hana á ný í fjórar akreinar ef þörf krefur. Umferðarhraði verður einnig lækkaður úr 50 km/klst. í 40 km/klst. á kaflanum frá Grænugötu/Smáragötu að Kaupvangsstræti. Með þessum breytingum ásamt nýjum byggingum vestan götunnar verður Glerárgata, Pollurinn og Hof órjúfanlegur hluti miðbæjarins.

### *4.3.2 Bílastæði*

Núverandi bílastæði milli Glerárgötu og Skipagötu verða aflögð í áföngum til að rýma fyrir uppbyggingu. Þar er þó gert ráð fyrir a.m.k. 145 bílastæðum í bílgeymslum sem þjóna viðkomandi byggingum. Ljóst er að áhrifasvæði verslunar miðbæjarins fer stækkandi og er því skynsamlegt að dreifa stæðum víðar um miðbæinn en verið hefur og byggja ekki fyrst og fremst á einu stóru safnstæði í austurjaðri miðbæjarins. Nýjum safnstæðum á vegum Akureyrarbæjar verður m.a. komið fyrir á fyllingu við Torfunef, á fyllingu austan Hofs, við Ráðhús, við Hólabraut, við Gránufélagsgötu og við Smáragötu. Götustæðum meðfram Hafnarstræti, Skipagötu og Strandgötu verður fjölgað til muna. Bílastæði meðfram götum verða felld að byggðinni til að draga úr neikvæðum áhrifum þeirra á götumynd og opin rými en þó þannig að þau veiti greiðan aðgang að verslunum og þjónustu.

Skipulagið gerir ráð fyrir að flest bílastæði fyrir nýbyggingar verði leyst með bílgeymslum á viðkomandi lóð.

Heildarfjöldi opinberra stæða á skipulagssvæðinu er 840.

Bílastæði skulu almennt vera í samræmi við kafla 6.2 byggingareglugerðar nr. 112/2012.

Á íbúðarlóðum í þegar byggðum hverfum er gert ráð fyrir a.m.k. einu bílastæði fyrir hverja íbúð, þar sem því er við komið.

Hér að neðan má sjá töflu með fjölda opinberra bílastæða ásamt fjölda bílastæða í bílgeymslum á hverjum stað innan skipulagssvæðisins.

| Staðsetning bílastæða | Fjöldi opinberra bílastæða Núverandi | Fjöldi opinberra bílastæða skv. Skipulagi | Fjöldi bílastæða í nýjum bílgeymslum |
|---|---|---|---|
| Gilsbakkavegur/Oddagata | 61 | 70 | |
| Kaupvangsstræti | 25 | 27 | |
| Bjarmastígur | 18 | 26 | |
| Hafnarstræti | 17 | 34 | |
| Geislagata | 40 | 40 | |
| Túngata | 100 | 103 | |
| Strandgata | 4 | 22 | |
| Hof / Átak | 137 | 180 | |
| Torfunef | 13 | 41 | |
| Geislagata við Ráðhús | 80 | 59 | |
| Gránufélagsgata | 0 | 17 | |
| Smáragata | 22 | 48 | |
| Hólabraut | 8 | 42 | |
| Brekkugata | 52 | 62 | |
| Skipagata | 26 | 38 | |
| Hofsbót | 191 | 31 | |
| **Heildarfjöldi opinberra bílastæða** | **794** | **840** | |
| | | | |
| Skipagata 13 | | | 27 |
| Skipagata 11 | | | 54 |
| Hofsbót 3 | | | 27 |
| Hofsbót 1 | | | 37 |
| **Heildarfjöldi í nýjum bílageymslum** | | | **145** |

### *4.3.3 Strætisvagnar*

Stefnt er að því að notkun almenningssamganga aukist umtalsvert, m.a. með aukinni þjónustu strætisvagna og þéttingu byggðar. Til að styðja við þá þróun er gert ráð fyrir fyrir nýrri aðstöðu fyrir almenningssamgöngur (umferðarmiðstöð) á lóðinni við Geislagötu 11, norðan Ráðhúss.

### *4.3.4 Leigubílar*

Til að auka uppbyggingarmöguleika í miðbænum verður núverandi aðstaða leigubíla við Hofsbót færð í fyrirhugaða umferðarmiðstöð norðan Ráðhúss. Jafnfram er gert ráð fyrir sérmerktum bílastæðum fyrir leigubíla á svipuðum slóðum og aðstaða þeirra er í dag, þ.e. meðfram Strandgötu sunnanverðri, vestan Glerárgötu.

### *4.3.5 Gangandi vegfarendur*

Núverandi net göngustíga er að mörgu leyti mjög gott en það er þó ekki alltaf aðlaðandi fyrir gangandi vegfarendur. Á miðbæjarsvæðinu eru fyrirhugaðar umtalsverðar breytingar á helstu almenningsrýmum og götum. Breytingarnar eru hugsaðar til þess að bæta umhverfi gangandi vegfarenda og hvetja til vistvænna ferðamáta. Þessar breytingar eiga sér stað samhliða annarri uppbyggingu í miðbænum.

Aðlaðandi stígar munu liggja meðfram sjónum og hafnarsvæðinu og tengjast öðrum megingönguleiðum í bænum. Þetta mun væntanlega leiða til fjölgunar fótgangandi vegfarenda.

### *4.3.6 Hjólandi vegfarendur*

Net stíga (fyrir hjólandi og gangandi) mun tengja miðbæinn vel við aðliggjandi byggð, sérstaklega meðfram Glerárgötu og Drottningarbraut. Slíkt hvetur til aukinnar notkunar reiðhjóla og þar af leiðandi heilbrigðari og umhverfisvænni lífsstíls. Gert er ráð fyrir reiðhjólastæðum fyrir almenning í miðbænum sem og reiðhjólaskýlum á fjórum stöðum; við Skátagil, við gatnamót Hofsbótar og Skipagötu, við fyrirhugaða umferðarmiðstöð og vestan við Hof. Þá er gert ráð fyrir reiðhjólageymslum í öllum nýjum byggingum innan svæðis 1.

## 4.4 ***Almenningsrými***

Lykilþáttur í skipulagstillögunni er endurbót núverandi almenningsrýma í miðbænum og gerð nýrra. Orðið almenningsrými er hér notað sem samheiti yfir svæðin í miðbænum sem ætluð eru almenningi.

Einkabíllinn er ráðandi afl í miðbænum og hefur áhrif á allt yfirbragð hans. Breytingarnar miða að því að gera umhverfi meira aðlaðandi fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur. Gert er ráð fyrir að bæta og fjölga almenningsrýmum, m.a annars er gert ráð fyrir tveimur barnaleiksvæðum á miðbæjarsvæðinu.

Leggja skal höfuð áherslu á að samræmi skuli vera í frágangi almenningsrýma og á það jafnt við um yfirborðsefnin sem og útfærslur, lýsingu, merkingar og annað sem við kemur framkvæmdunum hverju sinni. Vanda skal alla hönnun og frágang þannig að yfirbragð verði með heildstæðu móti hvar sem er innan skipulagssvæðisins.

### *4.4.1 Hafnarsvæðið*

Hafnarsvæðið er áberandi hluti af ásýnd Akureyrar og verður með þessu deiliskipulagi betur samtvinnað miðbænum en áður. Ný almenningsrými og byggingar við hafnarsvæðið og aðstaða fyrir almenning við bryggjuna munu samtvinna miðbæinn enn frekar við höfnina og skapa umgjörð um líf á svæðinu á öllum tímum dags.

Deiliskipulagið miðar að því að efla höfnina og Pollinn sem útivistarsvæði, t.d. með lægi fyrir skemmtiferðaskip, aðstöðu fyrir smábáta, skútur og aðra skemmtibáta og sem brottfararstað fyrir skoðunarferðir á sjó. Svæðið mun endurskapa tengingu bæjarbúa við höfnina og skapa nýja upplifun og gott aðgengi að sjónum.

Mikilvægt er að svæðið í heild verði gert aðlaðandi með vandaðri hönnun, gróðri og landslagsmótun.

### *4.4.2 Austur-vestur ásarnir*

Lagning nýrra austur-vestur ása er einn lykillinn að því að markmiðum deiliskipulagsins verði náð um að bæta umhverfi fyrir fótgangandi og tengja núverandi miðbæ við hafnarsvæðið og menningarhúsið Hof. Nýju ásarnir eru almenningsrými sem liggja vel við sólu og byggingar meðfram þeim veita skjól fyrir ráðandi vindáttum.

Miðásinn er lykiltenging milli svæða og gert er ráð fyrir að ásinn verði ein aðalgönguleiðin í miðbænum. Þarna er því verðmætt almenningsrými í hjarta bæjarins. Gert er ráð fyrir kaffihúsum, veitingahúsum eða álíka starfsemi, á jarðhæð bygginga við norðurhlið ássins, þar sem sólar nýtur best. Reiknað er með að í byggingum við suðurhlið ássins verði rólegri starfsemi.

Í miðásnum er gert ráð fyrir vatnskúnst, gosbrunnum, grunnum laugum, tjörnum og þessháttar, sem skapar tengingu frá læk í Skátagili og niður til sjávar. Tjörn í miðásnum á torgsvæðinu sunnan Skipagötu 9, mætti nýta sem skautsvell á vetrum.

### *4.4.3 Ráðhústorg*

Ráðhústorg er hjarta miðbæjarins og gegnir mikilvægu hlutverki sem aðal samkomutorg Akureyrar.

Ráðhústorg veitir tækifæri fyrir ýmiskonar formlegar og óformlegar samkomur, atburði, markaði og aðrar uppákomur. Slík aðstaða er nauðsynleg fyrir mannlíf og ímynd miðbæjarins. Þetta hlutverk torgsins styrkist enn frekar með vel útfærðri hönnun, sem gerir torgið aðlaðandi en getur á sama tíma sinnt sveigjanlegum þörfum.

Til að Ráðhústorg þjóni vel fjölbreyttu hlutverki sínu sem samkomustaður þá er lögð áhersla á hellulagt yfirborð að hluta en jafnframt lögð áhersla á gróður, götugögn og grasflöt, sem styður við og eykur á notagildi þess og fjölbreytileika.

### *4.4.4 Listagilið (Grófargil)*

Í Listagilinu verður svæðið enn frekar styrkt með tveimur nýjum torgsvæðum, annars vegar á milli Kaupvangsstrætis 8 og 10 og hins vegar á milli húsanna nr. 12 og 14.

### *4.4.5 Leiksvæði*

Gert er ráð fyrir leiksvæðum á opnu svæði neðan Skátagilsins og á nýju torgi sunnan Skipagötu 9. Uppbygging og viðhald leiksvæðis verður á vegum Akureyrarbæjar.

### *4.4.6 Útilistaverk*

Útilistaverk eru mikilvægur hluti af almenningsrýmum bæjarins, hvatt er til þess að verkum í eigu bæjarins verði fundinn staður sem víðast innan skipulagssvæðisins.

### *4.4.7 Gróður*

Hvatt er til markvissrar notkunar gróðurs í almenningsrýmum, sérstaklega á hafnarsvæði, meðfram Glerárgötu, í austur-vestur ásunum, í Skátagili og á Ráðhústorgi.

Gert er ráð fyrir að notaðar verði íslenskar tegundir auk annarra sem henta vel aðstæðum og munu draga fram staðbundna sérstöðu.

## 4.5 ***Grænar tengingar***

Innan skipulagssvæðisins eru fjórar grænar tengingar sem ganga inn að miðbænum. Þessar grænu tengingar eru lykilþáttur í að tryggja tengsl miðbæjar við umhverfi og náttúru og til að skapa aðlaðandi leiðir fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur að og frá miðbænum.

Bættar grænar tengingar að og um miðbæinn stuðla um leið að minni bílaumferð og hvetja til vistvænni ferðamáta.

### *4.5.1 Strandstígur*

Í aðalskipulagi Akureyrar er gert ráð fyrir strandstíg frá Akureyrarflugvelli/Kjarnaskógi að Torfunefi.

Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir 3 m breiðum göngu- og hjólreiðastíg á landfyllingu austan Drottningabrautar sem tengist hafnarsvæði miðbæjar við Torfunef.

Gert er ráð fyrir að stígurinn verði í um 6 m fjarlægð frá götukanti Drottningarbrautar (þjóðvegur nr. 1.) til að skapa öruggari og betri stíg fyrir gangangi og hjólandi vegfarendur. Því er gert ráð fyrir um 6 m breiðum grasfláa milli Drottningarbrautar og stígs sem gefur möguleika á grjóthleðslu við

stígkant sem nýst getur sem setstallur. Samtals er því gert ráð fyrir um 9 m breiðri landfyllingu auk sjóvarnar/grjótkants.

Gert er ráð fyrir áningar- og útsýnisstöðum við strandstíginn þar sem m.a. verður komið fyrir borðum og bekkjum. Möguleiki er að koma fyrir bílastæðum fyrir rútur og einkabíla í vösum meðfram Drottningarbraut við viðkomandi áningar- og útsýnisstaði, en slíkt skal gert í samráð við Vegagerðina. Gert skal ráð fyrir að snjólosun í sjó vegna snjómoksturs gatna geti farið fram á áningarstöðum á vetrum og skal hönnun og útfærsla þeirra taka mið að því í samráði við Akureyrarbæ og Vegagerðina.

### *4.5.2 Skátagilið*

Skátagilið er gróðurreitur í hjarta Akureyrar sem tengir brekkuna við miðbæinn. Áhersla er lögð á að Skátagilið fái lifandi og fjölbreytilegt yfirbragð, sem gerir það spennandi fyrir íbúa og gesti bæjarins að ganga um og dvelja í.

Grunnhugmyndin í útfærslu Skátagilsins eru sléttar grasflatir umluknar gróðri með stöllum á milli. Stallarnir og gróðurinn styrkja rýmismyndun og hæðarmunurinn milli flata er tekinn upp með stölluninni. Flatirnar geta nýst til útivistar og leikja. Gott stígakerfi skal liggja um gilið og góðar tengingar að aðliggjandi svæðum.

Gert er ráð fyrir að lækurinn í gilinu verði endurvakinn og muni liðast niður gilið að Hafnarstræti þar sem vatnið mun halda áfram í einhverri mynd niður að hafnarsvæðinu. Gert er ráð fyrir að lækurinn verði í náttúrulegri mynd að hluta með tjörnum og fossum þar sem við á.

Markmiðið með neðsta hluta Skátagilsins er að draga það inn í bæjarmyndina, tengja það betur við miðbæinn og skapa þar aðstöðu fyrir ýmiskonar samkomur. Brekkan er heppileg sem áhorfandasvæði og skal við hönnun svæðisins lögð áhersla á að svæðið geti nýst til samkomuhalds og tónleika.

Gert er ráð fyrir leiksvæði neðan gilsins en svæðið er eini staðurinn í „göngugötunni“ þar sem síðdegissólar nýtur.

### *4.5.3 Glerárgata*

Gert er ráð fyrir að Glerárgata, á milli Kaupangsstrætis og Smáragötu/Grænugötu, verði ein akrein í hvora átt í stað tveggja eins og nú er. Þannig skapast gott, öruggt og aðlaðandi rými fyrir göngu- og hjólreiðastíga ásamt gróðri til beggja handa. Þá er gert ráð fyrir gróðursetningu í miðeyju Glerárgötu.

### *4.5.4 Strandgata*

Strandgata, frá Oddeyrartanga að Glerárgötu er góð og frágengin tenging milli hafnarsvæðis og miðbæjar þar sem nægt pláss er fyrir gangandi- og hjólandi vegfarendur.

Strandlengjan meðfram Strandgötu liggur vel við sól og í skjóli við norðanátt auk þess sem frekar aðgrunnt er á svæðinu. Ströndin er því heppileg til útivistar, sjósunds og fl. Aðgengi skal bætt að ströndinni og aðstaða til útivistar bætt.

Bent er sérstaklega á þann möguleika að koma fyrir ylströnd á svæðinu, til dæmis krikanum við líkamsræktarstöðina Átak.

### 4.6 ***Götugögn og annar búnaður***

Götugögn eru lykilþáttur í heildstæðri hönnun almenningsrýma.

Götugögn sem sett eru upp víða í miðbænum eiga að vera stöðluð til að tryggja samræmt útlit. Sem dæmi má nefna bekki, lýsingu, hjólagrindur, polla, sorpílát og skilti.

Götugögn skulu vera einföld, fáguð, sterk og falla vel að ólíku umhverfi. Nota skal takmarkað úrval góðra efna til að tryggja samræmt útlit og langan líftíma. Við hönnun götugagna þarf einnig að huga að því að möguleikum á skemmdarverkum sé haldið í lágmarki og að viðgerðir og viðhald sé einfalt.

Staðsetning götugagna þarf að taka tillit til aðgengis fyrir alla, hvort heldur er akandi eða gangandi og vera í samhengi við stærðarhlutföll og byggingarlist nærliggjandi mannvirkja.

### 4.7 ***Lóðir***

Lóðarmörk eru sýnd á skipulagsuppdrætti og stærð lóðar skráð. Þessar upplýsingar eru til viðmiðunar, en nánar er gerð grein fyrir lóðarmörkum, málsetningu lóðar og lóðarstærð á mæliblaði. Þar sem misræmi er gildir mæliblað.

### 4.8 ***Byggingarreitir***

Á skipulagsuppdrætti eru sýndir byggingarreitir á lóðum og skulu byggingar byggðar innan þeirra. Þar sem byggingarreitur liggur á lóðarmörkum eru byggingarlínur víðast bundnar og er gerð grein fyrir þeim á skipulagsuppdrætti.

### 4.9 ***Veitur***

#### *4.9.1 Rafmagn og vatn*

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

Samráð skal haft við Akureyrarbæ og Norðurorku vegna framkvæmda í nánd við núverandi lagnir og möguleika á færslu lagna.

#### *4.9.2 Fráveita*

Öll mannvirki tengist fráveitukerfi Akureyrar sem dótturfyrirtæki bæjarins Norðurorka hf. á og þjónustar. Kerfið er í samræmi við reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skolp.

Samráð skal haft við Akureyrarbæ og Norðurorku hf. vegna framkvæmda í nánd við núverandi lagnir og möguleika á færslu lagna.

### 4.10 ***Skilti***

Skilti innan skipulagssvæðisins skulu vera í samræmi við *Samþykkt um skilti og auglýsingar í lögsögu Akureyrarkaupstaðar* frá 6. júní 2011.

# 5 Almennir skilmálar

## 5.1 *Almennt*

Skilmálar þessir taka til byggðar sem falla undir þetta deiliskipulag. Annars vegar þá byggð sem fyrir er en hins vegar nýbyggingar.

Í gildi eru almennir byggingarskilmálar Akureyrarbæjar frá 2006.

## 5.2 *Nýtingarhlutfall, nýting lóða.*

Nýtingarhlutfall er hlutfall brúttóflatarmáls A og B rýma (allar hæðir og bílgeymsla að bílakjallara undanskildum) og lóðarstærðar. Hámarks flatarmál bygginga á lóðinni fæst með því að margfalda lóðastærð með nýtingarhlutfalli.

Dæmi: N=0,35 , lóð 750 $m^2$. Hámarksbyggingarmagn er þá 750 x 0,35= 262,5 $m^2$.

Tilgreindur er hámarks fjöldi íbúða á hverri byggingarlóð.

Sjá upplýsingar um nýbyggingarlóðir í töflu hér að neðan.

| Nýbygginga-lóðir | Lóðastærð skipulags | Nýtingar-hlutfall skipulags | Hæðafjöldi | Nýjar íbúðir | Nýbyggingar íbúðir-þjónusta | Nýbyggingar bílastæðahús | Heildar-byggingarmagn |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Skipagata 11 | 2926m² | 2,6 | 3,5 | 20-30 | 6252m² | 1355m² | 7607m² |
| Skipagata 13 | 1553m² | 2,6 | 3,5 | 10.-15 | 3415m² | 623m² | 4038m² |
| Hofsbót 1 | 2427m² | 2,6 | 3,5 | 16-24 | 5270m² | 1040m² | 6310m² |
| Hofsbót 3 | 2229m² | 2,6 | 3,5 | 18-27 | 5009m² | 786m² | 5795m² |
| Torfunef 1 | 186m² | 0,853 | 1 | 0 | 186m² | | 159m² |
| Torfunef 3 | 116m² | 0,5 | 1 | 0 | 116m² | | 58m² |
| Torfunef 5 | 116m² | 0,5 | 1 | 0 | 116m² | | 58m² |
| Torfunef 7 | 157m² | 0,698 | 1 | 0 | 157m² | | 110m² |
| Torfunef 9 | 277m² | 0,720 | 1 | 0 | 277m² | | 200m² |
| Hafnarstr. 100b | 502,9m² | 1,5 | 4 | 0-3 | 755m² | | 755m² |
| Hofsbót 2 | 494,3m² | 3 | 4 | 0-3 | 1483m² | | 1483m² |
| Skipagata 6 | 133,4m² | 3 | 4 | 0-3 | 400m² | | 400m² |
| Skipagata 10 | 358,7m² | 1,840 | 4 | 0 | 660m² | | 660m² |
| Glerárgata 7 | 2403,1m² | 2,6 | 5 | 0 | 4415m² | | 6248m² |
| Geislagata 11 | 2905,7m² | 0,165 | 2 | 0 | 480m² | | 480m² |
| | | | | | **28.991m²** | **3.804m²** | **34.361m²** |

Heimilt er að byggja ofan á nokkur hús á skipulagssvæðinu samkvæmt skipulagsuppdrætti. Heimild þess efnis er í gildandi skipulagi og er ekki er vikið frá því og heimild veitt til að byggja ofaná fleiri hús.

Sjá upplýsingar um viðbyggingarlóðir í töflu hér að neðan.

| Viðbyggingalóðir | Lóðastærð skipulags | Nýtingarhlutfall skipulags | Hæðafjöldi | Nýbyggingar íbúðir-þjónusta | Heildar-byggingarmagn |
|---|---|---|---|---|---|
| Brekkugata 4 | 470,0 m² | 0,831 | 2+K | 39m² | 391m² |
| Geislagata 5 | 552,3m² | 2,6 | 4+K | 419m² | 1436m² |
| Geislagata 7 | 955,4m² | 1,81 | 4+K | 343m² | 1730m² |
| Gránufélagsgata 4 | 1100,9m² | 3,230 | 5+K | 2511m² | 3556m² |
| Hafnarstræti 98 | 516,6m² | 3,075 | 3,5+K | 549m² | 1588m² |
| Hafnarstræti 104 | 547,6m² | 3,805 | 4 | 1032m² | 2084m² |
| Hólabraut 20 | 407,0 m² | 0,6 | 2 | 64m² | 245m² |
| Hólabraut 22 | 505,0 m² | 0,5 | 2 | 45m² | 253m² |
| Kaupvangsstræti 4 | 350,9m² | 3,072 | 4 | 459m² | 1078m² |
| Kaupvangsstræti 10-12 | 1779,9m² | 2 | 2/2K | 1110m² | 3560m² |
| Laxagata 2 | 518,0m² | 0,6 | 1,5+K | 29m² | 311m² |
| Laxagata 4 | 458,0m² | 0,75 | 1,5+K | 47m² | 344m² |
| Laxagata 5 | 400,0m² | 0,3 | 2 | 41m² | 120m² |
| Laxagata 6 | 460,0m² | 0,75 | 1,5+K | 174m² | 345m² |
| Laxagata 8 | 460,0m² | 0,75 | 1,5+K | 171m² | 345m² |
| Skipagata 1 | 200,0m² | 2,8 | 4 | 70m² | 560m² |
| Skipagata 5 | 197,0m² | 2,010 | 4 | 198m² | 396m² |
| Skipagata 7 | 241,8m² | 1,641 | 4 | 45m² | 397m² |
| Skipagata 18 | 271,6m² | 1,899 | 4 | 256m² | 533m² |
| Ráðhústorg 7 | 306,8m² | 3,140 | 4 | 387m² | 964m² |
| Ráðhústorg 9 | 146,1m² | 3,306 | 4 | 234m² | 483m² |
| | | | | **8.5005m²** | **20.718m²** |

Byggingar á skipulagsvæðinu eru fjölbreyttar og af öllum aldri, stærðum og gerðum. Þó einstaka hlutar þess kunni að vera ólíkir mynda byggingarnar víða heildir og er m.a. tekið mið af þeim við svæðaskiptingu deiliskipulagsins.

Heimilt er að fjarlægja nokkrar byggingar innan skipulagssvæðisins og eru þær merktar sérstaklega á deiliskipulagsuppdrætti. Af þeim húsum sem heimilt er að fjarlægja er gert ráð fyrir að þrjú hús verði flutt á annan stað vegna varðveislugildis og er niðurrif ekki heimilt á þeim. Þessi hús eru eftirfarandi:

- Hafnarstræti 106 (Brauns hús)
- Hafnarstræti 100b (Turninn)
- Strandgata (BSO)

Heimilt er niðurrif á öðrum byggingum sem merktar eru sem byggingar sem má fjarlægja á deiliskipulagsuppdrætti.

Á skipulagssvæðinu er almennt ekki gert ráð fyrir viðbyggingum ef undanskildar eru lóðir sem taldar eru upp í töflunni hér að ofan eða ef viðbygging rúmast innan byggingarreits og nýtingarhlutfalls viðkomandi lóðar. Óski húseigendur hins vegar eftir leyfi fyrir minniháttar viðbyggingum sem ekki uppfylla þessi skilyrði skal um það sótt sérstaklega og fari það þá í lögformlegan farveg. Ástæða þessa er ekki síst að sú fjölbreytni sem áður er getið og gerir það snúið að gefa út almenn ákvæði. Þessi leið mun einnig tryggja nágrönnum hverju sinni betri möguleika á að gefa álit sitt á fyrirhuguðum framkvæmdum.

Almennt gildir að við allar breytingar á húsum og ytri umgjörð þeirra skal taka ríkt tillit til samhengi byggðarinnar, yfirbragðs hennar og götumyndar. Þá skal þess gætt sómi sé sýndur upphaflegum byggingarstíl og hlutföllum þeirra.

Samkvæmt núgildandi lögum um menningarminjar nr. 80/2012 eru öll hús sem eru eldri en 100 ára innan skipulagssvæðisins friðuð.

Byggingarreitir eru tilgreindir á deiliskipulagsuppdrætti og málsettir á mæliblaði. Hús skulu standa innan byggingarreits. Þó mega þakbrúnir ná allt að 0.3 m út fyrir byggingarreit. Svalir mega ná út fyrir byggingarreit. Minniháttar útbyggingar, t.d. útbyggðir gluggar eða kennileiti mega ná út fyrir megin byggingarreit enda sé gerð grein fyrir þeim á forteikningum arkitekta. Byggingarreitum er skipt með markalínum merktum a, b og c eftir atvikum í samræmi við hæð bygginga.

### 5.3 *Hönnun og uppdrættir*

Fjölbreytni er talsverð á skipulagssvæðinu. Hús eru af öllum stærðum og gerðum og spannar byggingarsaga þeirra um 100 ár. Nýbyggingar á skipulagssvæðinu verða margar og flestar talsvert áberandi í bæjarmynd Akureyrar. Hluti þeirra mun skapa ásýnd bæjarins frá höfninni. Því er lögð rík áhersla á vandaða hönnun bygginga bæði hvað varðar innri gerð, form og útlit. Stefnt er að því að byggingar á svæðinu geti talist góð, nútímaleg byggingarlist þar sem fléttast saman notagildi, tæknileg gæði, hagkvæmni, vandað útlit og formfegurð.

Sökum þess fjölbreytileika sem áður er minnst á eru engar almennar kvaðir um húsagerð, efni, liti og þessháttar. Þó eru settar fram sértækar kröfur þar sem það á við og þeirra þá getið sérstaklega undir kafla um viðkomandi lóðir.

Áður en aðaluppdrættir eru lagðir fram skal leggja fram forteikningar, m.a. þrívíðar sem gefa með greinargóðum hætti grein fyrir ofantöldum atriðum.

Skipulagsnefnd skal meta þessa hluti sérstaklega áður en hún leyfir framlagningu aðaluppdrátta. Heimilt er að hafna afgreiðslu aðaluppdrátta sem ekki uppfylla almennar og sjálfsagðar kröfur að þessu leyti þó svo að viðkomandi hönnun uppfylli tæknilegar og mælanlegar kröfur reglugerða og skilmála að öðru leyti.

Vakin er athygli á byggingarlistastefnu Akureyrarbæjar sem samþykkt var í bæjastjórn 12. júní 2001.

Við hönnun byggingar skal gengið út frá reglugerð um hávaða nr. 724/2008.

Nýbyggingar skulu taka fullt tillit til og kallast á við eldri byggð hvað varðar stærðir, hlutföll, form og efnisval eftir því sem við á, hvort heldur um er að ræða nútímalega byggingarlist eða byggingar í gömlum stíl. Nýbyggingar skulu virða megindrætti umhverfisins og falla vel inn í heildarmyndina.

### 5.4 *Mæliblöð*

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Allir hlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð. Byggingarreitur sýnir lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum.

Mæliblöð sýna einnig viðmiðunarhæðir gangstétta og gatna við lóðarmörk, sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum.

### 5.5 *Sorpgeymslur og sorpgámar*

Sorpgeymslur skulu almennt vera í samræmi við kafla 6.12 í byggingareglugerð nr. 112/2012 eða samkvæmt ákvæðum sem Akureyrarbær setur. Aðgangur að sorpílátum skal vera auðveldur og greiður en þess jafnframt gætt að sorpílát séu ekki áberandi. Við hönnun sorpgeymslna skal taka mið af flokkun sorps og gera ráð fyrir nægjanlegar aðstæður og rými þannig að samræmist verklagsreglum Akureyrarbæjar.

Þar sem gerðar eru sérstakar kröfur til frágangs sorpgeymslu er getið um þær í lýsingu viðkomandi lóða.

### 5.6 *Frágangur lóða*

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við kafla 7.2 í byggingareglugerð nr. 112/2012.

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur skv. mæliblaði.

Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram opnum svæðum í þeirri hæð, sem sýnd er á mæliblöðum og bera allan kostnað af því.

Á nýbyggingarreitum að opinberum miðbæjarrýmum skal lóðarhafi hafa samráð við bæjaryfirvöld um frágang þannig að heildaryfirbragð glatist ekki.

### 5.7 *Kvaðir*

Eftirfarandi kvaðir eru á lóðum innan skipulagssvæðisins:

**Kv-1** Kvöð um almenna gönguleið innan lóðanna Hafnarstrætis 100b, Hafnarstrætis 102 og Skipagötu 10.

**Kv-2** Kvöð um innaksturleið í vesturhlið bílageymslu í Skipagötu 11.

**Kv-3** Kvöð um almenna gönguleið innan lóðanna Hafnarstrætis 91 og Kaupvangsstrætis 6.

**Kv-4** Kvöð um opna flóttaleið úr Kaupvangsstræti 8.

**Kv-5** Kvöð um almenna göngu- og akstursleið innan lóðarinnar að Eyrarlandsvegi (Akureyrarkirkja).

**Kv-6** Kvöð um almenna gönguleið, bílastæði og akstursleið í gegnum vesturhlið lóðarinnar Strandgötu 3.

**Kv-7** Kvöð um almenna gönguleið á vesturhlið lóðanna Gránufélagsgötu 4, Túngötu 1 og Geislagötu 5.

**Kv-8** Kvöð um almenna gönguleið um lóðina Hafnarstræti 98.

**Kv-9** Kvöð um almenna gönguleið um lóðina Hafnarstræti 96.

**Kv-10** Kvöð um almenna gönguleið um lóðina Skipagötu 16.

**Kv-11** Kvöð um aðkomu að bakhlið lóðarinnar Skipagötu 14 um lóðina Hafnarstræti 100b.

**Kv-12** Kvöð um aðkomu að lóðinni að Strandgötu 13a.

**Kv-13** Kvöð um almenna gönguleið við norðurhlið lóðarinnar Glerárgötu 7.

**Kv-14** Kvöð er á lóð nr. 16 við Hólabraut að girðing skal vera á lóðarmörkum við Laxagötu og hliðslá við útkeyrslu að Laxagötu sem eingöngu er vegna vöruflutninga.

# 6 Sérákvæði

## 6.1 *Almennt*

Hér er lýst sérstökum skilmálum sem eiga við innan hvers þeirra sex svæða sem deiliskipulagslagsvæðinu er skipt í eftir starfsemi og yfirbragði.

## 6.2 *Svæði 1, Glerárgata-Strandgata*

Mörk svæðisins liggja frá ströndinni vestan Hjalteyrargötu að Strandgötu og meðfram henni til vesturs að Hofsbót og þaðan meðfram Hofsbót og Skipagötu að Kaupvangsstræti. Þaðan liggja mörkin til austurs að Drottningarbraut og svo meðfram henni til suðurs að Austurbrú þar sem mörkin liggja til sjávar.

Innan svæðisins eru nú þegar fjögur mannvirki og hýsa þau einhverskonar þjónustustarfsemi. Fyrst ber að nefna menningarhúsið Hof sem er eitt af helstu kennileitum miðbæjar Akureyrar. Hof er staðsett á uppfyllingu sunnan Strandgötu og austan Glerárgötu og var húsið vígt í ágúst árið 2010. Líkamsræktarstöðin Átak er staðsett við Pollinn sunnan Strandgötu og austan Hofs. Bílastæði vegna starfsemi í báðum byggingum er á svæðinu á milli þeirra. Þá er leigubílastöðin BSO með starfsemi í húsnæði sem staðsett er suðvestan gatnamóta Strandgötu og Glerárgötu. Dælustöð fráveitu er staðsett austan Glerárgötu sunnan Hofs.

Strandgata, Torfunefsbryggja og Glerárgata/Drottningarbraut eru innan svæðisins sem og stór svæði fyrir bílastæði sem þjóna miðbænum á milli Glerárgötu og Skipagötu/Hofsbótar.

**Sameiginleg ákvæði fyrir Skipagötu 11, Skipagötu 13, Hofsbót 1 og Hofsbót 2**

Um er að ræða fjórar stórar byggingarlóðir sem ásamt því að auka þjónustustig miðbæjarins forma þrjár nýjar göngugötur frá vestri til austurs og tengja þennan nýja hluta við núverandi hluta miðbæjarins. Þessi nýju hús munu einnig færa byggðina nær höfninni og menningarhúsinu Hofi. Markmiðið er að þarna rísi heilsteypt byggð sem þó hefur fjölbreytt yfirbragð. Þó að byggingar fái nútímalegt yfirbragð skulu þær engu að síður taka tillit til og kallast á við eldri byggð Akureyrar.

Ekki eru gerðar kröfur um sérstakar klæðningar að öðru leyti en því að mælst er til þess að miðað sé við vönduð efni og frágang þeirra. Þök skulu járnklædd í dökkum mettuðum litum, gráum eða jarðlitum. Forðast skal áberandi efnis- og litaval nema til að draga fram ákveðna áhersluhluta byggingar, s.s. hornum, við uppbrot eða á öðrum stöðum sem við á.

Ekki er gert ráð fyrir bílakjallara á lóðunum en þó er lóðarhafa heimilt að sækja um bílastæði í kjallara án þess að það komi til skerðingar á leyfðu byggingarmagni ofan jarðar. Hins vegar skal greiða fyrir aukið byggingarmagn samkvæmt gjaldskrá Akureyrarbæjar.

Nokkur almenn atriði:

- Stigahús skulu vera lokuð með lyftu.
- Svalagangar eru ekki leyfðir.

- Hver íbúð skal hafa glugga á gagnstæðum hliðum. Hver íbúð hafi þannig gluggahlið bæði að götu og garði.
- Á annarri hæð skal afmarkaður séreignaflötur (3 m út frá vegg) sem kemur í stað svala.
- Hverri íbúð skal fylgja eitt bílastæði í bílgeymslu.
- Útgangur skal vera úr hverju stigahúsi að garðrými ofan á bílageymslu.
- Kvistir 4. hæðar mega nema allt að 2/3 af lengd útveggja, þó aldrei sem samfelldur kvistur. Hver kvistur verði aldrei breiðari en 2 m.

### *6.2.1 Hofsbót 1.*

Byggingarreitir innan lóðarinnar eru tveir. Byggingarreitur er fyrir þriggja hæða hús með portbyggðri rishæð en sér byggingarreitur er fyrir yfirbyggða bílageymslu.

Gera skal ráð fyrir einu bílastæði á hverja íbúð í bílageymslu. Þá skal gera ráð fyrir einu bílastæði fyrir hverja 75 $m^2$ í verslunar- eða skrifstofuhúsnæði. Greiða skal í bílastæðasjóð Akureyrarbæjar fyrir þann fjölda sem vantar upp á stæði innan lóðar.

**Byggingarreitur A**

Byggingin er þriggja hæða með portbyggðu mænisþaki. Valmaþök eru ekki heimil. Húsin skulu slitin sundur með 1,5 metra inndregnum lóðréttum byggingarhlutum við stigahús. Þá skulu vera innfelldir byggingarhlutar við horn þannig að suður- og norðurgaflar verði sýnilegir. Þök verði lækkuð á þessum stöðum til að undirstrika slitin. Breidd inndregins hluta hverju sinni verði minnst 4 metrar en mest 6 metrar. Með þessu og efnisnotkun skal skipta megin formi byggingarinnar upp í hlutföll sem falla vel að mælikvarða eldri byggðar. Þá skal jarðhæð austurhliðar að Glerárgötu vera inndregin um 1,5 metra.

Á jarðhæð verður verslun og þjónusta en íbúðir á efri hæðum. Þó er heimilt að reka þjónustu á annarri hæð. Íbúðir verði vandaðar og uppfylli allar almennar gæðakröfur og henti ólíkum aldurshópum og fjölskyldugerðum sem best til íbúðar. Allar íbúðir skulu hafa glugga til tveggja átta í það minnsta. Allar íbúðir skulu hafa einkasvalir. Ganga skal inn í íbúðir um lokað stigahús. Svalagangar eru ekki leyfilegir.

Gera skal grein fyrir efnis og litavali um leið og forteikningar eru lagðar fram. Þök skulu vera klædd dökkri grárri eða jarðlitaðri járnklæðningu. Þakkantar og annar frágangur skal vera snyrtilega leystur og ekki eru leyfð fyrirferðarmikil þakskyggni eða frágangslausnir.

Við þann hluta byggingar sem er inndreginn skal ganga frá jarðvegsyfirborði í samráði við Akureyrarbæ.

Hámarks vegghæð byggingar skal vera 10,0 metrar frá gólfkóta 1. hæðar. Hámarks mænishæð er 14,5 metrar. Leiðbeinandi gólfhæð verður gefin upp á mæliblöðum.

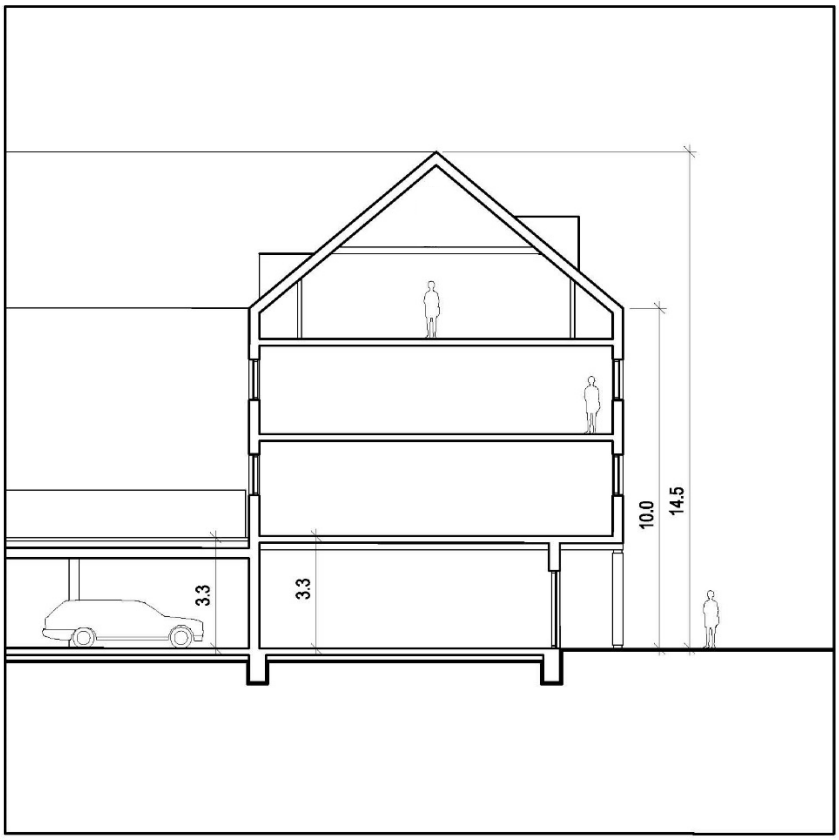
Innan hluta byggingarreits A (á mótum Glerárgötu og Strandgötu) er aðeins gert ráð fyrir byggingu á einni hæð og er leiðbeinandi þakgerð flatt þak. Hámars vegghæð byggingar skal vera 3,5 metrar frá gólfkóta.

**Byggingarreitur B, bílgeymslur**

Þessi reitur gerir ráð fyrir yfirbyggðum bílastæðum á jarðhæð. Inn- og útakstur að bílastæðum er frá Hofsbót. Heimilt er í samráði við skipulagsnefnd að víkja lítillega frá þeirri staðsetningu enda sé samkomulag um breyttan frágang á almenningsrými. Ofan á bílgeymslu skal gera ráð fyrir sameiginlegum garði til afnota fyrir húseigendur, auk þess sem gert er ráð fyrir sérafnotahluta fyrir íbúðir 2. hæðar, allt að 3 m frá útvegg. Aðgangur skal vera að garði úr stigahúsi og íbúðum 2. hæðar. Frágangur garðsins skal vera með þeim hætti að gert sé ráð fyrir gróðri, göngu- og leiksvæði.

Hámarks salarhæð bílageymslu skal vera 3,3 m frá gólfkóta 1. hæðar. Leiðbeinandi gólfhæð verður gefin upp á mæliblöðum.

Þar sem veggir bílastæðahúss mynda langa fleti meðfram götu er hvatt til vandaðra lausna sem brjóta fletina upp og geri þá meira aðlaðandi. Þetta er m.a. hægt að gera með gróðri, opum, klæðningu og skal sýnt á forteikningum.




*Snið - Hofsbót 1.*

### *6.2.2 Hofsbót 3.*

Byggingarreitir innan lóðarinnar eru tveir. Byggingarreitur er fyrir þriggja hæða hús með portbyggðri rishæð en sér byggingarreitur er fyrir yfirbyggða bílageymslu.

Gera skal ráð fyrir einu bílastæði á hverja íbúð í bílageymslu. Þá skal gera ráð fyrir einu bílastæði fyrir hverja 75 $m^2$ í verslunar- eða skrifstofuhúsnæði. Greiða skal í bílastæðasjóð Akureyrarbæjar fyrir þann fjölda sem vantar upp á stæði innan lóðar.

**Byggingarreitur A**

Byggingin er þriggja hæða með portbyggðu mænisþaki. Valmaþök eru ekki heimil. Húsin skulu slitin sundur með 1,5 metra inndregnum lóðréttum byggingarhlutum við stigahús . Þá skulu vera innfelldir byggingarhlutar við horn þannig að suður og norðurgaflar verði sýnilegir. Þök verði lækkuð á þessum stöðum til að undirstrika slitin. Breidd inndregins hluta hverju sinni verði minnst 4 metrar en mest 6 metrar. Með þessu og efnisnotkun skal skipta megin formi byggingarinnar upp í hlutföll sem falla vel að mælikvarða eldri byggðar. Þá skulu jarðhæðir austurhliðar að Glerárgötu og suðurhlið að nýrri göngugötu vera inndregnar um 1,5 metra.

Á jarðhæð verður verslun og þjónusta en íbúðir á efri hæðum. Þó er heimilt að reka þjónustu á annarri hæð. Íbúðir verði vandaðar og uppfylli allar almennar gæðakröfur og henti ólíkum aldurshópum og fjölskyldugerðum sem best til íbúðar. Allar íbúðir skulu hafa glugga til tveggja átta í það minnsta. Allar íbúðir skulu hafa einkasvalir. Ganga skal inn í íbúðir um lokað stigahús. Svalagangar eru ekki leyfilegir.

Gera skal grein fyrir efnis og litavali um leið og forteikningar eru lagðar fram. Þök skulu vera klædd dökkri grárri eða jarðlitaðri járnklæðningu. Þakkantar og annar frágangur skal vera snyrtilega leystir og ekki eru leyfð fyrirferðarmikil þakskyggni eða frágangslausnir.

Við þann hluta byggingar sem er inndreginn skal ganga frá jarðvegsyfirborði í samráði við Akureyrarbæ.

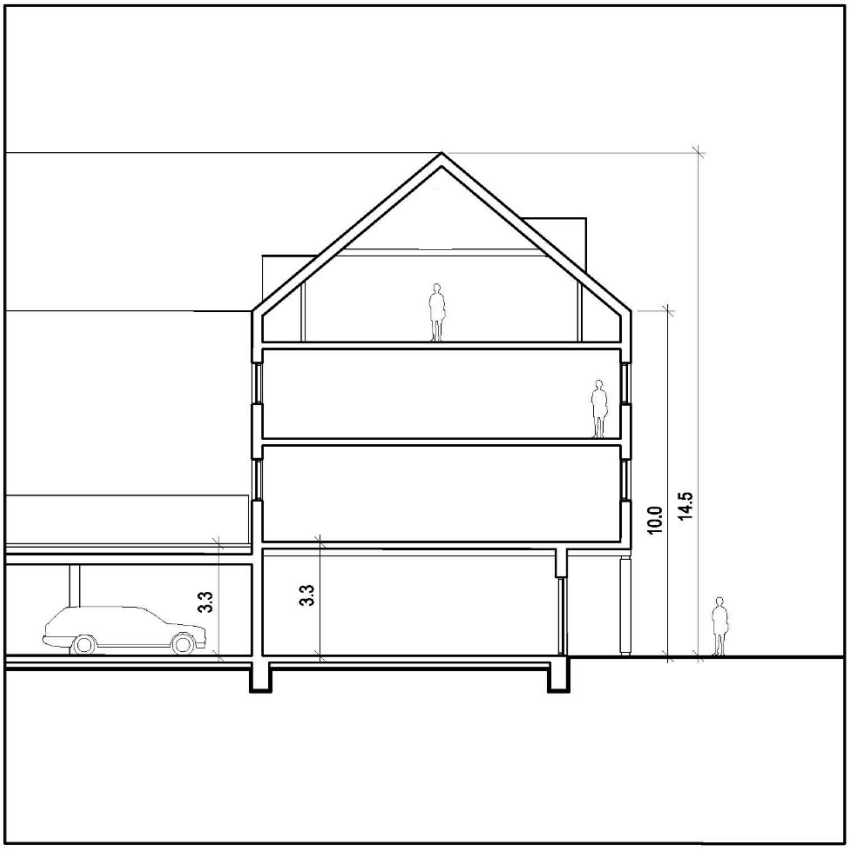
Hámarks vegghæð byggingar skal vera 10,0 metrar frá gólfkóta 1. hæðar. Hámarks mænishæð er 14,5 metrar. Leiðbeinandi gólfhæð verður gefin upp á mæliblöðum.

**Byggingarreitur B, bílgeymslur**

Þessi reitur gerir ráð fyrir yfirbyggðum bílastæðum á jarðhæð. Ekki er heimilt að nýta byggingarreitinn með öðrum hætti. Innkeyrsla er frá Hofsbót og er sýnd á skipulagsuppdrætti. Inn- og útakstur að bílastæðum er frá Hofsbót. Heimilt er í samráði við skipulagsnefnd að víkja lítillega frá þeirri staðsetningu enda sé samkomulag um breyttan frágang á almenningsrými. Ofan á bílgeymslu skal gera ráð fyrir sameiginlegum garði til afnota fyrir húseigendur auk þess sem afmarkaður er sérafnotahluti fyrir íbúðir 2. hæðar. Aðgangur skal vera að garði úr stigahúsi og íbúðum 2. hæðar. Frágangur garðsins skal vera með þeim hætti að gert sé ráð fyrir gróðri, göngu- og leiksvæði.

Hámarks salarhæð bílageymslu skal vera 3,3 m frá gólfkóta 1. hæðar. Leiðbeinandi gólfhæð verður gefin upp á mæliblöðum.

Þar sem veggir bílastæðahúss mynda langa fleti meðfram götu er hvatt til vandaðra lausna sem brjóta fletina upp og geri þá meira aðlaðandi. Þetta er m.a. hægt að gera með gróðri, opum, klæðningu og skal sýnt á forteikningum.




*Snið - Hofsbót 3.*

### *6.2.3 Skipagata 11.*

Byggingarreitir innan lóðarinnar eru tveir. Byggingarreitur er fyrir þriggja hæða hús með portbyggðri rishæð en sér byggingarreitur er fyrir yfirbyggða bílageymslu.

Gera skal ráð fyrir einu bílastæði á hverja íbúð í bílageymslu. Þá skal gera ráð fyrir einu bílastæði fyrir hverja 75 $m^2$ í verslunar- eða skrifstofuhúsnæði. Greiða skal í bílastæðasjóð Akureyrarbæjar fyrir þann fjölda sem vantar upp á stæði innan lóðar.

**Byggingarreitur A**

Byggingin er þriggja hæða með portbyggðu mænisþaki. Valmaþök eru ekki heimil. Húsin skulu slitin sundur með 1,5 metra inndregnum lóðréttum byggingarhlutum við stigahús . Þá skulu vera innfelldir byggingarhlutar við horn þannig að suður og norðurgaflar verði sýnilegir. Þök verði lækkuð á þessum stöðum til að undirstrika slitin. Breidd inndregins hluta hverju sinni verði minnst 4 metrar en mest 6 metrar. Með þessu og efnisnotkun skal skipta megin formi byggingarinnar upp í hlutföll sem falla vel

að mælikvarða eldri byggðar. Þá skulu jarðhæðir austurhliðar að Glerárgötu og norðurhliðar að nýrri göngugötu vera inndregnar um 1,5 metra.

Á jarðhæð verður verslun og þjónusta en íbúðir á efri hæðum. Þó er heimilt að reka þjónustu á annarri hæð. Íbúðir verði vandaðar og uppfylli allar almennar gæðakröfur og henti ólíkum aldurshópum og fjölskyldugerðum sem best til íbúðar. Allar íbúðir skulu hafa glugga til tveggja átta í það minnsta. Allar íbúðir skulu hafa einkasvalir. Ganga skal inn í íbúðir um lokað stigahús. Svalagangar eru ekki leyfilegir.

Gera skal grein fyrir efnis og litavali um leið og forteikningar eru lagðar fram. Þök skulu vera klædd dökkri grárri eða jarðlitaðri járnklæðningu. Þakkantar og annar frágangur skal vera snyrtilega leystir og ekki eru leyfð fyrirferðarmikil þakskyggni eða frágangslausnir.

Heimilt er að byggja litlar námsmannaíbúðir á reitnum. Fjöldi þeirra er ekki bundin. Komi slíkar íbúðir í stað hefðbundinna íbúða verður bílastæðakrafa eitt stæði á hverja 100 $m^2$.

Við þann hluta byggingar sem er inndreginn skal ganga frá jarðvegsyfirborði í samráði við Akureyrarbæ.

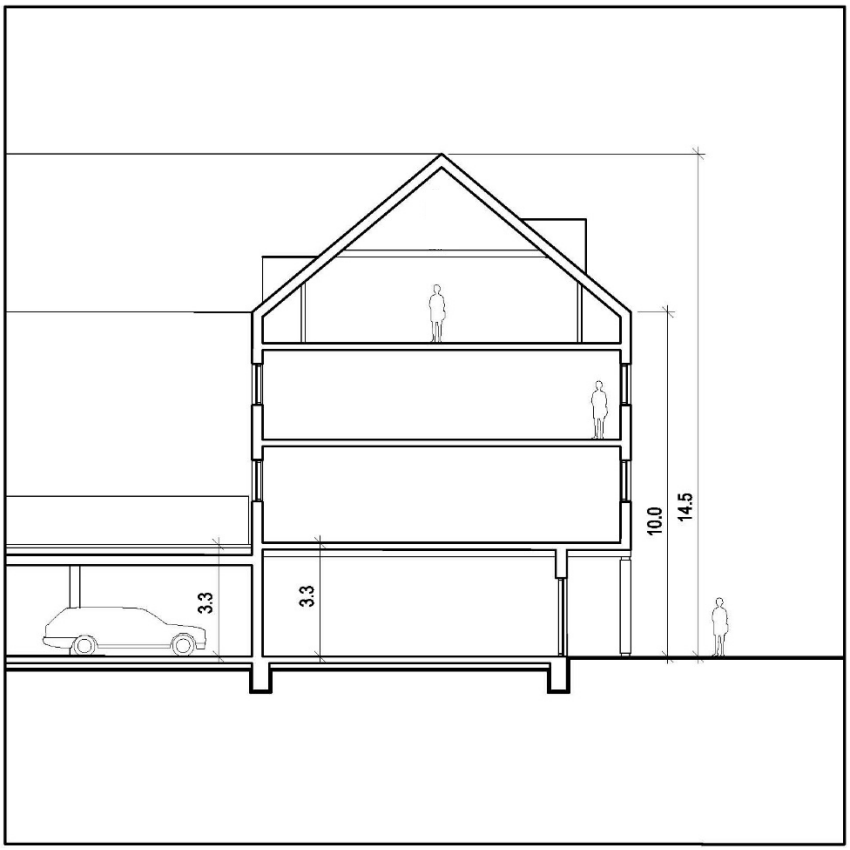
Hámarks vegghæð byggingar skal vera 10,0 metrar frá gólfkóta 1. hæðar. Hámarks mænishæð er 14,5 metrar. Leiðbeinandi gólfhæð verður gefin upp á mæliblöðum.

**Byggingarreitur B, bílgeymslur**

Þessi reitur gerir ráð fyrir yfirbyggðum bílastæðum á jarðhæð. Ekki er heimilt að nýta byggingarreitinn með öðrum hætti. Innkeyrsla er frá Skipagötu og er sýnd á skipulagsuppdrætti. Inn- og útakstur að bílastæðum er frá Skipagötu. Heimilt er í samráði við skipulagsnefnd að víkja lítillega frá þeirri staðsetningu enda sé samkomulag um breyttan frágang á almenningsrými. Ofan á bílgeymslu skal gera ráð fyrir sameiginlegum garði til afnota fyrir húseigendur auk þess sem afmarkaður er sérafnotahluti fyrir íbúðir 2. hæðar. Aðgangur skal vera að garði úr stigahúsi og íbúðum 2. hæðar. Frágangur garðsins skal vera með þeim hætti að gert sé ráð fyrir gróðri, göngu- og leiksvæði.

Hámarks salarhæð bílageymslu skal vera 3,3 m frá gólfkóta 1. hæðar. Leiðbeinandi gólfhæð verður gefin upp á mæliblöðum.

Þar sem veggir bílastæðahúss mynda langa fleti meðfram götu er hvatt til vandaðra lausna sem brjóta fletina upp og geri þá meira aðlaðandi. Þetta er m.a. hægt að gera með gróðri, opum, klæðningu og skal sýnt á forteikningum.




*Snið - Skipagata 11.*

### *6.2.4 Skipagata 13.*

Byggingarreitir innan lóðarinnar eru þrír. Byggingarreitur er fyrir þriggja hæða hús með portbyggðri rishæð en hluti húss í suðvesturhorni er þriggja hæða bygging með flötu þaki. Sér byggingarreitur er fyrir yfirbyggða bílageymslu.

Gera skal ráð fyrir einu bílastæði á hverja íbúð í bílageymslu. Þá skal gera ráð fyrir einu bílastæði fyrir hverja 75 $m^2$ í verslunar- eða skrifstofuhúsnæði. Greiða skal í bílastæðasjóð Akureyrarbæjar fyrir þann fjölda sem vantar upp á stæði innan lóðar.

**Byggingarreitur A og C**

Byggingin er þriggja hæða með portbyggðu mænisþaki. Valmaþök eru ekki heimil. Húsin skulu slitin sundur með 1,5 metra inndregnum lóðréttum byggingarhlutum við stigahús . Þá skulu vera innfelldir byggingarhlutar við horn þannig að suður og norðurgaflar verði sýnilegir. Þök verði lækkuð á þessum stöðum til að undirstrika slitin. Breidd inndregins hluta hverju sinni verði minnst 4 metrar en mest 6 metrar. Með þessu og efnisnotkun skal skipta megin formi byggingarinnar upp í hlutföll sem falla vel að mælikvarða eldri byggðar. Þá skal jarðhæð austurhliðar að Glerárgötu vera inndregin um 1,5 metra.

Á jarðhæð verður verslun og þjónusta en íbúðir á efri hæðum. Þó er heimilt að reka þjónustu á annarri hæð. Íbúðir verði vandaðar og uppfylli allar almennar gæðakröfur og henti ólíkum aldurshópum og fjölskyldugerðum sem best til íbúðar. Allar íbúðir skulu hafa glugga til tveggja átta í það minnsta. Allar íbúðir skulu hafa einkasvalir. Ganga skal inn í íbúðir um lokað stigahús. Svalagangar eru ekki leyfilegir.

Á suðvesturhluta lóðarinnar er gert ráð fyrir þriggja hæða byggingu með flötu þaki. Á jarðhæð verður bílageymsla en þjónusta á efri hæðum. Hámarkshæð og vegghæð þessa hluta byggingarinnar skal vera 10,0 m frá gólfkóta 1. hæðar.

Gera skal grein fyrir efnis og litavali um leið og forteikningar eru lagðar fram. Þök skulu vera klædd dökkri grárri eða jarðlitaðri járnklæðningu. Þakkantar og annar frágangur skulu vera snyrtilega leystir og ekki eru leyfð fyrirferðarmikil þakskyggni eða frágangslausnir.

Við þann hluta byggingar sem er inndreginn skal ganga frá jarðvegsyfirborði í samráði við Akureyrarbæ.

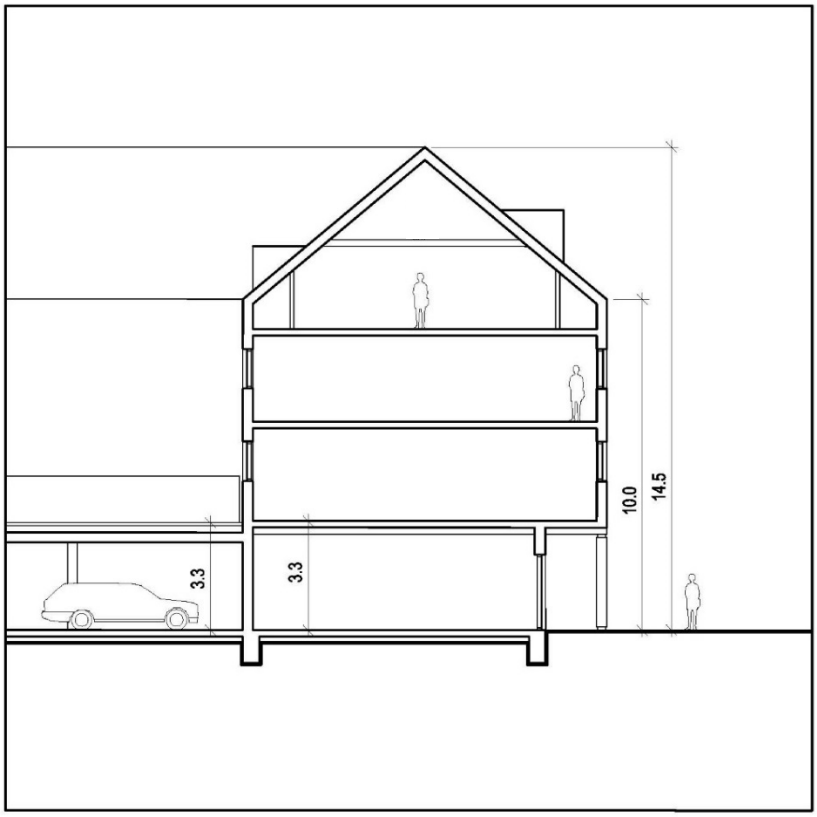
Hámarks vegghæð byggingar skal vera 10,0 metrar frá gólfkóta 1. hæðar. Hámarks mænishæð er 14,5 metrar. Leiðbeinandi gólfhæð verður gefin upp á mæliblöðum.

**Byggingarreitur B, bílgeymslur**

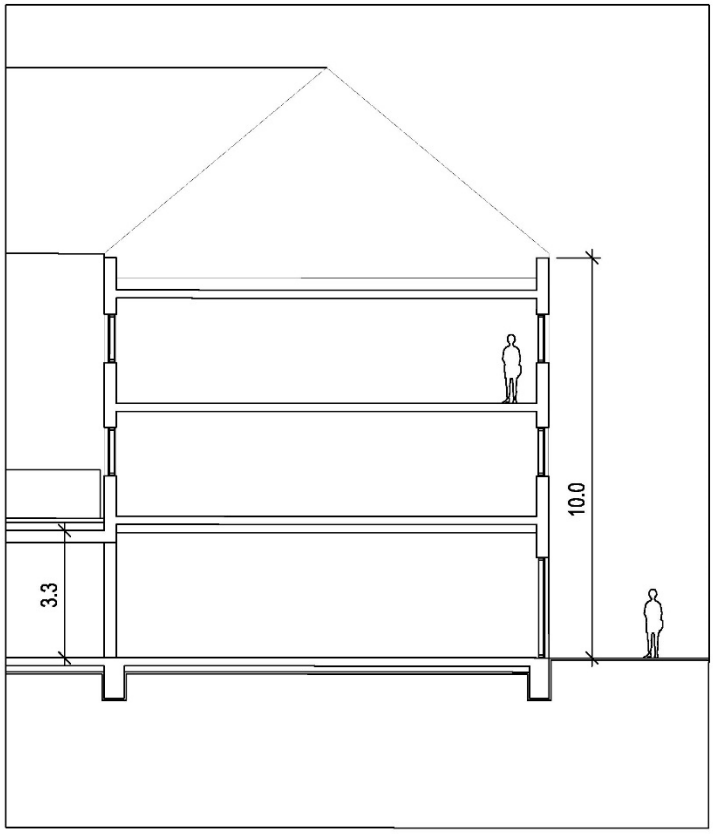
Þessi reitur gerir ráð fyrir yfirbyggðum bílastæðum á jarðhæð. Ekki er heimilt að nýta byggingarreitinn með öðrum hætti. Innkeyrsla er frá Skipagötu og er sýnd á skipulagsuppdrætti. Inn- og útakstur að bílastæðum er frá Skipagötu. Heimilt er í samráði við skipulagsnefnd að víkja lítillega frá þeirri staðsetningu enda sé samkomulag um breyttan frágang á almenningsrými. Ofan á bílgeymslu skal gera ráð fyrir sameiginlegum garði til afnota fyrir húseigendur auk þess sem afmarkaður er sérafnotahluti fyrir íbúðir 2. hæðar. Aðgangur skal vera að garði úr stigahúsi og íbúðum 2. hæðar. Frágangur garðsins skal vera með þeim hætti að gert sé ráð fyrir gróðri, göngu- og leiksvæði.

Hámarks salarhæð bílageymslu skal vera 3,3 m frá gólfkóta 1. hæðar. Leiðbeinandi gólfhæð verður gefin upp á mæliblöðum.

Þar sem veggir bílastæðahúss mynda langa fleti meðfram götu er hvatt til vandaðra lausna sem brjóta fletina upp og geri þá meira aðlaðandi. Þetta er m.a. hægt að gera með gróðri, opum, klæðningu og skal sýnt á forteikningum.




*Snið - Skipagata 13.*




*Snið - Skipagata 13, suð-vestur hluti.*

### *6.2.5 Sameiginleg ákvæði fyrir Torfunef 1, Torfunef 3, Torfunef 5, Torfunef 7, Torfunef 9*

Hafnarsvæðið er viðkvæmur staður í ásýnd bæjarins. Nýjar byggingar munu skapa umgjörð endurbættrar hafnar og verða áberandi í ásýnd menningarhússins Hofs. Leggja skal metnað í hönnun og frágang húsa þannig að þau séu sérstaklega hönnuð fyrir þessa staðsetningu.

Ekki er heimilt að flytja á svæðið tilbúin hús til tímabundinnar notkunar.

Um Torfunef 5 gilda þó aðrir skilmálar þar sem lóðin er ætluð fyrir aðflutt hús af lóðinni Hafnarstræti 100b. Þar stendur nú lítið hús sem almennt er kallað „Turninn“ og má flytja það á lóð nr. 5. Ef ekki verður af því gilda skilmálar er koma fram í kafla 6.2.8.

Heimilt er hvort heldur sem er að steypa húsið eða byggja með léttum efnum. Ytra byrði skal þó klætt með bárujárni og/eða , viðarklæðningu í dökkum jarðlitum, steinhleðslu og torfi.

Leggja skal fram forteikningar sem sýni byggingaráform og aðlögun að umhverfi á þrívíðan máta. Skipulagsnefnd er heimilt að hafna áformunum uppfylli þau ekki væntingar um vandaða hönnun og tillitssemi við umhverfið.

### *6.2.6 Torfunef 1*

Byggingin skal vera einnar hæðar. Þakform verði mænisþak. Mænisstefna verði samsíða langhlið. Hámarksvegghæð verði 3,0 metrar og hámarksmænishæð 6,0 metrar. Þakhalli verði 35°. Miðað er við fjarlægð frá gólfkóta 1. hæðar. Leiðbeinandi gólfhæð verður gefin upp á mæliblöðum.

### *6.2.7 Torfunef 3*

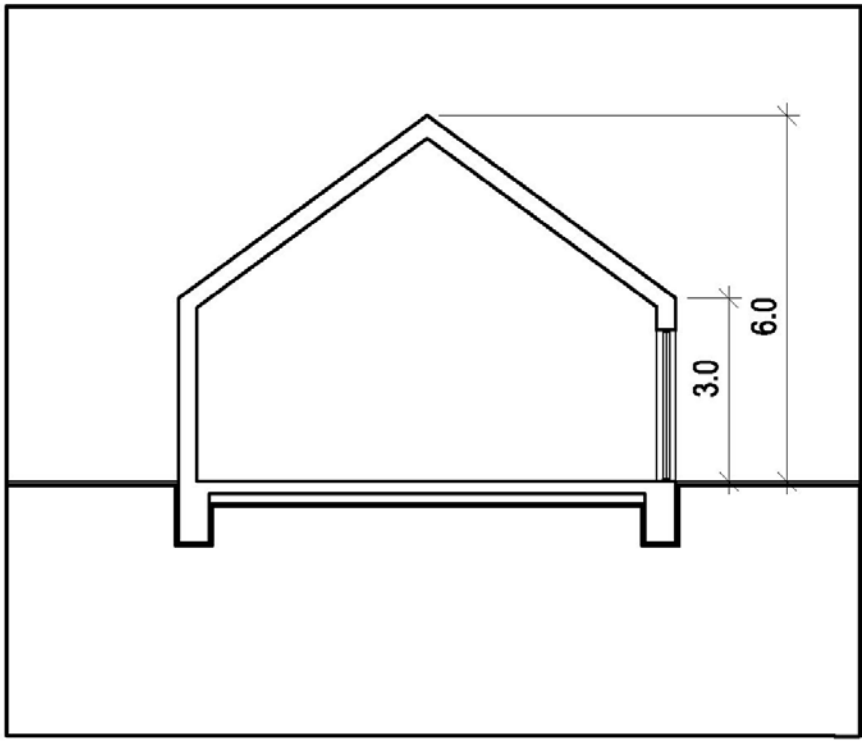
Byggingin skal vera einnar hæðar. Þakform verði mænisþak. Mænisstefna verði samsíða langhlið. Hámarksvegghæð verði 3,0 metrar og hámarksmænishæð 6,0 metrar. Þakhalli verði 35°. Miðað er við fjarlægð frá gólfkóta 1. hæðar. Leiðbeinandi gólfhæð verður gefin upp á mæliblöðum.

### *6.2.8 Torfunef 5*

Lóðin er ætluð fyrir aðflutt hús af lóðinni Hafnarstræti 100b. Þar stendur nú lítið hús sem almennt er kallað „Turninn“ og má flytja það á lóð nr. 5.

Ef ekki af því verður gilda eftirfarandi skilmálar:

Byggingin skal vera einnar hæðar. Þakform verði mænisþak. Mænisstefna verði samsíða langhlið. Hámarksvegghæð verði 3,0 metrar og hámarksmænishæð 6,0metrar. Þakhalli verði 35°. Miðað er við fjarlægð frá gólfkóta 1. hæðar. Leiðbeinandi gólfhæð verður gefin upp á mæliblöðum.



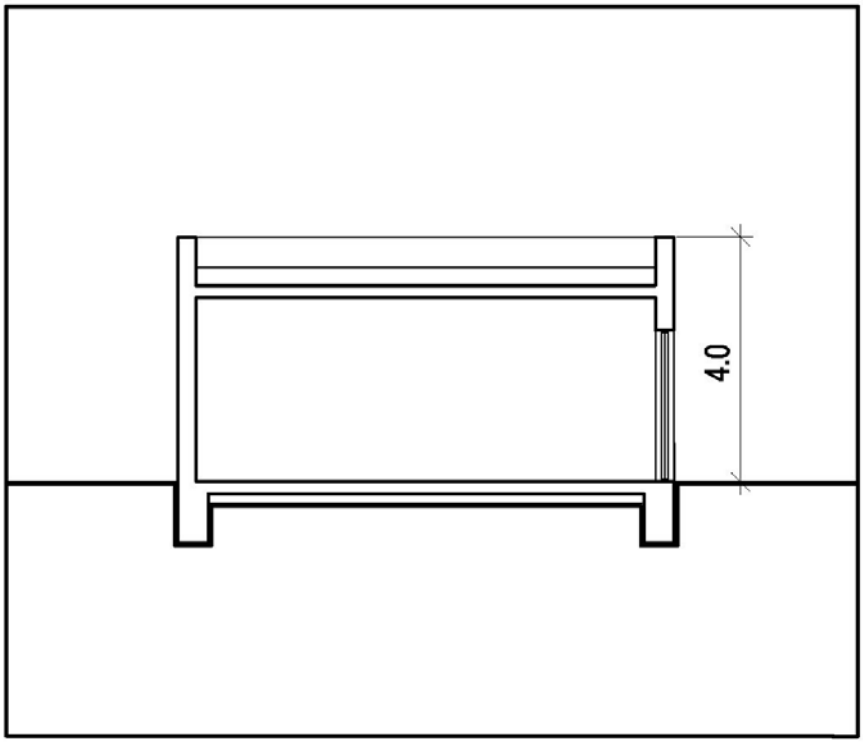

*Snið - Torfunef 1-5.*

### *6.2.9 Torfunef 7*

Byggingin skal vera einnar hæðar. Þakform verði flatt. Hámarksvegghæð verði 4,0 metrar. Miðað er við fjarlægð frá gólfkóta 1. hæðar. Leiðbeinandi gólfhæð verður gefin upp á mæliblöðum.

### *6.2.10 Torfunef 9*

Byggingin skal vera einnar hæðar. Þakform verði flatt. Hámarksvegghæð verði 4.0 metrar. Miðað er við fjarlægð frá gólfkóta 1. hæðar. Leiðbeinandi gólfhæð verður gefin upp á mæliblöðum.




*Snið - Torfunef 7- 9.*

## 6.3 ***Svæði 2, Hafnarstræti-Ráðhústorg-Skátagil***

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

Á svæðinu eru umfangsmikil verslunar-, viðskipta- og þjónustustarfsemi miðbæjar Akureyrar. Byggingar við Ráðhústorg, Hafnarstræti og nærliggjandi götur einkennast af samfelldum húsaröðum meðfram götum, flestar 3-4 hæða en einstaka byggingar eru þó hærri.

Tvö almenningsrými eru innan svæðisins, Ráðhústorg annarsvegar og Skátagil sem liggur frá Oddeyrargötu og niður að Hafnarstræti hins vegar.

Höfuð einkenni svæðisins er Hafnarstræti sem endar í Ráðhústorgi. Hafnarstræti var hannað sem göngugata á 8. áratugnum. Þar er nú aftur leyfð bílaumferð án þess þó að götustæðið hafi verið endurhannað. Húsin á svæðinu eru af fjölbreyttri stærð og gerð og spanna langt tímabil í byggingarsögu bæjarins. Á síðustu árum hefur áhugi á húsvernd vaxið fiskur um hrygg og nokkrar af eldri byggingum svæðisins syðst í Hafnarstræti fengið verðuga andlitslyftingu. Við Ráðhústorg og Skipagötu eru háar og reisulegar byggingar sem eru minnisvarði um stórhuga hugsun í bæjarskipulagi Akureyrar frá 1927.

Skipulagstillagan gerir ráð fyrir þremur nýbyggingum á svæði 2 og verður hlutverk þeirra ekki síst að fylla upp í skörð og styrkja götumyndir Hafnarstrætis og Skipagötu. Leyft er niðurrif á tveimur húsum sem standa á lóðum nr. 6 og 8 við Skipagötu, en jafnframt er ráð fyrir að nýtt hús verði byggt á lóð nr. 6 við Skipagötu. Þetta er gert til þess að liðka fyrir gönguleið sem verður óslitin frá Skátagili austur að hafnarsvæði. Þessi gönguás er ein þungamiðja skipulagstillögunnar. Í sama tilgangi er lagt til að Hafnarstræti 106 (Braunshús) við Hafnarstræti verði flutt og fundinn annar framtíðarstaður. Niðurrif er ekki heimilt. Þá er heimilt að flytja „Turninn“ sem stendur á lóð við Hafnatstræti 100b.

Lögð er til áframhaldandi einstefnuumferð í Hafnarstræti til norðurs, óslitið að Brekkugötu og göturýmið verði endurhannað með hefðbundnara sniði. Þetta gefur möguleika á fleiri bílastæðum við þessa aðal verslunargötu svæðisins, auk þess sem umhverfið verður aðlagað betur að mörgum glæsilegum byggingum götunnar. Gert er ráð fyrir að Hafnarstræti geti verið lokað fyrir bílaumferð þegar þörf er talin á því.

Sú kvöð er á lóð númer 3 við Strandgötu að akstursleið (Túngata) er um lóðina ásamt bílastæðum meðfram akstursleiðinni og gönguleið fyrir almenning.

### *6.3.1 Hafnarstræti 98*

Á lóðinni er þriggja og hálfrar hæðar timburhús ásamt kjallara. Húsið er frá 1923 og var ytra byrði þess friðað ásamt tveimur öðrum húsum við götuna árið 2007.

Í tillögu Húsafriðunarnefndar ríkisins um friðun húsanna við Hafnarstræti var einkum litið til þess að húsin hafa mikið gildi fyrir umhverfi sitt, ýmist sem hornhús eða áberandi kennileiti í miðbænum og hafa mikið listrænt gildi, ekki síst í upphaflegri gerð sinni. Jafnframt var horft til þess að mikilsvert sé

að varðveita byggingarsögulega fjölbreytni þessa hluta miðbæjarins og tengsl Hafnarstrætis við Kaupvangsstræti, eins helsta götuhorns á Akureyri.

Viðbyggingar felast í því að byggja austan núverandi húss að Skipagötu 14.

Ekki eru gerðar kröfur um sérstakar klæðningar að öðru leyti en því að mælst er til þess að miðað sé við vönduð efni og frágang þeirra. Þá er lögð mikil áhersla á að núverandi húsi sem og öllu umhverfinu sé sýnd virðing.

Forðast skal áberandi efnis- og litaval nema til að draga fram ákveðna áhersluhluta byggingar s.s. hornum, við uppbrot eða á öðrum stöðum sem við á. Gera skal grein fyrir efnis og litavali um leið og forteikningar eru lagðar fram. Þakkantar og annar frágangur skulu vera snyrtilega leystir og ekki eru leyfð fyrirferðarmikil þakskyggni eða frágangslausnir.

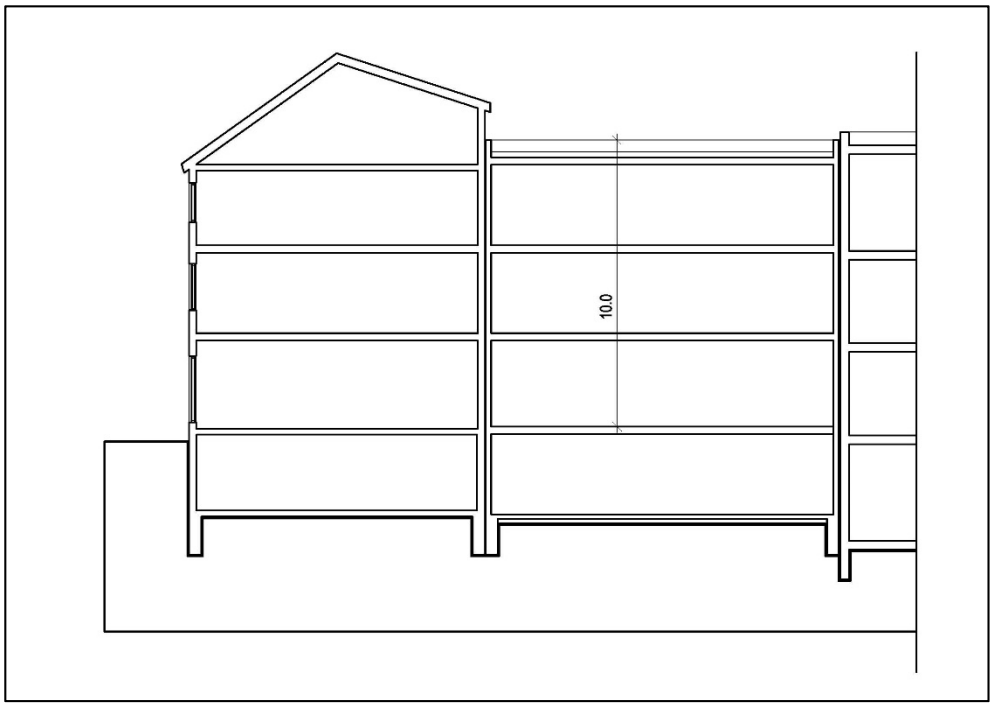
Gert er ráð fyrir þriggja hæða byggingu auk kjallara. Þak verði flatt. Gert er ráð fyrir þjónustu í tengslum við núverandi hús t.d. gistiaðstöðu.

Hámarkshæð byggingar skal vera 10,0 m frá gólfkóta 1. hæðar núverandi húss. Leiðbeinandi gólfhæð verður gefin upp á mæliblöðum.

Gera skal ráð fyrir einu bílastæði fyrir hverja 75m$^2$ í verslunar- eða skrifstofuhúsnæði. Greiða skal í bílastæðasjóð Akureyrarbæjar fyrir þann fjölda sem vantar upp á stæði innan lóðar.

Nokkur almenn atriði:

- Stigahús skulu vera lokuð með lyftu.
- Svalagangar eru ekki leyfðir.




*Snið - Hafnarstræti 98.*

### *6.3.2 Hafnarstræti 100b*

Nýbyggingin er staðsett austan Hafnarstrætis og er hlutverk hennar ekki síst að styrkja götumyndina. Nú er á lóðinni lítið hús, Turninn, þar sem rekin er indversk veitingasala. Lagt er til að Turninn verði fluttur á lóðina Torfunef 5 á hafnarsvæðinu eða annan stað utan skipulagssvæðisins.

Ekki eru gerðar kröfur um sérstakar klæðningar að öðru leyti en því að mælst er til þess að miðað sé við vönduð efni og frágang þeirra. Forðast skal áberandi efnis- og litaval nema til að draga fram ákveðna áhersluhluta byggingar s.s. hornum, við uppbrot eða á öðrum stöðum sem við á. Gera skal grein fyrir efnis og litavali um leið og forteikningar eru lagðar fram. Þakkantar og annar frágangur skulu vera snyrtilega leystir og ekki eru leyfð fyrirferðarmikil þakskyggni eða frágangslausnir.

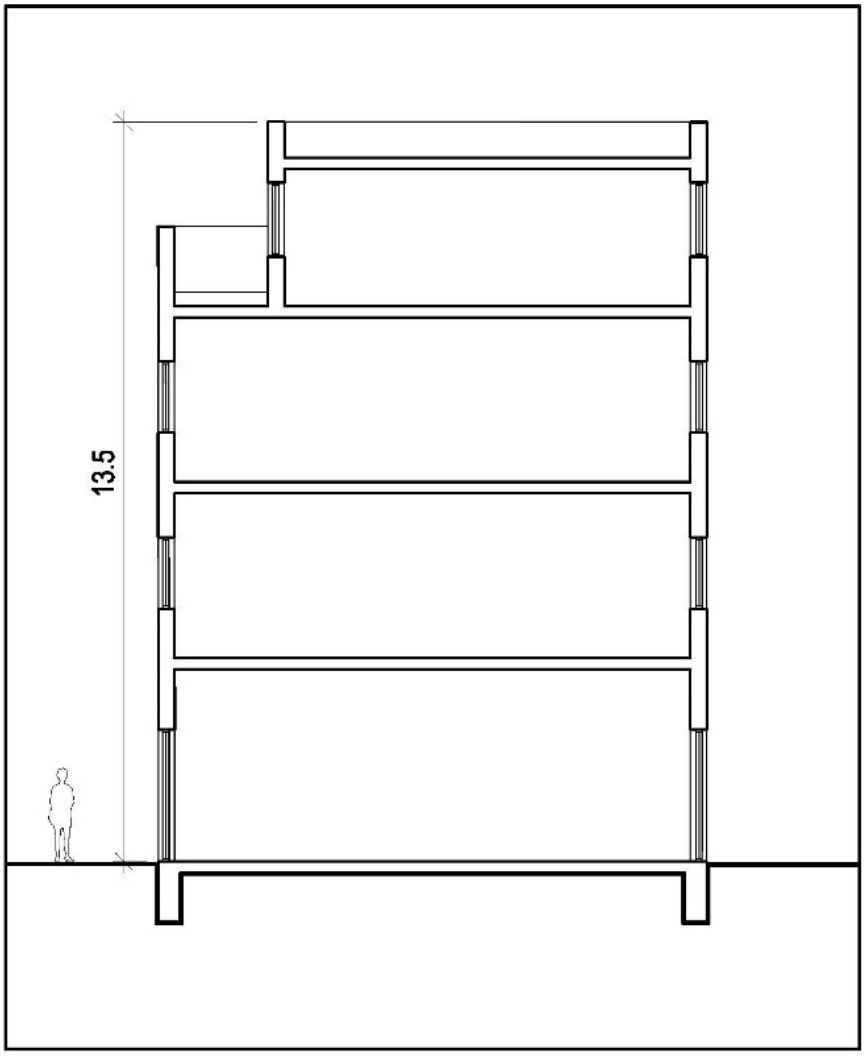
Gert er ráð fyrir fjögurra hæða byggingu. Efsta hæðin er inndregin um a.m.k. tvo metra til austurs, Hafnarstrætis megin. Þak verði flatt. Á jarðhæð verður verslun og þjónusta en gert er ráð fyrir þjónustu á efri hæðum. Þó er leyfilegt að koma fyrir allt að sex íbúðum í húsinu enda verði þær vandaðar og uppfylli allar almennar gæðakröfur og henti sem best til íbúða. Íbúðir skulu hafa glugga til tveggja átta í það minnsta. Allar íbúðir skulu hafa einkasvalir og geta þær snúið til austurs eða vesturs. Ganga skal inn í íbúðir um lokað stigahús. Svalagangar eru ekki leyfilegir. Kvöð er um almennan göngustíg gegnum húsið nyrst á lóðinni í samræmi við skipulagsuppdrátt. Þá eru sýndar kvaðir um gönguleiðir austan húss innan lóðar á sama uppdrætti.

Hámarkshæð byggingar skal vera 13,5m frá gólfkóta 1. hæðar. Leiðbeinandi gólfhæð verður gefin upp á mæliblöðum.

Gera skal ráð fyrir einu bílastæði fyrir hverja íbúð eða eitt stæði fyrir hverja 75m$^2$ í verslunar- eða skrifstofuhúsnæði. Greiða skal í bílastæðasjóð Akureyrarbæjar fyrir þann fjölda sem vantar upp á stæði innan lóðar.

Nokkur almenn atriði:

- Stigahús skulu vera lokuð með lyftu.
- Svalagangar eru ekki leyfðir.
- Hver íbúð skal hafa glugga á gagnstæðum hliðum. Hver íbúð hafi þannig gluggahlið bæði að götu og garði.




*Snið - Hafnarstræti 100b.*

### *6.3.3 Hafnarstræti 104*

Viðbyggingin er staðsett austan núverandi húss að Hafnarstræti 104.

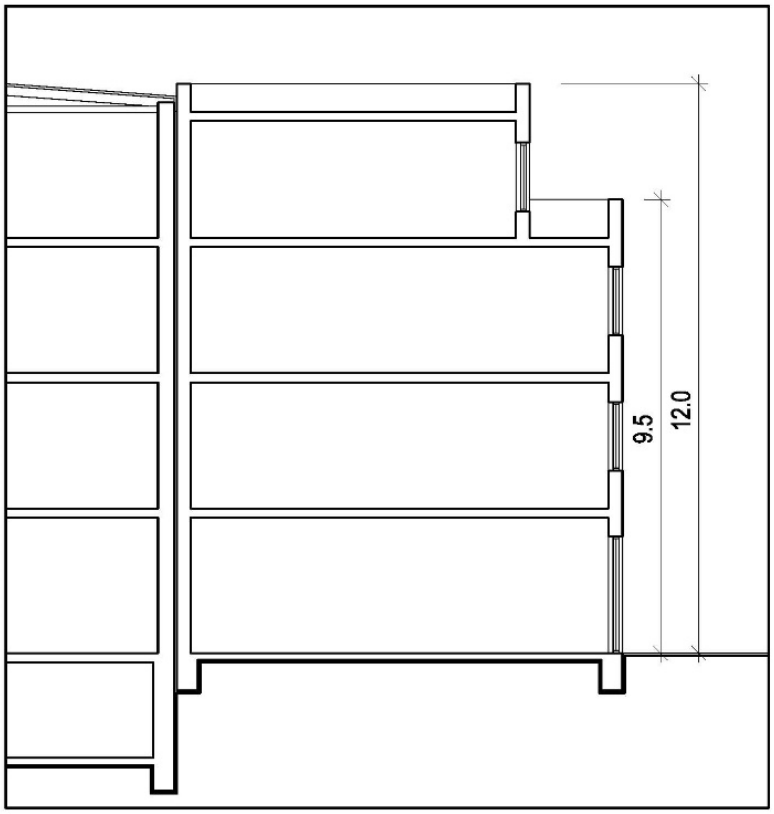
Mælst er til að klæðningar verði með steyptri áferð og taki tillit til hússins sem byggt er við og nálægra bygginga. Að öðru leyti skal vanda frágang þeirra. Forðast skal litaval nema til að draga fram ákveðna áhersluhluta byggingar s.s. hornum, við uppbrot eða á öðrum stöðum sem við á. Gera skal grein fyrir efnis og litavali um leið og forteikningar eru lagðar fram. Þakkantar og annar frágangur skulu vera snyrtilega leystir og ekki eru leyfð fyrirferðarmikil þakskyggni eða frágangslausnir.

Gert er ráð fyrir fjögurra hæða byggingu. Efsta hæðin er inndregin um a.m.k. tvo metra til vesturs, port megin. Þak verði flatt. Á jarðhæð verður verslun og þjónusta en gert er ráð fyrir hótelrekstri á efri hæðum. Svalagangar eru ekki leyfilegir. Hámarkshæð byggingar skal vera 12.0 frá gólfkóta 1. hæðar. Leiðbeinandi gólfhæð verður gefin upp á mæliblöðum.

Gera skal ráð fyrir einu bílastæði fyrir fyrir hverja 75m$^2$ í verslunar eða skrifstofuhúsnæði. Greiða skal í bílastæðasjóð Akureyrarbæjar fyrir þann fjölda sem vantar upp á stæði innan lóðar.

Nokkur almenn atriði:

- Stigahús skulu vera lokuð með lyftu.
- Svalagangar eru ekki leyfðir.




*Snið - Hafnarstræti 104.*

### *6.3.4 Hofsbót 2*

Byggingin er staðsett á horni Strandgötu og Hofsbótar og er liður í því að styrkja götumynd Hofsbótar og Strandgötu. Húsið byggist að Hofsbót 4 til suðurs en Strandgötu 4 að norðanverðu. Athygli er vakin á því ytra byrði Strandgötu 4 er friðað og skal taka fullt tillit til þess.

Ekki eru gerðar kröfur um sérstakar klæðningar að öðru leyti en því að mælst er til þess að miðað sé við vönduð efni og frágang þeirra. Forðast skal áberandi efnis- og litaval nema til að draga fram ákveðna áhersluhluta byggingar s.s. hornum, við uppbrot eða á öðrum stöðum sem við á.

Gera skal grein fyrir efnis og litavali um leið og forteikningar eru lagðar fram. Þakkantar og annar frágangur skulu vera snyrtilega leystir og ekki eru leyfð fyrirferðarmikil þakskyggni eða frágangslausnir.

Byggingin er fjórar hæðir þar af sú efsta inndregin til vesturs, Hofsbótar megin. Þak verði flatt.

Á jarðhæð verður verslun og þjónusta en gert er ráð fyrir þjónustu á efri hæðum. Þó er leyfilegt að koma fyrir allt að sex íbúðum enda verði þær vandaðar og uppfylli allar almennar gæðakröfur og henti sem best til íbúða. Íbúðir skulu hafa glugga til tveggja átta í það minnsta. Allar íbúðir skulu hafa einkasvalir. Ganga skal inn í íbúðir um lokað stigahús. Svalagangar eru ekki leyfilegir.

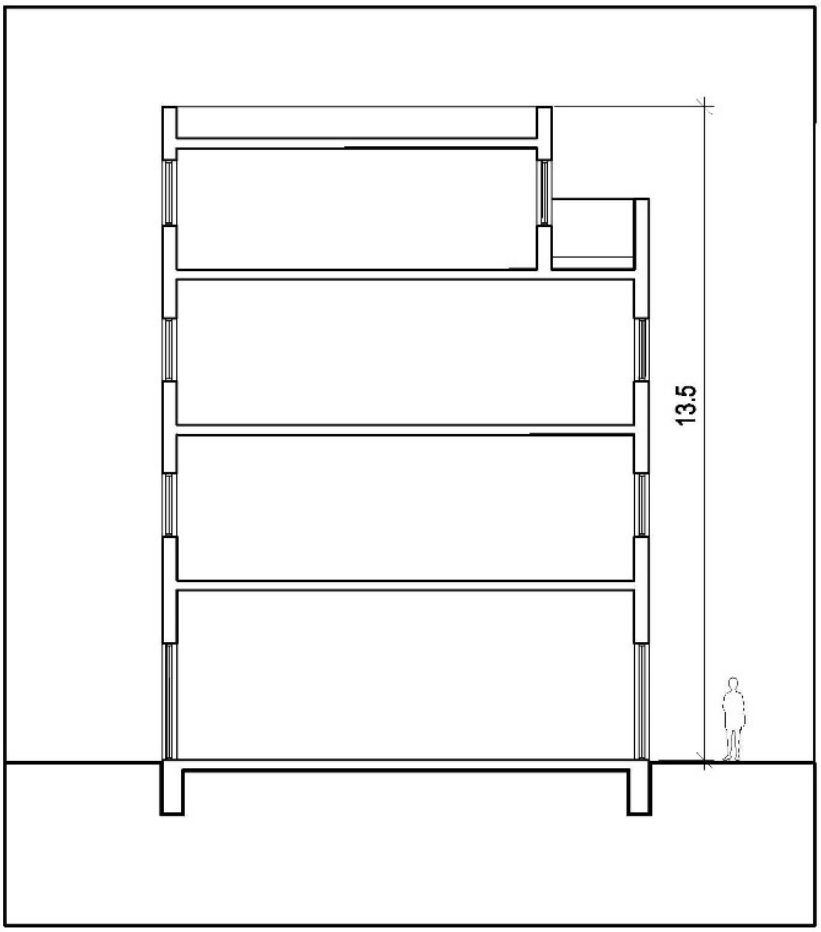
Sníða skal 45° af horni byggingar á fyrstu og annarrar hæð, um a.m.k 2 m af hvorri hlið, til að skapa rými fyrir gangstétt við hringtorg.

Hámarkshæð byggingar skal vera 13,5 m frá gólfkóta 1. hæðar. Leiðbeinandi gólfhæð verður gefin upp á mæliblöðum.

Gera skal ráð fyrir einu bílastæði fyrir hverja íbúð eða eitt stæði fyrir hverja 75m$^2$ í verslunar- eða skrifstofuhúsnæði. Greiða skal í bílastæðasjóð Akureyrarbæjar fyrir þann fjölda sem vantar upp á stæði innan lóðar.

Nokkur almenn atriði:

- Stigahús skulu vera lokuð með lyftu.
- Svalagangar eru ekki leyfðir.
- Hver íbúð skal hafa glugga á gagnstæðum hliðum. Almennt skulu svefnherbergi snúa að garði en önnur rými að götu.




*Snið - Hofsbót 2.*

### *6.3.5 Skipagata 1*

Leyfilegt er að stækka húsið til austurs. Reiturinn er fyrst og fremst hugsaður til að bæta aðgengi upp á hæðirnar með stiga og lyftu sem standast kröfur nútímans

Húsið er sambyggt framhald af fallegri húsaröð sem nær frá Skipagötu að Ráðhústorgi og afmarkar austurhlið þess. Taka skal fullt tillit til núverandi húsaraðar við hönnun.

Gerð er krafa um steypta áferð útveggja í takt við aðliggjandi hús. Vanda skal allan frágang þeirra. Forðast skal áberandi litaval. Þá skal staðsetja glugga, forma svalahandrið og annan slíkan frágang þannig að viðbygging sé til þess fallin að viðhalda og styrkja einkenni húsaraðarinnar.

Gera skal grein fyrir efnis- og litavali um leið og forteikningar eru lagðar fram. Þakkantar og annar frágangur skulu vera snyrtilega leystir og ekki eru leyfð fyrirferðarmikil þakskyggni eða frágangslausnir.

Byggingin verði fjórar hæðir þar sem efsta hæðin er inndregin til austurs Skipagötu megin og skal gæta samræmis við svalafrágang Skipagötu 5. Þak verði flatt eða einhalla til austurs.

Á jarðhæð verður verslun og þjónusta en gert er ráð fyrir íbúðum eða þjónustu á efri hæðum. Íbúðir skulu hafa glugga til tveggja átta í það minnsta. Allar íbúðir skulu hafa einkasvalir og skulu þær snúa

inn að bakgarði til austurs nema inndregnar svalir 4. hæðar. Ganga skal inn í íbúðir um lokað stigahús. Svalagangar eru ekki leyfilegir.

Hámarkshæð byggingar skal vera 13,0 m frá gólfkóta 1. hæðar. Hámarkshæð ofan á svalahandrið 4. hæðar er 9,5 m. Leiðbeinandi gólfhæð verður gefin upp á mæliblöðum.

Gera skal ráð fyrir einu bílastæði fyrir hverja íbúð eða eitt stæði fyrir hverja 75m$^2$ í verslunar- eða skrifstofuhúsnæði. Greiða skal í bílastæðasjóð Akureyrarbæjar fyrir þann fjölda sem vantar upp á stæði innan lóðar.

Nokkur almenn atriði:

- Stigahús skulu vera lokuð með lyftu.
- Svalagangar eru ekki leyfðir.
- Hver íbúð skal hafa glugga á gagnstæðum hliðum. Hver íbúð hafi þannig gluggahlið bæði að götu og garði.

### *6.3.6 Ráðhústorg 7*

Leyft er að byggja tvær hæðir, þar af 4. hæðina inndregna til austurs ofan á núverandi hús. Húsið er sambyggt framhald af fallegri húsaröð sem nær frá Skipagötu að Ráðhústorgi og afmarkar austurhlið þess. Taka skal fullt tillit til núverandi húsaraðar við hönnun.

Gerð er krafa um steypta áferð útveggja í takt við aðliggjandi hús. Vanda skal allan frágang þeirra. Forðast skal áberandi litaval. Þá skal staðsetja glugga, forma svalahandrið og annan slíkan frágang þannig að viðbygging sé til þess fallin að viðhalda og styrkja einkenni húsaraðarinnar.

Gera skal grein fyrir efnis- og litavali um leið og forteikningar eru lagðar fram. Þakkantar og annar frágangur skulu vera snyrtilega leystir og ekki eru leyfð fyrirferðarmikil þakskyggni eða frágangslausnir.

Byggingin verði fjórar hæðir þar sem efsta hæðin er inndregin til austurs Skipagötu megin og skal gæta samræmis við svalarfrágang Skipagötu 1. Þak verði flatt eða einhalla til austurs.

Á jarðhæð verður verslun og þjónusta en gert er ráð fyrir íbúðum eða þjónustu á efri hæðum. Íbúðir skulu hafa glugga til tveggja átta í það minnsta. Allar íbúðir skulu hafa einkasvalir og skulu þær snúa inn að bakgarði til austurs nema inndregnar svalir 4. hæðar. Ganga skal inn í íbúðir um lokað stigahús. Svalagangar eru ekki leyfilegir.

Hámarkshæð byggingar skal vera 13,0 m frá gólfkóta 1. hæðar. Hámarkshæð ofan á svalahandrið 4. hæðar er 9,5 m. Leiðbeinandi gólfhæð verður gefin upp á mæliblöðum.

Gera skal ráð fyrir einu bílastæði fyrir hverja íbúð eða eitt stæði fyrir hverja 75m$^2$ í verslunar- eða skrifstofuhúsnæði. Greiða skal í bílastæðasjóð Akureyrarbæjar fyrir þann fjölda sem vantar upp á stæði innan lóðar.

Nokkur almenn atriði:

- Stigahús skulu vera lokuð með lyftu.
- Svalagangar eru ekki leyfðir.
- Hver íbúð skal hafa glugga á gagnstæðum hliðum. Hver íbúð hafi þannig gluggahlið bæði að götu og garði.

### *6.3.7 Ráðhústorg 9*

Leyft er að byggja tvær hæðir, þar af 4. hæðina inndregna til austurs ofan á núverandi hús. Húsið sambyggt framhald af fallegri húsaröð sem nær frá Skipagötu að Ráðhústorgi og afmarkar austurhlið þess. Taka skal fullt tillit til núverandi húsaraðar við hönnun. Þá byggist húsið að Strandgötu 4 til austurs. Ytra byrði þess húss er friðað og skal hafa það í huga við hönnun og byggingu.

Gerð er krafa um steypta áferð útveggja í takt við aðliggjandi hús. Vanda skal allan frágang þeirra. Forðast skal áberandi litaval. Þá skal staðsetja glugga, forma svalahandrið og annan slíkan frágang þannig að viðbygging sé til þess fallin að viðhalda og styrkja einkenni húsaraðarinnar.

Gera skal grein fyrir efnis- og litavali um leið og forteikningar eru lagðar fram. Þakkantar og annar frágangur skulu vera snyrtilega leystir og ekki eru leyfð fyrirferðarmikil þakskyggni eða frágangslausnir.

Byggingin verði fjórar hæðir þar sem efsta hæðin er inndregin til austurs Ráðhústorgs megin og skal gæta samræmis við svalarfrágang Ráðhústorgs 7. Þak verði flatt eða einhalla til austurs.

Á jarðhæð verður verslun og þjónusta en gert er ráð fyrir íbúðum eða þjónustu á efri hæðum. Íbúðir skulu hafa glugga til tveggja átta í það minnsta. Allar íbúðir skulu hafa einkasvalir og skulu þær snúa inn að bakgarði til austurs nema inndregnar svalir 4. hæðar. Ganga skal inn í íbúðir um lokað stigahús. Svalagangar eru ekki leyfilegir.

Hámarkshæð byggingar skal vera 13,0 m frá gólfkóta 1. hæðar. Hámarkshæð ofan á svalahandrið 4. hæðar er 9,5 m. Leiðbeinandi gólfhæð verður gefin upp á mæliblöðum.

Gera skal ráð fyrir einu bílastæði fyrir hverja íbúð eða eitt stæði fyrir hverja 75m$^2$ í verslunar- eða skrifstofuhúsnæði. Greiða skal í bílastæðasjóð Akureyrarbæjar fyrir þann fjölda sem vantar upp á stæði innan lóðar.

Nokkur almenn atriði:

- Stigahús skulu vera lokuð með lyftu.
- Svalagangar eru ekki leyfðir.
- Hver íbúð skal hafa glugga á gagnstæðum hliðum. Hver íbúð hafi þannig gluggahlið bæði að götu og garði.

### *6.3.8 Skipagata 5*

Leyft er að byggja tvær hæðir, þar af 4. hæðina inndregna til austurs ofan á núverandi hús. Þá er leyfilegt að stækka húsið til austurs. Húsið sambyggt framhald af fallegri húsaröð sem nær frá Skipagötu að Ráðhústorgi og afmarkar austurhlið þess. Taka skal fullt tillit til núverandi húsaraðar við hönnun.

Gerð er krafa um steypta áferð útveggja í takt við aðliggjandi hús. Vanda skal allan frágang þeirra. Forðast skal áberandi litaval. Þá skal staðsetja glugga, forma svalahandrið og annan slíkan frágang þannig að viðbygging sé til þess fallin að viðhalda og styrkja einkenni húsaraðarinnar.

Gera skal grein fyrir efnis- og litavali um leið og forteikningar eru lagðar fram. Þakkantar og annar frágangur skulu vera snyrtilega leystir og ekki eru leyfð fyrirferðarmikil þakskyggni eða frágangslausnir.

Byggingin verði fjórar hæðir þar sem efsta hæðin er inndregin til austurs Skipagötu megin og skal gæta samræmis við svalarfrágang Skipagötu 1. Þak verði flatt eða einhalla til austurs.

Á jarðhæð verður verslun og þjónusta en gert er ráð fyrir íbúðum eða þjónustu á efri hæðum. Íbúðir skulu hafa glugga til tveggja átta í það minnsta. Allar íbúðir skulu hafa einkasvalir og skulu þær snúa inn að bakgarði til austurs nema inndregnar svalir 4. hæðar. Ganga skal inn í íbúðir um lokað stigahús. Svalagangar eru ekki leyfilegir.

Hámarkshæð byggingar skal vera 13,0 m frá gólfkóta 1. hæðar. Hámarkshæð ofan á svalahandrið 4. hæðar er 9,5 m. Leiðbeinandi gólfhæð verður gefin upp á mæliblöðum.

Gera skal ráð fyrir einu bílastæði fyrir hverja íbúð eða eitt stæði fyrir hverja 75m$^2$ í verslunar- eða skrifstofuhúsnæði. Greiða skal í bílastæðasjóð Akureyrarbæjar fyrir þann fjölda sem vantar upp á stæði innan lóðar.

Nokkur almenn atriði:

- Stigahús skulu vera lokuð með lyftu.
- Svalagangar eru ekki leyfðir.
- Hver íbúð skal hafa glugga á gagnstæðum hliðum. Hver íbúð hafi þannig gluggahlið bæði að götu og garði.

### *6.3.9 Skipagata 7*

Leyft er að byggja eina inndregna hæð til austurs ofan á núverandi hús. Þá er leyfilegt að stækka húsið til austurs. Húsið er sambyggt framhald af fallegri húsaröð sem nær frá Skipagötu að Ráðhústorgi og afmarkar austurhlið þess. Taka skal fullt tillit til núverandi húsaraðar við hönnun.

Gerð er krafa um steypta áferð útveggja í takt við aðliggjandi hús. Vanda skal allan frágang þeirra. Forðast skal áberandi litaval. Þá skal staðsetja glugga, forma svalahandrið og annan slíkan frágang þannig að viðbygging sé til þess fallin að viðhalda og styrkja einkenni húsaraðarinnar.

Gera skal grein fyrir efnis- og litavali um leið og forteikningar eru lagðar fram. Þakkantar og annar frágangur skulu vera snyrtilega leystir og ekki eru leyfð fyrirferðarmikil þakskyggni eða frágangslausnir.

Byggingin verði fjórar hæðir þar sem efsta hæðin er inndregin til austurs Skipagötu megin og skal gæta samræmis við svalarfrágang Skipagötu 5. Þak verði flatt eða einhalla til austurs.

Á jarðhæð verður verslun og þjónusta en gert er ráð fyrir íbúðum eða þjónustu á efri hæðum. Íbúðir skulu hafa glugga til tveggja átta í það minnsta. Allar íbúðir skulu hafa einkasvalir og skulu þær snúa inn að bakgarði til austurs nema inndregnar svalir 4. hæðar. Ganga skal inn í íbúðir um lokað stigahús. Svalagangar eru ekki leyfilegir.

Hámarkshæð byggingar skal vera 13,0 m frá gólfkóta 1. hæðar. Hámarkshæð ofan á svalahandrið 4. hæðar er 9,5 m. Leiðbeinandi gólfhæð verður gefin upp á mæliblöðum.

Gera skal ráð fyrir einu bílastæði fyrir hverja íbúð eða eitt stæði fyrir hverja 75m$^2$ í verslunar- eða skrifstofuhúsnæði. Greiða skal í bílastæðasjóð Akureyrarbæjar fyrir þann fjölda sem vantar upp á stæði innan lóðar.

Nokkur almenn atriði:

- Stigahús skulu vera lokuð með lyftu.
- Svalagangar eru ekki leyfðir.
- Hver íbúð skal hafa glugga á gagnstæðum hliðum. Hver íbúð hafi þannig gluggahlið bæði að götu og garði.

*6.3.10 Skipagata 6-8*

Leyft er niðurrif á núverandi tveggja hæða húsum að Skipagötu 6 og 8 enda komi annað hús í staðinn á lóð Skipagötu 6 samkvæmt skilmálum. Húsið verður framhald af fallegri húsaröð sem nær óslitið frá Hafnarstræti, um Ráðhústorg og suður Skipagötu. Taka skal fullt tillit til núverandi húsaraðar við hönnun. Þetta er gert til þess að liðka fyrir gönguleið sem verður óslitin frá Skátagili austur að hafnarsvæði. Þessi gönguás er ein þungamiðja skipulagstillögunnar.

Gerð er krafa um steypta áferð útveggja í takt við aðliggjandi hús. Vanda skal allan frágang þeirra. Forðast skal áberandi litaval.

Gera skal grein fyrir efnis- og litavali um leið og forteikningar eru lagðar fram. Þakkantar og annar frágangur skulu vera snyrtilega leystir og ekki eru leyfð fyrirferðarmikil þakskyggni eða frágangslausnir.

Nýbyggingin er fjórar hæðir og byggist að Skipagötu 4 að norðanverðu. Efsta hæðin er inndregin til vesturs Skipagötumegin og skal gæta samræmis við svalarfrágang Skipagötu 4. Þak verði flatt eða einhalla til vesturs.

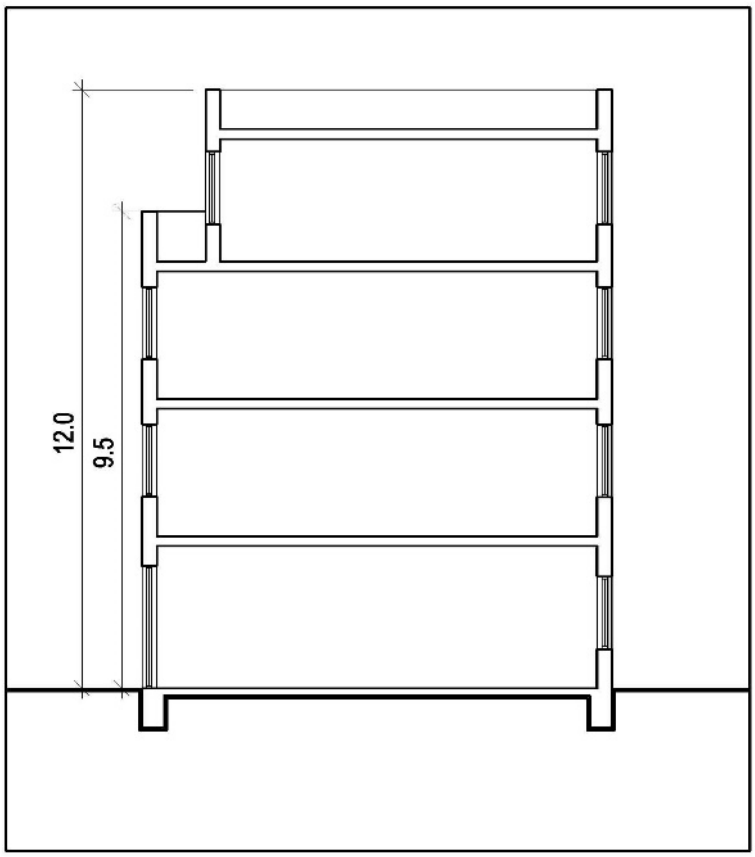
Á jarðhæð verður verslun og þjónusta en gert er ráð fyrir íbúðum eða þjónustu á efri hæðum. Íbúðir skulu hafa glugga til tveggja átta í það minnsta. Allar íbúðir skulu hafa einkasvalir og skulu þær snúa inn að bakgarði til vesturs. Ganga skal inn í íbúðir um lokað stigahús. Svalagangar eru ekki leyfilegir.

Hámarkshæð byggingar skal vera 12,0 m frá gólfkóta 1. hæðar. Hámarkshæð ofan á svalahandrið 4. hæðar er 9,5 m. Leiðbeinandi gólfhæð verður gefin upp á mæliblöðum.

Gera skal ráð fyrir einu bílastæði fyrir hverja íbúð eða eitt stæði fyrir hverja 75m$^2$ í verslunar- eða skrifstofuhúsnæði. Greiða skal í bílastæðasjóð Akureyrarbæjar fyrir þann fjölda sem vantar upp á stæði innan lóðar.

Nokkur almenn atriði:

- Stigahús skulu vera lokuð með lyftu.
- Svalagangar eru ekki leyfðir.
- Hver íbúð skal hafa glugga á gagnstæðum hliðum. Hver íbúð hafi þannig gluggahlið bæði að götu og garði.
- Svalir skulu snúa að bakgarði.




*Snið - Skipagata 6.*

### *6.3.11 Skipagata 10*

Um er að ræða nýja byggingu á lóðinni Skipagötu 10. Nú er á lóðinni einnar hæðar „bíslag“ og er gert ráð fyrir því að það verði rifið og nýbyggingin nái að fjögurra hæða byggingu aðliggjandi lóðar til vesturs. Byggingin er mikilvæg í skipulagstillögunni. Hún styrkir ekki aðeins götumynd Skipagötu heldur verður andlit og myndar endapunkt nýs gönguáss sem nær austur að hafnarsvæði. Lögð er áhersla á að það sé haft í huga þegar útlit og innihald er ákveðið.

Ekki eru gerðar kröfur um sérstakar klæðningar að öðru leyti en því að mælst er til þess að miðað sé við vönduð efni og frágang þeirra. Forðast skal áberandi efnis- og litaval nema til að draga fram ákveðna áhersluhluta byggingar s.s. hornum, við uppbrot eða á öðrum stöðum sem við á.

Gera skal grein fyrir efnis og litavali um leið og forteikningar eru lagðar fram. Þakkantar og annar frágangur skulu vera snyrtilega leystir og ekki eru leyfð fyrirferðarmikil þakskyggni eða frágangslausnir.

Byggingin er fjórar hæðir. Þak verði flatt. Á jarðhæð verður verslun og þjónusta en gert er ráð fyrir þjónustu á efri hæðum.

Hámarkshæð byggingar skal vera 13,0 m frá gólfkóta 1. hæðar. Leiðbeinandi gólfhæð verður gefin upp á mæliblöðum.

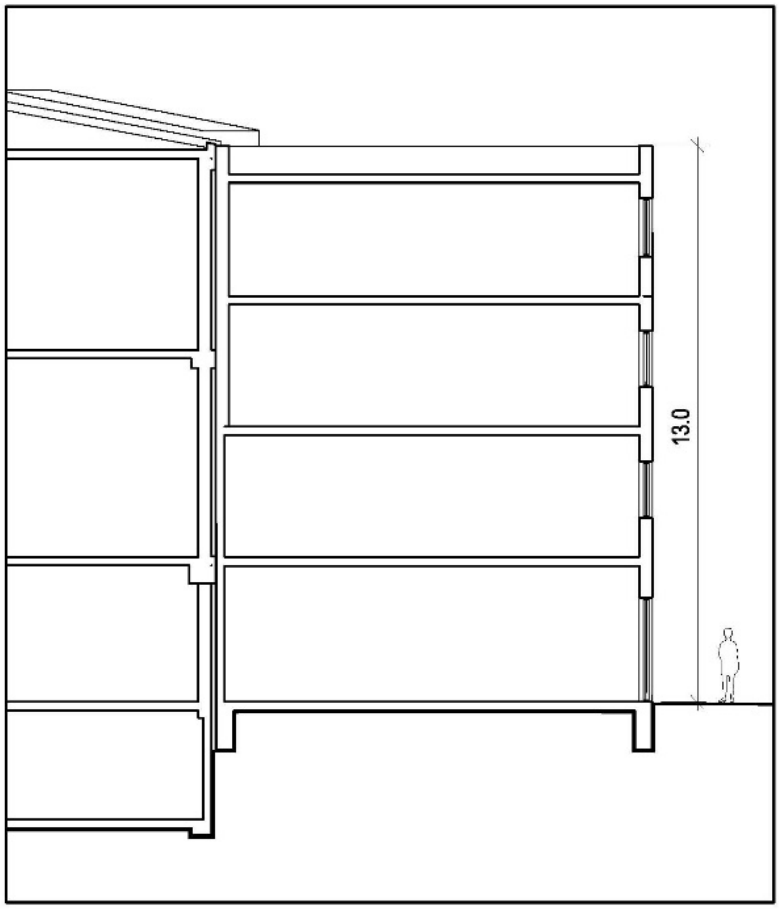
Kvöð er um almennan göngustíg syðst á lóðinni samanber skipulagsuppdrátt.

Bent er á að innan lóðarinnar eru símalagnir sem taka þarf tillit til við hönnun byggingarinnar og skal það gert í fullu samráði við eigenda lagnanna.

Gera skal ráð fyrir einu stæði fyrir hverja 75m$^2$ í verslunar- eða skrifstofuhúsnæði. Greiða skal í bílastæðasjóð Akureyrarbæjar fyrir þann fjölda sem vantar upp á stæði innan lóðar.

Nokkur almenn atriði:

- Stigahús skulu vera lokuð með lyftu.
- Svalagangar eru ekki leyfðir.




*Snið - Skipagata 10.*

### *6.3.12 Skipagata 18*

Leyft er að byggja tvær hæðir ofan á núverandi hús. Þá er leyfilegt að stækka húsið til vesturs um tvo metra. Húsið tengist Skipagötu 16 að norðan en Kaupvangsstræti 4 að sunnan. Taka skal fullt tillit til þess að byggingin er hluti af sambyggðri húsaröð við hönnun.

Gerð er krafa um steypta áferð útveggja í takt við aðliggjandi hús. Vanda skal allan frágang þeirra. Forðast skal áberandi litaval. Þá skal staðsetja glugga, forma svalahandrið og annan slíkan frágang þannig að viðbygging sé til þess fallin að viðhalda og styrkja einkenni húsaraðarinnar.

Gera skal grein fyrir efnis- og litavali um leið og forteikningar eru lagðar fram. Þakkantar og annar frágangur skulu vera snyrtilega leystir og ekki eru leyfð fyrirferðarmikil þakskyggni eða frágangslausnir.

Á jarðhæð verður verslun og þjónusta en gert er ráð fyrir allt að sex íbúðum eða þjónustu á efri hæðum. Íbúðir skulu hafa glugga til tveggja átta í það minnsta. Allar íbúðir skulu hafa einkasvalir.

Hámarkshæð byggingar skal vera 13,0 m frá gólfkóta 1. hæðar. Hámarkshæð ofan á svalahandrið 4. hæðar er 9,5 m. Leiðbeinandi gólfhæð verður gefin upp á mæliblöðum.

Gera skal ráð fyrir einu bílastæði fyrir hverja íbúð eða eitt stæði fyrir hverja 75m$^2$ í verslunar- eða skrifstofuhúsnæði. Greiða skal í bílastæðasjóð Akureyrarbæjar fyrir þann fjölda sem vantar upp á stæði innan lóðar.

### *6.3.13 Kaupvangsstræti 4*

Leyft er að byggja tvær hæðir ofan á núverandi hús. Húsið tengist Skipagötu 18 að norðan. Taka skal fullt tillit til þess að byggingin er hluti af sambyggðri húsaröð við hönnun hönnun.

Gerð er krafa um steypta áferð útveggja í takt við aðliggjandi hús. Vanda skal allan frágang þeirra. Forðast skal áberandi litaval. Þá skal staðsetja glugga, forma svalahandrið og annan slíkan frágang þannig að viðbygging sé til þess fallin að viðhalda og styrkja einkenni húsaraðarinnar.

Gera skal grein fyrir efnis- og litavali um leið og forteikningar eru lagðar fram. Þakkantar og annar frágangur skulu vera snyrtilega leystir og ekki eru leyfð fyrirferðarmikil þakskyggni eða frágangslausnir.

Á jarðhæð verður verslun- og þjónusta en gert er ráð fyrir allt að sex íbúðum eða þjónustu á efri hæðum. Íbúðir skulu hafa glugga til tveggja átta í það minnsta. Allar íbúðir skulu hafa einkasvalir.

Hámarkshæð byggingar skal vera 13,0 m frá gólfkóta 1. hæðar. Hámarkshæð ofan á svalahandrið 4. hæðar er 9,5 m. Leiðbeinandi gólfhæð verður gefin upp á mæliblöðum.

Gera skal ráð fyrir einu bílastæði fyrir hverja íbúð eða eitt stæði fyrir hverja 75m$^2$ í verslunar- eða skrifstofuhúsnæði. Greiða skal í bílastæðasjóð Akureyrarbæjar fyrir þann fjölda sem vantar upp á stæði innan lóðar.

## 6.4 ***Svæði 3, Geislagata-Túngata (Sjallareitur)***

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

Innan svæðisins er miðbæjarstarfsemi af ýmsum toga og á svæðinu ægir saman byggingum af ólíkum stærðum og gerðum.

Fjögur timburhús syðst á svæðinu eru hlekkur í glæsilegri heild húsa norðan Strandgötu sem ná frá húsi Gránufélagsins að Ráðhústorgi. Tekið er mið af eldra skipulagi og er almennt gert ráð fyrir fjögurra hæða byggð á svæðinu í viðbyggingum og nýbyggingum. Leyft er niðurrif á þremur húsum á lóð Glerárgötu 7, þ.e. Sjallanum og tveimur litlum timburhúsum, en á lóðinni er gert ráð fyrir að hótel verði byggt. Skipulagið miðar að því að styrkja norðurhluta miðbæjarins sem verslunar og þjónustuhluta.

Á þeim lóðum þar sem ekki er gert ráð fyrir viðbyggingum eða nýbyggingum er vísað í grein 5.2 í 5. kafla; almennir skilmálar

### *6.4.1 Geislagata 5*

Um er að ræða bankaþjónustu á lóðinni við Geislagötu 5. Nú er á lóðinni þriggja hæða bygging sem heimilt er að hækka í fjórar hæðir. Þak verði flatt. Áfram er gert ráð fyrir verslun og þjónusta í öllu húsinu. Hámarkshæð byggingar skal vera 14,0 m frá gólfkóta 1. hæðar

Við efnis- og litaval viðbyggingar skal taka mið af núverandi húsi. Leggja skal fram forteikningar . Þakkantar og annar frágangur skulu vera snyrtilega leystir og ekki eru leyfð fyrirferðarmikil þakskyggni eða frágangslausnir.

Gera skal ráð fyrir einu stæði fyrir hverja 75 $m^2$ í verslunar- eða skrifstofuhúsnæði. Greiða skal í bílastæðasjóð Akureyrarbæjar fyrir þann fjölda sem um ræðir. Stigahús skulu vera lokuð með lyftu.

### *6.4.2 Geislagata 7*

Um er að ræða hótel á lóðinni á lóðinni Geislagötu 7. Nú er á lóðinni þriggja hæða bygging meðfram Geislagötu með einnar hæða viðbyggingu til vesturs. Heimilt er að hækka þann hluta sem nú er þriggja hæða í fjórar hæðir skv. deiliskipulagsuppdrætti. Þak verði flatt. Áfram er gert ráð fyrir verslun og þjónusta í öllu húsinu.

Hámarkshæð byggingar skal vera 13,0 m frá gólfkóta 1. hæðar. Gera skal grein fyrir efnis og litavali um leið og forteikningar eru lagðar fram. Þakkantar og annar frágangur skulu vera snyrtilega leystir og ekki eru leyfð fyrirferðarmikil þakskyggni eða frágangslausnir.

Gera skal ráð fyrir einu stæði fyrir hverja 75 $m^2$ í verslunar- eða skrifstofuhúsnæði. Greiða skal í bílastæðasjóð Akureyrarbæjar fyrir þann fjölda sem um ræðir.

### *6.4.3 Gránufélagsgata 4*

Um er að ræða verslunarhúsnæði á lóðinni Gránufélagsgötu 4. Lóðir nr. 2 og 6 við Gránufélagsgötu eru sameinaðar lóð nr. 4. Heimilt er að rífa lítið áfast hús við suðausturgafl núverandi húss.

Ekki eru gerðar kröfur um sérstakar klæðningar að öðru leyti en því að mælst er til þess að miðað sé við vönduð efni og frágang þeirra. Forðast skal áberandi efnis- og litaval nema til að draga fram ákveðna áhersluhluta byggingar s.s. hornum, við uppbrot eða á öðrum stöðum sem við á. Aðgreina skal núverandi byggingu frá viðbyggingum með inndregnum flötum við vestur og austurenda núverandi byggingar. Þetta er gert til þess að virða þau hlutföll sem einkenna svæðið.

Gera skal grein fyrir efnis og litavali um leið og forteikningar eru lagðar fram. Þakkantar og annar frágangur skulu vera snyrtilega leystir og ekki eru leyfð fyrirferðarmikil þakskyggni eða frágangslausnir.

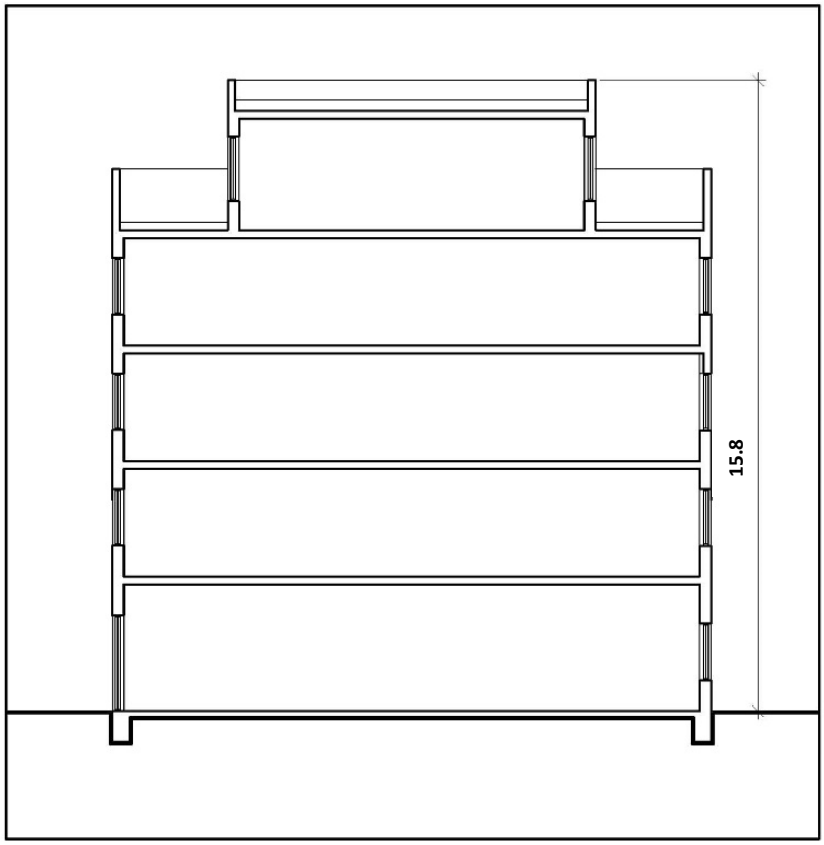
Leyfilegt er að byggja ofan á og við núverandi hús þannig að úr verði fimm hæða hús. Efsta hæðin skal vera inndregin frá götu og skal hún að hámarki vera 60 % af hæðinni fyrir neðan. Þak verði flatt. Hámarkshæð byggingar skal vera 15,8 m frá gólfkóta 1. hæðar. Leiðbeinandi gólfhæð verður gefin upp á mæliblöðum.

Á jarðhæð verði verslun og þjónusta en gert er ráð fyrir þjónustu á efri hæðum. Þó er leyfilegt að koma þar fyrir allt að 16 íbúðum enda verði þær vandaðar og uppfylli allar almennar gæðakröfur og henti sem best til íbúðar. Íbúðir skulu hafa glugga til tveggja átta í það minnsta. Allar íbúðir skulu hafa einkasvalir. Ganga skal inn í íbúðir um lokað stigahús. Svalagangar eru ekki leyfilegir.

Gera skal ráð fyrir einu bílastæði fyrir hverja íbúð eða eitt stæði fyrir hverja 75 $m^2$ í verslunar- eða skrifstofuhúsnæði. Greiða skal bílastæðasjóði Akureyrarbæjar fyrir þann fjölda sem um ræðir.

Nokkur almenn atriði:

- Stigahús skulu vera lokuð með lyftu.
- Svalagangar eru ekki leyfðir.
- Hver íbúð skal hafa glugga á gagnstæðum hliðum.
- Hverri íbúð fylgja einkasvalir




*Snið - Gránufélagsgata 4.*

### *6.4.4 Glerárgata 7*

Lóðirnar Glerárgata 3, 5 og 7, hafa verið sameinaðar og heita nú Glerárgata 7. Leyft er að byggja hótel á lóðinni og er það liður í því mæta aukinni ferðaþjónustu í bænum. Byggingin mun standa á áberandi horni við norðaustur enda miðbæjarins og skal hafa það í huga við hönnun hennar.

Ekki eru gerðar kröfur um sérstakar klæðningar að öðru leyti en því að mælst er til þess að miðað sé við vönduð efni og frágang þeirra. Forðast skal áberandi efnis- og litaval nema til að draga fram ákveðna áhersluhluta byggingar s.s. hornum, við uppbrot eða á öðrum stöðum sem við á.

Gera skal grein fyrir efnis- og litavali um leið og forteikningar eru lagðar fram. Þakkantar og annar frágangur skulu vera snyrtilega leystir og ekki eru leyfð fyrirferðarmikil þakskyggni eða frágangslausnir.

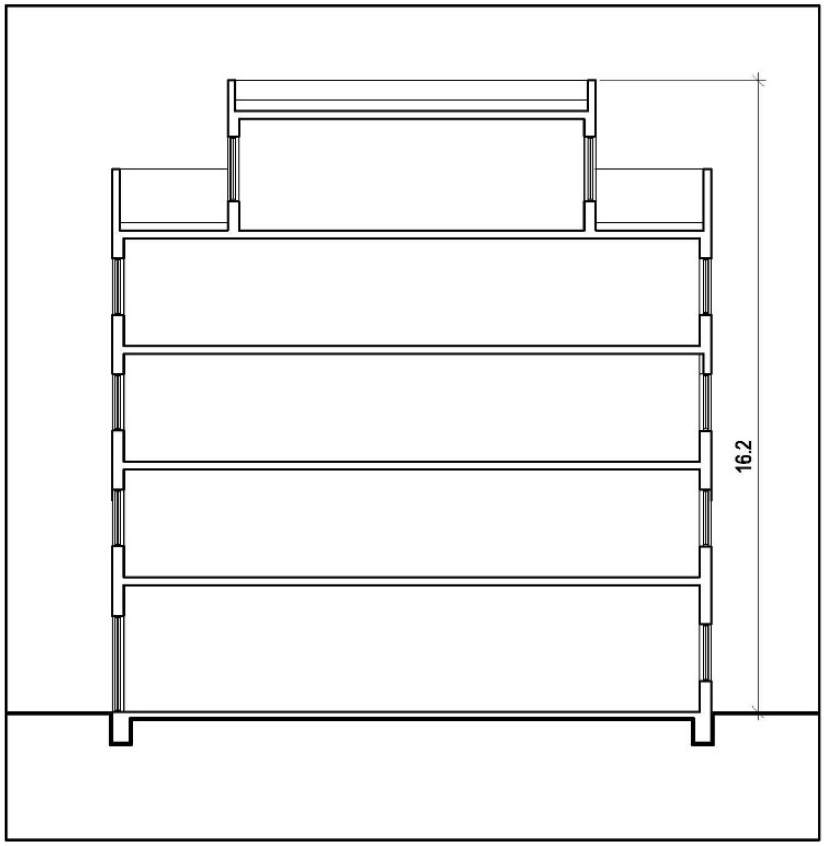
Á lóðinni eru tveir byggingarreitir. Byggingarreitur (A) fyrir fimm hæða hótel þar sem efsta hæðin er inndregin. Sérstakur byggingarreitur (B) er fyrir bílastæðakjallara.

Á skipulagsuppdrætti eru sýndir byggingarreitir á lóð og skulu byggingar byggðar innan þeirra. Þó mega svalir, stigar, stigapallar og skyggni, þar sem aðstæður leyfa, ná allt að 2,0 m út fyrir húshlið og 2,0 m út fyrir byggingarreit, nema á lóðarmörkum.

Kvöð er sett á lóðina um umferðarrétt að lóðinni nr. 3b við Glerárgötu.

**Byggingarreitur A**

Leyfilegt er að byggja á lóðinni 5. hæða hús þar sem efsta hæðin verði hámark 60 % af hæðinni fyrir neðan. Efsta hæðin skal vera inndregin frá götu. Hámarkshæð byggingar skal vera 16,2 m frá gólfkóta 1. hæðar. Hámarkshæð kjallara er 3,2 m. Leiðbeinandi gólfhæð verður gefin upp á mæliblöðum. Þak verði flatt.

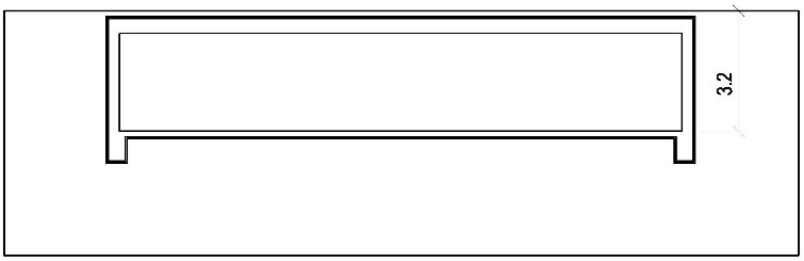



*Snið - Glerárgata 7.*

**Byggingarreitur B, bílgeymsla**

Gert er ráð fyrir að hámarki 800 $m^2$ bílakjallara í suðurhluta kjallara byggingarinnar fyrir um 28 bíla, þar af tvö fyrir hreyfihamlaða. Aðkoma að og frá bílakjallara verður um rampa innan lóðar frá Geislagötu. Ganga skal frá þaki bílakjallara á viðeigandi hátt þannig að það nýtist sem lóðarsvæði eða fyrir akandi umferð ef þörf er á. Hámarkshæð kjallara er 3,2 m. Leiðbeinandi gólfhæð verður gefin upp á mæliblöðum.

Kvöð er um aðkomu slökkviliðs innan lóðar. Gera skal ráð fyrir aðkomu slökkviliðs við hönnun byggingar og lóðar.




*Snið - Glerárgata 7, bílgeymsla.*

## 6.5 ***Svæði 4, Íþróttavöllur-Laxagata-Hólabraut***

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

Innan svæðisins er m.a. íbúðarbyggð við Laxagötu og Hólabraut. Húsin eru í flestum tilfellum stakstæð íbúðarhús á 2-3 hæðum frá tímabilinu 1930-1950.

Svæðið markar enda miðbæjarins til norðurs. Það inniheldur þrjár mikilvægar en ólíkar þjónustustofnanir: Ráðhús Akureyrar í austri, Amtbókasafnið í vestri og knattspyrnuleikvang til norðurs. Önnur þjónusta er ekki á svæðinu ef frá er talin vínbúð sem starfrækt er við Hólabraut.

Gert er ráð fyrir nýrri aðkomu að sameinaðri lóð við Hólabraut 16 og verður sú tenging frá Gránufélagsgötu. Með tilkomu þeirrar tengingar leggst af syðri tenging inn á lóðina frá Laxagötu en eftir sem áður verður tenging inn á lóðina frá Hólabraut og nyrðri tenging frá Laxagötu heldur sér.

Gert er ráð fyrir tvístefnu inn á lóðina um tengingu frá Gránufélagsgötu og Hólabraut en aðeins útakstur verður heimilaður frá lóðinni um Laxagötu. Breytingin er til komin til að auðvelda komu akandi umferðar að og frá verslun við Hólabraut 16.

Gert er ráð fyrir að Laxagata verði einstefna til norðurs.

Gert er ráð fyrir að Hólabraut og Smáragata verði botnlangagötur og tengist því ekki lengur eins og þær gera í dag. Við enda Hólabrautar er gert ráð fyrir snúningshaus, en við enda Smáragötu er bílastæði (safnstæði), en inn á það er einnig tenging frá Laxagötu.

Megin markmið skipulags á þessum reit er þríþætt:

- Að fækka akreinum á Glerárgötuna niður í eina akrein í hvora átt á milli Smáragötu/Grænugötu og Gránufélagsgötu.
- Að gera ráð fyrir nýbyggingu og athafnarsvæði á lóð Geislagötu 11 fyrir umferðarmiðstöð og umferð henni tengdri.
- Að fjölga sameiginlegum bílastæðum á svæðinu til þess að mæta kröfum um fjölda bílastæða vegna uppbyggingaráforma.

### *6.5.1 Geislagata 11*

Gert er ráð fyrir að nýbyggingin þjóni sem miðstöð fyrir almenningssamgöngur, þ.e. strætisvagna, rútur og leigubíla.

Ekki eru gerðar kröfur um sérstakar klæðningar að öðru leyti en því að mælst er til þess að miðað sé við vönduð efni og frágang þeirra. Forðast skal áberandi efnis- og litaval nema til að draga fram ákveðna áhersluhluta byggingar s.s. á hornum, við uppbrot eða á öðrum stöðum sem við á.

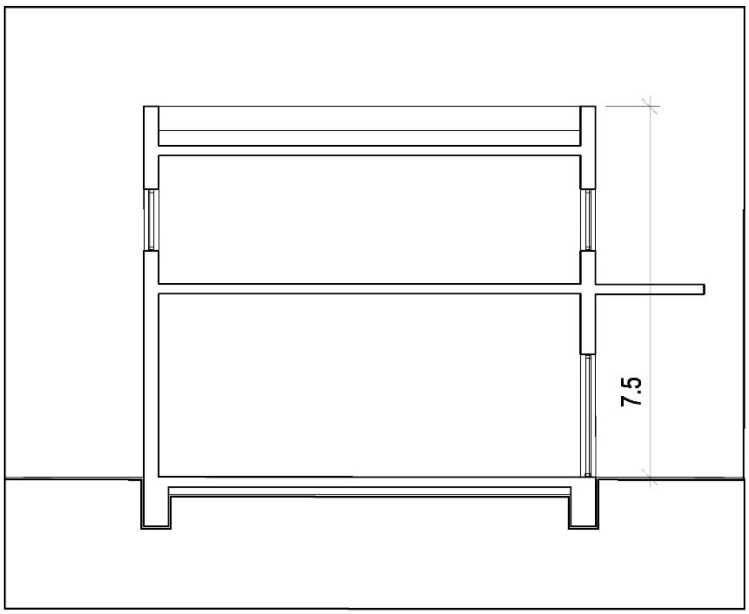
Gera skal grein fyrir efnis- og litavali um leið og forteikningar eru lagðar fram. Þakkantar og annar frágangur skulu vera snyrtilega leystir og ekki eru leyfð fyrirferðarmikil þakskyggni eða frágangslausnir.

Heimilt er að byggja tveggja hæða hús. Þakform er flatt.

Hámarkshæð byggingar skal vera 7,5 m frá gólfkóta 1. hæðar. Leiðbeinandi gólfhæð verður gefin upp á mæliblöðum.

Ekki skal gera ráð fyrir öðrum bílastæðum en þeim sem starfsemin krefst . Gert er ráð fyrir að á lóðinni verði sex leigubílastæði og átta rútustæði.

Allur lóðafrágangur skal vera vandaður og í samræmi við lið 5.6.




*Snið - Geislagata 11*

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

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

Svæðið einkennist af 2-3 hæða íbúðarbyggð sem byggðist að mestu leyti upp á tímabilinu 1920-1960. Svæðið er gróin, vinaleg íbúabyggð með nokkrum merkilegum húsum sem mynda varðveisluverða heild. Því er lögð er áhersla á að vernda yfirbragð byggðarinnar.

Nýbyggingalóðir eru engar og viðbyggingamöguleikar litlir. Óski húseigendur engu að síður eftir leyfi fyrir minniháttar viðbyggingum skal um það sótt sérstaklega og fari það þá í lögformlegan farveg.

Almennt gildir að við allar breytingar á húsum og ytri umgjörð þeirra skal taka ríkt tillit til samhengi byggðarinnar, yfirbragðs hennar og götumyndar. Þá skal þess gætt sómi sé sýndur upphaflegum byggingarstíl og hlutföllum þeirra.

## 6.7 ***Svæði 6, Kaupangsstræti (Gilið)***

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

Þungamiðja reitsins er Listagilið við Kaupvangsstræti, áður nefnt Grófargil eða Kaupfélagsgil. Þar var áður fjölbreytt iðnaðarstarfsemi en er nú fyrst og fremst vettvangur menningar og lista. Gilið dregur nú nafn sitt af því.

Svæðið samanstendur af nokkrum af perlum akureyskrar byggingarsögu allt frá gömlum iðnaðarbyggingum í fúnkisstíl að Akureyrarkirkju sem trónir tignarlega uppi á hæðinni. Við kirkjuna hefur verið byggt velheppnað safnaðarheimili sem grafið er inn í brekkuna til að forðast óþarfa athygli.

Leyft er niðurrif á húsi sem stendur á lóð nr. 6 við Kaupangsstræti.

Markmið skipulagsins er fyrst og fremst að standa vörð um þessa merkilegu byggð.

Engar nýbyggingalóðir eru á svæðinu og aðeins er gert ráð fyrir tveimur litlum viðbyggingum við Sjónlistamiðstöð Akureyrar að Kaupvangsstræti 10-12. Þær þjóni því markmiði að tengja saman listasafnið og Ketilhúsið en hinsvegar til þess að laga safnið að þörfum hreyfihamlaðra.

Óski húseigendur engu að síður eftir leyfi fyrir minniháttar viðbyggingum skal um það sótt sérstaklega og fari það þá í lögformlegan farveg.

Almennt gildir að við allar breytingar á húsum og ytri umgjörð þeirra skal taka ríkt tillit til samhengi byggðarinnar, yfirbragðs hennar og götumyndar. Þá skal þess gætt sómi sé sýndur upphaflegum byggingarstíl og hlutföllum þeirra.

### *6.7.1 Kaupvangsstræti 10 - 12*

Um er að ræða tvo byggingarreiti á sömu lóð. Markmið þeirra er að heimila viðbyggingar við Listasafn Akureyrar sem eykur notagildi Sjónlistamiðstöðvarinnar. Byggingarreitur A er tengibygging á tveimur hæðum en Byggingarreitur B er tveggja hæða viðbygging með kjallara

Ekki eru gerðar kröfur um sérstakar klæðningar að öðru leyti en því að mælst er til þess að miðað sé við vönduð efni og frágang þeirra. Forðast skal áberandi efnis- og litaval nema til að draga fram ákveðna áhersluhluta byggingar s.s. hornum, við uppbrot eða á öðrum stöðum sem við á.

Þá er vakin athygli á því að byggt er við byggingar sem hafa mikið byggingarlegt gildi og skal leitast við að vanda alla hönnun og sýna húsunum og umhverfinu sóma

Gera skal grein fyrir efnis- og litavali um leið og forteikningar eru lagðar fram. Þakkantar og annar frágangur skulu vera snyrtilega leystir og ekki eru leyfð fyrirferðarmikil þakskyggni eða frágangslausnir.

**Byggingarreitur A,** tengibygging.

Gert er ráð fyrir tengibyggingu milli Ketilhússins við Kaupvangsstræti 8 og Listasafnsins við Kaupvangsstræti 10-12. Byggingin verði felld inn í brekkuna og hefur því aðeins sýnilega eina hlið utanfrá. Þak skal vera flatt og byggingarefni steypa, gler og stál. Lögð er rík áhersla á vandaða hönnun þegar byggt er við þessar merkilegu byggingar.

Hámarkshæð tengibyggingar skal vera 8,6 m frá gólfkóta aðalsalar Ketilhúss.

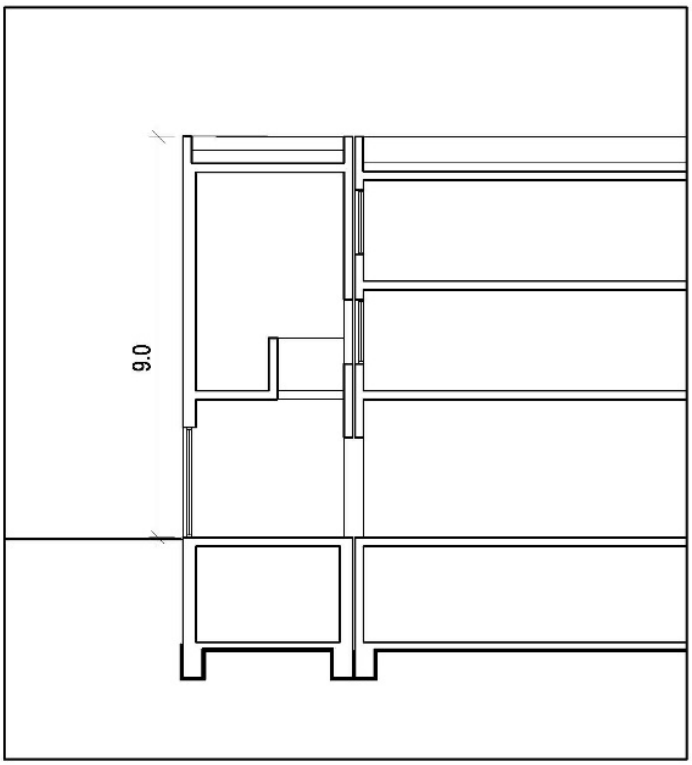
Allur lóðafrágangur skal vera vandaður og í samræmi við lið 5.6.

**Byggingarreitur B,** viðbygging.

Gert er ráð fyrir viðbyggingu við vesturhlið Kaupvangsstrætis 10-12. Nýbyggingin komi í bil sem myndast þegar skýli verður fjarlægt. Tilgangur byggingarinnar er að bæta aðkomu að safninu ekki síst með tilliti til þarfa hreyfihamlaðra. Lögð er rík áhersla á vandaða hönnun þegar byggt er við þetta merkilega hús.

Byggingin verði tvær hæðir auk kjallara. Hámarkshæð byggingar skal vera 9,0 m frá gólfkóta 1. hæðar. Leiðbeinandi gólfhæð verður gefin upp á mæliblöðum.

Allur lóðafrágangur skal vera vandaður og í samræmi við lið 5.6.




*Snið – viðbygging, byggingarreitur B.*

## 6.8 *Núverandi lóðir og byggingar*

Á skipulagssvæðinu er almennt ekki gert ráð fyrir viðbyggingum ef undanskildar eru lóðir sem taldar eru upp í töflunni í kafla 5.

Óski húseigendur hins vegar eftir leyfi fyrir minniháttar viðbyggingum skal um það sótt sérstaklega og fari það þá í lögformlegan farveg. Ástæða þessa er ekki síst að sú fjölbreytni sem áður er getið gerir það snúið að gefa út almenn ákvæði. Þessi leið mun einnig tryggja nágrönnum hverju sinni betri möguleika á að gefa álit sitt á fyrirhuguðum framkvæmdum.

Almennt gildir að við allar breytingar á húsum og ytri umgjörð þeirra skal taka ríkt tillit til samhengi byggðarinnar, yfirbragðs hennar og götumyndar. Þá skal þess gætt að sómi sé sýndur upphaflegum byggingarstíl og hlutföllum þeirra.

Samkvæmt núgildandi lögum um menningarminjar nr. 80/2012 eru öll hús sem eru eldri en 100 ára innan skipulagssvæðisins friðuð.

# 7 Umhverfisskýrsla

Megintilgangur þessarar umhverfisskýrslu er að greina frá helstu mögulegum umhverfisáhrifum sem framkvæmdir skv. deiliskipulagi þessu eru líkleg til að hafa á umhverfið. Þá er reynt að segja til um það hvort þessi áhrif í heild sinni geti orðið veruleg í skilningi laga nr. 105/2006 um mat á umhverfisáhrifum áætlana.

Deiliskipulagið fellur undir lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana vegna liðar 10 i í viðauka 1: *Stofnbrautir í þéttbýli,* í lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000.

Í 1. gr. laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006 kemur fram að markmið þeirra sé að stuðla að sjálfbærri þróun, draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum og stuðla að því að við gerð framkvæmda- og skipulagsáætlana sé tekið tillit til umhverfissjónarmiða. Markmið með matsvinnunni er jafnframt að sýna fram á að við gerð deiliskipulags hafi verið litið til helstu afleiðinga fyrir umhverfið.

Í vinnu við deiliskipulag var lagt mat á það hvaða þætti væri nauðsynlegt að skoða m.t.t. umhverfisáhrifa, hversu ítarlega og hvaða umhverfisþættir og viðmið yrðu lögð til grundvallar við mat á umhverfisáhrifum áætlunarinnar. Í vinnu við deiliskipulag var haft samráð við Skipulagsstofnun en óskað var umsagnar stofnunarinnar um umfang og áherslur umhverfismats áætlunarinnar.

Umhverfisskýrslan er unnin í samræmi við lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006 sem og leiðbeiningar Skipulagsstofnunar sama efnis. Við umhverfismat er stuðst við þær upplýsingar sem liggja fyrir um grunnsástand umhverfis ásamt þeim gögnum sem til eru frá því unnið var að tillögu að deiliskipulagi fyrir miðbæ Akureyrar árið 2010, m.a. umhverfisskýrslu deiliskipulagstillögu[1].

Framsetning umhverfismats er í formi texta og venslatöflu.

## 7.1 *Áhrifaþættir*

Með þessu hugtaki er átt við hvaða þættir deiliskipulagsins eru líklegir til að valda umhverfisáhrifum.

Ekki er fyrirfram talið að margir áhrifaþættir muni valda neikvæðum umhverfisáhrifum í kjölfar framkvæmdar deiliskipulagsins. Eftirfarandi áhrifaþættir eru þeir sem taldir eru geta valdið umhverfisáhrifum (jákvæðum eða neikvæðum) í fyrirhugaðri tillögu að deiliskipulagi:

- Staðsetning nýrrar byggðar á núverandi bílastæðum vestan Glerárgötu.
- Fækkun akreina á Glerárgötu úr fjórum akreinum í tvær og minnkun hámarkshraða úr 50 km í 30-40 km.
- Breytt tilhögun og staðsetning bílastæða.
- Staðsetning umferðamiðstöðvar norðan Ráðhúss Akureyrar.
- Færsla hafnargarðs og stækkun hafnarsvæðis austan Hofs.
- Strandstígur og grænar tengingar miðbæjarins við aðliggjandi svæði.

[1]Alta. 2010. *Deiliskipulag miðbæjar Akureyrar – austurhluta. Umhverfisskýrsla*. Unnið fyrir Akureyrarbæ, febrúar 2010.

- Tenging miðbæjarins niður að hafnarsvæðinu og Hofi með þremur nýjum gönguásum.
- Ný íverusvæði sem njóta skjóls og sólar.

## 7.2 *Kynning og samráð*

Samráð var haft við Skipulagsstofnun um umfang og áherslur umhverfismats deiliskipulags, eins og lög um umhverfismat áætlana gera ráð fyrir.

Samráð var haft við eftirfarandi umsagnaraðila á eða fyrir auglýsingartíma deiliskipulags.

Helstu samráðsaðilar:

- *Skipulagsstofnun*
    - *Skipulagsstofnun er lögbundinn umsagnaraðili við umhverfismats áætlana skv. lögum um umhverfismat áætlana nr. 105/2006.*
- *Umhverfisstofnun,*
    - *Vegna mögulegra umhverfisáhrifa og sem lögbundinn umsagnaraðili við umhverfismat áætlana.*
- *Viðeigandi nefndir og deildir Akureyrarbæjar*
- *Hafnarsamlag Norðurlands*
- *Miðbæjarsamtök Akureyrar*
- *Veitustofnanir*
- *Vegagerðin*
- *Einstakir lóðarhafar og fasteignaeigendur*

Drög að deiliskipulagstillögu voru kynnt á opnum íbúafundi í Ráðhúsi Akureyrar 27. júní 2013. Markmið kynningarinnar á því stigi var að fá viðhorf bæjarbúa við þeim hugmyndum sem fyrir lágu og viðbrögð og nýjar hugmyndir innan þeirra meginlína sem lagðar höfðu verið.

Tillaga að deiliskipulagi var kynnt á opnum íbúafundi í Hofi 2. desember 2013.

Tekið hefur verið tillit til þeirra umræðna sem sköpuðust á báðum íbúafundunum sem og þeirra athugasemda og ábendinga sem bárust.

Í vinnu við gerð deiliskipulags austurhluta miðbæjar Akureyrar árið 2009 var veigamikið samráð haft við Vegagerðina varðandi tillögur um óverulega hliðrun Glerárgötu og fækkun akreina á henni í tvær akreinar í stað fjögurra eins og nú er.

Frekara samráð var haft við helstu samráðsaðila (m.a. Vegagerðina) við lokavinnslu tillögu að deiliskipulagi miðbæjar Akureyrar.

## 7.3 *Umhverfisþættir*

Umhverfisþættir eru þeir þættir sem sjónum er beint að við umhverfismat deiliskipulags þar sem þeir eru taldir geta orðið fyrir áhrifum af þeim ákvörðunum sem teknar eru í deiliskipulagi.

Þeir þættir sem helst eru taldir geta orðið fyrir áhrifum, jákvæðum eða neikvæðum, af framkvæmd deiliskipulagsins eru:

- Samgöngur og umferðaröryggi
- Hljóðvist
- Loftgæði
- Nærveður
- Landslag og sjónræn áhrif
- Jörð, vatn og lífríki
- Atvinnustarfsemi og mannlíf
- Auðlindir og úrgangsmál
- Menningarminjar og byggingarlist
- Hagrænir þættir og efnisleg verðmæti

Aðrir umhverfisþættir eru ekki taldir muni verða fyrir áhrifum.

## 7.4 ***Umhverfisviðmið***

Umhverfisviðmið eru notuð sem mælikvarði eða sem vísir sem notaður er til að meta einkenni og vægi þeirra áhrifa sem deiliskipulagið hefur í för með sér.

Í deiliskipulagi verða eftirfarandi umhverfisviðmið lögð til grundvallar:

### *7.4.1 Samgöngur og umferðaröryggi*

*Viðmið*

- Er dregið úr neikvæðum umhverfisáhrifum af völdum bifreiðanotkunar og tryggt að umferðarleiðir séu greiðar og öruggar, m.t.t. þarfa mismunandi samgöngumáta, akandi, fótgangandi og hjólandi umferðar og hlutverks götunnar sem hluta af þjóðvegi 1?
- Eru tryggðar góðar göngutengingar milli Hafnarstrætis, Skipagötu og Glerárgötu og milli miðbæjar og menningarhúss, sem eru skjólríkar, sólríkar og laða að vegfarendur?
- Er gert ráð fyrir nægum fjölda bílastæða, með góðu aðgengi án þess að þau hafi neikvæð áhrif á nýtingu lands og yfirbragð byggðar?

### *7.4.2 Hljóðvist*

*Viðmið*

- Er hljóðvist á skipulagssvæðinu í samræmi við reglugerð um hávaða nr. 724/2008? Viðmiðunargildi samkvæmt reglugerð um hávaða er 65 dB(A) fyrir íbúðarhúsnæði á miðsvæðum við opnanlega glugga. Viðmiðunargildi um hávaða innanhúss er 30 dB(A). Viðmiðunargildin “innanhúss” miðast við lokaðan glugga.

### *7.4.3 Loftgæði*

*Viðmið*

- Er tekið tillit til loftgæða við skipulagsgerðina og leitast við að draga úr útblæstri mengandi lofttegunda með því að stemma stigu við aukinni bílaumferð?
- Reglugerð nr. 251/2002 um brennisteinsdíoxíð, köfnunarefnisdíoxíð og köfnunarefnisoxíð, bensen, kolsýring, svifryk og blý í andrúmsloftinu og upplýsingar til almennings. Markmið reglugerðarinnar er m.a. að viðhalda gæðum andrúmslofts þar sem þau eru mikil en bæta þau ella að því er varðar umrædd efni og halda loftmengun af völdum efnanna í lágmarki og viðhalda þeim gæðum sem felast í hreinu og ómenguðu lofti.

### *7.4.4 Nærveður*

*Viðmið*

- Er dregið úr neikvæðum áhrifum veðurfars á notkun almenningsrýma í miðbænum? Er aðgengi sólarljóss að almenningsrýmum hámarkað og þeim komið þannig fyrir að þau séu í skjóli frá ríkjandi norðanvindum en falli þó ekki í skugga aðliggjandi bygginga?

### *7.4.5 Landslag og sjónræn áhrif*

*Viðmið*

- Er skapað vandað og fallegt búsetuumhverfi, sem gefur Akureyri sérkennandi bæjarmynd og veitir íbúum vellíðan og ánægju, með góðri hönnun bygginga og hverfa, vönduðum umhverfisfrágangi og varðveislu þeirra menningarsögulegu verðmæta sem felast í byggingum, bæjarumhverfi og fornleifum?
- Er stuðlað að góðum tengslum milli opinna rýma í og við miðbæinn og milli helstu landslagseinkenna miðbæjarins, m.a. Skátagil og Pollur? Er stuðlað að notkun gróðurs á skipulagssvæðinu.

### *7.4.6 Jörð, vatn og lífríki*

*Viðmið*

- Meðal markmiða í aðalskipulagi um *jörð*: Sérkennandi landslagseinkenni bæjarlandsins verði varðveitt og staðsetning og hönnun mannvirkja taki mið af staðháttum og landslagi. Gerð skal áætlun um nýtingu jarðefna og efnisvinnslu þannig að gætt verði hagkvæmni og umhverfissjónarmiða.
- Meðal markmiða í aðalskipulagi um *vatn*: Deilimarkmið: Varðveita ber lífríki í og við vatnasvæði og styrkja skal gildi lækja-, ár- og strandsvæða fyrir útivist og tómstundaiðju og sem hluta af bæjarmyndinni.
- Markmið í aðalskipulagi um *gróður*: Vernda skal merkileg gróðurlendi með skilgreiningu verndarsvæða og opinna svæða ofan byggðar. Vernda skal náttúrleg gróðurlendi utan

skógræktarsvæða í kraganum, koma í veg fyrir eyðingu sérstæðra og friðlýstra plantna og vinna skal gegn gróður- og jarðvegseyðingu.

- Markmið í aðalskipulagi um *dýralíf*: Tryggja skal fjölbreytni fuglalífs með verndun mikilvægra fæðu- og varpstaða fugla.

### *7.4.7 Menningarminjar og byggingarlist*

*Viðmið*

- Eru þær byggingar og götumyndir varðveittar sem vegna aldurs, sögu eða byggingarstíls þykja hafa sérstakt gildi og vera mikilvægar fyrir byggðarmynstur, yfirbragð og sérkenni miðbæjarins?
- Er stuðlað að verndun merkra fornleifa í bæjarlandinu og forðast að hrófla við minjum eftir því sem frekast er kostur? Er stuðlað að rannsóknum og kynningu og að því að gera menningarsögulega arfinn sem aðgengilegastan íbúum og ferðalöngum?

### *7.4.8 Atvinnustarfsemi og mannlíf*

*Viðmið*

- Er stuðlað að fjölbreyttu og öflugu atvinnulífi og góðu rekstrarumhverfi fyrirtækja, m.a. með nægu framboði á vel skipulögðum atvinnusvæðum fyrir margvíslega starfsemi, góðu samgöngu- og veitukerfi og mannvænu og vönduðu búsetuumhverfi menntunar og frístunda fyrir efnahagsstöðu bæjarins?
  Er miðbær Akureyrar styrktur sem hjarta bæjarlífsins og þungamiðja verslunar og þjónustu á Norðurlandi þannig að fólk eigi erindi í miðbæinn, staldri þar við og líði vel?

### *7.4.9 Auðlindir og úrgangsmál*

*Viðmið*

- Er leitað leiða til að minnka heimilisúrgang og auka endurvinnslu og endurnýtingu? Er gert ráð fyrir flokkun úrgangs í þessum tilgangi og leitast við að virkja almenning til aukinnar endurnýtingar og endurvinnslu?

### *7.4.10 Fráveita og skólp*

*Viðmið*

- Markmið í aðalskipulagi er að mengun á strandsvæðum við Akureyri verði ávallt innan marka sem skilgreind eru í mengunarvarnareglugerð. Í þeim tilgangi verði skólpi dælt að hreinsivirki í Sandgerðisbót og því veitt í 500 m langa og 40 m djúpa útrás eftir hreinsun. Farið verði yfir alla staði sem fráveitukerfi bæjarins nær ekki til og úrbætur gerðar þar sem ástæða er til.

## 7.5 ***Greining umhverfisáhrifa***

Við greiningu hugsanlegra umhverfisáhrifa er notast við þau hugtök sem skilgreind eru í leiðbeiningum Skipulagsstofnunar um flokkun umhverfisþátta, viðmið, einkenni og vægi áhrifa. Við matið verður notast eftirfarandi skilgreiningar á vægi:

- *(+) Jákvæð áhrif á umhverfisþátt.*
    - *Deiliskipulag styður viðmið viðkomandi umhverfisþáttar.*
- *(0) Óveruleg áhrif á umhverfisþátt.*
    - *Deiliskipulag hefur ekki teljandi áhrif á viðkomandi umhverfisþátt.*
- *(-) Neikvæð áhrif á umhverfisþátt.*
    - *Deiliskipulag vinnur gegn viðmiðum viðkomandi umhverfisþáttar.*

## 7.6 ***Valkostir***

Borin eru saman áhrif breytingar á aðalskipulagi við líklega þróun umhverfis án framfylgdar breytingarinnar, núll kost.

### *7.6.1 Samgöngur og umferðaröryggi*

***Viðmið***

- Er dregið úr neikvæðum umhverfisáhrifum af völdum bifreiðanotkunar og tryggt að umferðarleiðir séu greiðar og öruggar, m.t.t. þarfa mismunandi samgöngumáta, akandi, fótgangandi og hjólandi umferðar og hlutverks götunnar sem hluta af þjóðvegi 1?
- Eru tryggðar góðar göngutengingar milli Hafnarstrætis, Skipagötu og Glerárgötu og milli miðbæjar og menningarhúss, sem eru skjólríkar, sólríkar og laða að vegfarendur?
- Er gert ráð fyrir nægum fjölda bílastæða, með góðu aðgengi án þess að þau hafi neikvæð áhrif á nýtingu lands og yfirbragð byggðar?

***Áhrif***

*Aðgengi*

Gott aðgengi er lykilatriði svo miðbær getir valdið hlutverki sínu ásamt því að vaxa og dafna til framtíðar. Gott aðgengi þarf ekki aðeins að vera fyrir akandi vegfarendur heldur einnig og ekki síður fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur sem og þá sem ferðast um með strætisvagni. Í dag er vel séð fyrir þörfum þeirra sem ferðast um á bíl á kostnað annarra, einkum fótgangandi og hjólreiðafólks. Skipulagstillagan leggur mikið upp úr því að koma á jafnvægi milli ólíkra samgöngumáta með því að mæta þörfum þeirra allra.

Núverandi gatnakerfi tengir miðbæinn vel við aðliggjandi hverfi og á því verða engar grundvallarbreytingar.

Hámarkshraði í miðbænum verður takmarkaður við 30-40 km/klst. og gert er ráð fyrir nýjum og betri stígum til skapa öruggara og vistlegra umhverfi fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur.

*Glerárgata*

Glerárgötu verður breytt í aðlaðandi bæjargötu frá Kaupvangsstræti að gatnamótum við Smáragötu og Grænugötu þar sem gert er ráð fyrir hringtorgi. Á þessum kafla verður akreinum fækkað úr fjórum akreinum í tvær, en um leið er tryggt að hægt verði að breikka hana á ný ef þörf krefur. Með þessum breytingum ásamt þremur nýjum austur-vestur gönguásum frá núverandi miðbæ niður að hafnarsvæðinu verður gatan, Pollurinn og Hof órjúfanlegur hluti miðbæjarins. Samhliða þessari breytingu verður dregið úr umferðarhraða á þessum kafla Glerárgötu úr 50 km/klst. í 40 km/klst. Nýir stígar og svæði við sjóinn munu einnig skapa öruggar og aðlaðandi leiðir fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur.

Í deiliskipulagstillögunni er leitast við að taka tillit til hlutverks Glerárgötunar sem þjóðvegar 1 en þó með því markmiði að hægja á umferðinni til þess að auka öryggi gangandi vegfarenda um miðbæjarsvæðið. Mesta færsla götunnar til austurs er um 12 m en tryggt er að akreinum geti fjölgað aftur í fjórar ef þörf krefur síðar.

*Göngu og hjólaleiðir*

Í miðbæjarkjarnanum verður er lögð mikil áhersla á gangandi og hjólandi vegfarendur í skipulagstillögunni. Núverandi net göngustíga er að mörgu leyti ágætt en þó ekki alltaf aðlaðandi fyrir fótgangandi vegfarendur. Á miðbæjarsvæðinu eru fyrirhugaðar umtalsverðar breytingar á helstu almenningsrýmum og götum en þær breytingar munu bæta mjög umhverfi gangandi og hjólandi vegfarenda. Þá er gert ráð fyrir nýjum göngu- og hjólastíg frá Torfunefsbryggju til suðurs alla leið að Akureyrarflugvelli og Kjarnaskógi. Stígur þessi verður á fyllingu austan Drottningar og mun hann ásamt öðrum núverandi og nýjum stígum tengja miðbæinn vel við aðliggjandi byggð og svæði. Það mun líklega verða til þess að fleiri koma gangandi eða hjólandi í miðbæinn og stuðla þannig að heilbrigðari og umhverfisvænni lífsstíl. Í skipulagstillögunni er einnig gert ráð fyrir góðum reiðhjólastæðum og reiðhjólaskýlum fyrir almenning.

*Almenningssamgöngur*

Akureyrarbær hefur leitast við að efla almenningssamgöngur m.a. með því að bjóða upp á fríar ferðir með strætisvögnum, sem er framsýn og mikilvæg ráðstöfun þar sem hún hvetur til sjálfbærari samgöngumáta. Deiliskipulagið miðar að því að styðja við bakið á slíkri stefnu með góðri hönnun og útfærslu almenningsrýma.

Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir umferðarmiðstöð verði staðsett norðan Ráðhúss Akureyrar og verður þar miðstöð almenningssamganga, hvort sem er innanbæjar eða landshluta á milli. Með þessu er verið að hvetja enn frekar til notkunar almenningssamgangna á kostnað einkabílsins.

*Bílastæði*

Bílastæði verða víða samfléttuð byggðinni meðfram götum til að draga úr neikvæðum áhrifum þeirra á götumynd og opin rými en þó þannig að þau veiti greiðan aðgang að verslunum og þjónustu.

Núverandi bílastæði milli Glerárgötu og Skipagötu verða aflögð í áföngum til að rýma fyrir uppbyggingu. Þar er þó gert ráð fyrir talsverðum fjölda bílastæða í bílgeymslum sem þjóna viðkomandi byggingum. Nýjum safnstæðum á vegum Akureyrarbæjar verður komið fyrir á fyllingu við Torfunef, fyllingu austan Hofs, við Ráðhús, Hólabraut og Smáragötu. Götustæðum meðfram Hafnarstræti, Skipagötu, Strandgötu og Glerárgötu verður fjölgað til muna. Bílastæði meðfram götum verða felld að byggðinni til að draga úr neikvæðum áhrifum þeirra á götumynd og opin rými en þó þannig að þau veiti greiðan aðgang að verslunum og þjónustu.

Tillagan gerir ráð fyrir að flest bílastæði fyrir nýbyggingar verði leyst með bílgeymslum á viðkomandi lóð.

Heildarfjöldi opinberra stæða á skipulagssvæðinu er 814.

Bílastæði skulu almennt vera í samræmi við kafla 6.2 byggingareglugerðar nr. 112/2012.

Gert er ráð fyrir að aðstaða fyrir leigubíla verði færð í umferðarmiðstöð norðan Ráðhúss en biðstæði verði við sunnanverða Strandgötu, í nánd við núverandi aðstöðu leigubíla.

### *7.6.2 Hljóðvist*

***Viðmið***

- Er hljóðvist á skipulagssvæðinu í samræmi við reglugerð um hávaða nr. 724/2008? Viðmiðunargildi samkvæmt reglugerð um hávaða er 65 dB(A) fyrir íbúðarhúsnæði á miðsvæðum við opnanlega glugga. Viðmiðunargildi um hávaða innanhúss er 30 dB(A). Viðmiðunargildin “innanhúss” miðast við lokaðan glugga.

***Áhrif***

Skipulagstillagan leggur til breytta legu Glerárgötu frá því sem nú er. Glerárgata er sú gata á miðbæjarsvæðinu sem mest umferð er um. Áætluð umferð um aðrar götur gefur ekki tilefni til að þar sé reiknað hljóðstig.

Efla hf. mat áhrif umferðar á Glerárgötu á hljóðvist í nærliggjandi húsum í samræmi við fyrirkomulag bygginga við götuna skv. tillögu að deiliskipulag sem auglýst var í byrjun árs 2010. Skv. tillögu þessari er ekki gert ráð fyrir byggð austan Glerárgötu eins og áður var og byggð vestan Glerárgötu er ekki nær götu en fyrri tillaga gerði ráð fyrir. Vegna þessa er stuðst við þau gögn sem unnin voru í fyrri tillögu og ekki var talin þörf á að meta hljóðvist að nýju.

Gerðir voru útreikningar miðað við umferð árið 2007 annars vegar og miðað við langtímaspá um umferð á Glerárgötu hins vegar. Umferð árið 2007 var um 10.500 bílar á sólarhring og framtíðarspá gerir ráð fyrir um 12.500 bílum á sólarhring. Niðurstöður útreikninga fyrir núverandi umferð árið

2007 sýna að jafngildishljóðstig við glugga liggur í öllum tilfellum innan við viðmiðunargildið 65 dB(A).

Langtímaspá gerir ráð fyrir að breyting á umferð verði einhver og mun umferðarmagnið aukast við Glerárgötu, en jafngildishljóðstig við glugga liggur í öllum tilfellum innan við viðmiðunarmörkin 65 dB(A).

Við hljóðhönnun bygginga sem staðsettar verða vestan Glerárgötu þarf að taka mið af útreiknuðu hljóðstigi utan við húshliðar þannig að hljóðvist innanhúss uppfylli kröfur byggingarreglugerðar nr. 724/2008. Jafngildishljóðstig innanhúss frá umferð skal vera innan við 30 dB(A), miðað við lokaða glugga og opna loftrás. Uppfylla þarf þetta ákvæði. Sérstaklega þarf að huga að hljóðeinangrunargildi glugga og útveggja til þess að tryggja sett markmið.

### *7.6.3 Loftgæði*

***Viðmið***

- Er tekið tillit til loftgæða við skipulagsgerðina og leitast við að draga úr útblæstri mengandi lofttegunda með því að stemma stigu við aukinni bílaumferð?
- Reglugerð nr. 251/2002 um brennisteinsdíoxíð, köfnunarefnisdíoxíð og köfnunarefnisoxíð, bensen, kolsýring, svifryk og blý í andrúmsloftinu og upplýsingar til almennings. Markmið reglugerðarinnar er m.a. að viðhalda gæðum andrúmslofts þar sem þau eru mikil en bæta þau ella að því er varðar umrædd efni og halda loftmengun af völdum efnanna í lágmarki og viðhalda þeim gæðum sem felast í hreinu og ómenguðu lofti.

***Áhrif***

Notkun einkabílsins hefur í för með sér loftmengun við bruna eldsneytis og losun koltvísýrings sem veldur auknum gróðurhúsaáhrifum. Með því að stuðla að því að íbúar gangi og hjóli í stað þess að nota einkabílinn er stuðlað að betri lýðheilsu og bættum loftgæðum.

Aðgerðir í deiliskipulaginu sem miða að því að auka vægi gangandi og hjólandi umferðar felast m.a. í því að bæta aðgengi gangandi og hjólandi, með góðum stígum og torgum í aðlaðandi umhverfi.

Innan meginhluta miðbæjarins er gert ráð fyrir að hámarkshraði verði 30 km/klst. Gert er ráð fyrir að lækka hámarkshraða á Glerárgötu á kaflanum á milli Smáragötu/Grænugötu og Kaupvangsstrætis í 40 km/klst. Þannig verði gatan hluti af miðbænum og tenging betri við Torfunefsbryggju og Pollinn. Lágur umferðarhraði er einnig til þess fallinn að draga úr svifryksmengun frá umferð bíla í miðbænum.

Hröð umferð slítur malbiki meira en hæg umferð en á móti kemur að hraðabreytingar næst gatnamótum skapa einnig viðbótarslit. Uppþyrlun vegryks er hins vegar einn meginþáttur svifryksmengunar. Uppþyrlun vegryks eykst með auknum umferðarhraða. Lægri umferðarhraði á Glerárgötu er þar af leiðandi líklegur til að stuðla að minni svifryksmengun á svæðinu.

Við framkvæmdir og uppbyggingu á svæðinu er hætta á svifryksmengun og uppblæstri þar sem jarðvegur er óvarinn. Grípa þarf til viðeigandi mótvægisaðgerða á byggingartíma til að koma í veg fyrir svifryksmengun frá framkvæmdasvæðum.

Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir markvissri notkun gróðurs í almenningsrýmum. Gróður bindur koltvísýring auk þess sem rannsóknir hafa sýnt að trjágróður, sérstaklega sígrænn gróður, getur dregið úr svifryksmengun, með því að taka upp og binda svifryksagnir

### *7.6.4 Nærveður*

***Viðmið***

- Er dregið úr neikvæðum áhrifum veðurfars á notkun almenningsrýma í miðbænum? Er aðgengi sólarljóss að almenningsrýmum hámarkað og þeim komið þannig fyrir að þau séu í skjóli frá ríkjandi norðanvindum en falli þó ekki í skugga aðliggjandi bygginga?

***Áhrif***

Við mótun deiliskipulagsins var markvisst leitast við að taka tillit til veðurfars m.a. með því að mynda skjól og skapa rými sem liggja vel við sólu.

*Skjól*

Aðalgötur miðbæjarins, þar á meðal Hafnarstræti, Skipagata og Glerárgata, liggja frá suðri til norðurs og eru þar af leiðandi berskjaldaðar fyrir ríkjandi vindum. Þetta veldur því að miðbæinn á það til að vera óaðlaðandi fyrir gangandi vegfarendur þegar veður er ekki eins og best verður á kosið.

Í skipulagstillögunni er gert ráð fyrir þremur nýjum austur-vestur ásum en ásarnir eru almenningsrými sem liggja vel við sólu og byggingar meðfram þeim veita skjól fyrir ráðandi vindáttum.

Miðásinn er lykiltenging milli svæða og gert ráð fyrir að hún verði ein aðalgönguleiðin í miðbænum. Þarna er því verðmætt almenningsrými í hjarta bæjarins. Gert er ráð fyrir kaffihúsum, veitingahúsum eða álíka starfsemi, á jarðhæð bygginga við norðurhlið ássins, þar sem sólar nýtur best. Reiknað er með að í byggingum við suðurhlið ássins verði rólegri starfsemi. Sund og húsagarðar með blandaðri þjónustu munu einnig veita vörn gegn verstu veðrum og mynda skjólsæl rými.

*Dagsbirta*

Náttúruleg dagsbirta og sér í lagi sólskin eru mikils virði, sérstaklega utan sumarmánaða. Vegna þess þarf að leggja mikla áherslu á dagsbirtu við hönnun hins manngerða umhverfis. Í deiliskipulaginu er hæð, þakgerð og lögun bygginga vandlega stýrt til að skuggar verði sem minnstir og sólarljóss njóti sem best, bæði við nýjar og núverandi byggingar og helstu opin svæði.

Í skipulagstillögunni er gert ráð fyrir þremur nýjum austur-vestur ásum en ásarnir eru almenningsrými sem liggja vel við sólu og byggingar meðfram þeim veita skjól fyrir ráðandi vindáttum.

### *7.6.5 Landslag og sjónræn áhrif*

***Viðmið***

- Er skapað vandað og fallegt búsetuumhverfi, sem gefur Akureyri sérkennandi bæjarmynd og veitir íbúum vellíðan og ánægju, með góðri hönnun bygginga og hverfa, vönduðum umhverfisfrágangi og varðveislu þeirra menningarsögulegu verðmæta sem felast í byggingum, bæjarumhverfi og fornleifum?
- Er stuðlað að góðum tengslum milli opinna rýma í og við miðbæinn og milli helstu landslagseinkenna miðbæjarins, m.a. Skátagil og Pollur? Er stuðlað að notkun gróðurs á skipulagssvæðinu?

***Áhrif***

*Einkenni byggðar*

Einstök staðsetning bæjarstæðis Akureyrar er eitt mikilvægasta og sérstæðasta sérkenni hans ásamt þeirri sögulegu fjölbreytni sem fólgin er í byggingarlistasögu bæjarins. Nýjar byggingar standa við hlið gamalla, stórar við hlið lítilla með fjölbreyttan byggingarstíl og yfirbragð.

Í deiliskipulaginu er leitast við að hlúa að sögulegum byggingum og sérkennum þeirra, um leið og miðbærinn þarf að halda áfram að dafna og þróast í takt við þarfir samtímans. Gert er ráð fyrir að nýjar byggingar taki mið af þeirri byggð sem fyrir er meðfram strandlengjunni til beggja átta. Byggingarnar munu falla að heildarmynd svæðisins, bæði hvað varðar stærð, yfirbragð og þéttleika.

Þar sem tillagan gerir ráð fyrir að byggt verði í bil á milli núverandi bygginga er gert ráð fyrir að byggingar taki mið af þeim byggingum sem nærst eru.

Breytingum eða færslu á byggingum sem fyrir eru verður haldið í lágmarki. Það er gert til að tryggja heildaryfirbragð miðbæjarins og til að auðveldara sé að framfylgja skipulagstillögunni.

*Stærð og þéttleiki húsa*

Akureyri hefur alla tíð einkennst af fremur lágreistri byggð og þau einkenni verða áfram stór hluti af ímynd og sérkennum bæjarins. Þetta verður gert með því að takmarka hæð nýrra bygginga og nýta betur miðbæjarsvæðið. Markmiðið er að virða núverandi stærðarhlutföll bygginga en þétta jafnframt byggðina. Þannig má auka gæði miðbæjarins og gera hann lífvænlegri.

*Húsagerðir*

Í skipulagstillögunni er gert ráð fyrir auknum fjölda og fjölbreytileika íbúða og atvinnuhúsnæðis. Þannig verði stuðlað að fjölbreyttu og blönduðu samfélagi íbúa og atvinnustarfsemi. Íbúðarhúsnæði

er því í nær öllum nýjum byggingum, í bland við verslun- og þjónustu. Gert er ráð fyrir atvinnustarfsemi á jarðhæðum nýrra bygginga til að skapa lifandi götumynd og mannlíf allan daginn.

*Ný kennileiti við ströndina og Pollinn*

Staðsetning Akureyrar við Pollinn, fjölbreytnin í landslaginu og útsýnið yfir fjörðinn eru lykilatriði fyrir gesti og gangandi. Sterk tenging miðbæjarins við sjóinn mun verða eitt hans helsta aðdráttarafl og sérkenni í framtíðaruppbyggingu og endurnýjun, um leið og hvers konar afþreying og ferðaþjónusta mun gegna æ mikilvægara hlutverki.

Bygging menningarhússins Hofs er mikilvægt fyrsta skref í þá átt að endurheimta tengsl miðbæjarins við sjávarsíðuna og Pollinn. Skipulagstillagan miðar að því að tengja enn frekar saman Hof, Pollinn og miðbæinn og gera svæðið þannig að einni heild. Það verður gert með því að breyta Glerárgötu í aðlaðandi og örugga bæjargötu fyrir gangandi vegfarendur og með þremur nýjum austur-vestur gönguásum. Þannig er ætlunin að glæða miðbæinn lífi um leið og gömlu tengslin við Pollinn eru endurvakin.

*Gróður*

Áhersla er lögð markvissa notkun gróðurs á opnum svæðum í miðbænum, sem stuðlar að því að tengja saman og styrkja ríkjandi landslagseinkenni sem eru á svæðinu, sérstaklega á hafnarsvæði, meðfram Glerárgötu, í austur-vestur ásunum, í Skátagili og á Ráðhústorgi.

*Almenningsrými*

Lykilþáttur í skipulagstillögunni er endurgerð núverandi almenningsrýma í miðbænum og gerð nýrra, en orðið almenningsrými er hér notað sem samheiti yfir svæði á milli bygginga sem ætluð eru almenningi. Einkabíllinn er ráðandi afl í miðbænum í dag og hefur áhrif á allt yfirbragð hans. Við breytingarnar verður til aðlaðandi umhverfi fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur. Það gerist með því að bæta og fjölga almenningsrýmum svipuðum þeim sem fyrir eru í Hafnarstræti og á Ráðhústorgi.

Bílastæði verða felld að byggðinni til að draga úr neikvæðum áhrifum þeirra á götumynd og opin rými en þó þannig að þau veiti greiðan aðgang að verslunum og þjónustu.

### *7.6.6 Jörð, vatn og lífríki*

***Viðmið***

- Meðal markmiða í aðalskipulagi um *jörð*: Sérkennandi landslagseinkenni bæjarlandsins verði varðveitt og staðsetning og hönnun mannvirkja taki mið af staðháttum og landslagi. Gerð skal áætlun um nýtingu jarðefna og efnisvinnslu þannig að gætt verði hagkvæmni og umhverfissjónarmiða.
- Meðal markmiða í aðalskipulagi um *vatn*: Deilimarkmið: Varðveita ber lífríki í og við vatnasvæði og styrkja skal gildi lækja-, ár- og strandsvæða fyrir útivist og tómstundaiðju og sem hluta af bæjarmyndinni.

- Markmið í aðalskipulagi um *gróður*: Vernda skal merkileg gróðurlendi með skilgreiningu verndarsvæða og opinna svæða ofan byggðar. Vernda skal náttúrleg gróðurlendi utan skógræktarsvæða í kraganum, koma í veg fyrir eyðingu sérstæðra og friðlýstra plantna og vinna skal gegn gróður- og jarðvegseyðingu.
- Markmið í aðalskipulagi um *dýralíf*: Tryggja skal fjölbreytni fuglalífs með verndun mikilvægra fæðu- og varpstaða fugla.

***Áhrif***

Skipulagssvæðið hefur þegar allt orðið fyrir raski í tengslum við fyrri framkvæmdir. Hluti svæðisins næst sjónum er auk þess á landi sem er uppfylling. Ekki er því um að ræða rask á áður óröskuðu svæði. Neikvæð áhrif skipulagsins á gróður og dýralíf eru því mjög óveruleg. Áhersla á gróður á opnum svæðum er þó líkleg til að hafa margvísleg jákvæð áhrif í för með sér, s.s. í formi betra útlits, skjólmyndunar, upptöku mengunarefna og sem búsvæði smádýra og fugla.

Nýtt hafnarsvæði eykur vægi vatns og strandarinnar í bæjarmyndinni og fyrir útivist og mannlíf í miðbænum.

Talsvert magn jarðvegs fellur til þegar grafið er fyrir grunnum nýrra bygginga. Gert er ráð fyrir að svæðið við Torfunef verði stækkað með gerð landfyllingar. Gert er ráð fyrir að hægt verði að nýta að mestu leyti það efni sem kemur upp við uppgröft úr húsgrunnum í landfyllingu. Annað efni í landfyllinguna væri sótt í viðurkenndar námur í nágrenni Akureyrar.

Landfyllingar þar sem áætluð uppfylling er undir 5 ha falla ekki undir lög um mat á umhverfisáhrifum, því er ekki um matsskylda framkvæmd að ræða.

Almennt skal leitast við að nýta það efni sem til fellur á svæðinu, í aðrar framkvæmdir innan deiliskipulagssvæðisins til að lágmarka flutning á efni og þörf fyrir efnistöku annarsstaðar.

### *7.6.7 Menningarminjar og byggingarlist*

***Viðmið***

- Eru þær byggingar og götumyndir varðveittar sem vegna aldurs, sögu eða byggingarstíls þykja hafa sérstakt gildi og vera mikilvægar fyrir byggðarmynstur, yfirbragð og sérkenni miðbæjarins?
- Er stuðlað að verndun merkra fornleifa í bæjarlandinu og forðast að hrófla við minjum eftir því sem frekast er kostur? Er stuðlað að rannsóknum og kynningu og að því að gera menningarsögulega arfinn sem aðgengilegastan íbúum og ferðalöngum?

***Áhrif***

Í deiliskipulagstillögunni er lögð áhersla á að viðhalda stærð, fjölbreytileika og einkennum núverandi byggðarreita og gatna. Einstakar byggingar skulu verndaðar þegar þær hafa verulegt varðveislugildi m.t.t. sögu, menningar eða sjónrænna gæða.

Bindandi skilmálar eru um friðun eftirfarandi húsa:

- Hafnarstræti 94
- Hafnarstræti 96
- Hafnarstræti 98
- Akureyrarkirkja

Eftirfarandi byggingar eru hverfisverndaðar:

- Strandgata 4, framhlið
- Strandgata 7
- Strandgata 9
- Strandgata 11
- Strandgata 13

Í deiliskipulaginu er leitast við að hlúa að sögulegum byggingum og sérkennum þeirra, um leið og miðbærinn þarf að halda áfram að dafna og þróast í takt við þarfir samtímans. Gert er ráð fyrir að nýjar byggingar taki mið af þeirri byggð sem fyrir er meðfram strandlengjunni til beggja átta. Byggingarnar munu falla að heildarmynd svæðisins, bæði hvað varðar stærð, yfirbragð og þéttleika.

Breytingum eða færslu á byggingum sem fyrir eru verður haldið í lágmarki. Það er gert til að tryggja heildaryfirbragð miðbæjarins og til að auðveldara sé að framfylgja skipulagstillögunni.

Fornleifaskrá Akureyrar tekur til alls bæjarlandsins. Engar friðlýstar fornleifar eru innan skipulagssvæðisins. Deiliskipulagssvæðið hefur þegar allt orðið fyrir raski vegna framkvæmda. Ef fornleifar koma í ljós við jarðrask á svæðum þar sem ekki var vitað um þær fyrir skal þegar í stað stöðva framkvæmdir og láta fara fram vettvangsathugun. Er niðurstöður hennar liggja fyrir skal tekin ákvörðun um hvort ástæða sé til að hefja rannsókn eða hvort þær skuli látnar víkja. Þegar slík ákvörðun er tekin skal þó jafnan vera augljóst hvers eðlis fornleifarnar voru.

#### *7.6.8 Atvinnustarfsemi og mannlíf*

***Viðmið***

- Er stuðlað fjölbreyttu og öflugu atvinnulífi og góðu rekstrarumhverfi fyrirtækja, m.a. með nægu framboði á vel skipulögðum atvinnusvæðum fyrir margvíslega starfsemi, góðu samgöngu- og veitukerfi og mannvænu og vönduðu búsetuumhverfi menntunar og frístunda fyrir efnahagsstöðu bæjarins?
  Er miðbær Akureyrar styrktur sem hjarta bæjarlífsins og þungamiðja verslunar og þjónustu á Norðurlandi þannig að fólk eigi erindi í miðbæinn, staldri þar við og líði vel?

***Áhrif***

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir blandaðri byggð íbúða og verslunar í miðbænum. Gert er ráð fyrir auknum fjölda og fjölbreytileika íbúða og atvinnuhúsnæðis. Þannig er stuðlað að fjölbreyttu og blönduðu samfélagi íbúa og atvinnustarfsemi. Íbúðarhúsnæði er því í nær öllum nýjum byggingum, í bland við verslun- og þjónustu. Þannig munu íbúar og starfsfólk miðbæjarins styrkja hann félagslega og efnahagslega. Rými sem þjóna bæði fyrirtækjum og almenningi munu ýta undir stofnun nýrra

vinnustaða og nýrrar þjónustu, bæði fyrir íbúa miðbæjarins og aðra bæjarbúa. Gert er ráð fyrir atvinnustarfsemi á jarðhæðum nýrra bygginga til að skapa lifandi götumynd og mannlíf allan daginn.

Blöndun starfsemi og fjölgun íbúða og atvinnuhúsnæðis í miðbæjarkjarnanum er nauðsynlegur þáttur til að ná þeirri fjölbreytni sem þarf í mannlíf til að byggja upp áhugavert miðbæjarumhverfi með fjölbreyttu mannlífi. Deiliskipulagið fylgir stefnu Aðalskipulags Akureyrar 2005–2018, hvað þéttleika og byggðablöndun varðar.

Samkvæmt deiliskipulagstillögunni verða til góðir möguleikar á afþreyingu bæði á sumrin og veturna. Áhersla á almenningsrými gera miðbæinn að áhugaverðum áfangastað. Almenningsrými geta haft fjölbreytt hlutverk og verið vettvangur atburða og samkoma í bæjarlífinu. Stígar og opin svæði stuðla jafnframt að aukinni útivist, m.a. í formi gönguferða og hjólreiða.

### *7.6.9 Auðlindir og úrgangsmál*

***Viðmið***

- Er leitað leiða til að minnka heimilisúrgang og auka endurvinnslu og endurnýtingu? Er gert ráð fyrir flokkun úrgangs í þessum tilgangi og leitast við að virkja almenning til aukinnar endurnýtingar og endurvinnslu?

***Áhrif***

Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir að innan hverrar byggingar skuli vera sameiginleg sorpgeymsla með rými fyrir sorpflokkun.

Aukinn þéttleiki byggðar í miðbænum mun leiða til betri nýtingar á innviðum og auðlindum en ella. Hann dregur úr þörf fyrir einkabílinn sem samgöngumáta sem mun verða sífellt mikilvægara viðfangsefni eftir því sem bærinn stækkar.

### *7.6.10 Fráveita og skólp*

***Viðmið***

- Markmið í aðalskipulagi er að mengun á strandsvæðum við Akureyri verði ávallt innan marka sem skilgreind eru í mengunarvarnareglugerð. Í þeim tilgangi verði skólpi dælt að hreinsivirki í Sandgerðisbót og því veitt í 500 m langa og 40 m djúpa útrás eftir hreinsun. Farið verði yfir alla staði sem fráveitukerfi bæjarins nær ekki til og úrbætur gerðar þar sem ástæða er til.

***Áhrif***

Gert er ráð fyrir að skólp frá miðbæjarsvæðinu fari sömu leið og annað skólp frá sveitarfélaginu, þ.e. verði dælt að Sandgerðisbót þar sem áætlað er að koma upp skólphreinsistöð. Ofanvatni verði veitt í aðskilið lagnakerfi sem liggur samhliða skólplögnum.

Skólpdælistöð er staðsett við austan Glerárgötu við Torfunefsbryggju. Ekki er gert ráð fyrir að gera þurfi grundvallarbreytingar á dælustöðinni eða öðrum fráveitumannvirkjum í tengslum við framkvæmdir tengdar deiliskipulaginu.

Gera má ráð fyrir endurnýjun fráveitulagna samhliða gatnaframkvæmdum ásamt lagningu síma, vatns og rafmagnslagna.

Gert er ráð fyrir að hita upp vissar götur og helstu gönguleiðir í miðbænum, þ.e. gangstéttar við Hafnarstræti, Ráðhústorgið og nýja gönguása, m.a. með því að nýta fráveituvatn hitaveitu frá byggingum.

#### *7.6.11 Hagrænir þættir og efnisleg verðmæti*

***Áhrif***

Í skipulagsvinnu þarf að horfa vítt og til langs tíma, greina tækifæri og meginlínur og skapa heildarmynd, sýn sem margir fylla inn í á löngum tíma. Sú sýn þarf að byggja á sérstöðu og þörfum samfélagsins og jafnframt að geta tekist á við hið óvænta sem framtíðin ber í skauti sér. Vel unnið og ígrundað skipulag leggur grunn að aðlaðandi umhverfi sem heldur áfram að laða að fólk og vera traustur grunnur til íbúðar og fyrir hvers kyns atvinnustarfsemi. Þannig eru með góðu skipulagi sköpuð verðmæti til langs tíma fyrir bæjarfélagið.

Beinn kostnaður sveitarfélagsins vegna framkvæmdar deiliskipulagsins felst einkum í framkvæmdum við eftirfarandi þætti:

- Framkvæmdir og frágangur gatna, göngustíga, bílastæða og torga
- Lagnaframkvæmdir
- Uppkaup á húsum sem heimilt er að rífa eða færa á annan stað
- Landfylling og stækkun hafnar við Torfunef og austan Hofs

Reiknað er með að uppbygging á svæðinu verði í nokkrum áföngum. Kostnaður sveitarfélagsins við framkvæmdir er því líklegur til að dreifast yfir lengri tíma í samræmi við áfangaskiptinguna.

Á móti kostnaði sveitarfélagsins koma beinar tekjur í formi gatnagerðargjalda. Á móti kostnaði verður einnig að hafa í huga óbeinan ávinning sveitarfélagsins af vandaðri uppbyggingu miðbæjarsvæðisins til langs tíma. Meðal þess sem telja má sem óbeinan ávinning af framkvæmd deiliskipulagsins er aukin ásókn íbúa, ferðamanna og fyrirtækja í miðbæinn.

### 7.7 ***Núll kostur***

Gildandi deiliskipulag fyrir megin hluta miðbæjarins er að grunninum til frá árinu 1981, en hluti þess þó frá árinu 1996. Í því deiliskipulagi er í mörgum tilfellum gert ráð fyrir að byggingarreitur nái yfir heilan götureit og að skilgreint sé nýtingarhlutfall fyrir heilan götureit. Þrátt fyrir að margt gott sé í gildandi deiliskipulagi hefur uppbygging skv. því verið fremur takmörkuð, m.a. vegna áðurnefndra atriða.

Tvenn ný skipulagslög hafa öðlast gildi (1997 og 2010) frá því gildandi deiliskipulag tók gildi og með þeim hafa áherslur og efnistök við gerð skipulags breyst til muna frá því sem áður var. Við þá uppbyggingu sem átt hefur sér stað í miðbænum hefur í mörgum tilfellum verið gerð breyting á

deiliskipulagi, m.a. vegna framsetningu þess sem áður er nefnd og einnig vegna nýrra skipulagslaga og breyttra áherslna við skipulagsgerð frá því sem áður var.

Ef ekki kemur til framfylgdar deiliskipulagstillögunnar er líklegt að það umhverfisástand sem er í miðbænum í dag viðhaldist en þar er akandi umferð ráðandi og svæðið einkennist af stórum opnum bílastæðum og fáum skjólsælum rýmum sem liggja vel við sól.

Áhrif uppbyggingar skv. gildandi deiliskipulagi í miðbænum eru talin óveruleg á alla umhverfisþætti fyrir utan neikvæð áhrif á *hljóðvist og umferðaröryggi* og *loftgæði* vegna nálægðar fyrirhugaðrar byggðar við Glerárgötu sem gert er ráð fyrir að verði fjórar akreinar með umferðarhraða 50 km/klst.

## 7.8 ***Samantekt***

Niðurstaða þessarar umhverfisskýrslu er sú að tillaga að deiliskipulagi í heild muni hafa í för með sér óveruleg áhrif á umhverfið.

### *7.8.1 Samgöngur og umferðaröryggi*

Skipulagstillagan er líkleg til að stuðla að meira jafnvægi á milli ólíkra samgöngumáta með því að bæta aðstæður fyrir gangandi og hjólandi og tryggja góðar aðstæður fyrir almenningssamgöngur og þannig draga úr þörf fyrir notkun einkabílsins sem er ráðandi samgöngumáti í dag. Stuðlað er að bættu umferðaröryggi með því að takmarka hámarkshraða við 30-40 km/klst.

Tillaga að deiliskipulagi er talin hafa jákvæð áhrif á samgöngur og umferðaröryggi.

### *7.8.2 Hljóðvist*

Gert er ráð fyrir að jafngildishljóðstig verði í öllum tilfellum innan viðmiðunarmarka og því er tillaga að deiliskipulagi talin hafa óveruleg áhrif á hljóðvist.

### *7.8.3 Loftgæði*

Tillagan miðar að því að íbúar gangi og hjóli í auknu mæli í stað þess að nota einkabílinn, t.d. með því að bæta aðgengi gangandi og hjólandi ásamt góðum stígum og torgum í aðlaðandi umhverfi. Þannig er dregið úr líkum á notkun einkabílsins með tilheyrandi útblæstri og stuðlað að bættum loftgæðum. Lágur umferðarhraði er einnig til þess fallinn að draga úr svifryksmengun frá umferð bíla í miðbænum.

Tillaga að deiliskipulagi er talin hafa jákvæð áhrif á loftgæði.

### *7.8.4 Nærveður*

Við mótun deiliskipulagsins var markvisst leitast við að taka tillit til veðurfars m.a. með því að mynda skjól og skapa rými sem liggja vel við sólu. Vegna þessa er tillaga að deiliskipulagi talin hafa jákvæð áhrif á nærveður.

### *7.8.5 Landslag og sjónræn áhrif*

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir að nýjar byggingar falli að heildarmynd miðbæjarins, bæði hvað varðar stærð, yfirbragð og þéttleika. Breytingum eða færslu á byggingum sem fyrir eru verður haldið í lágmarki. Þannig er heildaryfirbragð miðbæjarins tryggt.

Áhersla er lögð markvissa notkun gróðurs á opnum svæðum í miðbænum ásamt endurgerð núverandi almenningsrýma gerð nýrra.

Tillaga að deiliskipulagi er talin hafa jákvæð áhrif á *landslag og sjónræn áhrif*.

### *7.8.6 Jörð, vatn og lífríki*

Skipulagssvæðið hefur þegar allt orðið fyrir raski í tengslum við fyrri framkvæmdir. Hluti svæðisins næst sjónum er auk þess á landi sem er uppfylling. Neikvæð áhrif skipulagsins á gróður og dýralíf eru því mjög óveruleg en áhersla á gróður á opnum svæðum er þó líkleg til að hafa margvísleg jákvæð áhrif í för með sér.

Tillaga að deiliskipulagi er talin hafa óveruleg eða jákvæð áhrif á *jörð, vatn og dýralíf*.

### *7.8.7 Menningarminjar og byggingarlist*

Í deiliskipulagstillögunni er lögð áhersla á að viðhalda stærð, fjölbreytileika og einkennum núverandi byggðarreita og gatna. Einstakar byggingar skulu verndaðar þegar þær hafa verulegt varðveislugildi m.t.t. sögu, menningar eða sjónrænna gæða.

Tillaga að deiliskipulagi er talin hafa óveruleg eða jákvæð áhrif á *menningarminjar og byggingarlist.*

### *7.8.8 Atvinnustarfsemi og mannlíf*

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir blandaðri byggð íbúða og verslunar í miðbænum. Gert er ráð fyrir auknum fjölda og fjölbreytileika íbúða og atvinnuhúsnæðis. Þannig er stuðlað að fjölbreyttu og blönduðu samfélagi íbúa og atvinnustarfsemi. M.a. vegna þessa eru áhrif tillögu að deiliskipulagi á *atvinnustarfsemi og mannlíf* talin jákvæð.

### *7.8.9 Auðlindir og úrgangsmál*

Aukinn þéttleiki byggðar í miðbænum mun leiða til betri nýtingar á innviðum og auðlindum en ella. Þrátt fyrir það eru áhrif tillögu að deiliskipulagi á *auðlindir og úrgagnsmál* talin óveruleg.

### *7.8.10 Fráveita og skólp*

Gert er ráð fyrir að skólp frá miðbæjarsvæðinu fari sömu leið og annað skólp frá sveitarfélaginu.

Tillaga að deiliskipulagi er talin hafa óveruleg áhrif á *fráveitu og skolp*.

### *7.8.11 Hagrænir þættir og efnisleg verðmæti*

Vel unnið og ígrundað skipulag leggur grunn að aðlaðandi umhverfi sem heldur áfram að laða að fólk og vera traustur grunnur til íbúðar og fyrir hvers kyns atvinnustarfsemi. Þannig eru með góðu skipulagi sköpuð verðmæti til langs tíma fyrir bæjarfélagið.

Beinn kostnaður sveitarfélagsins vegna framkvæmdar deiliskipulagsins er nokkur en móti kostnaði sveitarfélagsins koma beinar tekjur í formi gatnagerðargjalda. Þá má telja sem óbeinan ávinning af framkvæmd deiliskipulagsins er aukin ásókn íbúa, ferðamanna og fyrirtækja í miðbæinn.

Tillaga að deiliskipulagi er talin hafa óveruleg eða jákvæð áhrif á *hagræna þætti og efnisleg verðmæti*.

## 7.9 ***Niðurstaða***

Niðurstaða þessarar umhverfisskýrslu er sú að tillaga að deiliskipulagi fyrir miðbæ Akureyrar muni hafa í för með sér óveruleg eða jákvæð áhrif á umhverfið.

Ekki er talin þörf á vöktunaráætlun þar sem ekki er talið að framkvæmdir skv. deiliskipulagi hafi í för með sér veruleg umhverfisáhrif.

Samantekt um umhverfisáhrif má sjá í töflu hér að neðan.

| **Umhverfisþættir** | **Uppbygging skv. deiliskipulagi** | | **Núll kostur** |
|---|---|---|---|
| Samgöngur og umferðaröryggi | + | | **0** |
| Hljóðvist | **0** | | - |
| Loftgæði | + | | - |
| Nærveður | + | | **0** |
| Landslag og sjónræn áhrif | + | | **0** |
| Jörð, vatn og lífríki | **0** | + | **0** |
| Menningarminjar og byggingarlist | **0** | + | **0** |
| Atvinnustarfsemi og mannlíf | + | | **0** |
| Auðlindir og úrgagnsmál | **0** | | **0** |
| Fráveita og skolp | **0** | | **0** |
| Hagrænir þættir og efnisleg verðmæti | **0** | + | **0** |
| **Niðurstaða** | **0** | + | **0** |

## Heimildaskrá


Akureyrarbær, 2009: *Greinargerð Akureyrarbæjar vegna athugasemda vinnuhóps Vegagerðarinnar um umferðaröryggi vega.*

Alan Baxter & Associates og Línuhönnun 2007: *Umferðarskipulag í miðbæ Akureyrar. Unnið í tengslum við gerð deiliskipulags á miðbæjarsvæði. 2. útgáfa*, dags. 2.10.2007.

Alta, 2010. *Deiliskipulag miðbæjar Akureyrar – austurhluti (óstaðfest)*. Unnið fyrir Akureyrarbæ.

Alta, 2010. *Deiliskipulag miðbæjar Akureyrar – austurhluta, umhverfisskýrsla (óstaðfest)*. Unnið fyrir Akureyrarbæ.

Efla, 2008: *Hljóðstig við Glerárgötu Akureyrarbær.* Minnisblað dags. 8.12.2008.

Efla, 2009: Glerárgata, miðbær Akureyrar, umferðartalningar, umferðarspár og þversnið. *Akureyrarbær.* Minnisblað dags. 15.9.2009.

Hanna Rósa Sveinsdóttir og Hjörleifur Stefánsson, 2009: *Húsakönnun í miðbæ Akureyrar*.

Línuhönnun, 2007*: Miðbær Akureyrar, umferðarskipulag - tækni og öryggi.* Minnisblað dags. 27.9.2007.

Vegagerðin, 3.11.2009: *Umsögn um tillögu að deiliskipulagi miðbæjar á Akureyri.* Vegagerðin 21.1.2010: Umsögn um endurskoðaða tillögu að útfærslu Glerárgötu.