



AKUREYRARBÆR - MÓAHVERFI

ÍBÚÐARBYGGÐ - DEILISKIPULAG

TILLAGA - 18. FEBRÚAR 2022

Breytingar sem gerðar hafa verið á tillögunni frá því kynningu lauk 29. október 2021:

- Torg og dvalarsvæði sem gert var ráð fyrir miðsvæðis á vestri hluta svæðis fyrir fjölbýli flyst nær Borgarbraut og nær gönguáss og grænu svæði sem liggur í gegnum mitt hverfið í stefnu NA/SV. Með þessari breytingu er torgið og dvalarsvæðið meira miðsvæðis og aðgengilegra frá miðás svæðisins. Samhliða breyttri staðsetningu torgs og dvalarsvæðis færast byggingar þar sem gert er ráð fyrir verslunar- og þjónustusvæði á jarðhæð en íbúðum á efri hæðum. Byggingar þessar eru eftir sem áður norðan torgs og dvalarsvæðis en liggja nú meðfram Borgarbraut.

Sú breyting er gerð að aðkoma að þessari lóð með verslunar- og þjónustu á jarðhæð ásamt lóð vestan torgsins er nú beint frá Borgarbraut um T-gatnamót en áður var gert ráð fyrir aðkomu frá götum innan hverfisins. Með þessu er mögulegt að bíða með úthlutun á þessum lóðum þar til eftirspurn er eftir húsnæði fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi í hverfinu. Einnig er heppilegt að hafa aðkomu að slíkri stafsemi beint frá Borgarbraut í stað þess að umferð fari í gegnum hverfið. Gert er ráð fyrir nokkrum fjölda bílastæða á lóð verslunar- og þjónustustarfsemi vegna starfseminnar.

Byggingar norðan og austan við torgið verða á 4-5 hæða fjölbýlum (verslun- og þjónusta á jarðhæð fjölbýlis meðfram Borgarbraut) með efstu hæðina inndregna í að átt að torgsvæðinu. Íbúðir í þessum fjölbýlishúsum eru ætlaðar fyrir aldurshóp 60 ára og eldri. Þessi aldurshópur er því með gott aðgengi að verslunar- og þjónustustarfsemi en auk þess er mögulegt að hafa félagsmiðstöð á jarðhæð byggingar vestan torgsins.

Með því að hafa íbúðir fyrir eldri aldurshópa í þessum byggingum má gera ráð fyrir að það styðji við starfsemi verslunar- og þjónustu þar sem íbúar þessir muni líklega dvelja meira heima og í hverfinu þegar þeir hverfa af vinnumarkaði. Af sömu ástæðu má gera ráð fyrir að torgið og dvalarsvæðið verði mikið nýtt af þessum íbúum sem einnig getur dregið að aðra íbúa hverfisins og skapað það líflega stemmingu.

Með þessari byggð er verið að ramma torgið og dvalarsvæðið inn en gert er ráð fyrir að starfsemi verslunar- og þjónustu í byggingu norðan torgsins flæði út á torgið. Þá er gert ráð fyrir þeim möguleika að miðhluti torgsins verði byggður upp á pöllum og að þar verði möguleiki á uppákomum og skemmtunum.

Um 3 m hæðarmunur er á milli torgsvæðis og bygginga sunnan torgsins. Gert er ráð fyrir gróðurbrekku á hluta svæðisins en tillaga er gerð um einnar hæðar húslengju sem byggð er inn í brekkuna ofan torgsins. Bygging þessi er því aðeins með framhlið/gluggahlið sem snýr að torginu og gæti lengjunni verið skipt niður í nokkur



rými sem m.a. gætu verið nýttar sem vinnustofur auk annarrar starfsemi sem hefur hag sinn af nálægð við líflegt torgið.

Bætt er við lítilli sleðabrekku á milli gönguáss í gegnum hverfið með NA/SV stefnu og torgsvæðis.

- Formi og hæð fjölbýlishúsa á tveimur lóðum meðfram Borgarbraut austan gönguáss er breytt. Áður var gert ráð fyrir tveimur 4 hæða fjölbýlum á hvorri lóð og var 15° snúningur á byggingunum gagnvart Borgarbraut. Sú breyting er gerð að á hvorri lóð er nú gert ráð fyrir tveimur 4 hæða fjölbýlum (samsíða Borgarbraut) og tveimur 5 hæða fjölbýlum (með 90° snúningi gagnvart Borgarbraut). Með því láta byggingarnar vera misháar og mynda L-form eru verið að brjóta upp götumyndina meðfram Borgarbraut. Með fjölgun bygginga og hækkun hluta bygginga í 5 hæðir fjölgar íbúðum og þar með þörf fyrir bílastæði ofanjarðar. Vegna þess er nú gert ráð fyrir bílastæðum beggja megin aðkomuvegar en áður var aðeins bara gert ráð fyrir bílastæðum öðru megin.
- Bætt er við ípróttasvæði á vegum Akureyrarbæjar neðan sleðabrekku/leiksvæðis syðst á skipulagssvæðinu, austan safngötunnar. Ípróttasvæðið er um 50x70m að stærð og þar er m.a. mögulegt að koma fyrir sparkvöllum eða samfelldu gras og/eða gervigrasvæði. Vegna ípróttasvæðisins.

Vegna ípróttasvæðisins fækkar fjölbýlishúsum syðst á skipulagssvæðinu austan safngötunnar úr fjórum í þrjú og uppröðun þeirra breytist.

- Á milli ípróttasvæðisins og safngötunnar er gert ráð fyrir almennu bílastæði ásamt aðstöðuhúsi sem getur nýst ípróttasvæðinu sem og vegna starfsemi við matjurtargarða.
- Á svæðinu meðfram Síðubrautar var gert ráð fyrir fjórum 7-9 hæða fjölbýlishúsum með bílageymslum neðanjarðar. Sú breyting er gerð að á svæðinu sem liggur í nánd við safngötuna verður gert ráð fyrir þremur fjölbýlishúsum á 4 hæðum þar sem öll bílastæði verða ofanjarðar. Með þessu er gert ráð fyrir svæði fyrir hærri fjölbýlishús með ódýrari íbúðum þar sem ekki verða bílageymslur neðanjarðar.

Á svæðinu sem liggur í nánd við Borgarbraut fjölgar háum fjölbýlishúsum úr 2 í 3 en húsin lækka úr 7-9 hæða í 6 hæðir vegna krafna Ísavía. Bílageymslur þessara húsa verða áfram neðanjarðar en umfram bílastæði þessara húsa verða norðan húsanna. Við þá breytingu (ásamt breytingum á húsum umhverfis torgsvæði) fellur burt gata sem gert var ráð fyrir á milli byggingar vestan torgsvæðis og þessara háu byggingar. Þess í stað kemur þar gönguleið sem tengir byggðina vel við aðliggjandi stígakerfi og torgsvæðið.

- Inngarðabyggð neðan safngötu hefur verið breytt aðeins sem fellst m.a. í því að hæðir U-bygginga eru bundnar við 3 og 4 hæðir en hæðir bygginga sem liggja meðfram safngötu eru bundnar við 2 hæðir. Þá bætist við 2 hæða bygging meðfram safngötu við vestustu U-bygginguna en þar var ekki bygging áður.



- Sú breyting er gerð að í stað þess að lóðarmörk séu í miðju bílastæði í þremur tilfellum í inngarðabyggð eru lóðarmörkin færð að 90° stæðunum en aðkomuleiðirnar á milli 90° stæðanna verða hluti af gatnakerfi Akureyrarbæjar. Með því er mögulegt að lóðirnar og þar með bílastæðin á lóðum sitt hvoru megin byggist ekki upp á sama tíma.
- Til að bæta aðgengi í gegnum neðri hluta hverfisins úr austri að gönguáss og grænu svæði sem liggur í gegnum mitt hverfið er bætt við göngustíg meðfram norðanverðum aðkomuvegi í gegnum byggð fjölbýlishúsa. Göngustígur þessi er um 6 m frá götunni og liggur þá nokkuð neðar í landinu þar sem landhalli er á svæðinu. Með þessu eru gangandi í betra vari frá umferð en tjábelti verður á milli götu og göngustígs
- Felldur er burt útivistarstígur ofan á Langamel þar sem melurinn er undir hverfisvernd.
- Bætt er við lóðum fyrir tvær dreifistöðvar rafveitu þar sem byggð er þéttust í fjölbýlishúsahluta hverfisins, staðsetning er unnin í samráði við Norðurorku.
- Bætt er við undirgöngum undir Borgarbraut á móts við gönguáss og grænu svæði sem liggur í gegnum mitt hverfið með stefnuna í NA/SV. Þessi undirgögn verða þannig útfærð að stígar beggja megin eru með aflíðandi halla þannig að ekki verður farið ofan í undirgöng heldur verður sýnilegt í gegnum þau úr fjarlægð áður en komið er að þeim. Mögulega þarf að hliðra Borgarbrautinni aðeins nær núverandi byggð við Borgarsíðu eða að hækka hana aðeins í landi þar sem undirgöngin verða.
- Bætt er við göngupverun yfir safngötuna þar sem aðkomugata liggur upp í vestri hluta svæðis fyrir sérbyli. Ástæða þess er að í gegnum neðri hluta hverfisins liggur stígur frá safngötunni að stofnstíg meðfram Borgarbraut og að torgsvæði og því má gera ráð fyrir að safngatan verði þveruð af gangandi á þessum stað hvort sem þar er göngupverun eða ekki.
- Bætt er við hlykkjum á safngötuna til að stytta beina kafla og stuðla þannig að minni umferðarhraða. Þá er bætt við 1-2 grænum reitum í hverja botngötu í sérbylishluta hverfisins og sett í greinargerð að hraðatakmarkandi aðgerðir verða á húsagötum og þær gerðar vistlegar, en slíkt verður útfært við hönnun þeirra.
- Breytt er legu botngatna í sérbylishluta svo götur mætist ekki sitt hvoru megin við aðkomugötturnar tvær uppí sérbylishluta hverfisins. Eftir breytingu er a.m.k. 20 m á milli gatnamóta sitt hvoru megin aðkomugatna.

Vegna þessa skapast aukið rými ofan tveggja af fjórum efstu botngötunum og til að nýta það rými er þar gert ráð fyrir raðhúsum sem liggja ekki meðfram götu heldur eru með um 45° snúning og aðkomuleið og bílastæðum austan húsanna. Áður var þar gert ráð fyrir einbýlishúsum en þess í stað er gert ráð fyrir einbýlishúsum í efstu botngötunum austan aðkomugatna þar sem áður voru raðhús.

Vegna breytinga á legu botngatna breytist lega tengistígs sem liggur í gegnum hverfis með stefnu NV/SA óverulega ásamt grænum svæðum umhverfis stíginn. Eftir færslu



liggur stígurinn ekki í beinni línu sitt hvoru megin tveggja aðkomugatna sérbýlishluta sem minnkar líkur á að göturnar verði þveraðar af hjólandi á miklum hraða.

- Uppröðun 2 hæða fjölbýla ofan safngötu hefur í sumum tilfellum verið breytt svo byggingarnar snúi betur í sólarátt. Þá hefur lóðum verið skipt upp þannig að aðeins tvö hús eru innan hvernar lóðar í stað fjögurra áður. Vegna þessa hefur akstursleiðum inn á lóðirnar fjölgað því sér aðkoma er inn á hverja lóð frá safngötu. Jafnframt er bílastæðum innan lóða skipt upp svo sér bílastæði er fyrir hverja lóð.
- Sú breyting er gerð að í stað einnar lóðar fyrir þrjú 2 hæða fjölbýli á vestustu lóðinni ofan safngötu er lóðinni skipt upp í tvær lóðir. Á eystri lóðinni er gert ráð fyrir tveimur litlum 2ja hæða fjölbýlum en á vestri lóðinni er gert ráð fyrir búsetukjarna á um 2.500 m² lóð.
- Breytingar eru gerðar á lögun og legu byggingarreita fjölbýlishúsa meðfram Síðubraut og meðfram Borgarbraut við torg- og dvalarsvæði vegna niðurstöðu vindgreiningar. Breytingarnar eru gerðar til að bæta vindvist á við húsin og á torg- og dvalarsvæðinu. Vegna niðurstöðu vingreiningar er einnig gert ráð fyrir trjágróðri í bæjarlandinu á svæðum sem eru óvarin fyrir norðlægum vindáttum til að bæta vindvist á skipulagssvæðinu.

Svæði þessi eru eftirfarandi:

- Skjólbelti norðan Síðubrautar á milli Borgarbrautar og fyrirhugaðrar safngötu.
- Trjálundur á um 1 ha óbyggðu svæði sunnan gatnamóta Borgarbrautar og Síðubrautar.
- Skjólbelti meðfram stofnstíg sem liggur samsíða Borgarbraut frá Síðubraut að safngötu.
- Skjólbelti meðfram stofnstíg sem liggur samsíða Borgarbraut frá Síðubraut að safngötu.
- Bætt er við lóðum fyrir tvær dreifistöðvar rafveitu þar sem byggð er þéttust í fjölbýlishúsaahluta hverfisins, staðsetning er unnin í samráði við Norðurorku. Þá er bætt við lóð fyrir dælustöð hitaveitu austan gatnamóta Borgarbrautar og Síðubrautar.
- Bætt er við að gert er ráð fyrir að á grænum svæðum í bæjarlandinu inni í hverfinu, s.s. í græna geiranum í gegnum hverfið, verði ekki sláttusvæði heldur mói ásamt trjám sem flutt eru á svæðið. Móann má útfæra með lyngmóa eða úthagapökum en með þessu verður svæðið náttúruleg auk þess sem umhirða svæðanna verður mun minni en á sláttusvæðum.