



Akureyri

Aðalskipulag Akureyrar 2018-2030

Mannfjöldi, húsnæðismál, þétting byggðar, verndun húsa og hverfahluta

Kynning 7. des 2017

Dr. Bjarki Jóhannesson Sviðsstjóri skipulagssviðs

Íbúðarsvæði – almennir skilmálar

- Á öllum íbúðarsvæðum skal fyrst og fremst vera íbúðarhúsnæði.
- Þar má þó einnig vera starfsemi sem eðlilegt er að þar sé til þjónustu við íbúa viðkomandi hverfis og muni ekki valda óþægindum vegna mengunar eða umferðar, svo sem verslunum, þjónustustarfsemi, leiksvæðum og hreinlegum iðnaði.
- Rekstrarleyfisskyld skammtímaleiga (RB&B) er þannig óheimil á íbúðarsvæðum nema kveðið sé á um það í aðalskipulagi einstakra reita og skal þá skilgreina það í deiliskipulagi ásamt fjölda og hlutfalli gistieininga á íbúðarreitnum.
- Gilda þá lög um samþykki meðeigenda í fjölbýlishúsum og byggingarleyfi varðandi breytta notkun húss.
- Bensínaftgreiðslur eru ekki heimilar í íbúðarhverfum.

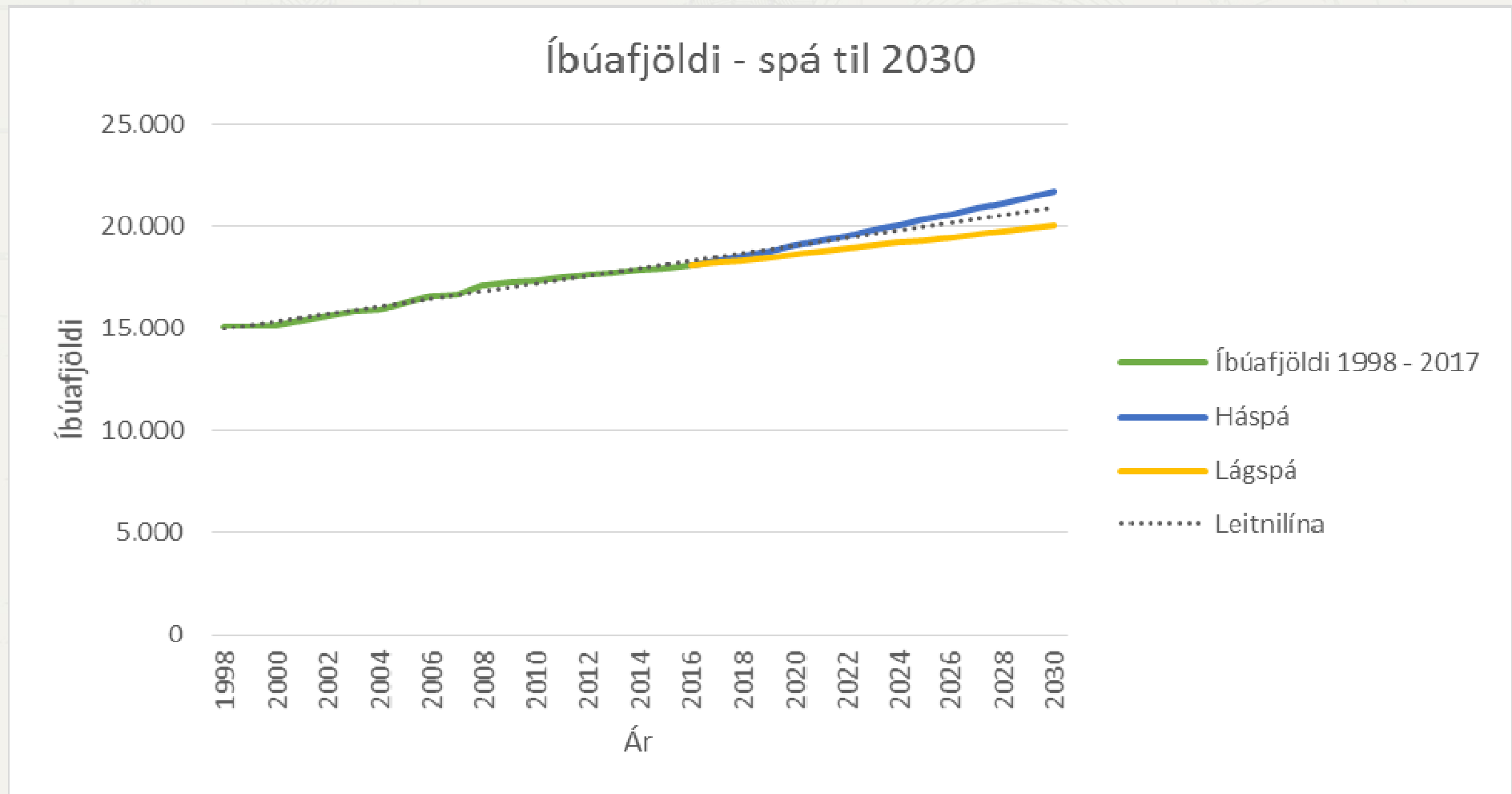
Íbúðarsvæði – þarfir íbúa

- Ýmsar rannsóknir sýna að varðandi þarfir íbúa má telja:
- **Umhverfisgæði** svo sem umhverfi laust við hávaða og mengun og aðgang að útivistar- og náttúrusvæðum,
- **Félagsleg gæði** svo sem atvinnu, efnahagslegt, félagslegt og líkamlegt öryggi, framboð á góðu, vel staðsettu og hagkvæmu húsnæði, góðar verslanir og þjónustu og menntunarmöguleika,
- **Vistvænar, öruggar og þægilegar samgöngur** innanbæjar og við aðra landshluta, þ.m.t. aðgang að almenningssamgöngum,
- **Menningu og afþreyingu**, aðstöðu til íþróttaiðkana og útivistar.

Íbúapróun

- Varðandi þörf fyrir nýbyggingarsvæði þarf að skoða væntanlega íbúapróun. Út frá henni þarf svo að gera áætlanir um umfang og mörk svæða á uppbyggingaráætlunum og nýta sem best þá grunngerð sem fyrir hendi er.
- Í aðalskipulaginu 2005 var reiknað með að Akureyringar yrðu á bilinu 18 til 27,5 þúsund árið 2018. Lágspáin aukningu um 0,6% á ári, en háspáin að aukning yrði um 5% á ári.
- Þann 1. janúar 2015 var íbúafjöldinn 18.191 manns og hafði þá fjölgað um rúmlega 1% á ári. Miðað við þróun síðustu ára má jafnvel búast við hægari þróun á næstu árum.
- Miðað við þetta er líklegt að íbúum Akureyrar fjölgi frá 2.000 (lágspá) til 3.000 (viðmiðunarspá) og allt að 3.700 (háspá) á tímabilinu 2017-2030.

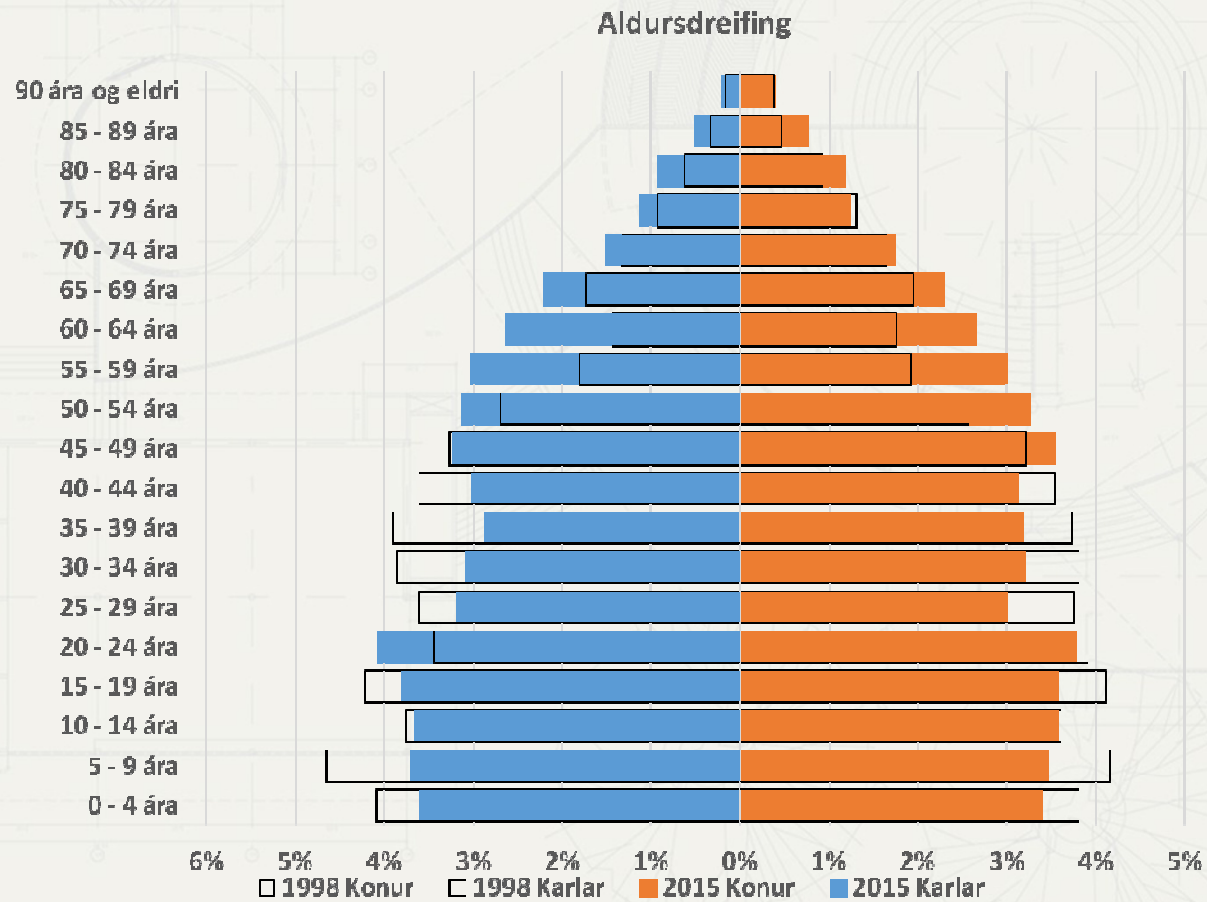
Íbúapróun



Íbúðapörf

- Út frá þessum tölum má áætla þörf fyrir íbúðir á skipulagstímabilinu.
- Í dag eru um það bil 7.730 íbúðir á Akureyri. Þar af eru 11,4% í eigu fjárfesta, félagasamtaka, ferðaþjónustuaðila eða annarra sem ekki eru með skráð lögheimili á Akureyri. Þetta þýðir að um það bil 6.850 íbúðir á Akureyri eru í eigu heimamanna, búseturéttarfélaga eða annarra með heilsársbúsetu.
- Ef reiknað er með að sama hlutfall íbúða verði í eigu annara en Akureyringa með heilsársbúsetu verður heildarþörfin á skipulagstímabilinu **2100** íbúðir eða **160** íbúðir á ári samkvæmt lágspá, **2500** íbúðir eða **195** íbúðir á ári samkvæmt viðmiðunarspá og **2900** íbúðir eða **220** íbúðir á ári samkvæmt háspá.

Hlutfallsleg aldursdreifing

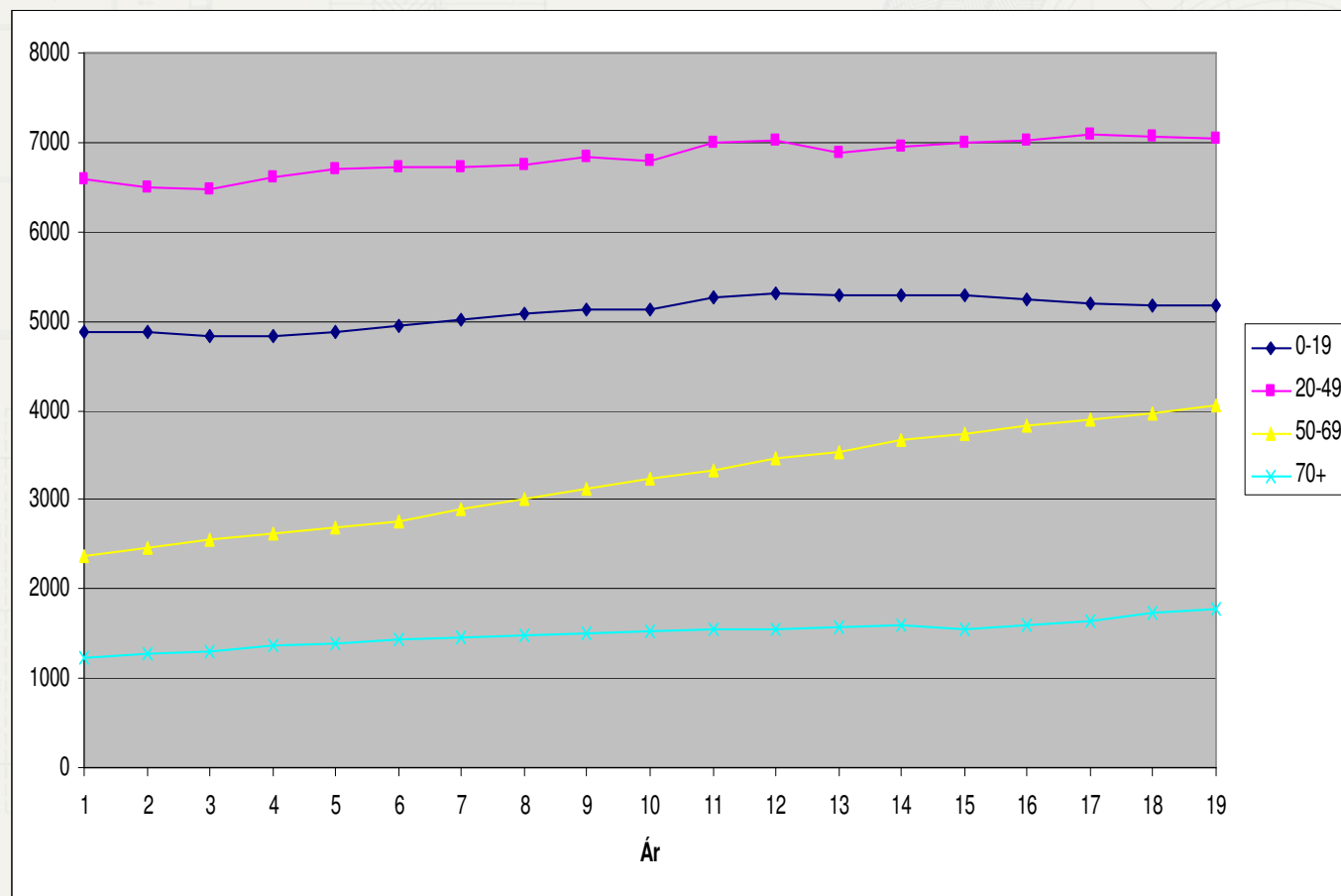


- Hlutfallslegur fjöldi í aldurshópum 1998 (opnir reitir) og 2015 (fylltir reitir).

Þróun aldurshópanna

- Í aldurshópnum 0-19 ára var fjölgunin 6% á árunum 1998-2015. Í aldurshópnum 10-49 ára var sama fjölgun, en þetta er sá aldurshópur sem líklegastur er til að byggja eða fjárfesta í nýju húsnæði.
- Í aldurshópnum 50-69 ára var fjölgunin 71% og í aldurshópnum 70+ var fjölgunin 43%. Þetta eru þeir hópar sem koma muni inn á markaðinn fyrir íbúðir ætlaðar eldri borgurum.
- Við mat á íbúðapörf og dreifingu verður litið til þessa þátta, sem gefa vísbendingu um að þörf verði á íbúðum fyrir eldri borgara, en hugsanlega muni draga úr hraða uppbyggingar íbúða fyrir yngra fólk.

Þróun aldurshópanna



Fjölgun íbúa 1998 – 2015 eftir aldurshópum.

Íbúðir fyrir eldri borgara

- Þar sem íbúar Akureyrar eru hlutfallslega að eldast er þarf huga að nýjum íbúðum sem henta eldri borgurum.
- Mikið af eldra fólki býr í of stóru húsnæði og vill hugsanlega minnka við sig, en getur ekki þar sem nýrra og minna húsnæði er hlutfallslega dýrara en eldra húsnæði sem það býr í.
- Bygging fyrir eldri borgara á hóflegu verði gæti losað ódýrt eldra húsnæði sem hentar yngra fólki með stærri fjölskyldur og minnkað með því þörfina á nýbyggingum fyrir þann aldurshóp. Það er virkur þáttur í þéttingu byggðar.
- Með því að byggja hagkvæmar íbúðir sem henta eldri borgurum mætti stuðla að vellíðan og betri heilsu þeirra og minnka álag á stofnanir sem veita þjónustu við þá, t.d. elliheimili o.fl. Nálægð við verslanir, veitingastaði, þjónustu og bæjarlíf almennt er nauðsynleg. Þar má nefna Akureyrarvöll, sem lagt er til að verði miðbæjarsvæði.

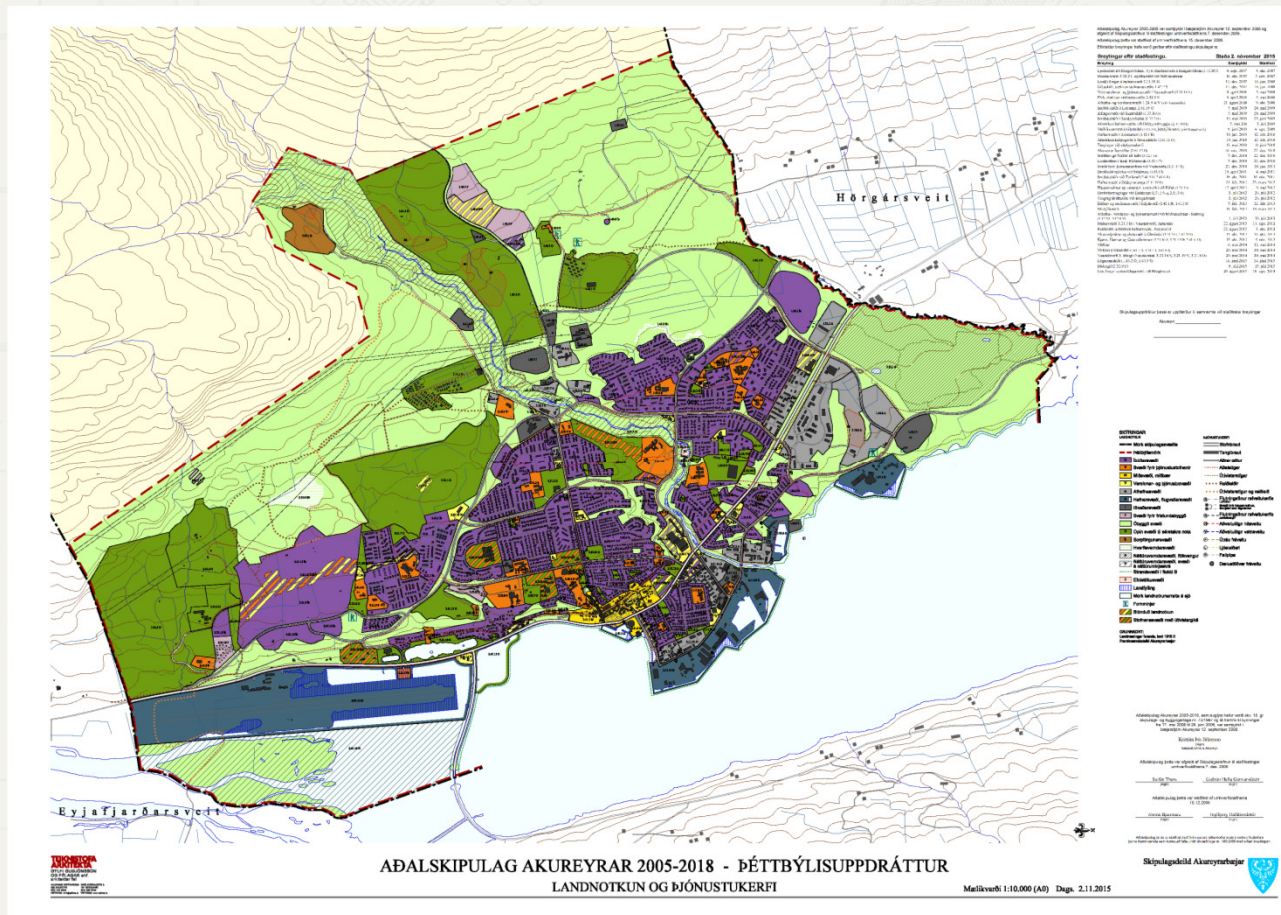
Landrými fyrir nýja íbúðabyggð

- Þéttleiki byggðar er reiknaður út frá hlutfallstölu íbúðargerða.
- Ef sem dæmi er tekið að 20% verði einbýlishús, 40% íbúðir í raðhúsum og 40% íbúðir í fjölbýlishúsum fæst landrýmisþörfin 60 hektarar (lágspá) til 72 hektarar (viðmiðunarspá) og allt að 82 hektarar (háspá) byggingarlands á skipulagstímabilinu.
- Fram kom að íbúðapörfin á skipulagstímabilinu verði 2500 íbúðir á skipulagstímabilinu með vökmörkum niður í 2.100 upp í 2.900 íbúðir.
- Þéttingarsvæðin og nýbyggingarsvæði gætu rúmað um 3.060 - 3.200 íbúðir, og gætu þannig rúmað allan þennan fjölda.
- Af þessu sést að ekki er þörf fyrir meiri nýbyggingarsvæði en skipulagið gerir ráð fyrir á skipulagstímabilinu.

Hvar á að byggja?

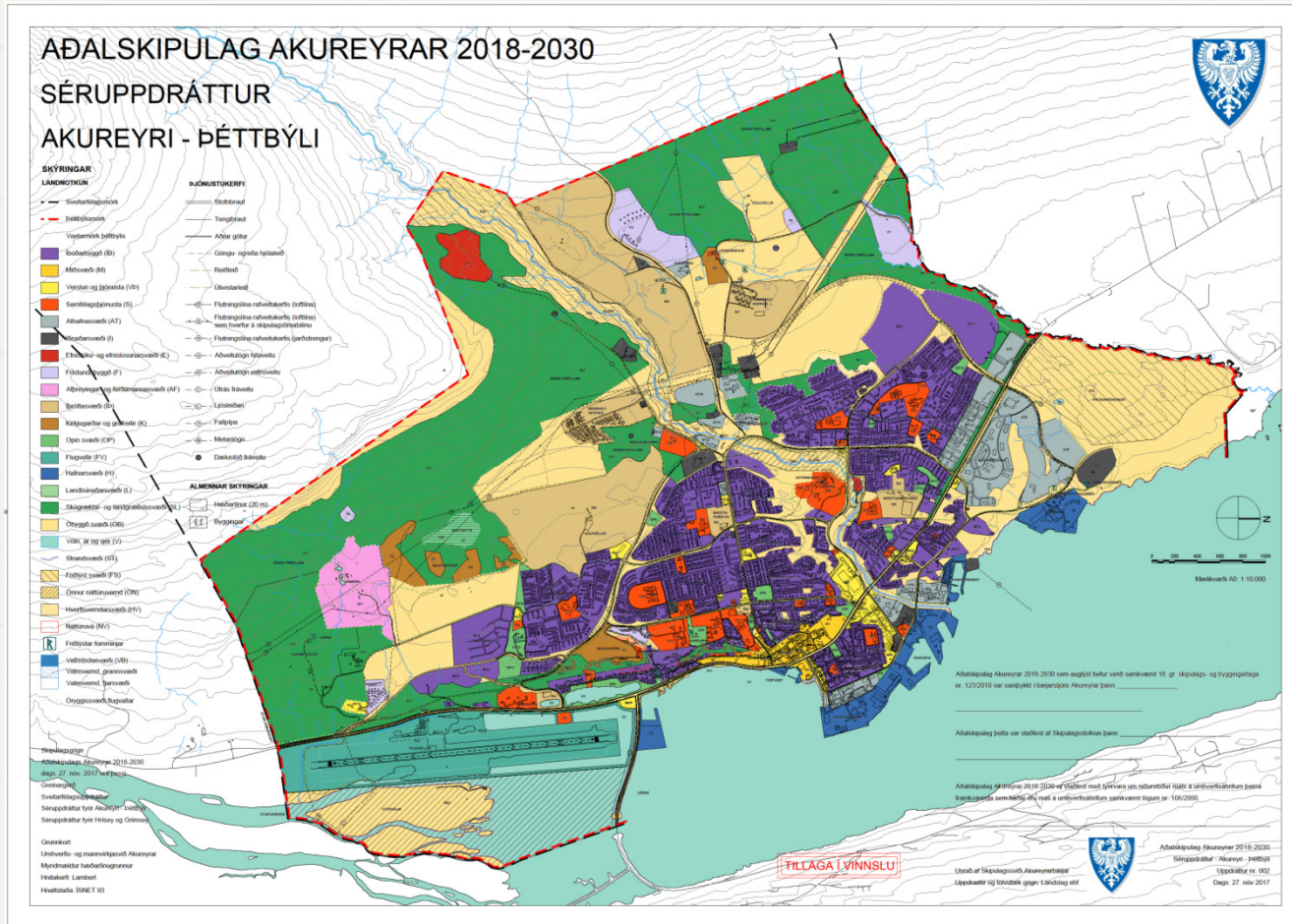
- Þrír aðalvalkostir fyrir framtíðarþróun byggðarinnar eru til suðurs, til norðurs og þétting núverandi byggðar.
- Á síðari áratugum hefur íbúðarbyggðin þróast til vesturs og suðurs.
- Þróunarmöguleikar fyrir nýbyggingarsvæði til vesturs eru að mestu fullnýttir vegna hæðar yfir sjávarmáli.
- Ókostur við þróun íbúðarhverfa til suðurs er að þau svæði eru fjærst atvinnusvæðum í miðbæ og í norðurhluta bæjarins.
- Betri kostur er að nýta hverfi í norðurhluta bæjarins, og besti kosturinn er að þétting byggðar, sem nýtir best þá grunngerð sem fyrir er og stuðlar að styttri vegalengdum milli íbúða annars vegar og atvinnu og þjónustu hins vegar.
- Sú leið sem valin er er að takmarka uppbyggingu íbúðarhverfa til suðurs, en beina þróun á þéttingarsvæði og til norðurs.

Þróun til suðurs



Aðalskipulag Akureyrar 2005 til 2018.

Þróun til norðurs



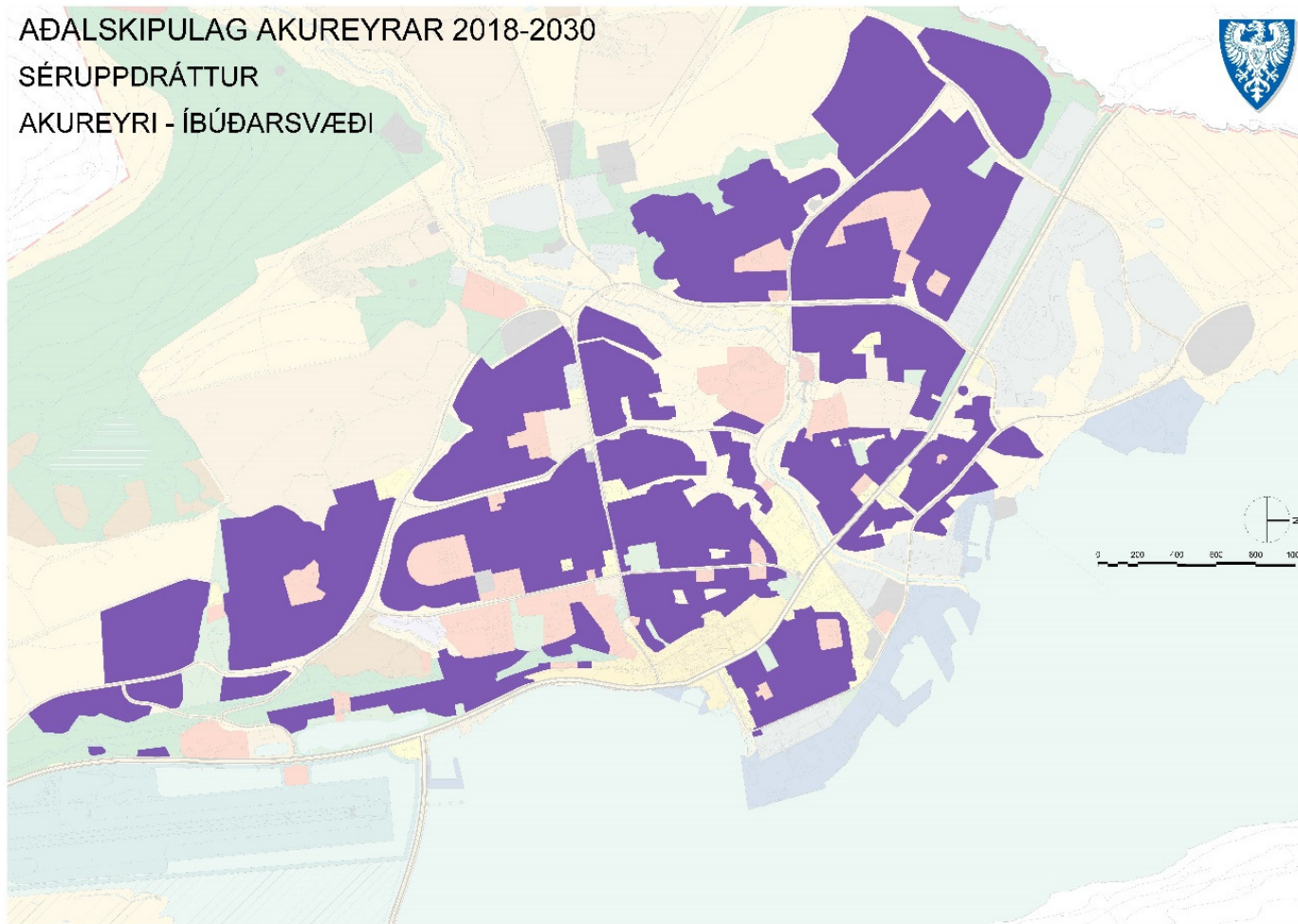
Aðalskipulag Akureyrar 2018-2030

Íbúðarsvæði Aðalskipulagsins

AÐALSKIPULAG AKUREYRAR 2018-2030

SÉRUPPDRÁTTUR

AKUREYRI - ÍBÚÐARSVÆÐI



Dæmi um nýbyggingarsvæði



Svæði út með Síðubraut.

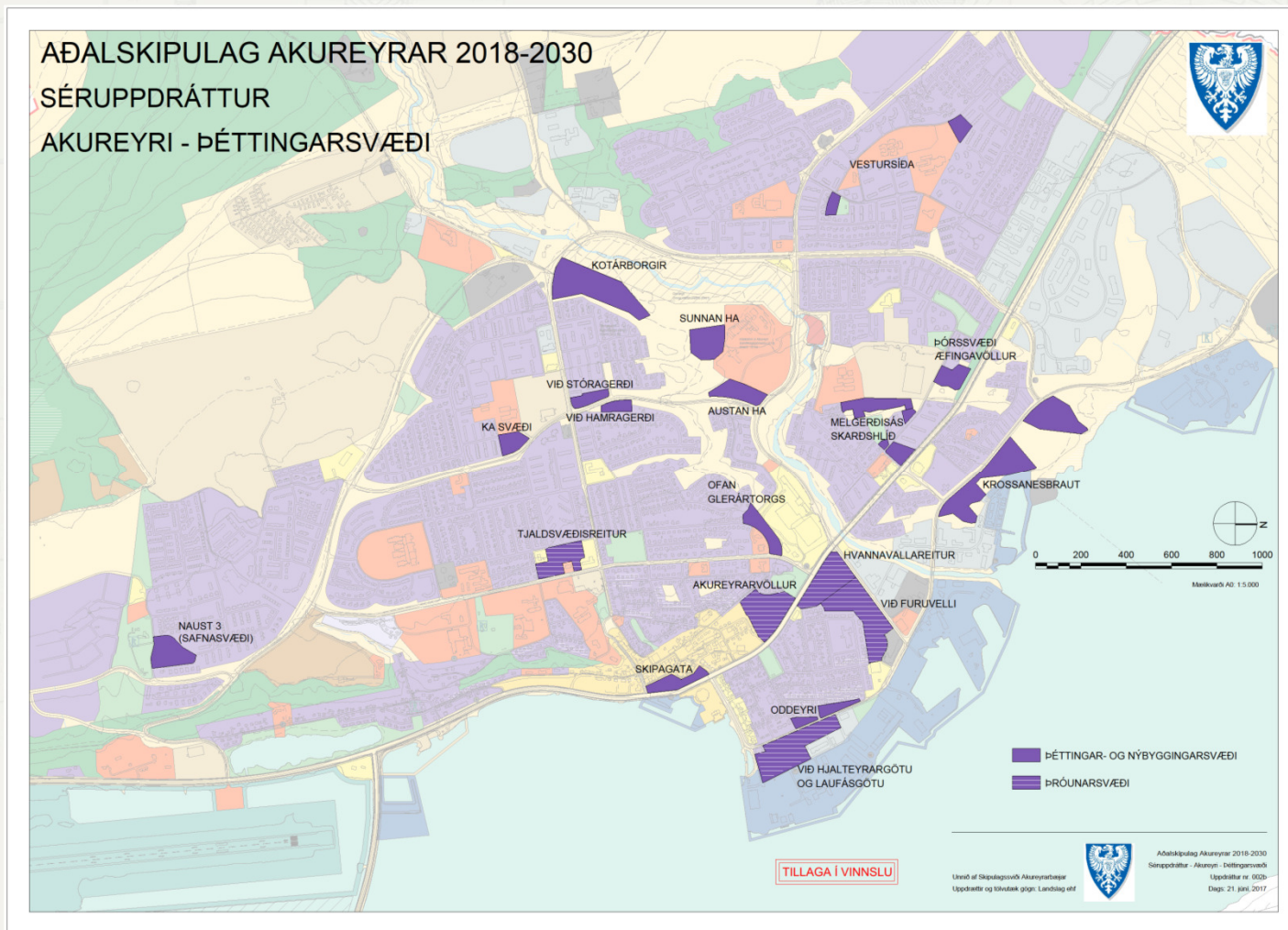
Þétting byggðar

Styrkur	Veikleiki
Lægri kostnaður innviða og bætt nýting	Gengið á opin svæði innan byggðar
Bætt nýting gatna-, stíga- og veitukerfa	Erfitt að koma skipulagi í gegn í grónum hverfum
Bætt nýting skóla í eldri hverfum	Breytt ásýnd – skyggt á eldri hús
Minna gengi á náttúrulegt umhverfi	Þrengt að losunarsvæðum fyrir snjómokstur
Betri nýting almenningssamgangna	
Sterkara miðbæjarsvæði getur virkað sem aðdráttarafl	
Stytting fjarlægða milli íbúða og atvinnusvæða	

Þétting byggðar

Tækifæri	Ógnanir
Tækifæri til að breyta skipulagi til betri vegar	Of metnaðarfull þétting - háar byggingar
Styrking miðbæjarsvæðis og eldri byggðar	Eignarhald lóða og fasteigna tendur í veginum
Bætt nýting grænna svæða	Ásýnd og einkenni Akureyrar tapist
Bætt ímynd Akureyrar	

Þéttingarsvæði aðalskipulagsins



Dæmi um þéttingarsvæði



Skipagötureitur

Dæmi um þéttingarsvæði



Akureyrarvöllur, gömul hugmynd

Svæðði við Naust

Minni svæði



Vestursíða

Kotárborgir



Skilmálar: Byggðin skal felld að landslagi og svæði á náttúruminjaskrá við Glerá. Klappir verði óhreyfðar eins og kostur er. Endanleg tala íbúða miðast við þá útfærslu og verður ákveðin í deiliskipulagi.

Samstarf við íþróttafélög



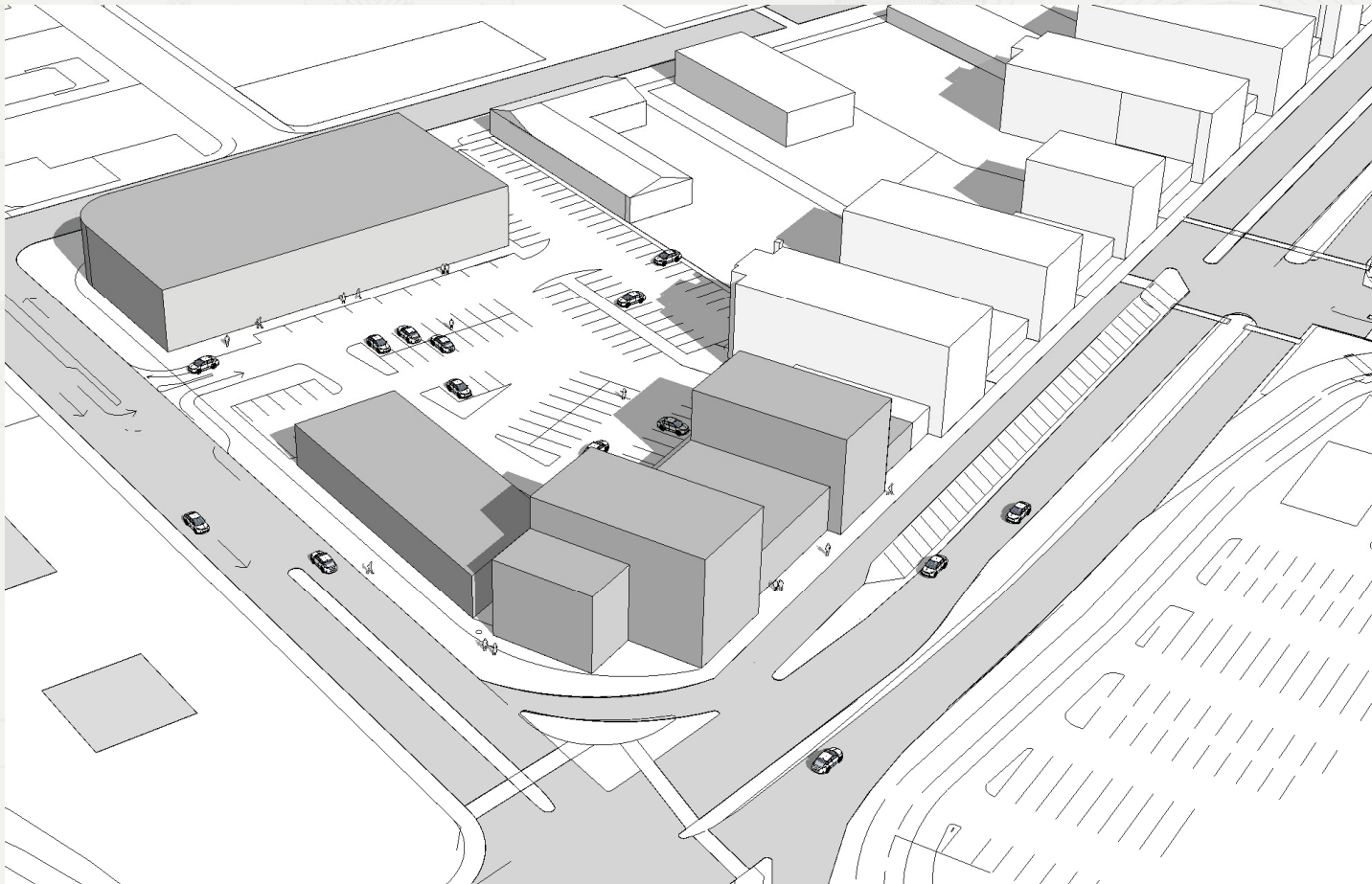
Svæði þórs og kastvöllur

Samstarf við íþróttafélög



Svæði KA (San Síró)

Þétting í blandaðri byggð



Hvannavallareitur

Hverfisvernd

- Í aðalskipulaginu eru ákvæði um að hverfisvernda samstæðar húsaraðir eða þyrpingar sem bera einkenni ákveðinna tímabila í byggingarsögu bæjarins eða hafa einstakt listrænt eða fagurfræðilegt gildi, einkum í miðbænum og eldri bæjarhlutum.
- Hugað verður að almennu samræmi í byggð og að varðveislu menningarminja og mannvirkja um leið og tryggt verður að eðlileg framþróun eigi sér stað á sviði byggingarlistar. Þessi vernd þýðir að við allar óskir um breytingar þarf að viðhafa sérstaka gát.

Dæmi um hverfisvernd



Tillaga um friðlýsingu



Hús Sverrir Ragnars athafnamanns teiknað af Sigurði Guðmundssyni arkitekt 1935. Sigurður var einn af þekktustu arkitektum þess tíma.

Framhaldið

- Skipulagið var auglýst 1. desember og frestur til að skila inn athugasemdum er til 12. janúar 2018.
- Athugasemdum skal skila skriflega á Skipulagssvið Akureyrar, Geislagötu 9, 600 Akureyri, eða með tölvupósti á skipulagssvid@akureyri.is . Nafn, kennitala og heimilisfang sendanda skal ávalt koma fram.
- Eftir að athugasemdafresti lýkur eru athugasemdir lagðar fram í skipulagsráði, metið hvort þær leiði til breytinga á skipulaginu og gerðar tillögur að svörum við þeim.
- Þegar skipulagsráð hefur samþykkt endanlega útgáfu af aðalskipulaginu fer sú tillaga til umfjöllunar í bæjarstjórn.

Framhaldið

- Þegar bæjarstjórn hefur fjallað um og samþykkt aðalskipulagið skal hún senda það til Skipulagsstofnunar ásamt athugasemdum og umsögn bæjarstjórnar um þær.
- Jafnframt skal senda þeim aðilum sem gerðu athugasemdir afgreiðslu og umsögn bæjarstjórnar um athugasemdirnar og auglýsa niðurstöðu bæjarstjórnar.
- Skipulagsstofnun skal innan fjögurra vikna frá því að tillagan barst henni staðfesta aðalskipulagstillöguna og auglýsa hana í B-deild Stjórnartíðinda og tekur aðalskipulagið þar með lögformlegt gildi.