

Drottningarbrautarreitur, Akureyri

Lýsing - verkáætlun fyrir deiliskipulagsvinnu

23. júní 2011



AKUREYRARBÆR, SKIPULAGSDEILD



**TEIKNISTOFA
ARKITEKTA**
GYLFI GUÐJÓNSSON
OG FÉLAGAR ehf.
arkitektar faí

Efnisyfirlit

1	Viðfangsefni	3
1.1	Tilefni.....	3
1.2	Aðdragandi.....	3
1.3	Frumdrög, staða verksins	3
1.4	Skipulagssvæði	5
1.5	Helstu viðfangsefni deiliskipulagsins	5
1.6	Samhengi við aðrar áætlanir og lagaákvæði	5
2	Forsendur	6
2.1	Forsendur í aðalskipulagi.....	6
2.2	Forsendur í deiliskipulagi	10
2.3	Staðhættir	11
3	Helstu áherslur skipulagsnefndar	14
4	Skipulagsferli	15
4.1	Kynning og samráð	15
4.2	Tímaáætlun	15

1 VIÐFANGSEFNI

1.1 TILEFNI

Viðfangsefni deiliskipulagsins er svo nefndur Drottningarbrautarreitur sunnan Kaupvangsstrætis á Akureyri. Uppbygging á Drottningarbrautarreit verður liður í því að styrkja stöðu miðbæjar Akureyrar sem hjarta bæjarlífsins og þungamiðju menningar, verslunar og þjónustu á Norðurlandi sbr. stefnu í aðalskipulagi Akureyrar 2005-2018. Þar er stefnt að blandaðri byggð íbúða, verslunar, þjónustu og stofnana.

1.2 AÐDRAGANDI

Í gildi er deiliskipulag svæðisins frá 1981 og stefna um miðbæinn í aðalskipulagi Akureyrar 2005-2018. Í stefnu aðalskipulagsins er tekið mið af niðurstöðu samkeppninnar Akureyri í öndvegi, sem haldin var 2004 og fjallaði um heildarskipulag miðbæjarins. Árið 2006 stóð Akureyrarbær fyrir boðskeppni um tillögur að deiliskipulagi nokkurra reita í miðbænum og var tillaga Teiknistofu arkitekta, Gylfi Guðjónsson og félagar valin til útfærslu á Drottningarbrautarreit. Í mars 2007 fól Akureyrarbær teiknistofunni gerð deiliskipulags fyrir reitinn.



MEGINHUGMYND

Mynd 1.1. Samkeppnistillaga, meginhugmynd



UMFERÐARKERFI

Mynd 1.2. Samkeppnistillaga, umferðarkerfi

1.3 FRUMDRÖG, STAÐA VERKSINS

Í drögum að deiliskipulagi (2006) var gert ráð fyrir íbúðarbyggð meðfram Drottningarbraut í fjórum byggingaráföngum auk minni húsa við Hafnarstræti austanvert, alls um 60 íbúðum. Miðað var við að allar íbúðir yrðu með gluggum á gagnstæðum hliðum (gegnumgangandi) og að svefnherbergi yrðu garðmegin. Húsin yrðu þannig sjálf hljóðvörn gagnvart umferðarhávaða og hver íbúð hefði álagshlið (gögumegin) og hléhlið (garðmegin). Húsagaraðar snúa vel við sól, eru í vari gagnvart umferðinni og njóta skjóls af húsunum fyrir hafgolunni. Gert var ráð fyrir aðkomugötu samsíða Drottningarbraut og bílastæðum meðfram húsagötum og undir gördum íbúðarhúsanna. Gert var ráð fyrir 137 bílastæðum við húsagötur og 126 stæðum í bílageymslum, þar af 60 fyrir íbúðirnar á svæðinu. Almenn stæði yrðu þannig 203 eða 55 fleiri en nú eru svæðinu (148).

Í maí 2008 komu fram hugmyndir um breytingar, sem fólust í færslu Drottningarbrautar til vesturs og byggð sjávarmegin við hana. Í framhaldi af verkfundi 9. júní 2008 með Graeme Massie vann teiknistofna grófar frumathuganir á slíkri lausn.

Á verkfundi 14. ágúst 2008 var teiknistofunni falið að halda áfram með upphaflega tillögu að skipulagi svæðisins. Óskað var eftir betri aðlögun að gömlu byggðinni.

1. október 2008 var fundur með stýrihópi. Ákveðið var að stækka skipulagssvæðið vestur fyrir Hafnarstræti. Einnig var lögð áhersla á að tekið yrði mið af gömlu húsunum á svæðinu og að sett yrðu frekar nákvæmir skilmálar um form og yfirbragð í skipulaginu.

Haustið 2009 var verkið tekið upp að nýju og byggingunum skipt upp í smærri einingar með bröttum risþökum en í því felst augljós aðlögun að byggðinni sem fyrir er. Skipulagsdrög voru kynnt skipulagsnefnd í febrúar 2010 en jafnframt tekin ákvörðun um að fresta frekari vinnu við verkið um sinn.



Mynd 1.3. Drög að deiliskipulagi, febrúar 2010.

Vorið 2010 var auglýst tillaga að breytingu á gildandi deiliskipulagi (frá 1981) þar sem gert var ráð fyrir lóðum fyrir veitingahús og leigubílastöð syðst á svæðinu. Tillagan, sem ekki var í samhengi við þau drög sem fyrir lágu, var ekki samþykkt.

Vinna við gerð deiliskipulagsins hófst að nýju í nóvember 2010. Fallið var frá hugmyndum um leigubílastöð á svæðinu en ákveðið að gera áfram ráð fyrir lóð fyrir veitingahús. Enn fremur var lögð áhersla á að umferðarmiðstöð yrði áfram á svæðinu um sinn og að metin yrði tillaga um lengingu hússins að Hafnarstræti 82 til norðurs.

Í mars 2011 kom fram tillaga um 100 herbergja hótélbyggingu syðst á skipulagssvæðinu. Í framhaldi af því var gerð frumathugun á því hvernig koma mætti fyrir svo stórri byggingu á svæðinu án þess að mælikvarði nýrrar byggðar setti bæjarmyndina í uppnám.

Skipulag umferðarmiðstöðvar, eins og gert hafði verið ráð fyrir áður, þ.e. með hringakstri um Hafnarstræti 82 og stæðum sunnan hússins, er ekki talin möguleg til framtíðar. Þar með féll út raunhæf lausn á skipulagi umferðarmiðstöðvar á svæðinu. Skoðaður var möguleiki á að leysa aðstöðu langferðabíla í húsagötunum. Þær athuganir leiddu til tillögu um að flytja aðstöðuna, þ.e. stæði fyrir fólksflutingabíla og biðsal/afgreiðslu (fyrir alla rekstraraðila) suður fyrir Austurbrú á hluta bílastæðanna austan Samkomuhússins. Skáli með biðsal og afgangiðslu yrði þar felldur inn í breytta og hækkaða hljóðmön, sem nú er austan bílastæðanna.

Í júníbyrjun 2011 liggja fyrir drög að útfærslu þeirra viðfangsefna og hugmynda, sem fyrir liggja og ólíkum skipulagskostum þar sem við á.

1.4 SKIPULAGSSVÆÐI

Í október 2008 var ákveðið að skipulagssvæðið næði yfir byggðina austan Hafnarstrætis frá Hótel KEA í norðri og suður fyrir Hótel Akureyri (Skjaldborg) auk alls reitsins milli Kaupvangsstrætis og Austurbrúar. Vesturmörk yrðu við kirkjutröppur og safnaðarheimili en austurmörk við akbrautarbrún Drottningarbrautar. Skipulagssvæðið er miðað við þessa afmörkun um 3,8 hektarar (ha).

Vorið 2011 kom fram hugmynd um færslu umferðarmiðstöðvar suður fyrir Austurbrú. Skipulagssvæðið er því stækkað suður fyrir bílastæðin á svæðinu. Ný afmörkun er 4,4 ha.



Mynd 1.5. Afmörkun skipulagssvæðis. 4,9 ha.

1.5 HELSTU VIÐFANGSEFNI DEILSKIPULAGSINS

- Mótun bæjarmyndar reitsins milli Hafnarstrætis og Drottningarbrautar.
 - o Afmörkun byggingarreita fyrir íbúðarbyggð og atvinnustarfsemi.
 - o Ákvörðun byggingarskilmála s.s. um nýtingarhlutfall, form, útlit og efnisval.
 - o Skipulag umferðar og bílastæða
- Endurskoðun skipulags og skilmála núverandi byggðar meðfram Hafnarstræti. Í meginatriðum verður gert ráð fyrri óbreyttum byggingum og umhverfi.
- Byggingarreitir fyrir nýbyggingar við Hafnarstræti 69, norðan Hótel Akureyrar og Hafnarstræti 79, skilmálar og ákvæði.
- Kanna möguleika á stækkun Hafnarstrætis 82 til norðurs.
- Gera ráð fyrir umferðarmiðstöð á svæðinu.

1.6 SAMHENGÍ VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR OG LAGAÁKVÆÐI

Í 2. kafla er útdráttur úr stefnu og ákvæðum fyrirbyggjandi skipulagsáætlana sem gilda um skipulagssvæðið.

Deilskipulagið verður í samræmi við aðalskipulag Akureyrar. Áherslur skipulagsnefndar/bæjarstjórnar eru útfærðar nánar en í samræmi við stefnu aðalskipulagsins í meginatriðum. Ekki verður þörf á því að breyta aðalskipulaginu nema lagt verði til að umferðarmiðstöð verði komið fyrir sunnan Austurbrúar. Þá þarf að gera ráð fyrir annað hvort stækkun miðbæjarsvæðis eða nýju svæði fyrir verslun og þjónustu þar.

Nýtt deiliskipulag mun ekki fela í sér heimildir til framkvæmda, sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum. Gerð deiliskipulagsins fellur því ekki undir lög um umhverfismat áætlana sbr. 1. mgr. 3. gr laga nr. 105/2006.

Viðfangsefni deiliskipulagsins hafa engin áhrif á náttúrufar eða vistkerfi. Framkvæmdasvæði skipulagsins er að mestu leyti á landfyllingu frá síðari hluta 20. aldar og því ekki um að ræða fornminjar þar.

2 FORSENDUR

2.1 FORSENDUR Í AÐALSKIPULAGI

Í aðalskipulagi Akureyrar 2005-2018 (ASAK05) eru skilgreindir ítarlegir skipulagsrammar fyrir miðbæinn. Þeir byggjast að hluta á niðurstöðum hugmyndasamkeppninnar Akureyri í öndvegi, sem haldin var 2004. Í aðalskipulaginu er miðbænum skipt í 20 svæði, sem hverju um sig eru settir ákveðnir deiliskipulagsrammar. Almenn ákvæði eru í kafla 3.3. í greinargerð aðalskipulagsins en sérákvæði um einstaka reiti í kafla 3.4 og ákvæði um jaðarsvæði miðbæjarins í kafla 3.5.

Skipulagsrammar fyrir suðurhluta miðbæjarins og reit 2.41.1 M, Drottningarbrautarreit, byggjast fyrst og fremst á tillögum sem hlutu 2. og 3. verðlaun í samkeppninni Akureyri í öndvegi. „Í þeim er gert ráð fyrir íbúðarbyggð í fjölbýli meðfram Drottningarbraut út [inn] að Austurbrú. Meðfram byggðinni verði tenging miðbæjar við Innbæinn. Sunnan þessarar byggðar verði grænt svæði sem tengist Innbænum.“

2.1.1 ALMENN ÁKVÆÐI UM MIÐBÆ

Hér eru tekin saman ákvæði aðalskipulags Akureyrar, sem eiga á einn eða annan hátt við um Drottningarbrautarreit. Einungis stefna og markmið eru birt hér en vísað til greinargerðar aðalskipulagsins um framkvæmd og áhrif stefnunnar. Markmiðum og áherslupunktum sem ekki eiga við eða eru fyrst og fremst almenns eðlis er sleppt.

Framtíðarsýn

Skipulag miðbæjar Akureyrar endurspeglar ásetning bæjaryfirvalda að miðbærinn verði þungamiðja mannlífs og menningar á Akureyri, sem og á Norðurlandi öllu. Byggingar í miðbænum mynda aðlaðandi borgarumhverfi og bæjarrými sem einkennast af góðri byggingarlist þar sem tekið er tillit til minja og sögu, landslags og nálægðar við sjóinn. Þar er helsti vettvangur samverustunda og hátíðahalda bæjarbúa.

AÐLAÐANDI BYGGÐ

Efla skal sérkenni sjónræns yfirbragðs og byggðarmynsturs miðbæjar Akureyrar, en þau eru fólgin í hæð, byggingarstíl og fyrirkomulagi húsa.

- Við þéttingu og endurnýjun byggðar í miðbænum verði mynduð heilleg, aðlaðandi götumynd og samfelldar húsaraðir með fram götu eftir því sem aðstæður leyfa. Þannig afmarki húsaraðir heil og skjólsæl rými. Það á sérstaklega við kjarna miðbæjarins, þ.e. Ráðhústorg, fyrirhugað síki frá Torfunefi og nærliggjandi götur.
- Hæð húsa taki mið af því að takmarka skuggavarp og halda þeim stærðarhlutföllum sem hefð er fyrir í miðbænum. Þannig er almennt gert ráð fyrir að húshæð í miðbæjarkjarnanum takmarkist við 4-5 hæðir en að einstakar byggingar, eða hlutar bygginga sem myndi ný kennileiti í byggðarmynstri miðbæjarins, geti risið hærra, almennt í 6-7 hæðir. Sunnan og norðan við miðbæjarkjarnann er gert ráð fyrir að byggð sé almennt heldur lægri, í samræmi við hæð og hlutföll nærliggjandi byggðar.
- Húsagerð bjóði upp á fjölbreytta notkun og starfsemi.

Efla skal byggð í miðbænum í því skyni að gera bæjarmynd miðbæjarkjarnans heilsteyptari en hún er nú. Uppbyggingu verði eftir föngum beint í miðbæjarkjarnann til að stuðla að því

að markmiðum um eflingu miðbæjarins sem þungamiðju mannlífs, menningar, verslunar og þjónustu verði náð.

- [Styrkja skal byggð í miðbænum] til að móta þá ásýnd miðbæjarins sem blasir við þegar komið er í bæinn

Varðveita ber þær byggingar og götummyndir sem vegna aldurs, sögu eða byggingarstíls þykja hafa sérstakt gildi og vera mikilvægar fyrir byggðarmynstur, yfirbragð og sérkenni miðbæjarins.

- Eftirtalin hús og götummyndir njóti hverfisverndar: **Hafnarstræti 86-96,** Eyrarlandsvegur 3 er friðaður samkvæmt lögum um húsafriðun.
- Hverfisvernd framantalinna húsa og götummynda felist í því að almennt séu ekki gerðar breytingar á ytra byrði þeirra og umgjörð lóða nema í því skyni að færa þau í átt að upprunalegri mynd. Allar breytingar á húsunum og lóðum virði byggingarstíl og hlutföll húsanna og götummyndar og séu unnar í samráði við húsafriðunarnefnd ríkisins.

Við nýbyggingar og viðhald gamallar byggðar skal stefnt að aðlaðandi bæjarmynd og heilsteypu yfirbragði miðbæjarins.

- Tryggð verði gæði í byggingarlist og skipulagshönnun, sbr. starfsmarkmið um hönnun bygginga í kafla 2.2 og byggingarlistastefnu Akureyrarbæjar.
- Lögð verði áhersla á vandað lita- og efnisval og frágang í nýbyggingum og endurbyggingum, sbr. stefnu um gerð leiðbeininga um lita- og efnisval.

FJÖLBREYTT LANDNOTKUN

Styrkja skal stöðu miðbæjar Akureyrar sem hjarta bæjarlífsins og þungamiðju verslunar og þjónustu á Norðurlandi þannig að fólk eigi erindi í miðbæinn, staldri þar við og líði vel.

- Í miðbænum verði blönduð byggð íbúða, verslunar, þjónustu og stofnana.
- Húsnæði á götuhæðum í miðbænum verði almennt nýtt fyrir verslun og þjónustustarfsemi með bein tengsl út á götu, sbr. nánari ákvæði í deiliskipulagsrömmum í kafla 3.4. Almennt verði forðast að götuhliðar húsa við helstu götur miðbæjarins verði lífvana (t.d. með gluggalausum veggjum á jarðhæð).
- Húsnæði á efri hæðum verði, eftir því sem við getur átt, nýtt fyrir íbúðir eða skrifstofur og þjónustustarfsemi, sbr. nánari ákvæði í deiliskipulagsrömmum í kafla 3.4.
- **Á jaðarsvæðum innan miðbæjarins til suðurs og norðurs verði fyrst og fremst gert ráð fyrir íbúðarbyggð, sbr. nánari ákvæði í deiliskipulagsrömmum í kafla 3.4.**

GÓÐ TENGL VÍÐ BYGGÐ OG NÁTTÚRU

Tryggja skal góðar samgöngur og aðgengi allra ferðamáta við og um miðbæinn.

- Sérstök áhersla verði lögð á eftirtaldar leiðir:
 - o Greiðar leiðir og aðstöðu í miðbænum fyrir strætisvagna, **langferðabíla** og leigubíla.
 - o Bílastæði í miðbænum verði fyrst og fremst í bílakjöllurum, innan lóða, í götustæðum og á safnstæðum í jaðri hans. Sjá nánar stefnu um „vistleg göturými og torg“ og deiliskipulagsramma í kafla 3.4.

Tryggja skal tengsl miðbæjar við umhverfi og náttúru með grænum leiðum sem ganga inn að miðbænum frá nærliggjandi byggð og skapa aðlaðandi leiðir að og frá miðbænum.

- Gert er ráð fyrir tengingum grænna leiða, þ.e. garðsvæða með göngu- og hjóltreiddaleiðum, gróðri og áningarstöðum:
 - o frá miðbænum til suðurs, vestan Drottningarbrautar og áfram til móts við Innbæinn.
 - o Ennfremur er gert ráð fyrir gönguleið með áningarstöðum með fram ströndinni frá suðri, með fram Torfunefi og áfram til austurs út eftir Oddeyri.

VISTLEGT GÖTURÝMI OG TORG

Göturými og torg í miðbæ Akureyrar eigi þátt í að skapa bæjarmynd sem einkennist af vönduðu, hlýlegu og fallegu umhverfi sem veitir íbúum og gestum vellíðan og ánægju.

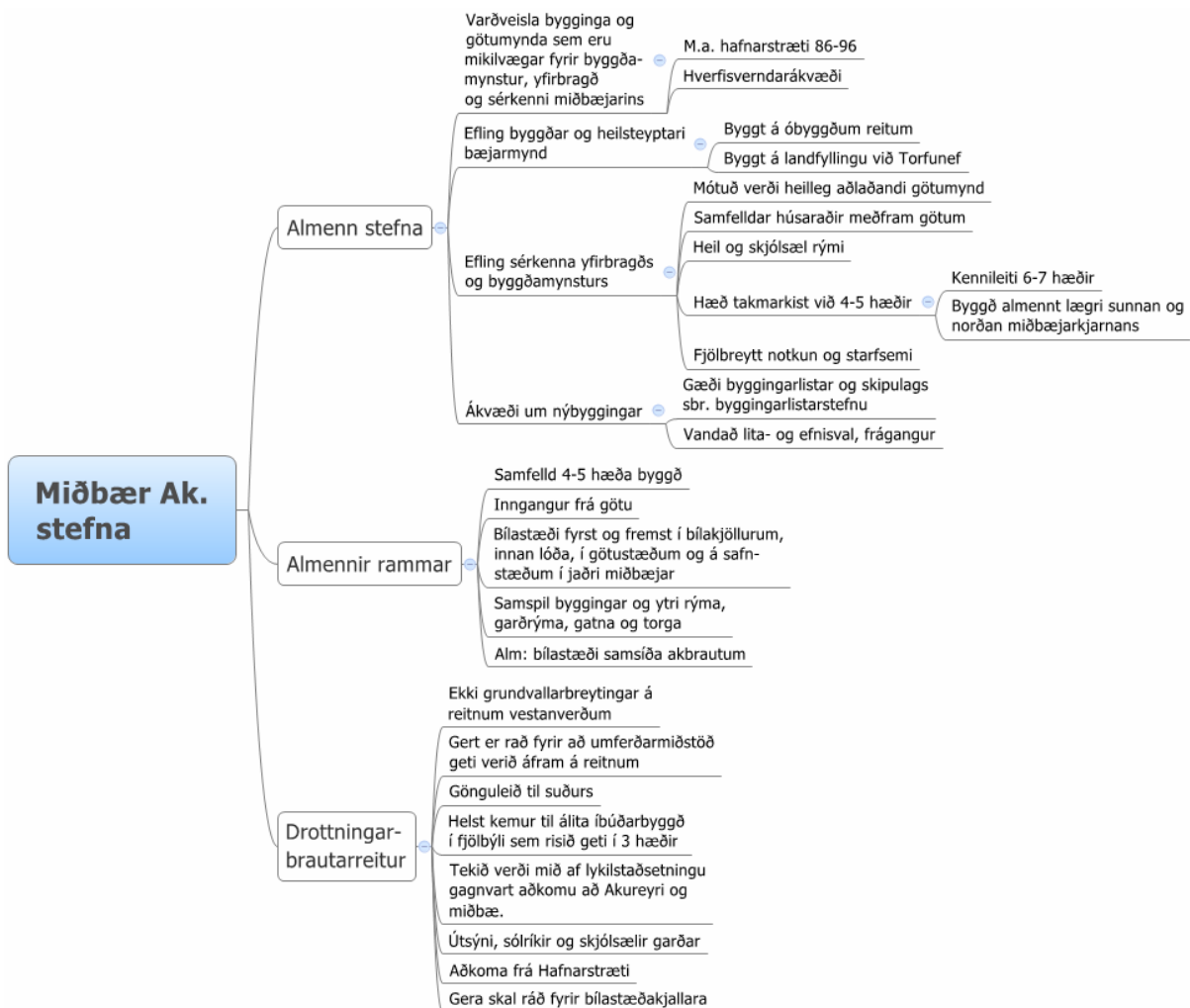
Tryggja skal öruggar og greiðar samgöngur allra ferðamáta um miðbæinn.

- Tryggt verði að nægilega mörg bílastæði séu í miðbænum. Þeim skal komið þannig fyrir að þau dragi sem minnst úr gæðum göturýma og lóða. **Almennt verði gert ráð fyrir bílastæðum með fram akbrautum, yfirleitt samsíða akstursstefnu en í sumum tilvikum þvert á akstursstefnu.**
- Við hönnun göturýma verði sérstaklega hugað að því að tryggja öruggar leiðir gangandi vegfarenda yfir akbrautir.
- **Tryggð verði fullnægjandi aðstaða fyrir strætisvagna, leigubíla og langferðabíla í miðbænum.**
- Gert er ráð fyrir að miðbæjarsvæðið verði almennt skilgreint sem 30 km svæði.

Unnið verði að því að nýta ljós og lýsingu til að glæða miðbæinn lífi og sérkennum að vetri.

- Stefnt er að gerð áætlunar um götulýsingu og lýsingu bygginga og athugaðir möguleikar á þematengdri lýsingu miðbæjarins, t.d. um jól eða í sambandi við tiltekna viðburði, í samráði við hagsmunaaðila í miðbænum.

STUTT ÁGRIP ALMENNRA ÁKVÆÐA OG SÉRÁKVÆÐA UM DROTTNINGARBRAUTARREIT



2.1.2 DEILISKIPULAGSRAMMAR ASAK05 (KAFLI 3.4)

Hér á eftir fara ákvæði aðalskipulagsins um þá reiti, sem deiliskipulagið nær til.



Mynd 2.1 Drottningarbrautarreitur



Mynd 2.2 Hafnarstrætisreitur

MIÐBÆR, SUNNAN KAUPVANGSSTRÆTIS (LANDNOTKUNARREITUR 2.41.1 M)

Drottningarbrautarreitur sem afmarkast af Drottningarbraut, Austurbrú, Hafnarstræti og Kaupvangsstræti.

- Auk framangreindra almennra deiliskipulagsramma skal við deiliskipulag reitsins tekið mið af eftirfarandi atriðum:
- Með fram Hafnarstræti er húsaröð sem nýtur hverfisverndar, sbr. stefnu í kafla 3.3. Ekki er gert ráð fyrir grundvallarbreytingum á reitnum vestanverðum utan að í deiliskipulagi verði athugaðir möguleikar á lóðum fyrir flutningshús sem falli að götumynd Hafnarstrætis.
- Á reitnum austanverðum eru nú almenn bílastæði fyrir um 150 bíla.
- Syðst á reitnum hefur verið athafnasvæði fyrir langferðabíla og umferðarmiðstöð. Gert er ráð fyrir að umferðarmiðstöð geti verið áfram á reitnum.
- Í deiliskipulagi reitsins þarf að taka tillit til og framkvæma stefnu aðalskipulagsins um gönguleið frá miðbænum til suðurs. Lagt er til að hún liggi með fram Drottningarbraut og að á beltinu milli hennar og húsaraðar við Hafnarstræti verði gert ráð fyrir byggð. Þar kemur helst til álita íbúðarbyggð í fjölbýli sem risið geti í 3 hæðir. Við mótun byggðarinnar verði tekið mið af lykilstaðsetningu svæðisins gagnvart aðkomuvegi að Akureyri og miðbænum og að íbúar njóti útsýnis og sólríkra og skjólsælla garðsvæða. Lagt er til að aðkoma að þeirri byggð verði frá Hafnarstræti. Gera skal ráð fyrir bílastæðakjallara.

Hafnarstrætisreitur syðri sem afmarkast af Hafnarstræti, suðurmörkum lóðar Hafnarstrætis 71, vestanverðum lóðamörkum lóða vestan Hafnarstrætis (þ.m.t. Eyrarlandsvegur 3) og Kaupvangsstræti. Auk framangreindra almennra deiliskipulagsramma skal við deiliskipulag reitsins tekið mið af eftirfarandi atriðum:

- Ekki er gert ráð fyrir grundvallarbreytingum á reitnum.
- Á reitnum er eina húsið í miðbænum sem er friðað skv. lögum um húsafriðun, „Sigurhæðir“.

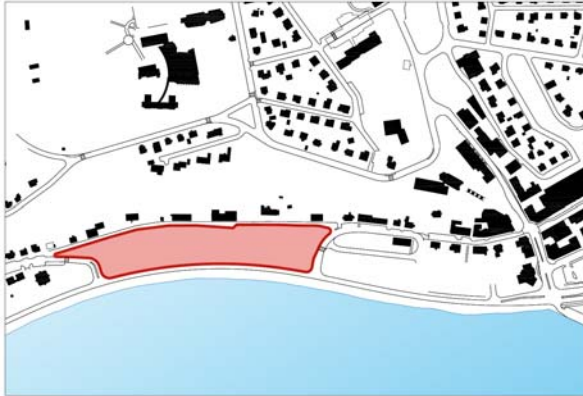
2.1.3 PRÓUN JAÐARSVÆÐA MIÐBÆJAR (KAFLI 3.5).

Reitur sunnan Austurbrúar: Svæði sem afmarkast af Drottningarbraut, Suðurbrú, Hafnarstræti og Austurbrú

Gert er ráð fyrir óbreyttri landnotkun á svæðinu, þ.e. opnu óbyggðu svæði. Gert hefur verið bílastæði á svæðinu, sem þjónar leikhúsinu, auk þess sem það getur nýst sem jaðarstæði fyrir

miðbæinn. Á íbúðingri haustið 2004 kom fram að þátttakendur vildu helst halda svæðinu sunnan Austurbrúar óbyggðu.

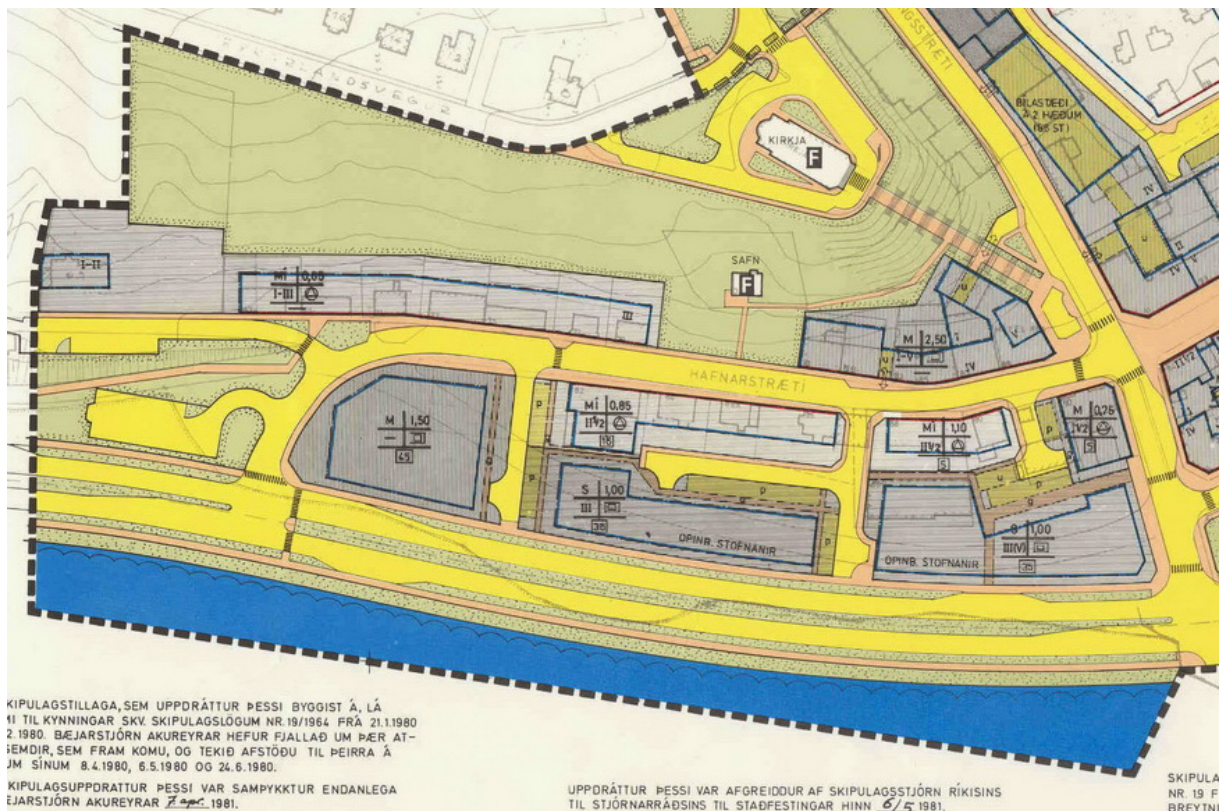
- Gert er ráð fyrir bílastæði á svæðinu fyrir leikhúsið og sem jaðarstæði fyrir miðbæinn.
- Gert er ráð fyrir gönguleið um svæðið, frá miðbænum til suðurs.
- Ekki er gert ráð fyrir frekari mannvirkjagerð á svæðinu.



Mynd 2.3 Reitir sunnan Austurbrúar

2.2 FORSENDUR Í DEILISKIPULAGI

Deiliskipulag miðbæjarins var staðfest 13.5.1981. Í greinargerð skipulagsins er gildistími þess ákvarðaður til ársins 2000. Samkvæmt því ætti skipulagið að vera fallið úr gildi en almennt er litið svo á að það gildi enn þar sem það á við (skipulagsuppráttur). Líta má til deiliskipulagsgranna aðalskipulagsins sem ígildi ákvæða fyrir skipulagssvæðið þangað til nýtt deiliskipulag hefur verið gert.



Mynd 2.4. Gildandi deiliskipulag miðbæjarins frá 1981 (hluti).

FRAMKVÆMDIR OG STAÐA MIÐAÐ VIÐ DEILISKIPULAG

Nýbyggingarreitirnir eru allir óbyggðir ef frá er talið hornhúsið Kaupvangsstræti 1.

Frágangur svæðisins (þ.e. innan skipulagsmarka Drottningarbautarreits) undanfarna áratugi hefur fyrst og fremst falist í bráðabirgðanýtingu þess undir bílastæði og var gengið sómasamlega frá frá þeim ásamt gönguleiðum á 10. áratug síðustu aldar. Einungis eitt hús hefur verið byggt á svæðinu eftir gildistöku deiliskipulagsins, Kaupvangsstræti 1, og fimm hús rifin, Hafnarstræti 84, steipt viðbygging norðan Hafnarstrætis 86, söluskúr milli Hafnarstrætis 90 og 92, spilhús slíppsins og iðnaðarhús kennt við POB eða Hitaveituna, sem stóðu austan íbúðarhúsanna við Hafnarstræti. Unnið hefur verið að endurbótum á gömlu húsunum austan Hafnarstrætis og eru þau nú öll í góðu ástandi, sum endurbyggð af vandvirkni og nákvæmni en öðrum haldið við þannig að prýði er af.

2.3 STAÐHÆTTIR

YFIRBRAGÐ

Bæjarmynd skipulagssvæðisins er tvenns konar. Annars vegar er falleg götummynd Hafnarstrætis þar sem gömlu timburhúsin setja svip sinn á umhverfið. Gatan er sveigð, sem gerir rýmið áhugavert og þægilegt. Hins vegar er óbyggða svæðið meðfram Drottningarbraut með stórum bílastæðum og gróðurbelti á jaðrinum.



Mynd 2.5. Suðurhluti miðbæjar Akureyrar í september 2007.

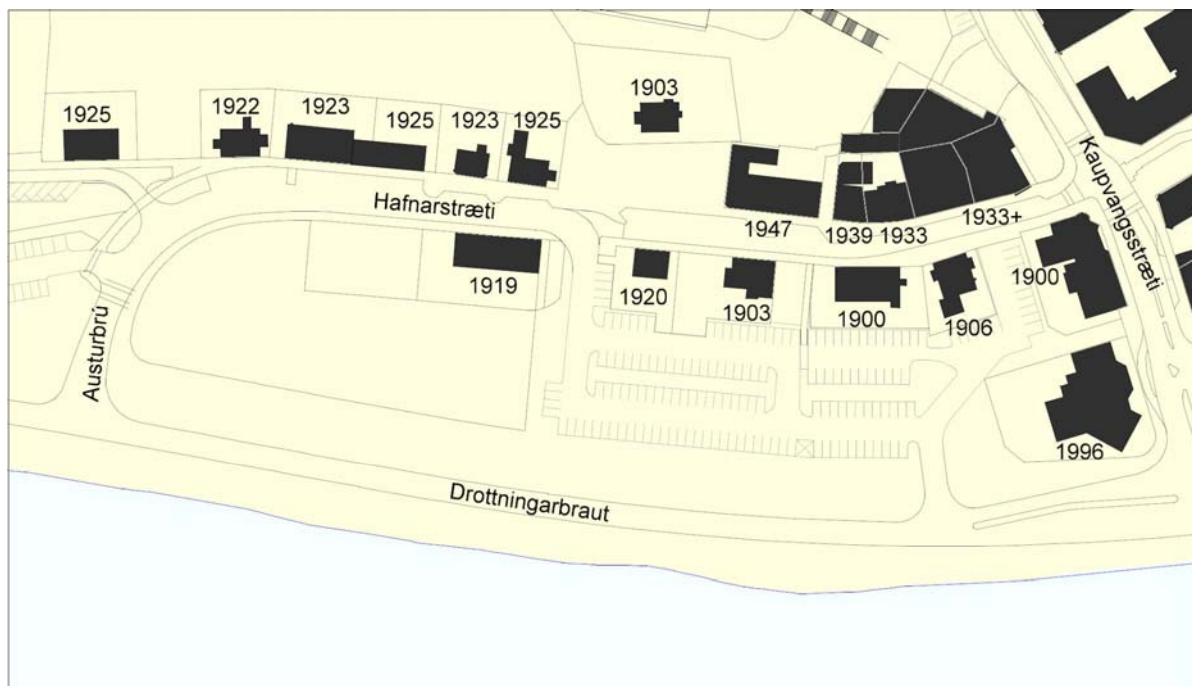
Skipulagssvæðinu má skipta í fimm svæði eftir starfsemi og yfirbragði.

- Á norðvesturhluta reitsins eru stór steinsteypt, fjögurra til fimm hæða sambyggð hús - Hafnarstræti 81-89. Þar ber hæst Hótel KEA sem stendur á horni Kaupvangsstrætis. Í syðsta húsinu voru áður stofnanir og skrifstofur en því hefur verið breytt í smábúðir. Einhver verslunarstarfsemi hefur verið á jarðhæð Hafnarstrætis 83-85.
- Húsaröð austan Hafnarstrætis (H 82-92) er heilleg samstæða húsa frá fyrstu tveim áratugum 20. aldar. Þau eru öll timburhús nema syðsta húsið, Hafnarstræti 82, sem er steinsteypt, nokkuð stærra en hin en í svipuðum stíl og fellur vel að götummyndinni. Atvinnustarfsemi er á jarðhæð nyrstu húsanna þriggja og þess syðsta. Að öðru leyti eru þar íbúðir (17). Húsin austan Hafnarstrætis stóðu áður í fjörunni og sneru bakhlið að sjónum. Í dag eru þessar bakhliðar andlit miðbæjarins á þessu svæði. Gildi húsanna fyrir umhverfismótun og bæjarmynd felst hins vegar fyrst og fremst í samstæðri og fallegri götummynd Hafnarstrætis.

- Húsin vestan Hafnarstrætis (H 67-79 og Sigurhæðir) eru í klassískum byggingarstíl, flest úr steinsteypu, byggð á þriðja áratug síðustu aldar. Syðst er hótél, norðan þess er óbyggt svæði, þá Hafnarstræti 73 sem er samkomuhús. Norðan þess er geymslubygging, sem væntanlega mun víkja fyrir varanlegri byggingu. Miðbæjarstarfsemi er í hluta jarðhæða annarra bygginga. Sigurhæðir, hús skáldsins Matthíasar Jockumssonar, standa hátt uppi í brekkunni og taka ekki þátt í götumyndinni á sama hátt og önnur hús. Húsið er friðað í B-flokki skv. lögum um húsafriðun, m.a. vegna menningarsögulegs gildis.
- Óbyggt svæði meðfram drottningarbraut er nýtt sem bílastæði. Gengið hefur verið frá svæðinu með malbikuðum bílastæðum, gönguleiðum og lýsingu. Gróðurbelti er á jaðri þess að Drottningarbraut.
- Að auki stendur nýlegt hús, Kaupvangsstræti 1, á horni Kaupvangsstrætis og Drottningarbrautar. Húsið er grófgert í formi og útfærslu og þak og veggir í sama lit. Húsið fellur illa að byggðinni sem fyrir er og varla litið á það sem hluta húsapýrpingarinnar af þeim sökum. Skilmálar fyrir byggingu þess voru gerðir í samræmi við gildandi deiliskipulag. Með breytingu á deiliskipulagi hefur verið gefinn kostur á stækkun hússins um 12 m til suðurs. Lóð hússins er nýtt undir bílastæði og fellur illa að þeim meginlínunum, sem nú er unnið eftir í deiliskipulagi miðbæjarins þar sem fyrst og fremst er miðað við bílastæði meðfram húsaagötum. Í húsinu er veitingahús, skrifstofur og íbúð.

Á skipulagssvæðinu eru alls 50 íbúðir, þar af 25 smáíbúðir í Hafnarstræti 81.

Ekki hefur verið unnin formleg húsakönnun byggðar í miðbænum eða lagt mat á varðveislugildi húsa í miðbænum fyrir utan úttekt Þorsteins Gunnarssonar frá árinu 1979. Niðurstöður hennar voru að nokkur hús hefðu varðveislugildi en innan skipulagssvæðisins eiga þær við „Hafnarstræti við Torfunef“, einkum suðurhlíð Hafnarstrætis 86b. Í aðalskipulagi Akureyrar er skilgreind hverfisvernd á húsaröðinni Hafnarstræti 86-96, þar af eru hús nr. 86-92 innan skipulagssvæðisins. Þau eru öll reist fyrir 1918 og lúta því ákvæðum laga um húsafriðun um umsögn húsafriðunarnefndar ríkisins vegna framkvæmda. Nú hefur Hafnarstræti 86a, sem verið hefur í niðurníðslu lengi, verið endurbyggt og sómir sér vel sem hluti húsaröðarinnar. Syðst í húsaröðinni er myndarlegt steinhús sem um skeið hefur hýst umferðarmiðstöð og skrifstofur. Það setur svip á húsaröðina sem stærsta húsið við austanvert Hafnarstræti. Húsaröðin öll (82-92) myndar fallega götumynd og þægilegt og aðlaðandi bæjarumhverfi.



Mynd 2.6. Aldur húsa

SAMGÖNGUR OG BÍLASTÆÐI

Aðkoma að skipulagssvæðinu er nú á þrem stöðum: Frá Kaupvangsstræti (einstefna), frá Drottningarbraut um Austurbrú og um tengingu við Drottningarbraut sunnan gatnamóta við Kaupvangsstræti (inn á bílastæði). Akstursleið frá svæðinu er einnig um Hafnarstræti til söðurs yfir hæðina fram hjá Samkomuhúsinu (einstefna). Innan svæðisins eru akstursleiðir um bílastæði með aðkomu frá Hafnarstræti sunnan Bautans (H 92) og norðan umferðarmiðstöðvar (H82) auk tengingarinnar við Drottningarbraut.

Við Hafnarstræti eru nú 52 bílastæði. Á safnbílastæðinu á austurhluta skipulagssvæðisins og sunnan Bautans eru 148 bílastæði, alls 200 bílastæði. Sunnan Austurbrúar eru 60 frágengin bílastæði. Að auki eru nokkur stæði innan lóðar Hafnarstrætis 82 og Kaupvangsstrætis 1.

Megingönguleið milli miðbæjar og Innbæjar er um Hafnarstræti (gangstéttar). Einnig er gönguleið til suðurs frá Skipagötu sem liggur um mitt bílastæðið milli Drottningarbrautar og húsanna við Hafnarstræti. Unnið er að undirbúningi að gerð gönguleiðar austan Drottningarbrautar (utan skipulagssvæðisins).

Umferðarmiðstöð hefur um árabíl verið í Hafnarstræti 82. Hringakstur er um húsið og umferð og staða stórra bíla þar einföld. Afgreiðsla núverandi sérleyfishafa á leiðinni milli Akureyrar og Reykjavíkur er í Hafnarstræti 77 handan götunnar. Engin aðstaða er fyrir rútubíla þar og er svæðið sunnan H82 nýtt sem athafnasvæði. Afgreiðslustaðir sérleyfishafa fylgja viðkomandi fyrirtæki, sem hefur sérleyfi hverju sinni og geta ferðamenn átt í vandræðum þess vegna þar sem umferðarmiðstöð er ekki ákveðinn staður í bænum óháð leiðum og sérleyfum.

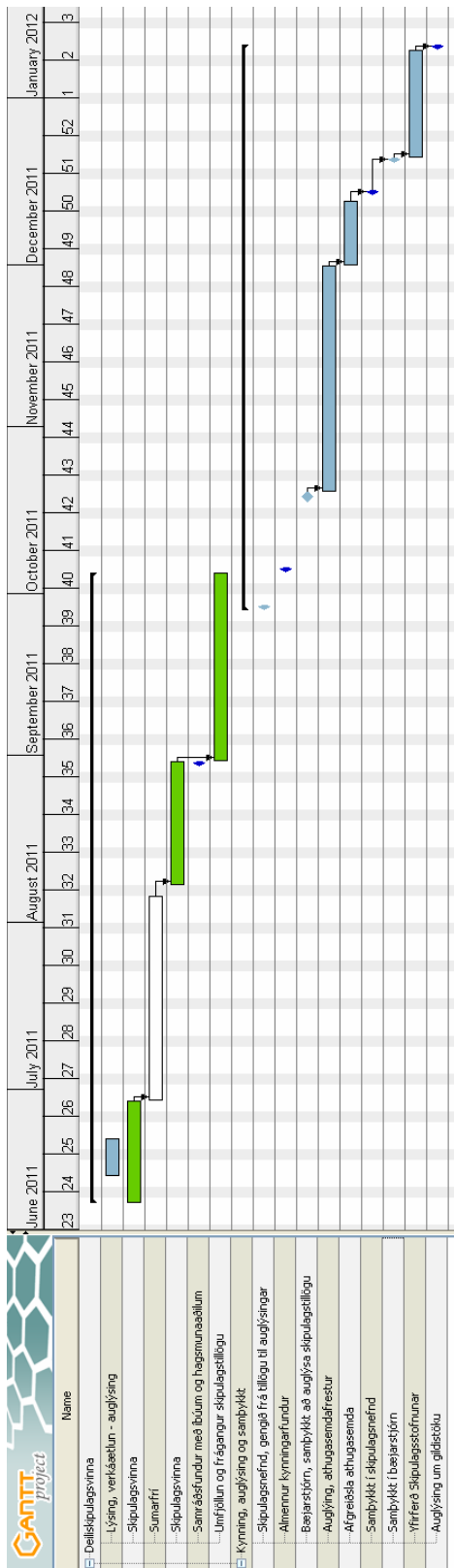
Brekkan austan og neðan við Sigurhæðir hefur verið ræktuð og lagður stígur og tröppur upp hana frá Hafnarstræti að safninu. Gróðurinn og frágangur brekkunnar setur svip á götumyndina og er áfangastaður á gönguleiðinni milli miðbæjar og Innbæjar.

3 HELSTU ÁHERSLUR SKIPULAGSNEFNDAR

Skipulagsnefnd Akureyrar leggur megináherslu á eftirtalin atriði:

- Uppbygging á reitnum á að styrkja og bæta bæjarmynd Akureyrar í samræmi við markmið í aðalskipulagi um miðbæinn.
- Lögð er áhersla á varðveislu húsaraðarinnar austan Hafnarstrætis, sem nýtur hverfisverndar að hluta.
- Nýbyggingar skulu taka mið af yfirbragði gömlu byggðarinnar hvað snertir stærðir og hlutföll, form og efnisval eftir því sem við á hvort sem um verður að ræða nútímalega byggingarlist eða byggingar í gömlum stíl.
- Lögð er áhersla á fjölgun íbúða á svæðinu. Gera skal ráð fyrir að heimilt verði að hafa miðbæjarstarfsemi á jarðhæð húsa. Með skipulagsákvæðum skal tryggja gæði íbúða, t.d. hvað snertir hljóðvist, útsýni og skjól þannig að svæðið verði áhugavert og eftirsóknarvert til íbúðar.
- Hönnun og gerð íbúða taki mið af markmiðum um að fjölga íbúum í miðbænum.
- Miðað verði við að í nyrstu nýbyggingunni verði gert ráð fyrir veitingahúsi.
- Gert verði ráð fyrir hóteli á suðurhluta svæðisins. Settir verði skilmálar um aðlögun byggingarinnar að mælikvarða nærliggjandi byggðar.
- Gert verði ráðfyrir umferðarmiðstöð t.d. sunnan Austurbrúar.
- Ákvæði deiliskipulagsins frá 1981 verða felld úr gildi á skipulagssvæði nýs deiliskipulags.
- Miðað verði við að Drottningarbraut verði breikkuð til austurs þegar og ef þörf verður á. Drottningarbraut verður utan skipulagssvæðisins.
- Bílastæði verði annars vegar í húsagötum og hins vegar í bílageymslum t.d. undir gördum íbúðarhúsa og hluta hótels. Ákvæði um bílastæðafjölda verða í deiliskipulagi.

4 SKIPULAGSFERLI



4.1 KYNNING OG SAMRÁÐ

Lýsing skipulagsáætlunarinnar verður auglýst og kynnt í júlí 2011. Lýsingin mun liggja frammi á vef Akureyrarbæjar www.akureyri.is.

Umsagnaraðilar:

- Skipulagsstofnun.
- Húsafriðunarnefnd.
- Veitustofnanir.
- Vegagerðin.

Lýsing deiliskipulagsverkefnisins, verkáætlun þessi, verður send umsagnaraðilum til skoðunar.

4.2 TÍMAÁÆTLUN

Gert er ráð fyrir samráðsfundi með íbúum og hagsmunaaðilum á vinnslutíma deiliskipulagsins og almennum kynningarfundum áður en ákvörðun um auglýsingu verður tekin í bæjarstjórn.

Áætluð gildistaka nýs deiliskipulags er í janúar 2012.

Mynd 4.1. Tímaáætlun