

# Naustahverfi 3.áfangi, Hagar - deiliskipulag

Lýsing á skipulagsverkefni  
nóvember 2012



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

SKIPULAGSDEILD  
AKUREYRAR





Mynd 2.1 Skipulagssvæðið og nágrenni séð af Svalbarðsströnd.

## Efnisyfirlit

<b>1. Yfirlit</b> .....	<b>2</b>
1.1. Viðfangsefni .....	2
1.2. Rammaskipulag og drög að deiliskipulagi .....	2
1.3. Skipulagssvæði .....	2
1.4. Helstu viðfangsefni deiliskipulagsins .....	3
<b>2. Helstu forsendur</b> .....	<b>4</b>
2.1. Yfirlit yfir tengsl við aðrar áætlanir .....	4
2.2. Forsendur í aðalskipulagi .....	5
2.2.1. Skipulagssvæði og hönnun hverfa í aðalskipulagi ..	5
2.2.2. Minjavernd í aðalskipulagi .....	6
2.3. Forsendur í rammaskipulagi .....	7
2.4. Fornleifar .....	7
2.5. Þéttleiki byggðar og hlutfall íbúðagerða .....	8
2.5.1. Þéttleiki í rammaskipulagi .....	8
2.5.2. Hlutfall íbúðagerða .....	9
<b>3. Helstu áherslur skipulagsnefndar</b> .....	<b>11</b>
3.1. Meginmarkmið .....	11
3.2. Þéttleiki .....	11
3.3. Yfirbragð og eiginleikar .....	11
3.4. Íbúðir .....	11
3.5. Samgöngur .....	11
3.6. Umhverfismál .....	11
<b>4. Skipulagsferli</b> .....	<b>13</b>
4.1. Umhverfismat áætlunarinnar, matslýsing .....	13
4.2. Kynning og samráð .....	14
4.3. Tímaáætlun .....	14

# 1. YFIRLIT

## 1.1. VIÐFANGSEFNI

Nýjasta íbúðarhverfi Akureyrar byggist nú upp í landi Nausta. Byggð hefur verið á Naustum frá fyrstu öldum Íslandsbyggðar og er bæjarins getið bæði í Ljósvefningasögu og Fóstbræðrasögu. Naustahverfi er syðst í bæjarlandinu og mun fullbyggt ná inn að Kjarnaskógi. Fyrstu tveir áfangar hverfisins hafa nú risið og með blandaðri byggð fjölbýlis-, rað- og einbýlishúsa, grunnskóla og leikskóla.

Á næstu misserum verður þörf fyrir nýjar byggingarlóðir fyrir íbúðarbyggð á Akureyri og er áætlað að mestur hluti þeirra verði í Naustahverfi. Þriðji áfangi hverfisins, Hagar, er sunnan Naustabæjanna og Naustagils og er aðskilinn frá fyrri áföngum með opnu svæði, sem gert er ráð fyrir að nái upp frá gilinu til fjalls þvert í gegn um byggðina.

Lýsing skipulagsverkefnisins er gerð í samræmi við 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 en þar er kveðið á um að við upphaf skipulagsvinnu skuli taka saman og leggja fram lýsingu á verkefninu þar sem skýrt er frá helstu forsendum, áherslum og skipulagsferli. Í upphafi verks er umsagnaradilum og almenningi þannig gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við gerð skipulagsins.

## 1.2. RAMMASKIPULAG OG DRÖG AÐ DEILISKIPULAGI

Rammaskipulag Naustahverfis var unnið af Kanon arkitektum fyrir Skipulagsdeild Akureyrar árið 2000 í framhaldi af samkeppni, sem haldin var um heildarskipulag hverfisins. Uppbyggingin hefur að mestu fylgt markmiðum rammaskipulagsins um gatnanet og blöndun húsgerða þó hugmyndir um verslunar- og þjónusturými við bæjargötuna hafi ekki gengið eftir.

Í bókun umhverfisráðs þann 13. september 2006 var skipulagsstjóra falið að ganga til samninga við Teiknistofu Arkitekta Gylfi Guðjóns-

son og félagar ehf. um deiliskipulagningu 3. áfanga Naustahverfis, reiti 11, 13 og 16 skv. rammaskipulagi.

Frumdrög að deiliskipulagi hverfissins voru kynnt fyrir skipulagsnefnd 15.10.2008. Í kjölfar efnahagsbruns var verkefnið lagt á ís.<sup>1</sup> Í bókun skipulagsnefndar 28. mars 2012 fól nefndin formanni skipulagsnefndar og skipulagsstjóra að setja vinnu við deiliskipulagið af stað að nýju.<sup>2</sup>

## 1.3. SKIPULAGSSVÆÐI

Svæðið, sem nú verður deiliskipulagt, er um 25 ha að flatarmáli, aflíðandi brekka til austurs í hæð frá 65 m yfir sjávarmáli í austri og upp í 88 m í vestri. Landið er allt gróið, reitað af skurðum og girðingum í tún og beitahólf. Engin sérstakar landslagsmyndanir eða kennileiti eru á svæðinu utan Naustagils nyrst.

Deiliskipulagsvinnan tekur til reita 11, 13 og 16 í rammaskipulagi frá 2000. Til að tryggja að markmið rammaskipulags um heildarhugsun í stígakerfi og heildarásýnd gangi eftir verða opið svæði og lóð leikskóla norðan við íbúðarbyggðina svo og aðkomugötur áfangans hluti skipulagsins.

Til austurs afmarkast skipulagssvæðið af eystri brún Naustabrautar, til suðurs af nyrðri brún safngötu C (sem gerð verður í seinni áfanga), til vesturs af vestari brún Kjarnagötu (bæjargötu) og til norðurs af Naustagötu. Einu byggingarnar innan skipulagssvæðisins eru bæjarhúsin í landi Nausta II auk geymslubragga nokkuð sunnar.

<sup>1</sup> Fundargerð skipulagsnefndar, [www.akureyri.is/is/stjornkerfid/fundargerdir/skipulagsnefnd/8425](http://www.akureyri.is/is/stjornkerfid/fundargerdir/skipulagsnefnd/8425), sótt 12.júlí 2012.

<sup>2</sup> Fundargerð skipulagsnefndar, [www.akureyri.is/is/stjornkerfid/fundargerdir/skipulagsnefnd/8936](http://www.akureyri.is/is/stjornkerfid/fundargerdir/skipulagsnefnd/8936), sótt 12.júlí 2012.





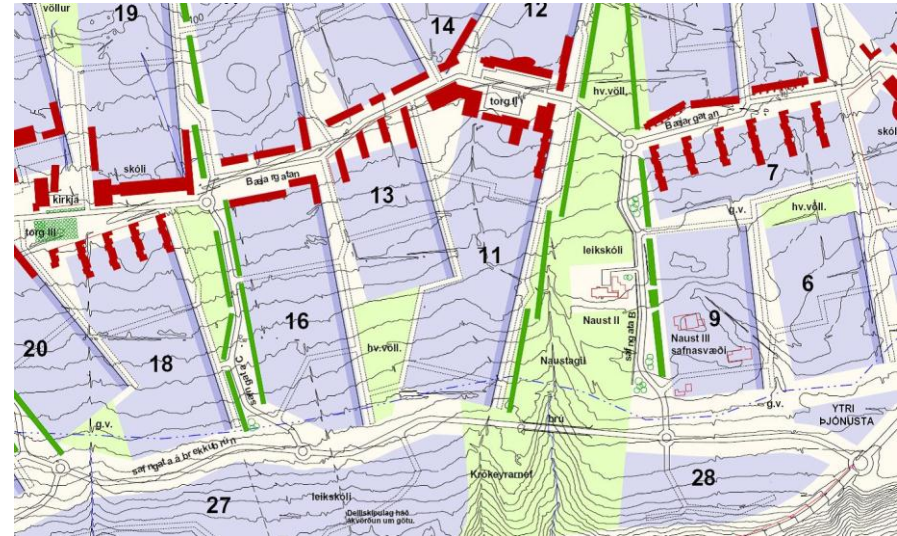
Mynd 1.1 Afmörkun skipulagssvæðis á loftmynd frá 2010, 25 ha.

#### 1.4. HELSTU VIÐFANGSEFNI DEILISKIPULAGSINS

Deiliskipulag svæðisins verður unnið í samræmi við aðalskipulag Akureyrar og rammaskipulag Naustahverfis. Meginviðfangsefni verksins er skipulag íbúðarbyggðar og umferðarkerfis svæðisins ásamt umhverfismótun og skipulagi opinna svæða og stíganets. Í deiliskipulagi verða byggingarreitir afmarkaðir og teknar ákvarðanir um byggingarskilmála s.s. um nýtingu, hæðir og húsgerðir.

Í 2. kafla er að finna útdrátt úr stefnu og ákvæðum fyrirliggjandi skipulagsáætlana sem gilda um deiliskipulagssvæðið. Áherslur skipulagsnefndar koma fram í 3. kafla.

Aðkomugata á austurjaðri skipulagssvæðis er skilgreind sem tengibraut í aðalskipulagi. Tengibrautir í þéttbýli eru tilkynningar-



Mynd 1.2 Hluti af rammaskipulagi. Skipulagssvæðið tekur til reita 11, 13 og 16 í rammaskipulagi.

skyldar framkvæmdir sbr. 2. viðauka laga nr. 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum. Skipulagsáætlunin er að því leyti háð lögum um umhverfismat áætlana nr. 105/2006. Matskýsing áætlunarinnar er í kafla 5.

Fornminjar eru í Naustagili sem hafa verið skrásettar af Minjasafninu á Akureyri og Fornleifastofnun Íslands. Nánar er gerð grein fyrir fornleifunum í kafla 2.3.

Í aðalskipulagi Akureyrar er kveðið á um að nýbyggingar í bænum skuli teljast góð byggingarlist í samræmi ákvæði og leiðbeiningar í byggingarlistastefnu Akureyrar, samþykkt í bæjarstjórn árið 2001. Helstu áherslur byggingarlistastefnu verða ekki teknar saman í þessu riti en hönnuðir og almenningur hvattur til að kynna sér og nýta leiðbeiningar stefnunnar.

## 2. HELSTU FORSENDUR

Helstu forsendur skipulagsins eru:

- Staðhættir (sjá 1.3).
- Aðalskipulag (sjá 2.2).
- Rammaskipulag (sjá 2.3).
- Minjaskrá, minjavernd (sjá 2.4)
- Íbúafjölgun, þörf fyrir lóðir fyrir íbúðir og aðra starfsemi (sjá 2.5).
- Áherslur skipulagsnefndar (sjá 3. kafla).



**Mynd 2.1** Horft yfir skipulagssvæðið til norðurs að Naustum.

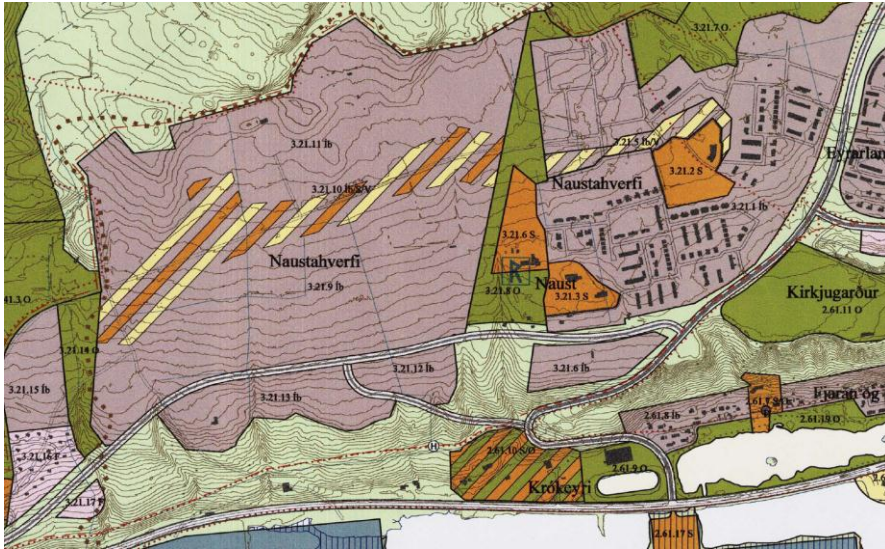
### 2.1. YFIRLIT YFIR TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

ÁÆTLUN	SAMB./-STAÐA	SAMRÆMI
<b>Aðalskipulag</b>		
<ul style="list-style-type: none"><li>• Aðalskipulag Akureyrar 2005-2018.</li></ul>	Staðfest 15.12.2006.	Deiliskipulag skal unnið í samræmi við aðalskipulag.
<b>Deiliskipulag</b>		
<ul style="list-style-type: none"><li>• Ekkert deiliskipulag er til af svæðinu.</li><li>• Deiliskipulag reits 28</li></ul>		Breyting á skipulagsmörkum
<b>Aðrar áætlunir</b>		
<ul style="list-style-type: none"><li>• Rammaskipulag.</li></ul>	Samþykkt í apríl 2000.	Í samræmi við ramma-skipulag.
<ul style="list-style-type: none"><li>• Hættumat vegna ofanflóða.</li></ul>	Liggur ekki fyrir.	Skipulagssvæði ekki á hættusvæði.
<ul style="list-style-type: none"><li>• Náttúruverndarlög.</li></ul>	Nr. 44/1999.	Hvorki náttúruverndar-svæði né jarðmyndan-ir/vistkerfi sem tilgreind eru í 37. gr náttúruvernd-arlaga eru á svæðinu.
<ul style="list-style-type: none"><li>• Flugverndarsvæði Akureyrarflugvallar, skipulagsreglur.</li></ul>	24. mars 2011.	Takmörkun á hæð bygg-inga miðað við hindrana-flöt.
<ul style="list-style-type: none"><li>• Þjóðminjalög.</li></ul>	Nr. 107/2001.	Sjá fornleifaskrá.
<ul style="list-style-type: none"><li>• Staðardagskrá 21.</li></ul>	Samþykkt 18.05.2010.	Engin ákvæði eiga beint við.
<ul style="list-style-type: none"><li>• Byggingarlistastefna Akureyrar.</li></ul>	Samþykkt 12.06.2001.	Áhrif á útfærslu og skilmála.



## 2.2. FORSENDUR Í AÐALSKIPULAGI

### 2.2.1. Skipulagssvæði og hönnun hverfa í aðalskipulagi



**Mynd 2.2** Skipulagssvæði og nágrenni í aðalskipulagi Akureyrar 2005-2018

Í aðalskipulagi Akureyrar eru landnotkunarreitir af fjórum gerðum innan skipulagssvæðis sbr. töflu 2.1. Landnotkun er skilgreind sem íbúðarbyggð í suðaustur hluta (hluti af reit 3.21.9 Íb í aðalskipulagi). Blanda af íbúðarbyggð, verslun og þjónustu á vestari hluta svæðisins meðfram bæjargötunni (hluti af reit 3.21.10 Íb/S/V í aðalskipulagi). Í naustagili er annars vegar svæði fyrir leikskóla (reitur 3.21.6 S í aðalskipulagi) og óskipulagt opið svæði í Naustagili (reitur 3.21.8 O í aðalskipulagi) Í aðalskipulagi er tekið fram að deiliskipulag og þéttleiki íbúðarhluta svæðisins skuli vera í samræmi við ramma-skipulag frá apríl 2000.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Aðalskipulag Akureyrar 2005-2018, greinargerð, bls. 11.

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
3.21.9 Íb	33,6	Nausta- hverfi, suður-hluti	Ramma- skipulag	Þéttleiki skilgreindur í rammaskipulagi. Deiliskipulag verður unnið í samræmi við rammaskipulag.
3.21.10 Íb/S/V	14,7	Nausta- hverfi	Ramma- skipulag	Blönduð landnotkun, íbúðarbyggð, verslun, þjónusta og stofnanir. Þéttleiki skilgreindur í rammaskipulagi. Deiliskipulag verður unnið í samræmi við rammaskipulag.
3.21.6 S	2,6	Leikskóli í Nausta- hverfi	Ramma- skipulag	Uppbygging skv. deiliskipulagi
3.21.8 O	6,7	Óskipulagt opið svæði í Naustagili	Óskipu- lagt	Óskipulagt opið svæði.

**Tafla 2.1** Ákvæði um landnotkunarreiti í Aðalskipulagi.

Almennt er fjallað um nýtingarhlutfall og þéttleika nýrra hverfa á eftirfarandi hátt í aðalskipulagi:

*Stefna ber að því að meðalþéttleiki nýrrar íbúðarbyggðar utan miðbæjar verði að lágmarki 20 íb/ha.<sup>4</sup>*

Hér á eftir eru tekin saman almenn ákvæði aðalskipulags um umhverfis- og byggingarmál sem eiga við skipulagssvæðið. 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.

<sup>4</sup> Aðalskipulag Akureyrar 2005-2018, greinargerð, bls. 87.

### YFIRMARKMIÐ (KAFLI 2.2.1 Í ASAK05)

Gæta ber vistfræðilegra sjónarmiða og stefna skal að sjálfbærri þróun í skipulagi og uppbyggingu sveitarfélagsins. Skapa skal fjölbreytt og vandað búsetuumhverfi, styrkja bæjarmynd Akureyrar og leggja áherslu á sérkenni bæjarins með vandaðri hönnun og varðveislu hvers konar menningarminja.

**Hönnun hverfa og umhverfisfrágangur** (úr kafla 2.2.4 í ASAK05)<sup>5</sup>

**Deilimarkmið:** Íbúðahverfi bæjarins skulu henta sem best öllum aldurs- og þjóðfélagshópum hvað varðar húsnæði, öryggi, útivist, samgöngur og aðgengi að þjónustu. Við útfærslu nýrra hverfa verði lögð áhersla á vel skilgreind bæjarrými, skýra heildarmynd og umhverfissjónarmið. Frágangur alls umhverfis í bænum verði sem vandaðastur.

Skipulag íbúðahverfa miðist við þarfir fjölskyldunnar og er því lögð áhersla á gæði umhverfis, öryggi og greiðan aðgang að hverfisþjónustu og útivistar- og leiksvæðum. (byggt á starfsáætlun Tækni- og umhverfissviðs 2005)

**Starfsmarkmið:**

- Við deiliskipulag Naustahverfis skal tekið mið af rammaskipulagi þess (Kanon arkitektar ehf. apríl 2000).
- Við úrbætur í núverandi hverfum og hönnun nýrra hverfa skal tekið mið af eftirfarandi:
  - Áhersla skal lögð á að skapa skýrt afmörkuð útirými, bæði einkarými og sameiginleg, með skilgreind hlutverk.

- Lögð skal áhersla á opin svæði, torg og garða sem gefa möguleika á tómsundaiðju hvers konar og óformlegum samskiptum íbúa.
- Tryggt verði að einstaklingar geti farið um örugglega og þægilega án þess að óttast hættu frá umferð. Fjölbreyttar og vel frágengnar samgönguleiðir fyrir gangandi, hjólandi og akandi fólk myndi tengingar innan og milli hverfa.
- Kappkostað verði að frágangur umhverfis og uppbygging þjónustu, s.s. leikskóla og grunnskóla, haldist í hendur við uppbyggingu íbúðahverfa.
- Umhverfisfrágangur sé liður í að skapa bænum aðlaðandi heildaryfirbragð og skal vandað til hans jafnt í atvinnu- sem íbúðahverfum.
- Leggja skal alúð í val og hönnun götugagna, lýsingar og efna til yfirborðsþekju. Huga skal að heildar-samræmi og langtímasjónarmiðum þannig að hlutirnir standist sem best tímans tönn.

### 2.2.2. Minjavernd í aðalskipulagi

Almenn markmið aðalskipulags um minjavernd:<sup>6</sup>

**Deilimarkmið:** Stuðla skal að verndun merkra fornleifa í bæjarlandinu og forðast að hrófla við minjum eftir því sem frekast er kostur. Stuðla skal að rannsóknum og kynningu og að því að gera menningarsögulega arfinn sem aðgengilegastan íbúum og ferðalöngum.

**Starfsmarkmið:**

- Deiliskráning fornminja fari fram áður en gengið er frá deiliskipulagi nýbyggingarsvæðis og skulu minjar, bæði

<sup>5</sup> Aðalskipulag Akureyrar 2005-2018, *greinargerð*, bls. 17-18.

<sup>6</sup> Aðalskipulag Akureyrar 2005-2018, *greinargerð*, bls. 19.

sýnilegar og fornleifar sem vitað er um í jörðu, sýndar á skipulagsuppdrætti.

- Við skipulagsgerð verði leitast við að fella hönnun hverfa og útivistarsvæða að þeim fornleifum sem fyrir eru og ástæða er til að varðveita.
- Tryggt verði að rannsóknir fari fram á merkjum minjum sem óhjákvæmilegt reynist að raska.
- Þar sem 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.
- Helstu fornminjastaðir í bæjarlandinu verði merktir og gerðir aðgengilegir með stígagerð og leiðarvísun.

### 2.3. FORSENDUR Í RAMMASKIPULAGI

Kanon arkitektar, höfundar rammaskipulags Naustahverfis, taka saman helstu áherslur og sjónarmið í rammaskipulag Naustahverfis í eftirfarandi atriði:<sup>7</sup>

- Bæjarrýmið er í öndvegi.
- Skýr heildarmynd, jafnt á uppbyggingarskeiði sem í fullbyggðu hverfi.
- Umhverfissjónarmið í hávegum.

Hverfið byggist upp í afmörkuðum reitum sem tengdir eru sameiginlegu gatna- og stígakerfi. Byggð reitanna skiptist í þrjá flokka:

- Bæjargatan: Þétt og blönduð byggð íbúða, þjónustu og stofnana.

- Norðurjaðar: Samstæð rað-, þar eða fjölbýlishúsabyggð sem skýlir reitunum fyrir norðanáttinni.
- Byggð innan reita: Fjölbreytt byggð þar sem opnir skilmálar skulu nýttir til að þróa vandað íbúðarumhverfi sem skal aðlaga að staðháttum og veðurfari.

Umferðarmál:

- Í gatnaskipulagi á að sameina skýrleika gatnanetsins og umferðaröryggi flokkaðs gatnakerfis. Gatnakerfið er tvískipt, annars vegar innra net með íbúðargötum og hins vegar safngötur sem tengjast megingatnakerfi bæjarins.
- Húsagötur skulu mótaðar með hraðahindrunum sem falla að umhverfinu. Götur hverfisins skulu markvist mótaðar til að stýra umferðarþunga.

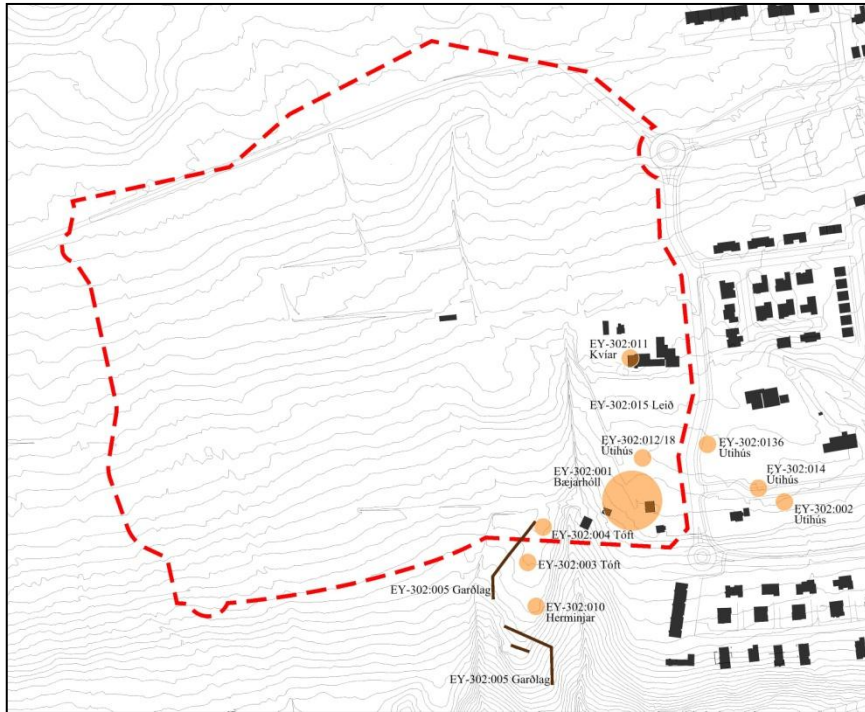
### 2.4. FORNLEIFAR

Á árunum 1995-1996 unnu Minjasafnið á Akureyri og Fornleifastofnun Íslands fornleifaskráningu á minjum í fyrirhuguðu Naustahverfi. Niðurstöður skráningarinnar er að finna í eftirtöldum gögnum:

- Deiliskráning Naustahverfis FS004-95021 (1995)
- Fornleifar í landi Nausta, Hamra og Kjarna FS018-95023 (1996)

<sup>7</sup> Kanon arkitektar ehf. *Naustahverfi – Rammaskipulag*, Skipulagsdeild Akureyrar, 2000, bls.3-10.





Mynd 2.3 Minjastaðir innan skipulagssvæðis

Eftirtaldir sex minjastaðir úr skráningunni eru innan skipulagssvæðis:

- **EY-302:001** bæjarhóll
- **EY-302:004** tóft
- **EY-302:005** garðlag (aðeins vestasti hluti innan skipulagssvæðis)
- **EY-302:011** kvíar
- **EY-302:012/18** útihús
- **EY-302:015** leið

Allir minjastaðirnir eru í norð-austur horni skipulagssvæðis í nágrenni við bæjarhúsin á Naustum. Í aðalskipulagi Akureyrar 2005-2018 var svæðið í kringum Naust talið upp sem einn af þeim stöðum innan aðalskipulags sem taldir eru hafa hvað mest minjagildi skv. tillögu minjavarðar Norðurlands eystra frá 13. desember 2005. Minjagildið er metið út frá rannsóknargildi og/eða gildi þeirra sem markverðra staða til skoðunar fyrir almenning.<sup>8</sup>

Árið 2007 fór fram fornleifauppgröftur í væntanlegu vegstæði Naustbrautar sem þá var í undirbúningi. Niðurstöður voru settar fram í eftirtöldum gögnum:

- Björgunaruppgröftur í landi Nausta (framvinduskýrsla I) FS380-07261 (2008)
- Björgunaruppgröftur í landi Nausta (skýrsla II) FS430-07262 (2009)

Uppgröfturinn árið 2007 var utan skipulagssvæðis sem hér er til umfjöllunar. Þó segir í niðurstöðum að rannsóknarsvæðið sé í jaðri minjasvæðis sem sennilega sé að mestum hluta sunnan við rannsóknarsvæðið<sup>9</sup>, þ.e. innan skipulagssvæðis sem hér er til umfjöllunar. Niðurstöðurnar styðja tillögu minjavarðar um minjagildi svæðisins í kringum Naust.

## 2.5. ÞÉTTLEIKI BYGGÐAR OG HLUTFALL ÍBÚÐAGERÐA

### 2.5.1. Þéttleiki í rammaskipulagi

Í rammaskipulagi er gert ráð fyrir að byggð verði þéttust við bæjargötuna en gisnari við útjaðar hverfisins. Innan svæðisins er gert ráð fyrir 1.500m<sup>2</sup> af þjónustuhúsnæði (f. utan leikskóla). Gert er ráð fyrir 272-375 íbúðum á svæðinu. Þéttleiki byggðar miðað við brúttó-flatarmál reita (17,7 ha) er því 15,3-21,2 íb/ha. Lægri mörk þéttleika er því talsvert undir núgildandi aðalskipulagi þar sem er

<sup>8</sup> Aðalskipulag Akureyrar 2005-2018, *greinargerð*, bls. 81.

<sup>9</sup> Oddgeir Hansson, *Björgunaruppgröftur í landi Nausta á Akureyri (skýrsla II)*, Fornleifastofnun Íslands, 2009, bls. 27.

gert ráð fyrir að meðalþéttleiki nýrrar íbúðarbyggðar utan miðbæjar sé að lágmarki 20 íb/ha.<sup>10</sup> Hlutfall íbúða í fjölbýli og sérbýli er ekki ákvarðað í rammaskipulagi heldur er gert ráð fyrir að bæjaryfirvöld ákveði hlutfallið í hverjum áfanga fyrir sig. Blöndun sérbýlis- og fjölbýlishúsa innan hvers reits er þó gerð að skilyrði til að tryggja jafnvægi í uppbygginu og eðlilega félagslega samsetningu.

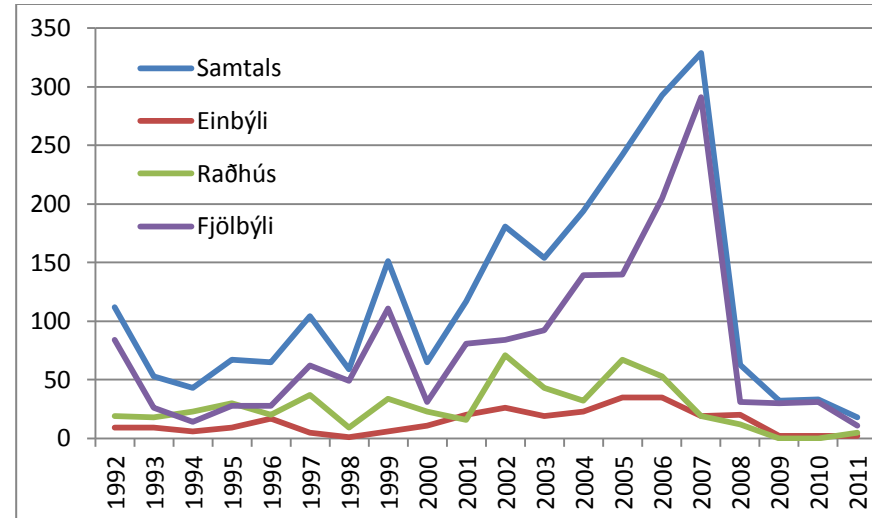
## 2.5.2. Hlutfall íbúðagerða

Í drögum að deiliskipulagi frá október 2008 var gert ráð fyrir 394 íbúðum á svæðinu. Þéttleiki byggðar miðað við brúttó flatarmál reita (17,7 ha – utan bæjargötu, safngötu, tengibrautar og opins svæðis við Naustagil) er þá 22,3 íb/ha. Hlutfall íbúðategunda í frumdrögum 2008 og hlutfall byggðra húsa á árabílinu 1992-2011 er sýnt í eftirfarandi töflu:

Húsgerð	Meðaltal 1992-2011	Frumdrög 2008
Fjölbýli	61%	62%
Rað- og parhús:	27%	27%
Einbýli:	12%	11%

Þessi hlutföll eru sem næst óháð umsvifum á byggingarmarkaði. Eftir 2007 riðluðust hlutföllin nokkuð en þar sem um mjög fáar íbúðir er þar að ræða (þ.e. eftir hrun) er frávikið vart marktækt en hlutfallslega hefur dregið úr byggingu raðhúsa síðustu misseri.

Í eftirfarandi grafi sést fjöldi íbúða, sem hafin var bygging á á árabílinu 1992-2011. Fasteignabólan og hrúnið koma mjög greinilega fram.



Mynd 2.4. Fjöldi íbúða, sem hafin var bygging á hvert ár 1992-2011



Mynd 2.5 Drög að deiliskipulagi 3. áfanga 2010. Einfalt landmódel.

<sup>10</sup> Aðalskipulag Akureyrar 2005-2018, greinargerð, bls. 87.

Breytingar á aldurssamsetningu íbúa, þ.e. hækkandi meðalaldur og lækkandi fæðingartíðni, gæti haft áhrif á þörf og eftirspurn eftir ólíkum húsagerðum. Undanfarna áratugi hefur t.d. nokkuð verið byggt af fjölbýlishúsum, sem sérstaklega henta fullorðnu fólki og öldruðum. Á seinni árum hafa þessi hús undantekningarlaust verið með lyftu og bílageymslu. Meginþorri nýrra fjölbýlishúsa hafa hins vegar verið tveggja og þriggja hæða hús án lyftu. Ýmis afbrigði fjölbýlishússins hafa þróast s.s. samtengd tvíbýlishús og hús með útitröppum í stað hefðbundinna stigahúsa.

Samkvæmt byggingarreglugerð, sem nýlega tók gildi, er nú krafist lyftu í íbúðarhúsum sem eru þrjár hæðir eða hærri. Þetta á þó ekki við um einbýlishús, raðhús eða parhús. Þessi krafa miðast að því að auka gæði íbúðarhúsnæðis og bæta aðgengi, bæði almennt og sér í lagi fyrir fatlaða. Krafan gerir þriggja hæða hús hugsanlega óhagkvæm, a.m.k. þá húsagerð sem hefur einugis tvær íbúðir á hæð í hverjum stigagangi. Fleiri en tvær íbúðir á hverri hæð kalla hins

vegar annað hvort á einhliða íbúðir (íbúðir með glugga í eina átt – ekki með gluggum á gagnstæðum hliðum) eða svalaganga. Hvort tveggja felur í sér mun lakari gæði en hið hefðbundna fjölbýlishús, sérstaklega þar sem tíðkast hefur að heimila það að svefnherbergis-gluggar megi snúa að svalagangi.

Tveggja og þriggja hæða byggingar eru hæfileg stærð í bæjar-umhverfi Akureyrar, hófleg hæð miðað við sólarhæð og þau hlutföll og breidd opinna rýma, gatna og garða, sem unnið er með. Nauðsynlegt kann því að vera að leita nýrra eða óhefðbundinna lausna í húsagerð sem bæði tryggja gæði íbúða og hagkvæmni í byggingu. Að öðrum kosti má búast við að einungis verði sóst eftir að byggð verði tveggja hæða fjölbýlishús annars vegar og fjögurra til fimm hæða hús hins vegar.



## 3. HELSTU ÁHERSLUR SKIPULAGSNEFNDAR

### 3.1. MEGINMARKMIÐ

Meginmarkmið Akureyrarbæjar er að móta fallega og áhugaverða íbúðarbyggð, sem svarar annars vegar væntingum almennings um vandað og öruggt bæjarumhverfi og hins vegar þörf bæjarfélagsins fyrir fjölbreytt úrval byggingarlóða í hagkvæmu bæjarskipulagi.

### 3.2. ÞÉTTLEIKI

Áhersla verður á þetta blandaða byggð ólíkra húsagerða og íbúðastærða.

Þéttleiki byggðar skal vera a.m.k. 25 íbúðir á hvern hektara (íb/ha). Við gerð skipulagsins skal kanna möguleika á þéttari byggð, allt að 35 íb/ha, og mismunandi þéttleiki borinn saman m.t.t. umhverfismála, bæjarmyndar, hagkvæmni, gæða bæjarumhverfisins og fleiri þátta.

### 3.3. YFIRBRAGÐ OG EIGINLEIKAR

Stefnt er að því að bæjarmynd byggist á hefðbundnum bæjarrýmum, götum, torgum og gördum þar sem sneitt verður hjá stórum bílastæðalóðum. Jafnframt verði leitast við að skipulag hverfisins verði skýrt og augljóst þannig að auðrætt verði um það akandi, gangandi og hjólandi. Lögð verður áhersla á fjölbreytt bæjarrými sem mótast af ólíkum húsagerðum.

Gert verði ráð fyrir möguleikum á atvinnustarfsemi á jarðhæð nokkurra húsa við Kjarnagötu. Með því gæti atvinnu- og þjónustuframboð innan hverfisins þróast smátt og smátt óháð sérhæfðum byggingum til þeirra nota.

Skilmálar um form, útlit, liti o.þ.h. skulu rökstuddir með vísun í markmið um yfirbragð og eiginleika byggðarinnar.

### 3.4. ÍBÚÐIR

Gert verði ráð fyrir mismunandi íbúðastærðum í öllum húsagerðum til þess að draga úr einsleitni og flokkun.

Bæði verði gert ráð fyrir litlum fjölbýlishúsum (án lyftu) og hærri fjölbýlishúsum með lyftu og bílageymslu. Í hverfinu verði mætt þörf næstu ára fyrir íbúðir fyrir roskið fólk og aldraða án skilyrða um sérmerkingu eða flokkun.

Við gerð skilmála um gerð og hönnun íbúða í fjölbýlishúsum verði metið hvort setja þurfi sérstök ákvæði til þess að tryggja almenn gæði þeirra, t.d. um að allar íbúðir í hafi glugga á gagnstæðum hliðum. Einnig verði metin þörf á sérstökum ákvæðum um svalaganga og stigahús/útitröppur.

### 3.5. SAMGÖNGUR

Við gerð deiliskipulagsins verður tekið mið af meginsjónarmiðum rammaskipulags Naustahverfis. Gatnakerfi innan hverfisins verði óflokkað gatnanet með einni aðalgötu (Kjarnagötu) og húsagötum.

Taka skal tillit til almenningssamgangna við skipulag hverfisins. Lögð skal áhersla á hagkvæmt og augljóst net göngu- og hjólaleiða.

### 3.6. UMHVERFISMÁL

Gætt verði hagkvæmni í nýtingu landsins sbr. 3.2.

Leitað verði „grænna lausna“ þar sem það á við gagnvart skipulagi og framkvæmdum. T.d. verði hugað sérstaklega að fráveitukerfi og meðferð ofanvatns til þess að draga úr álagi á veitukerfi og viðhalda náttúrulegu ástandi þar sem það á við.

## 4. SKIPULAGSFERLI

### 4.1. UMHVERFISMAT ÁÆTLUNARINNAR, MATSLÝSING

Deiliskipulag 3. áfanga Naustahverfis mun ekki fela í sér umtalsverð umhverfisáhrif og fellur því ekki undir ákvæði laga um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000. Skipulagsáætlunin verður unnin í samræmi við skipulagslög og lög um umhverfismat áætlana. Þar sem deiliskipulagið fellur að hluta undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006 (tengibraut) verður unninn umhverfisskýrsla sem verður hluti greinargerðar deiliskipulags.

Umhverfismat skipulagsáætlunar felst í því að skipulagskostir verða bornir saman og metnir út frá ákveðnum viðmiðum.

Í fyrsta og öðrum kafla er gerð grein fyrir grunnforsendum umhverfismatsins í samræmi við ákvæði laga – þ.e. meginráttum skipulagsins, tengslum við aðrar áætlanir og staðhætti (grunnástand umhverfis!).

#### MATSPÆTTIR

Í eftirfarandi töflu er yfirlit yfir þá þætti sem litið verður til við mat skipulagskosta og útfærslu.

Matsþáttur	Matsaðferð/viðmið
Náttúruminjar	Hefur landnotkun/útfærsla áhrif á land eða náttúruyfyrirbrigði sem njóta formlegrar og skilgreindrar verndar? Hefur landnotkun/útfærsla áhrif á náttúruyfyrirbrigði sem tilgreind eru í 37. gr. náttúruverndarlaga nr. 44/1999 og njóta sérstakrar verndar?
Menningarminjar	Borið saman við minjaskrá. Hefur landnotkun/útfærsla áhrif á skráða minjastaði.
Umhverfi	Metin áhrif á landslag og umhverfi í víðum skilningi.

Matsþáttur	Matsaðferð/viðmið
Heilsa	Kröfur um hljóðvist og loftgæði í viðeigandi reglugerðum.
Öryggi	Umferðaröryggi: Litið til þeirra þátta sem við eiga. Flugöryggi: Tillagan borin við hindrunarflöt flugvallarins.
Samræmi við stefnu sveitarstjórnar og annarra stjórnvalda.	Litið til þeirra þátta sem við eiga s.s. sjálfbærni og stefnu um umhverfismál.
Samræmi við ákvæði laga og reglugerða.	Litið til þeirra þátta sem við eiga.

Sveitarfélög skulu hafa samráð við Skipulagsstofnun um áherslur og umfang umhverfismatsins. Skipulagsstofnun mun því í samræmi við ákvæði laga leggja mat á lýsingu þessa og veita ráð um verklag og vinnu við umhverfismat skipulagsins.

#### SKIPULAGSKOSTIR

Skipulagskostir felast annars vegar í útfærslu gatnaskipulags og fyrirkomulags bygginga og opinna svæða og hins vegar í legu tengibrautarinnar austan byggðarinnar.

Í aðalskipulagi og rammaskipulagi er gert ráð fyrir að tengibrautin fari á brú yfir Naustagil. Á síðari stigum hefur komið fram hugmynd um að sveigja götuna til vesturs þannig að hún fari á fyllingu yfir gilið ofar þar sem það er mun grynna. Gönguleið yrði undir götuna til þess að tryggja samfellu opinna svæða. Með þeirri lausn yrði sneitt hjá röskun minjasvæðis í Naustagili, sem sennilega yrði þrátt fyrir langa brú. Auk þess yrði framkvæmdin mun ódýrari en brúarlausnin.

## **SAMRÁÐSAÐILAR**

Samráðs- og umsagnaraðilar eru:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Fornleifavernd ríkisins
- Norðurorka
- ISAVIA
- Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra
- Almennigur

### **4.2. KYNNING OG SAMRÁÐ**

Skv. 40. gr. skipulagssлага nr. 123/2010 verður verkefnislýsing send Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum í upphafi verks. Umsagnaraðilum er þar með gefinn kostur á því að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við gerð skipulagsins. Með framlagningu lýsingarinnar er haft samráð við Skipulagsstofnun um umfang og áherslur umhverfismats skipulagsáætlunarinnar sbr. 6. gr. laga um umhverfismat áætlana.

Lýsing skipulagsáætlunarinnar verður kynnt með auglýsingum í blöðum og dreifiritum, á vef Akureyrarbæjar [www.akureyri.is](http://www.akureyri.is) og verða aðgengileg í þjónustuanddyri Ráðhúss Akureyrar að Geislagötu 9. Á kynningartíma verður almenningi gefinn kostur á að koma með ábendingar við skipulagsvinnuna.

### **4.3. TÍMAÁÆTLUN**

Áður en skipulagstillagan verður fullgerð og auglýst í samræmi við ákvæði skipulagssлага verða drög að deiliskipulagi kynnt íbúum og hagsmunaaðilum á opnum íbúafundi. Stefnt er að auglýsingu deiliskipulagstillögu í maí 2013. Þá verður gefinn 6 vikna kynningar- og athugasemdafrestur áður en tillagan verður endanlega afgreidd og gildistaka auglýst (sjá 41. og 42. gr. skipulagssлага nr. 123/2010). Ef gerðar verða grundvallarbreytingar

á auglýstri tillögu vegna framkominna athugasemda verður breytt tillaga auglýst með sama hætti og áður var gert.