

**TEIKNISTOFA  
ARKITEKTA**

GYLFI GUÐJÓNSSON  
OG FÉLAGAR ehf.  
arkitektar faí



# Samantekt skipulagslýsingar vegna deiliskipulags Hrafnagilshverfis

24.06.2020

# Hvað er deiliskipulag?

---

- ▶ Í deiliskipulagi eru sett ákvæði um:
  - ▶ Notkun/nýtingu svæða og einstakra lóða
  - ▶ Gerð og útlit byggðar og umhverfis
  - ▶ Áfangaskiptingu
  - ▶ Verndun o.fl.
- ▶ Deiliskipulag er grundvöllur bygginga- og framkvæmdaleyfa og á að tryggja réttaröryggi og gæði umhverfis í þéttbýli og dreifbýli.



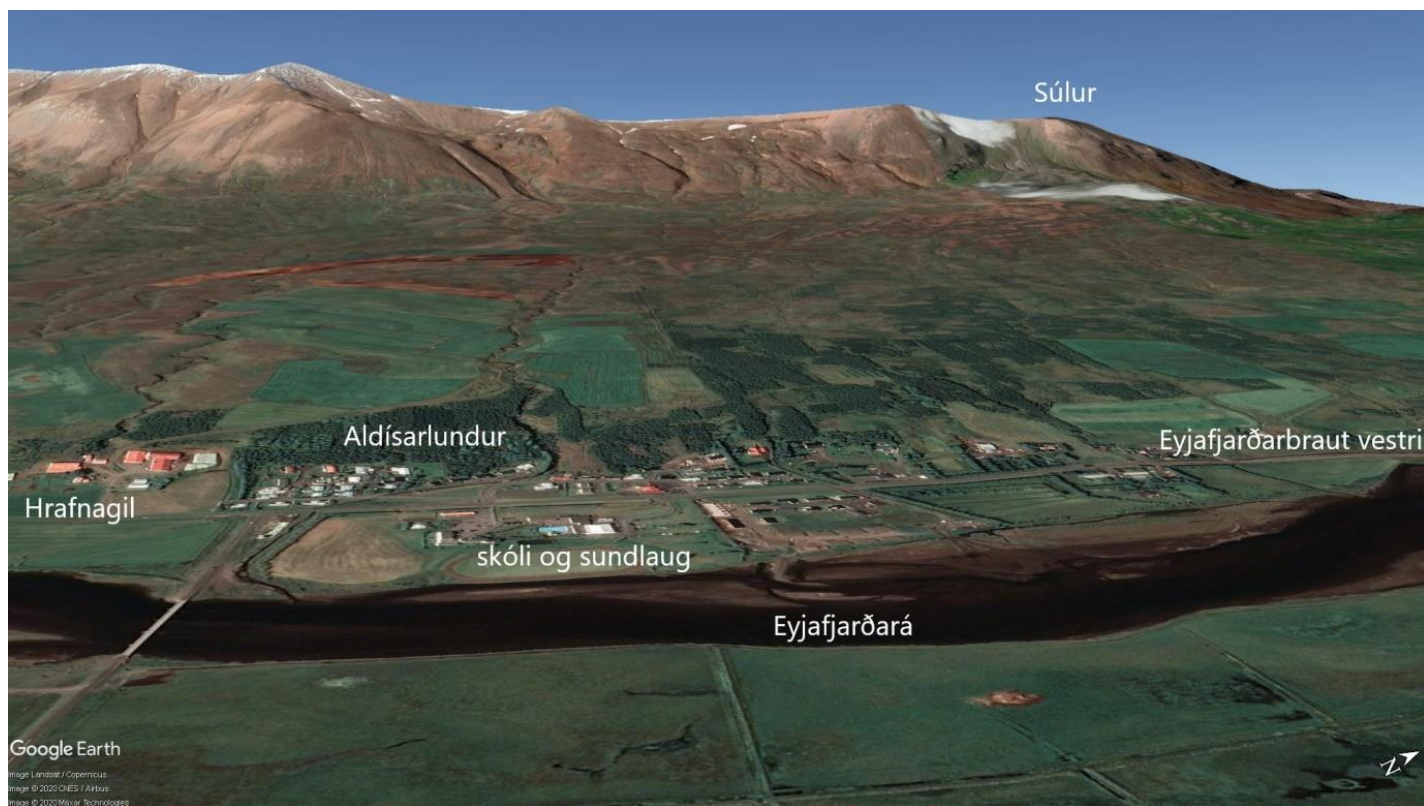
# Hvað er skipulagslýsing?

---

- ▶ Lýst er hvernig fyrirhugaðri skipulagsvinnu verður háttað og helstu fyrirliggjandi forsendum.
- ▶ Markmið og áherslur skipulagsnefndar eru lögð fram.
- ▶ **Óskað er eftir sjónarmiðum og ábendingum** sem að gagni gætu komið í skipulagsvinnunni.
- ▶ Lýsingin er sett fram í samræmi við skipulagslög.



- ▶ Til stendur að færa Eyjafjarðarbraut vestri austur fyrir Hrafnagilshverfi meðfram Eyjafjarðará.
- ▶ Með þessari aðgerð breytist núverandi Eyjafjarðarbraut úr vegi (með helgunarsvæði uppá 30 m frá miðlínu vegar) í götu/húsagötu.
- ▶ Því er fyrirhugað að endurskoða og samræma þær deiliskipulagsáætlanir, sem gerðar hafa verið fyrir Hrafnagilshverfi og móta heildarstefnu um frekari þróun byggðarinnar.



# Markmið og viðfangsefni

---

Meðal viðfangsefna eru:

- ▶ vegtengingar við þjóðveg
- ▶ umferðaröryggi
- ▶ eiginleikar byggðar (lifandi samfélag, þjónusta, útivistasvæði...)
- ▶ yfirbragð byggðar/bæjarmynd (þorp, bær, kaupstaður...)
- ▶ ný íbúðarsvæði
  - ▶ íbúðagerðir og stærðir
  - ▶ sjónarmið landeigenda
- ▶ stígar og útivistasvæði
- ▶ skólar – staðsetning og uppbygging
- ▶ nýting gamalla stofnanabygginga
- ▶ stefna um uppbyggingu verslunar, þjónustu og atvinnustarfsemi



# Áherslur skipulagsnefndar

---

- ▶ Að skapa samfellda byggð.
- ▶ Að íbúðagerðir verði fjölbreyttar. Gera þarf ráð fyrir minni íbúðum í litlum fjölbýlishúsum og litlum einbýlishúsum.
- ▶ Að gera ráð fyrir þjónustuhúsi fyrir aldraða.
- ▶ Að finna núverandi leikskólabyggingu nýtt hlutverk þegar nýr leikskóli verður byggður og nýta svæðið betur.
- ▶ Að skapa heilsueflandi samfélag s.s. með:
  - ▶ aðlaðandi og fjölbreyttum opnum svæðum
  - ▶ skilvirkum göngu- og hjólaleiðum
- ▶ Að bæta umferðaröryggi, gangandi, hjólandi og akandi.
- ▶ Að forðast tjón af völdum vatnsflóða m.a. með því að setja ákvæði um lágmarkshæð gólfkóta nýrra bygginga.



# Forsendur

---

- ▶ Núverandi byggð og byggðaþróun
- ▶ Staðhættir - náttúra og landslag
- ▶ Fornminjar
- ▶ Vegir og umferð
- ▶ Eignarhald á landi
- ▶ Tengsl við aðrar áætlanir
  - ▶ Landsskipulagsstefna 2015-2026
  - ▶ Svæðisskipulag Eyjafjarðar 2012-2024
  - ▶ Aðalskipulag Eyjafjarðarsveitar 2018-2030
  - ▶ Gildandi deiliskipulagsáætlanir á svæðinu



# Skipulagssvæðið



- ▶ Skipulagssvæðið afmarkast af þéttbýlismörkum aðalskipulags.
- ▶ Loftmynd frá 2018.



# Hrafnagilshverfi – ágríp af þéttbýlisþróun

1977: Reykárhverfi,  
skóli, heimavist,  
félagsheimili



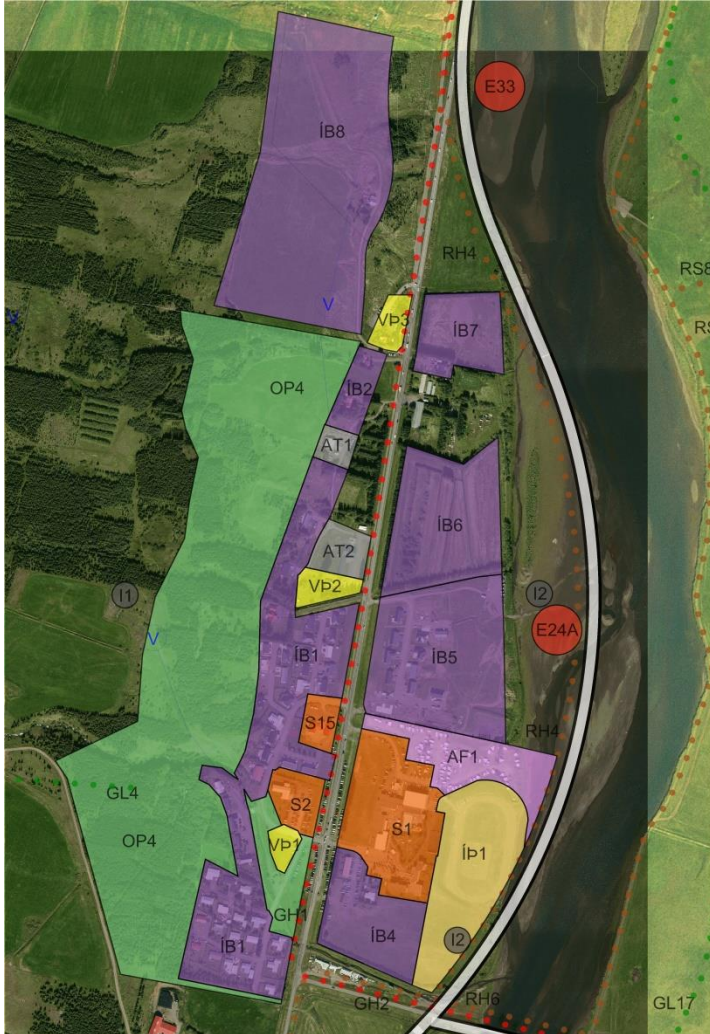
1998: Miðbraut,  
íþróttastaða, Jólahúsið,  
leikskóli, Vín



2009: Reykárhverfi 2,  
Bakkatröð, íþróttavöllur



# Aðalskipulagsreitir

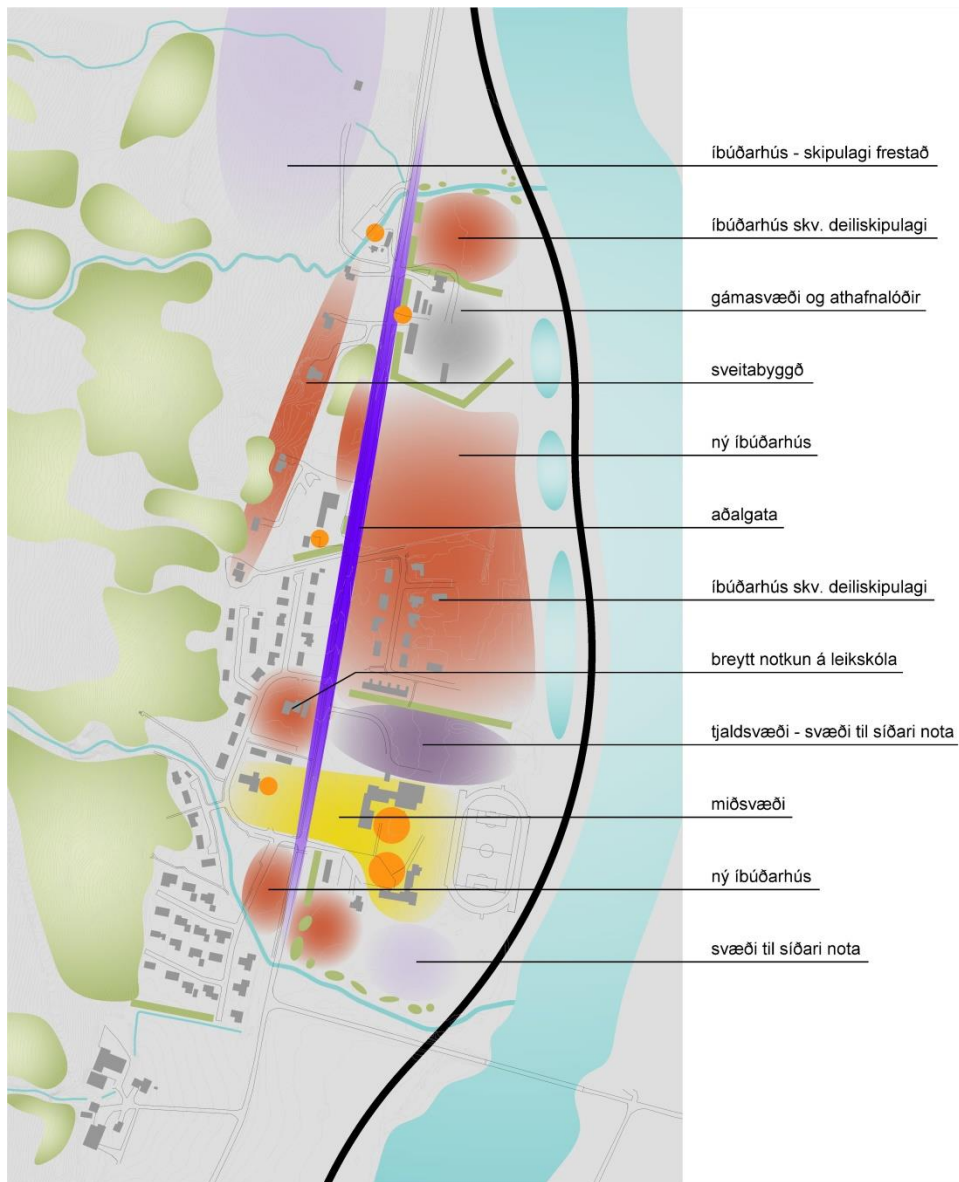


- ▶ Innan svæðisins eru skilgreind íbúðarsvæði, athafnasvæði, iðnaðarsvæði, verslun og þjónusta, samfélagsþjónusta, afþreyingar og ferðamannasvæði, íþróttasvæði og opin svæði.

# Gildandi deiliskipulag



- ▶ Í gildi eru fjórar deiliskipulags-áætlanir.
- ▶ Þær munu falla úr gildi þegar nýtt skipulag hefur tekið yfir.



## Þemakort

Dæmi um framtíðar  
landnotkun í hverfinu.





## Aðalgata

Með nýrri legu

Eyjafjarðarbrautar vestri  
minnkar umferð um hverfið.

Til stendur að breyta ásýnd og  
umgjörð aðalgötunnar m.a. til  
að:

- Draga úr hraða
- Koma í veg fyrir gegnumakstur
- Skapa bæjarmynd

Það má gera t.d. með því að  
snúa framhliðum nýrra húsa að  
götu, hliðra götunni til eða  
útfæra aðrar hraðahindrandi  
aðgerðir.



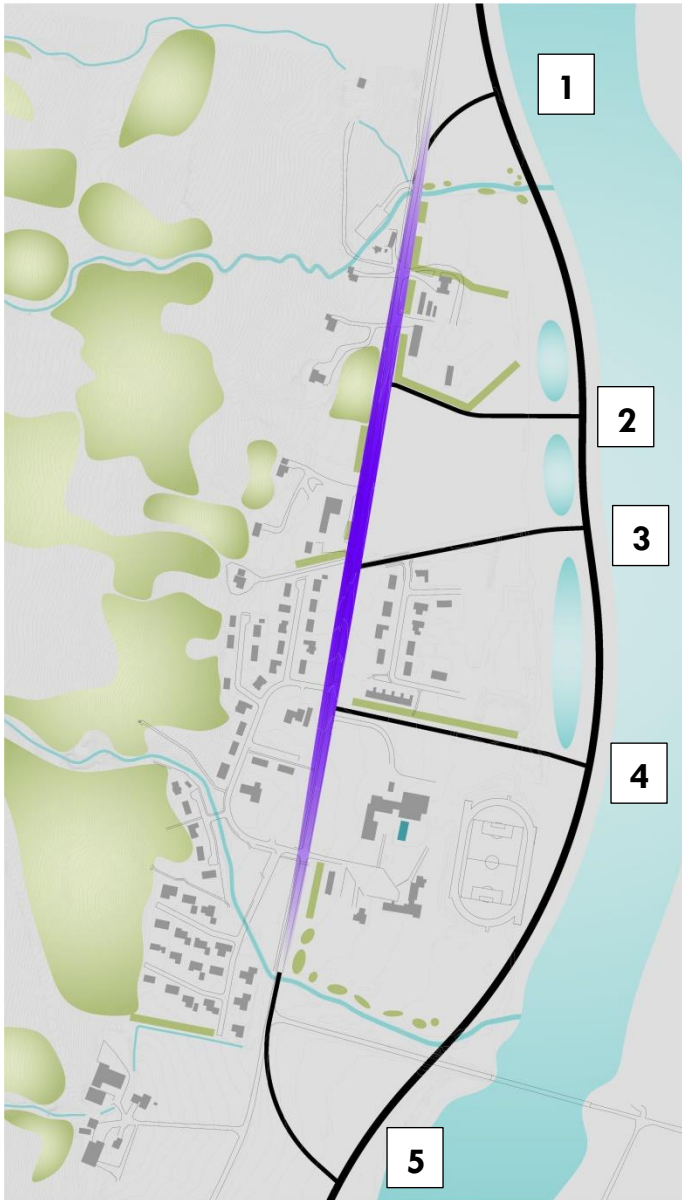


## Þjónusta

Þjónustubyggingar eru dreifðar í hverfinu. Stórir punktar tákna almenna þjónustu og minni tákna sértæka þjónustu.

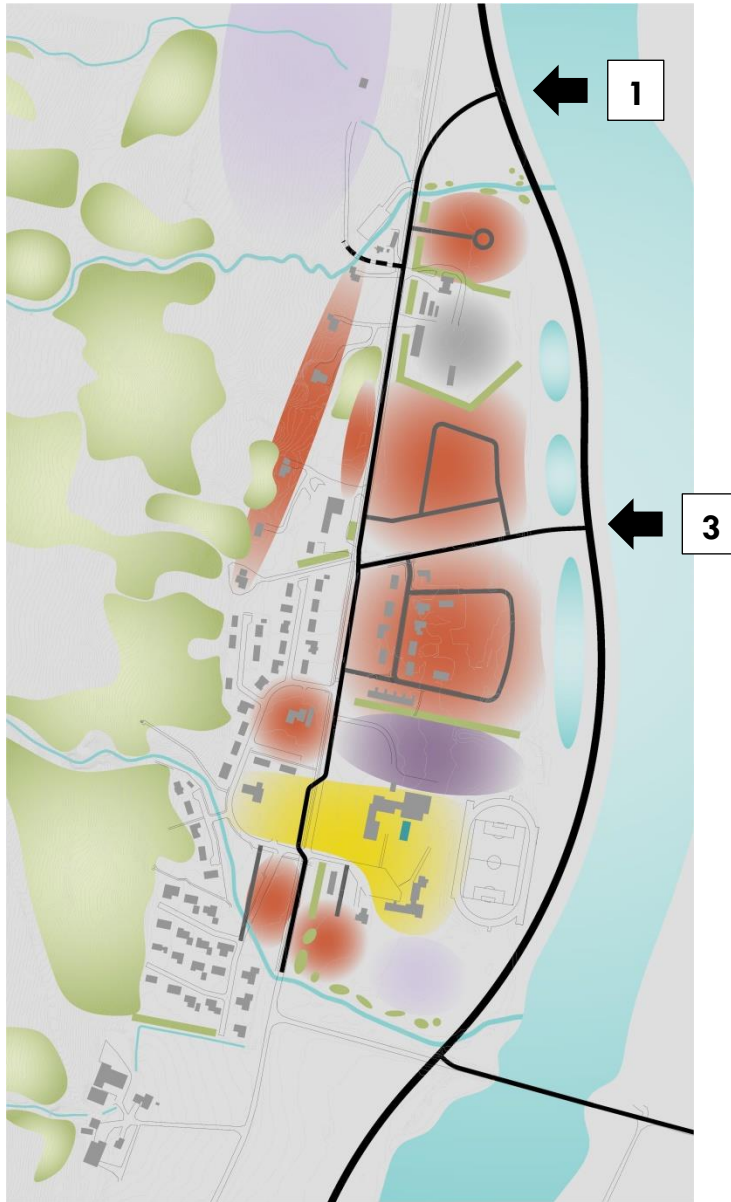
Þjónustubyggingar liggja eftir aðalgötunni og að nokkurs konar miðsvæði sem merkt er með gulu.





## Tengingar inn í hverfið

Ekki hefur verið tekin lokaákvörðun um hvar hverfið verður tengt við Eyjafjarðarbraut. En um er að ræða tvær tengingar af fimm valkostum.



## Dæmi A um vegtengingar og landnotkun

Í dæmi A, sem var niðurstaða kostagreiningar skipulagsnefndar, mun nyrðri vegtenging anna umferð úr norðri að jólahúsi, athafnasvæði á Grísará, framtíðar íbúum í Ölduhverfi og umferð íbúa til Akureyrar.

Syðri vegtengingin mun liggja inn í mitt íbúðarhverfið.

A





## Dæmi B um vegtengingar og landnotkun

Í dæmi B mun nyrðri vegtenging anna umferð úr norðri að jólahúsi, athafnasvæði á Grísará, framtíðar íbúum í Ölduhverfi og umferð íbúa til Akureyrar.

Syðri vegtengingin mun anna umferð úr sveitinni og beina henni að miðsvæði hverfisins þar sem helsta þjónustu er að finna.

# Hvernig gerum við gott betra?

---

Að neðan eru lagðar fram nokkrar spurningar sem gætu hjálpað til við áframhaldandi skipulagsvinnu og mótun byggðar:

- ▶ Hverjir eru eftirsóknarverðir eiginleikar byggðarinnar? Er það:
  - ▶ Miðbær?
  - ▶ Torg?
  - ▶ Nálægð við skóla, sundlaug og íþróttahús?
  - ▶ Útivistarmöguleikar?
  - ▶ Annað?
- ▶ Er þörf á aukinni þjónustu í hverfinu? s.s.
  - ▶ Verslun?
  - ▶ Bændamarkaði?
- ▶ Þarf að leggja áherslu á fjölbreytt húsnæðiskerfi?
  - ▶ Félagslegar íbúðir?
  - ▶ Búsetakerfi?
  - ▶ Íbúðir fyrir 60 ára og eldri?



# Hvernig gerum við gott betra?

---

- ▶ Hvaða íbúðagerðir vantar á markaðinn? (á séreignamarkað eða leigumarkað?)
  - ▶ stór einbýlishús
  - ▶ lítil einbýlishús
  - ▶ raðhús
  - ▶ litlar raðhúsaíbúðir
  - ▶ lítil fjölbýlishús með fjölbreyttum íbúðastærðum
  - ▶ lítil fjölbýlishús með smáíbúðum
- ▶ Hver er viðeigandi hámarkshæð húsa í hverfinu?
  - ▶ Fjórar hæðir s.s. lyftuhús með bílakjallara
  - ▶ Þrjár hæðir s.s. lyftuhús
  - ▶ Tvær hæðir s.s. fjórar íbúðir eða fleiri



# Dæmi frá Gamla Lundavägen í Svíþjóð

- ▶ Gamla Lundavägen er héraðsvegur sem var breytt í húsagötu.
- ▶ Framhliðar húsa beggja vegna við götu skapa götumynd.



# Er þetta kannski sú draumsýn sem við höfum?

---

Bresk garðaborp  
eða „Garden Villages“



# Hvernig viljum við sjá hverfið þróast?

---

- ▶ Hvernig drögum við úr umferðarhraða og gegnumakstri?
  - ▶ T.d. með:
    - ▶ Húsum þétt við götu?
    - ▶ Þrengri götu?
    - ▶ Götutrjám?
    - ▶ Samsíða bílastæðum?
    - ▶ Hellulögðum vegi?
    - ▶ Hraðahindrunum eða þrengingum?
    - ▶ Hlykkjóttum vegi?
- ▶ Hvernig búum við til fallega götumynd?
  - ▶ T.d. með:
    - ▶ Húsum beggja vegna við götu?
    - ▶ Að banna háa veggj við götu?
- ▶ Má draga úr umferðarhraða með fallegri götumynd?



# Hvert skal senda inn ábendingar?

---

- ▶ Ábendingum, tillögum og sjónarmiðum skal skilað skriflega til:
  - ▶ Skipulags- og byggingarfulltrúa  
Skólatröð 9, Hrafnagilshverfi  
601 Akureyri  
v/deiliskipulagslagslýsingar
- ▶ eða í tölvupósti
  - ▶ [sbe@sbe.is](mailto:sbe@sbe.is)  
v/deiliskipulagslagslýsingar
- ▶ Tímafrestur er tilgreindur í auglýsingu. Tilgreina skal nafn, kennitölu og heimilisfang í innsendum gögnum.



# Vinnuferli, kynning og samráð

---

- ▶ Unnið verður nýtt deiliskipulag fyrir Hrafnagilshverfi í heild.
  - ▶ Það verður unnið í samráði við landeigendur og íbúa.
  - ▶ Eldri deiliskipulagsáætlanir munu falla úr gildi.
- 1. Unnin verða drög að skipulagi sem kynnt verða á íbúafundi.
- 2. Drögin geta tekið breytingum út frá nýjum sjónarmiðum og upplýsingum af fundinum. Mikilvægt er því að fá sem flest sjónarmið fram sem fyrst í ferlinu.
- 3. Sveitarstjórn samþykkir að auglýsa tillögu. Mögulegt er þá að gera athugasemdir innan tilskilins frests.





# Vinnuferli, kynning og samráð

