



# Gæði í byggðu umhverfi

frá samkeppni til uppbyggingar

# Umfjöllunarefni

- Um gæði byggðar almennt
- Efstaleiti
- Torfunefsbyggja
- Hugleiðingar



# Landsskipulagsstefna 2024-2038

Markmið um velsæld samfélags og meðal lykil viðfangsefna er Jafnvægi í uppbyggingu húsnæðis og lífsgæða í byggðu umhverfi

Fylgt eftir með áherslum:

## **Áhersla B.7:**

*Skipulag feli í sér stefnu um yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja, skapi aðlaðandi og öruggt umhverfi og veiti möguleika til hreyfingar, endurnæringar og samskipta í nærumhverfi.*

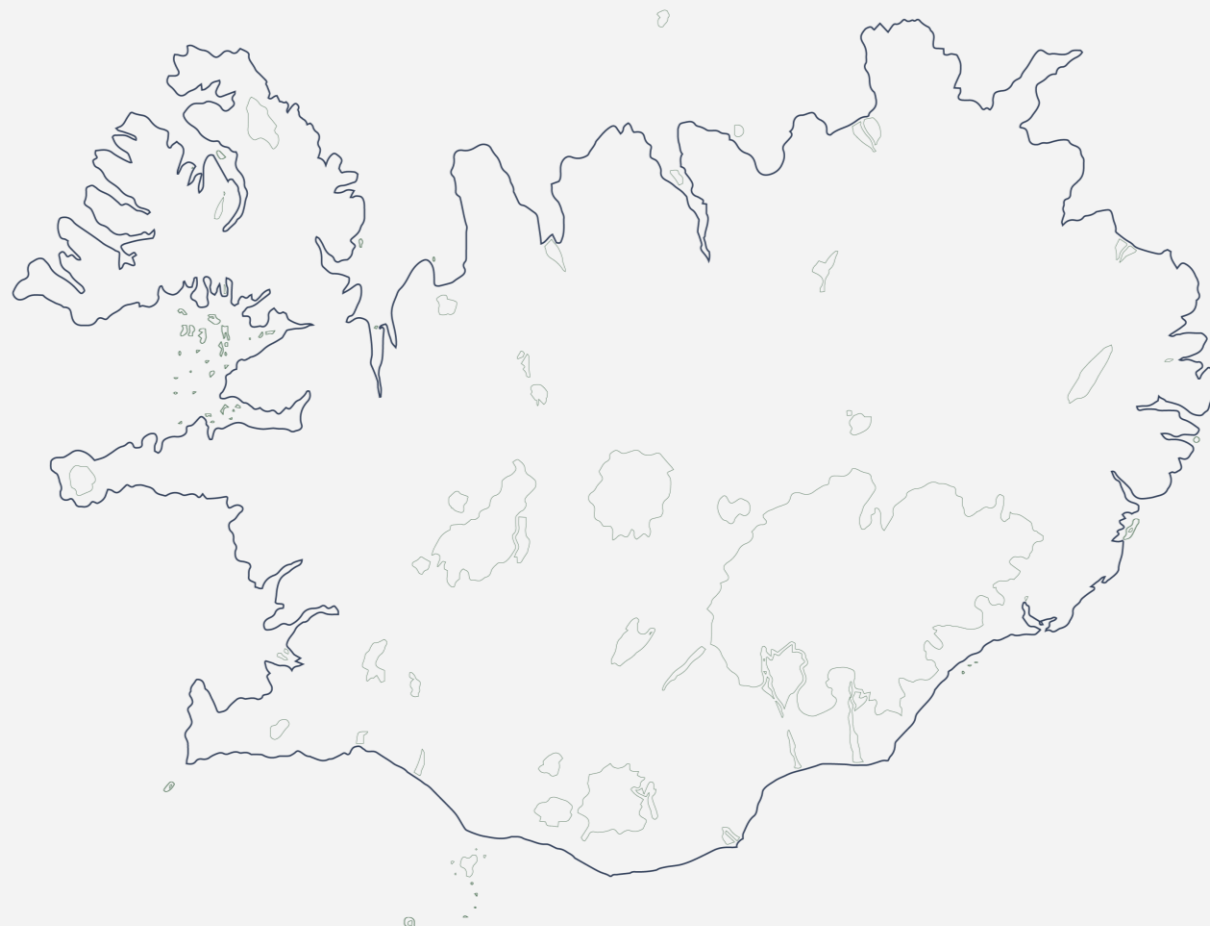
*Framfylgd við skipulagsgerð:*

- Við skipulag byggðar og bæjarhönnun í þéttbýli verði stuðlað að gæðum í hinu byggða umhverfi og sett fram stefna og ákvæði um byggðamynstur og mælikvarða, og samspil byggðar, bæjarrýma og samgangna.

## **Áhersla B.8:**

*Skipulag stuðli að auknum stöðugleika og jafnvægi á húsnæðismarkaði með uppbyggingu hagkvæms og vandaðs íbúðarhúsnæðis sem svari þörfum ólíkra félagshópa.*

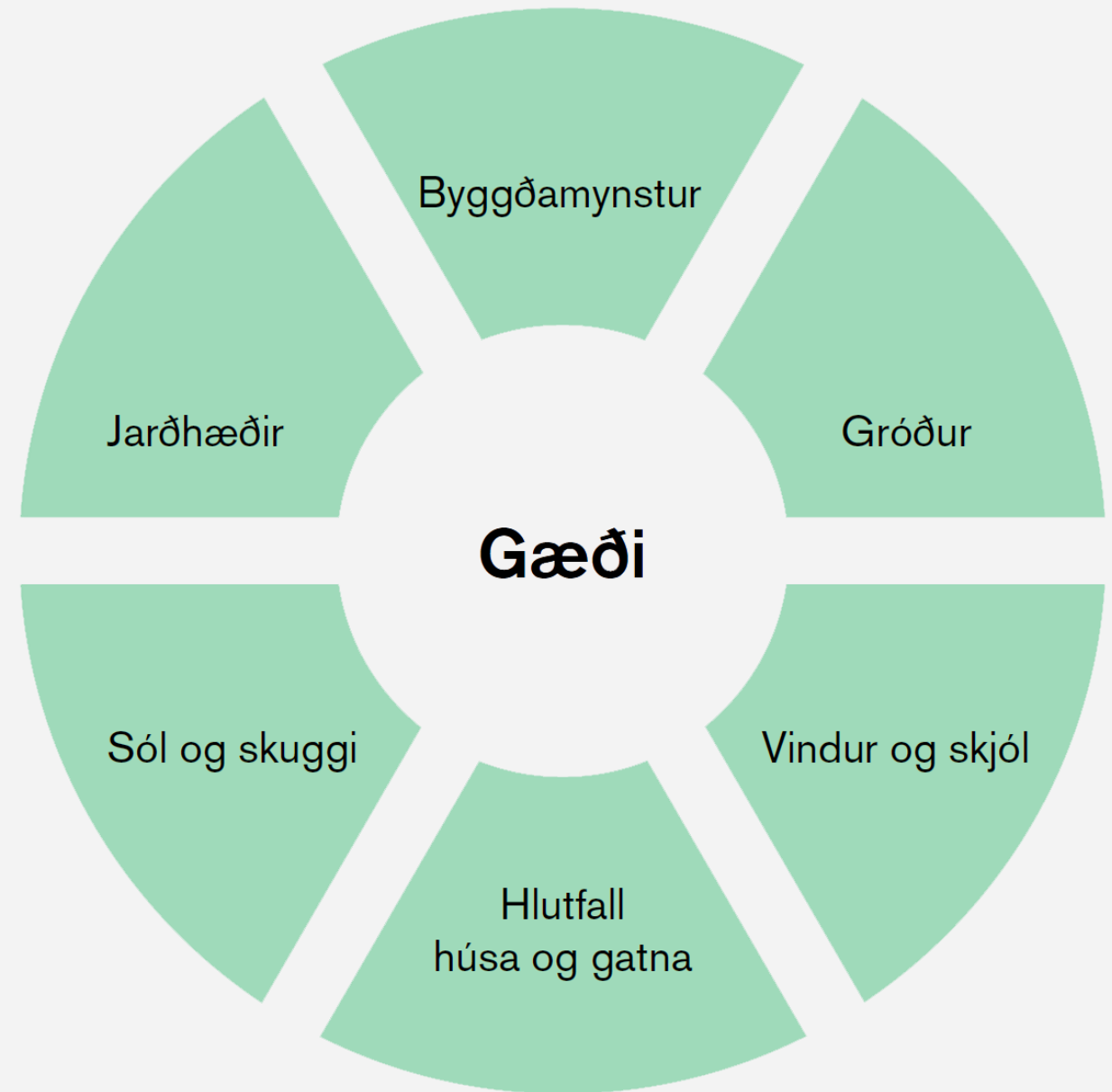
- Skipulag skapi umgjörð fyrir uppbyggingu vandaðs íbúðarhúsnæðis þar sem stuðlað er að gæðum húsnæðis, svo sem hvað varðar byggingarlist, birtu, hljóðvist og útirými.



# Mannlíf, byggð og bæjarrými

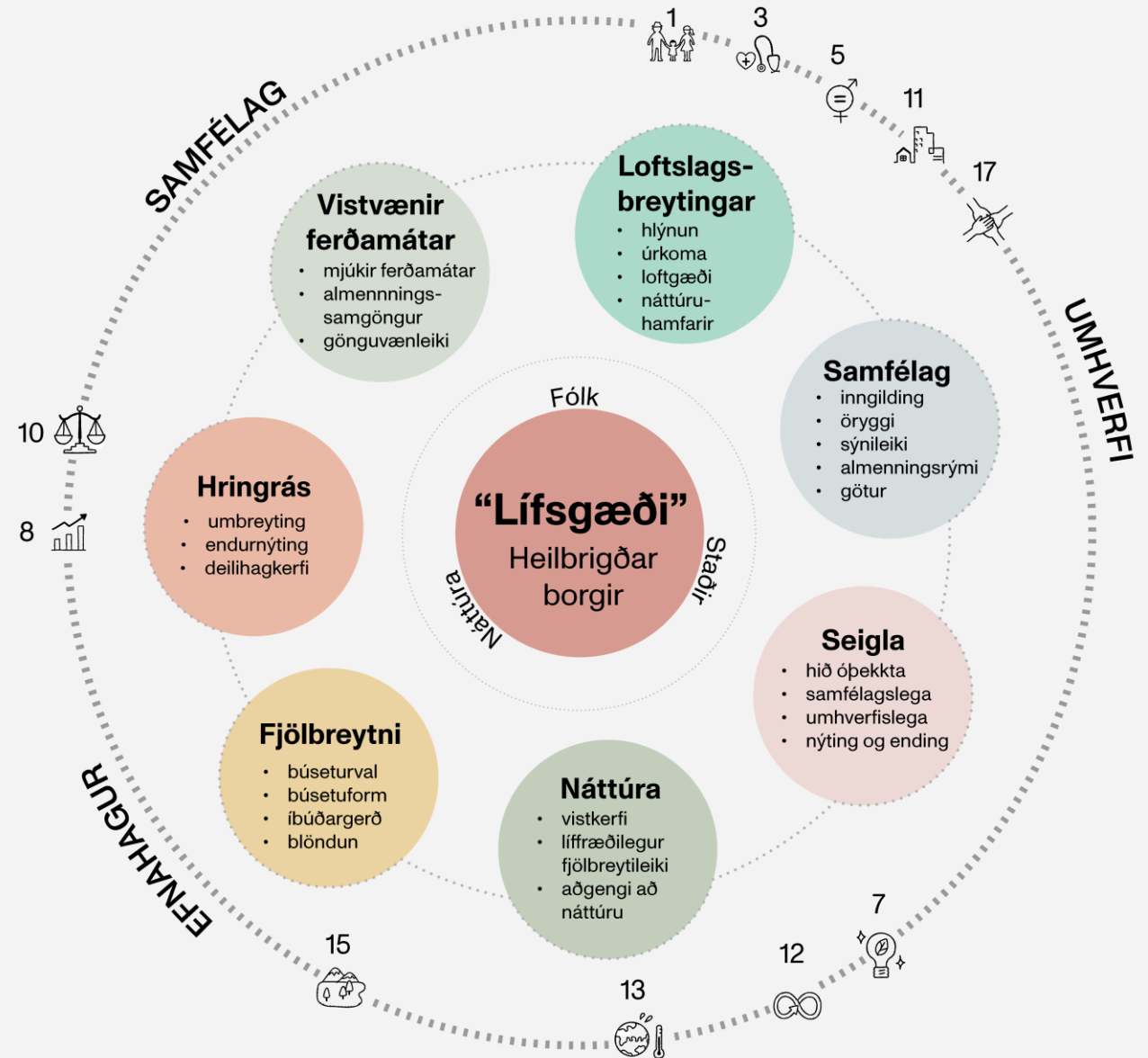
Í leiðbeiningariti Skipulagsstofnunar segir m.a. um gæði byggðar:

- Með gæðum byggðar er átt við samþættingu áþreifanlegra og óáþreifanlegra þátta, eins og fagurfræði, birtustigs, skjóls, gróðurs, bæjarrýmis, þjónustu og mannlífs.
- Ábati af gæðum byggðar er margþættur: til dæmis björt og rúmgóð heimili; aðlaðandi almenningsrými sem hvetja til leiks og dvalar; eða öryggi í umhverfi sem dregur úr slyshættu og hvetur til virkra ferðamáta.
- Sex skipulagsforsendur til að hafa í huga sem mótandi áhrif á gæði byggðar:



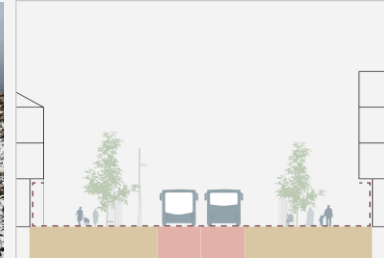
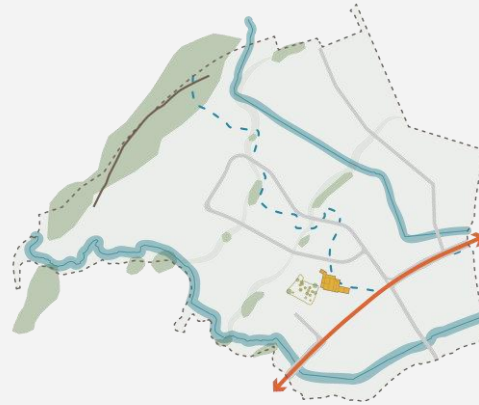
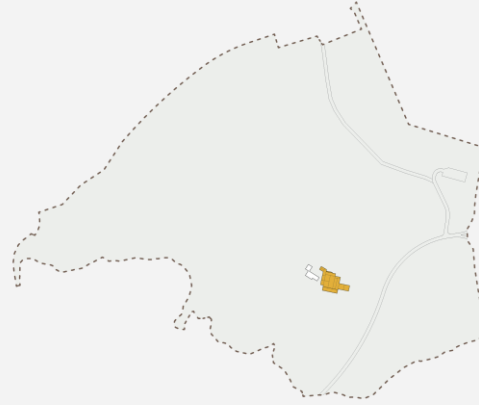
# Gæði byggðar – heilbrigðar borgir

- Umhverfis og loftslagsáskoranir
- Samfélag
- Seigla
- Náttúra
- Fjölbreytileiki
- Hringrásarhugsun
- Vistvænir ferðamátar



# Staðhættir & gæði

- Blikastaðabærinn
- Náttúrufar
  - Skálatúnslækur / ofanvatnsfarvegur
  - Vatnaskil
  - Klapparmyndanir og túngarður
- Borgarlína
- Samspil byggðar og náttúru, tengsl við náttúrugæði



# “Placemaking”

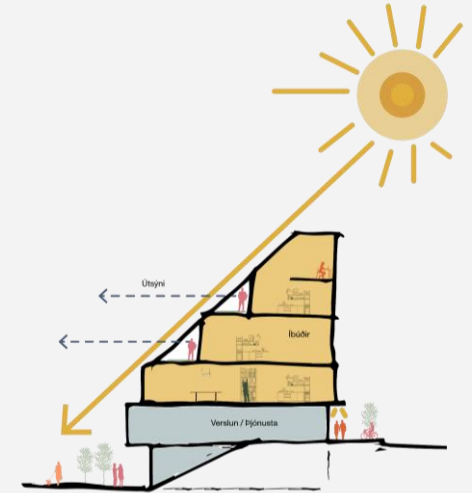
- Skapa rými fyrir félagsleg tengsl og virkni
- Samspil ólíkra ferðamáta
- Samspil ólíkra rýma og notkunar
- Fjölbreyttir notendur
- Lifandi jarðhæðir
- Styðja við sýnileika og öryggi
- Tengsl milli fjölbreyttrar starfsemi
- Tryggja fjölbreytta notkun



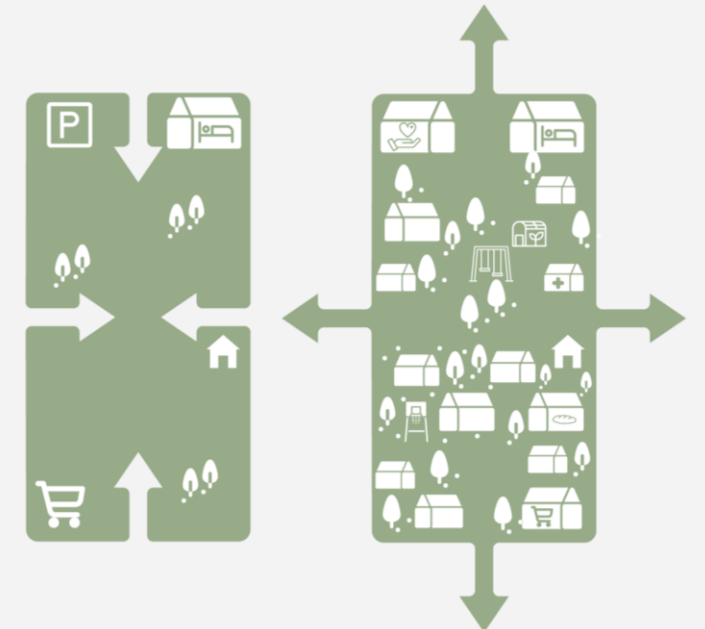
Tengingar, virkni og fjölbreyttir ferðamátar



Fjölbreytt samspil jarðhæða og ytra umhverfis



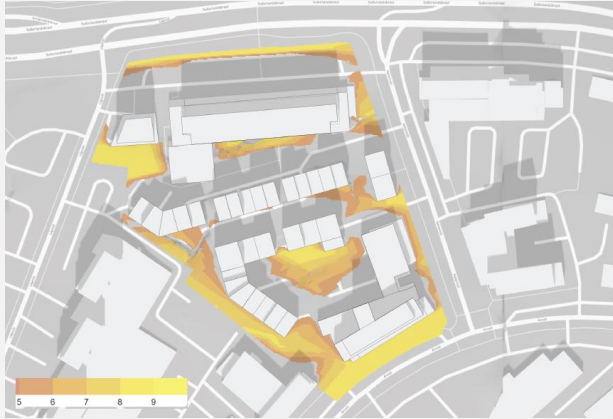
Afstaða til sólar, blöndun byggðar, starfsemi



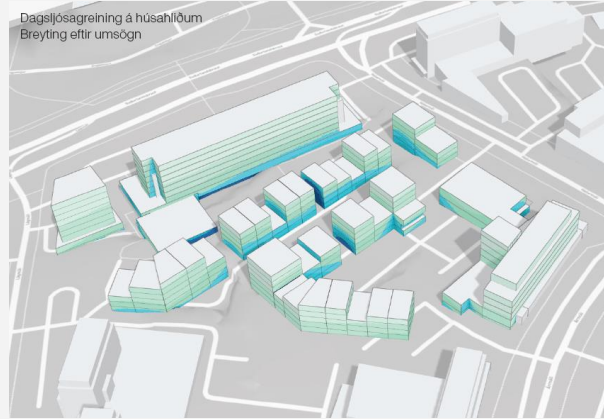
Félagsleg tengsl innan reits og við nærumhverfi



# Greiningar



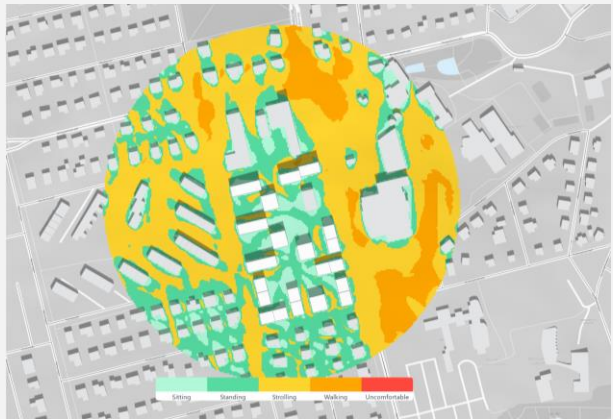
Sólarstundir



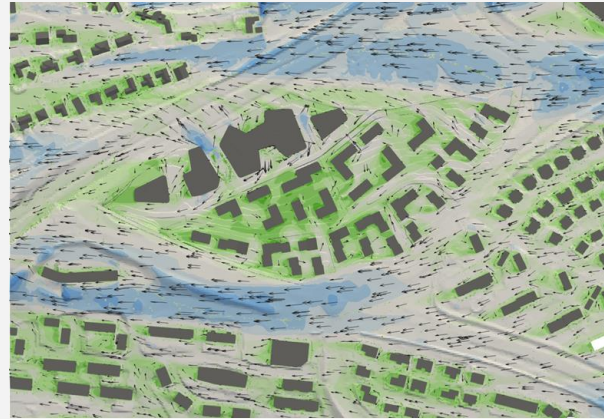
Dagsbirtugreiningar



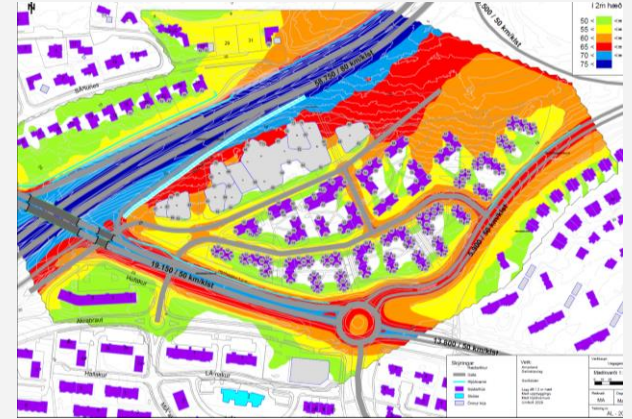
Skuggavarp



Vindgæði



Vindgreining - áttir



Hljóðvist





Efstaleiti

# Efstaleiti

Samkeppni haldin  
árið 2015.

Deiliskipulag staðfest  
árið 2016.

Reiturinn var  
fullbyggður árið  
2020.

Í skipulagsferli voru  
gerðar tvær  
óverulegar  
breytingar.



# Samkeppnistillaga

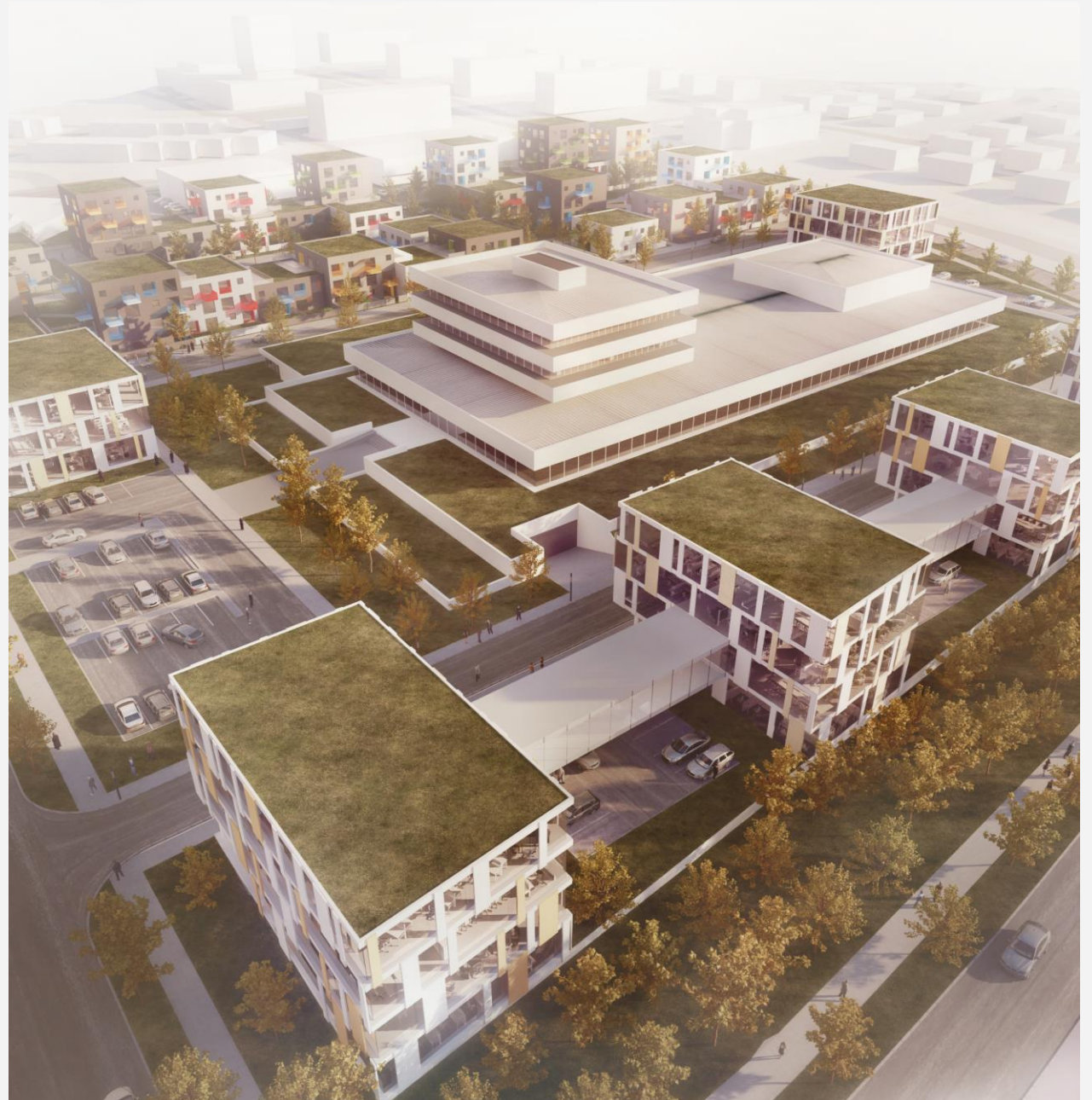
Tillagan leggur grunn að blandaðri borgarbyggð með reykvískt yfirbragð.

Áhersla er á:

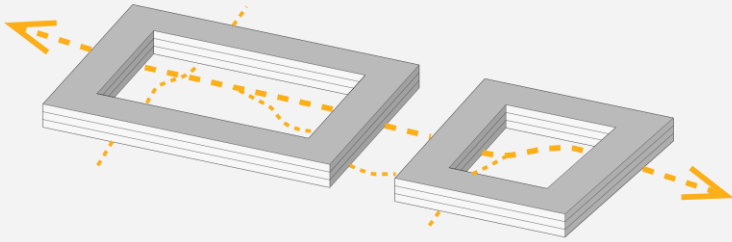
- að flétta nýrri byggð á áreynslulausan hátt saman við núverandi byggð í nærumhverfinu.
- fjölbreyttar íbúðagerðir, flestar íbúðir með aðgengi að veröndum eða garð, þrátt fyrir talsverðan þéttleika byggðarinnar.

Íbúðabyggð norðan við Útvarpshúsið er varin fyrir umferðarhávaða frá Bústaðarvegi.

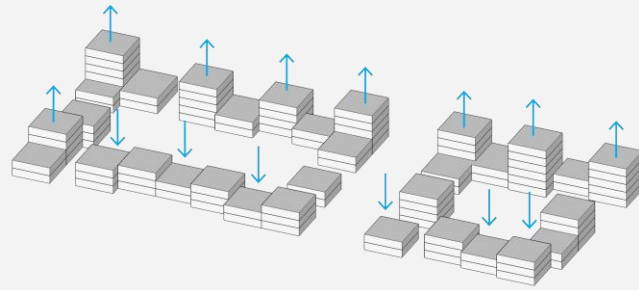
Atvinnubyggð sunnan við Útvarpshúsið, m.a. vegna nálægðar við Bústaðaveg.



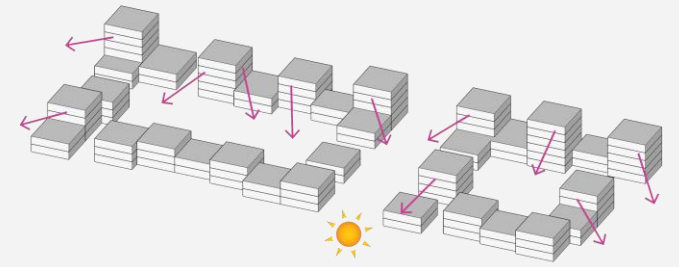
# Samkeppnistillaga



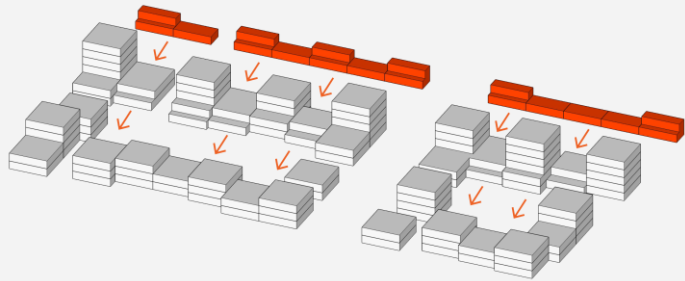
Randbyggð með tengingar við ytra umhverfi



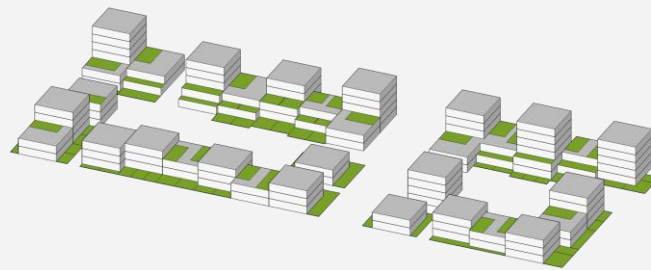
Lögun hefur skírskotun í nærliggjandi byggð – byggingarmassi brotinn upp



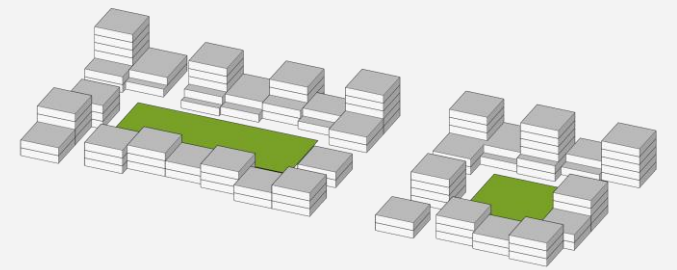
Hámarka útsýni frá íbúðum og sól að íbúðum og útisvæðum



Verslun og þjónusta á jarðhæðum norðan megin



Sérafnotareitir og þaksvalir



Sameiginlegir inngarðar



# Deiliskipulag

Helstu áherslur/ákvæði í skipulagi:

- Kvöð um starfsemi á jarðhæð
- Stígatengingar
- Hjóla- og bílastæði
- Mismunandi efnisnotkun og litarval
- Krafa um a.m.k. 3 stofur hanni byggingar á reit
- Afmörkun sérnotareita og veggja umhverfis þá 1,2m
- Hámarks hlutfall svalaganga
- Heimilt að nýta þök sem þaksvalir
- Gróður á þökum
- Samræmi milli hönnunar lóða og borgarrýmis
- Kvaðir um gróður og gróðurþekju m.a. á bílastæðum



# Uppbygging

Helstu breytingar frá tillögu:

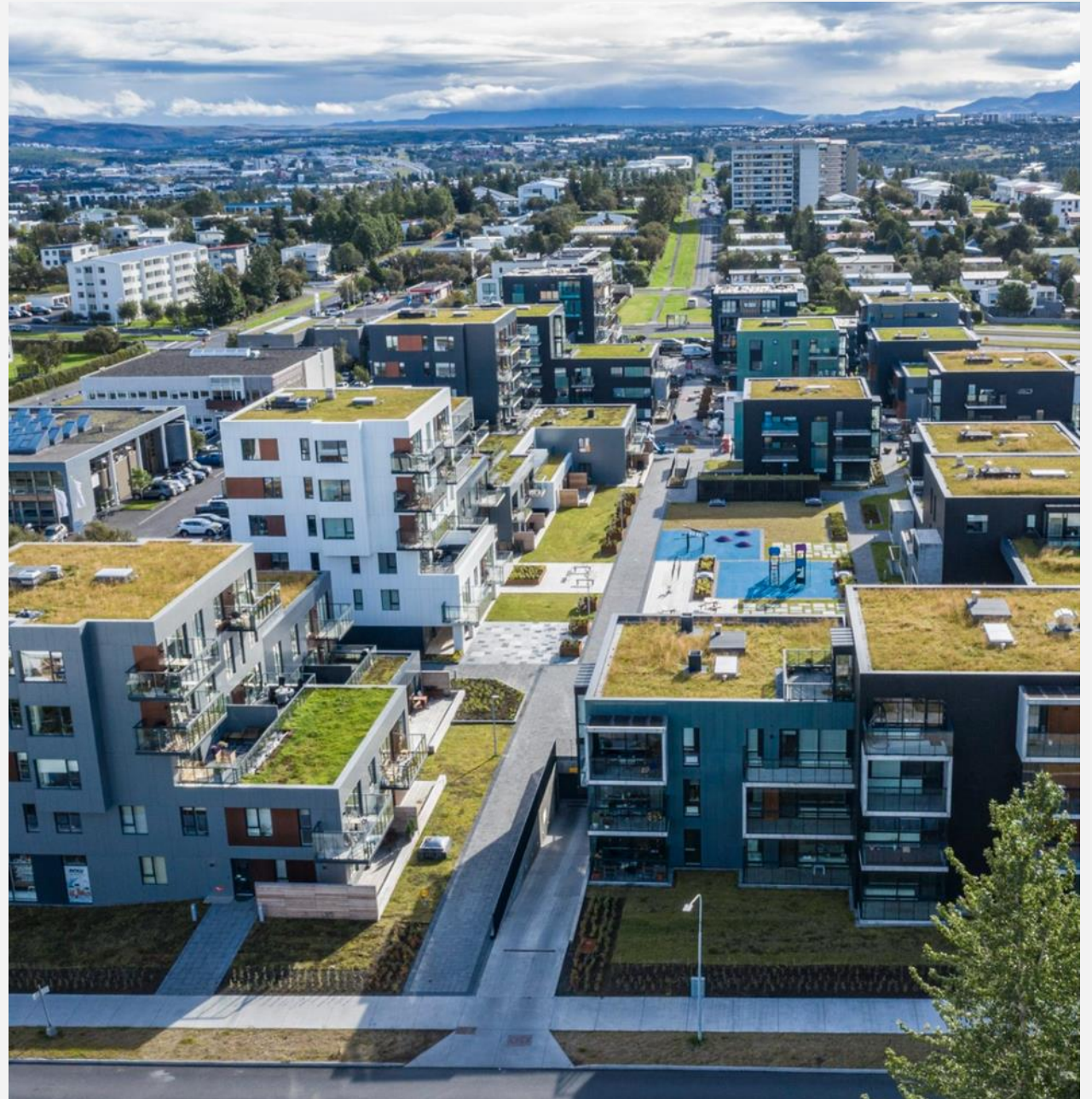
- Íbúðum fækkað
- Hæðir bygginga aðlagðar
- Kvöð um veitingarekstur á jarðhæð sem teygir sig að inngarði



# Lærdómur

Virkar vel:

- Hugmyndafræði hélst í gegnum verkefnið frá samkeppni að uppbyggingu
- Mælikvarði byggðar virkar
- Reiturrinn tengist nærumhverfinu og ytra stígakerfi vel
- Gönguás, hitaveitustokkur, hefur sterka skírskotun
- Starfsemi kaffihúss gengur vel og styður við mannlíf á svæðinu
- Inngarður virkar vel sem dvalarsvæði fyrir íbúa og gesti
- Margar íbúðir með góð útisvæði, svalir eða þakgarð
- Bílastæði miðmið lág miðað við þann tíma



# Lærdómur

Dagsbirtu greining gerð eftir á, ekki orðin hluti af ferlinu á þeim tíma.  
Langflestar íbúðir uppfylla þó viðmið um dagsbirtu.

Betur mætti fara:

- Dýpt húskroppa á jarðhæðum þar sem atvinnustarfsemi er of mikil
  - Hægt að tryggja t.d. með tveggja hæða íbúðum
  - Hærri salarhæð
- Bílakjallari undir öllu takmarkar gróður í inngörðum





Torfunefsbyggja

# Torfunef

Samkeppni haldin  
árið 2022.

Deiliskipulag staðfest  
árið 2024.

Landslagshönnun og  
hönnun byggingar  
fyrir hafnarvörð í  
vinnslu.



# Samkeppnistillaga

Tillagan leggur grunn að lifandi hafnarsvæði fyrir fjölbreytt mannlíf í hjarta Akureyrar, þar sem svæðið sjálft er bæði áfangastaður og kennileiti.

Áhersla er m.a. á:

- fjölbreytt dvalarsvæði með góðum tengingum við nærliggjandi svæði
- smágerð byggð með vísun í söguna, umhverfi í manneskjulegum mælikvarða sem fellur vel að bæjarmynd Akureyrar

Nýbyggingar sækja innblástur í form húsa sem áður stóðu við ströndina.



# Samkeppnis- tillaga

Torgið er bæði  
afdrepp og  
dvalarstaður.

Hlutföll bygginga eru  
í mannlegum kvarða.

Opinn  
þakstrúktúr/skýli er  
hugsað fyrir  
fjölbreytt  
viðburðarhald.



# Deiliskipulag

Helstu áherslur/ákvæði í skipulagi:

- Efnisnotkun, timbur eða málmklæðningar í mismunandi litatónum
- Vandað byggingarefni og vandaðan frágang bygginga
- Gera skal grein fyrir efnis- og litavali um leið og forteikningar eru lagðar fram
- Sérkenni bygginga í efnis- og litavali, eitt megin klæðningarefni og einn megin litatónn fyrir hverja byggingu
- Kvöð um opnar jarðhæðir
- Kvöð um gagnsætt efni að torgrými
- Þakform
- Kvöð um starfsemi, s.s. veitingarekstur
- Kvöð um göngutengingar yfir Glerárgötu



# Hafnar- starfsemi

Tæknirými og aðstaða  
fyrir hafnarstarfsmenn  
vegna komu  
skemmtiferðaskipa.

Byggingin afmarkar  
athafnasvæði  
hafnarstarfsemi.

Landslagshönnun gerir  
ráð fyrir að hægt sé að  
girða hafnarsvæði af  
þegar þörf er á.



# Hafnar- starfsemi

Bygging þjónar  
tvíþættum tilgangi.

Starfsemi tengt  
komu skemmti-  
ferðaskipa og  
dvalarsvæði,  
settröppur sem snúa  
til móts við suður  
fyrir gesti tengt torgi.



# Hafnar- starfsemi

Mannlegur kvarði  
bygginga og  
umhverfis fellur vel  
að ásýnd bæjarins.





## Hugleiðingar um gæði byggðar

- Ýmis tæki til þess að hjálpa til við ákvarðanatöku varðandi mótun byggðar. Eitt og sér dugar ekki, einnig skilningur á viðfangsefni, staðháttum o.fl.
- Virðing og skilningur á tilgang og markmiðum skipulagsgerðar er mikilvægur.
- Skuldbinding handahafa skipulagsvalds og uppbyggingaraðila til að fylgja eftir hugmyndafræði er mikilvæg.
- Í Efstaleiti reyndist vel að uppbyggingaraðili kom snemma í skipulagsferlinu að verkefninu.
- Efstaleiti og Torfunefsbyggja eru bæði dæmi um verkefni þar sem hugmyndafræði hefur haldist í gegnum skipulagsferlið og að uppbyggingu í Efstaleiti.
- Fjöldi breytinga á afmörkum reitum innan stærra skipulags, getur haft þau áhrif að meginmarkmið og hugmyndir upprunalegs skipulags tapast í ferlinu.





Pörunnarstreeti