

SVÆÐI VESTAN BORGARBRAUTAR

DEILISKIPULAG - TILLAGA Í VINNSLU SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Akureyrarbær er að vinna að gerð deiliskipulags sem nær yfir fyrirhugað íbúðarsvæði vestan Borgarbrautar í framhaldi af Giljahverfi.

Skipulagssvæðið er um 45 ha og afmarkast svæðið af lóðarmörkum við Urðargil, Vestursíðu og Borgarsíðu í austri, framhaldi af Síðubraut í norðvestri og af 100 m hæðarlínu í suðvestri.

Svæðið er með aflíðandi halla frá suðvestri og niður til norðaustur, hæðarmunur innan svæðisins um 15 m, frá um 85 til 100 m.y.s.

Með deiliskipulagi er stefnt að því að leggja grunninn að nýju íbúðahverfi með fjölbreyttum íbúðagerðum og grænum svæðum sem verður aðlaðandi til búsetu.

Áhersla er lögð á góðar tengingar gangandi og hjólandi innan hverfis, við aðliggjandi hverfi og útivistarsvæði.



Akureyrarbær



SVÆÐI VESTAN BORGARBRAUTAR

DEILISKIPULAG - TILLAGA Í VINNSLU
ÁSÝND ÚR AUSTRI



SVÆÐI VESTAN
BORGARBRAUTAR
DEILISKIPULAG - TILLAGA Í VINNSLU
ÁSÝND ÚR NORÐRI



0 30 60 90 120 150

1:1500



SVÆÐI VESTAN BOGARBRAUTAR DEILISKIPULAG TILLAGA Í VINNSLU SKÝRINGARUPPDRATTUR



SKÝRINGAR

- EINBÝLISHÚS 1 HÆÐ
- PARHÚS 1 HÆÐ
- PARHÚS 2 HÆÐIR
- RADHÚS 1 HÆÐ
- FJÖLBÝLISHÚS 2 HÆÐIR
- FJÖLBÝLISHÚS 3 HÆÐIR
- FJÖLBÝLISHÚS 4 HÆÐIR
- FJÖLBÝLISHÚS 2-4 HÆÐIR
RANDBYGGÐ
- FJÖLBÝLISHÚS 7-9 HÆÐIR
- LÓÐARMÖRK
- GÖTUR
- STÍGAR OG STÉTTAR
- BÍLASTÆÐI
- RAMPÍ Í BÍLAKJALLARA
- TRJÁGRÓÐUR
- SNJÓSFUNARSVÆÐI
- JARDFEGSMÖN

TILLAGA Í VINNSLU

AKUREYRARBÆR - DEILISKIPULAG
SVÆÐI VESTAN BOGARBRAUTAR
SKÝRINGARUPPDRATTUR

KVARDI-A1: 1:1500	TEIKN NR:	
DAGS: 24.08.2021	HANNAÐ:	ÓI
FLOKKUR: 6000	TEIKNAD:	ÓI
SKRÁ:	VERKNR:	21047

SVÆÐI VESTAN

BORGARBRAUTAR

DEILISKIPULAG - TILLAGA Í VINNSLU
SKÝRINGARMYNDIR

BYGGÐARMYNSTUR

Gert er ráð fyrir að svæðið byggist upp með blöndu af fjölbýlishúsum og sérbýlishúsum.

ÍBÚÐAFJÖLDI

Skv. tillögunni er gert ráð fyrir að íbúðir í fjölbýli verði um 77-80% og að íbúðir í sérbýli verði um 20-23%. Þéttleiki verður um 28-30 íbúðir á ha. Gert er ráð fyrir að fjöldi íbúða verði um um 870-970 íbúðir og því má gera ráð fyrir að fjöldi íbúa verði um 1.900 – 2.300.

ÁFANGASKIPTING

Gert er ráð fyrir að uppbygging íbúðarbyggðar hefjist úr suðri vegna nálægðar við Síðuskóla. Þar er svigrúm fyrir fjölgun nemenda og því ekki talin þörf á að byggja grunnskóla á svæðinu ofan Borgarbrautar.

SAMANBURÐUR Á MILLI HVERFA:

Naustahverfi

Íbúðafjöldi:
Sérbyli: 350 íbúðir
Fjölbýli: 750 íbúðir
Samtals: 1100 íbúðir

Sérbyli = 32 %
Fjölbýli = 68 %
Þéttleiki er um 24 íb/ha (með skólalóð)

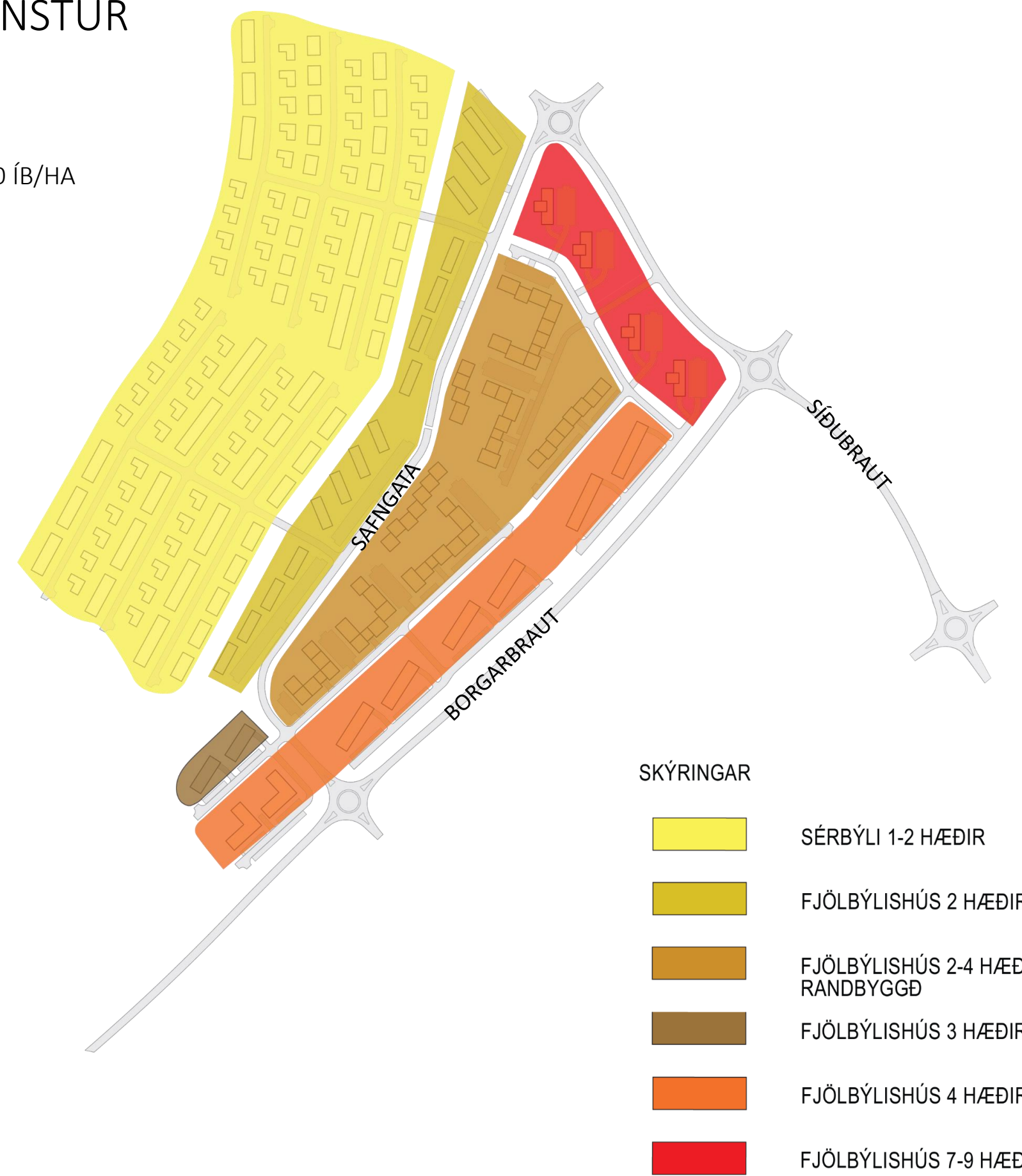
Hagahverfi

Íbúðafjöldi:
Sérbyli: 90 íbúðir
Fjölbýli: 710 íbúðir
Samtals: 800 íbúðir

Sérbyli = 11 %
Fjölbýli = 89 %
Þéttleiki er um 38 íb/ha

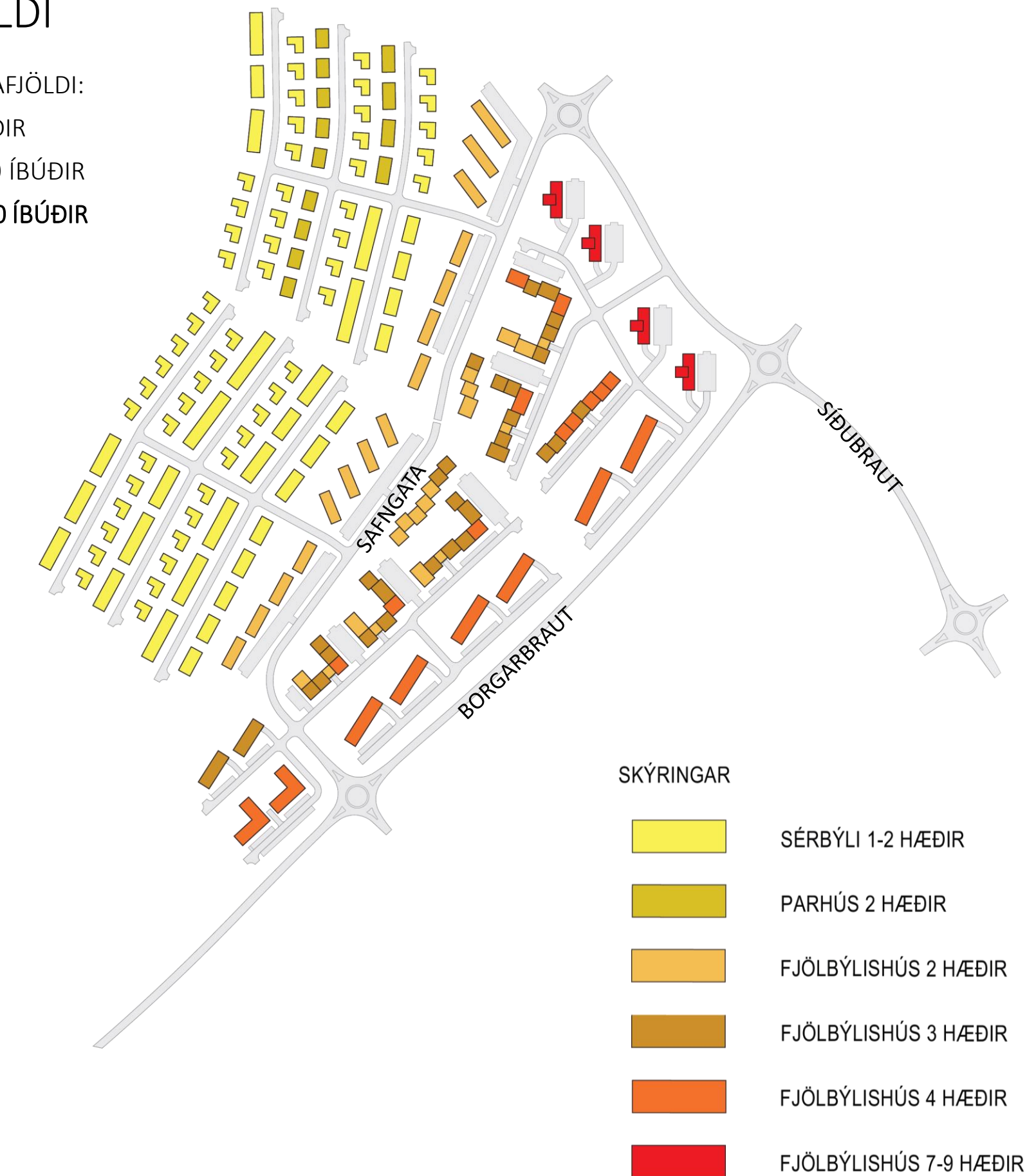
BYGGÐARMYNSTUR

SÉRBYLI = 20-23 %
FJÖLBÝLI = 77-80 %
ÞÉTTLEIKI ER UM 28-30 ÍB/HA



ÍBÚÐAFJÖLDI

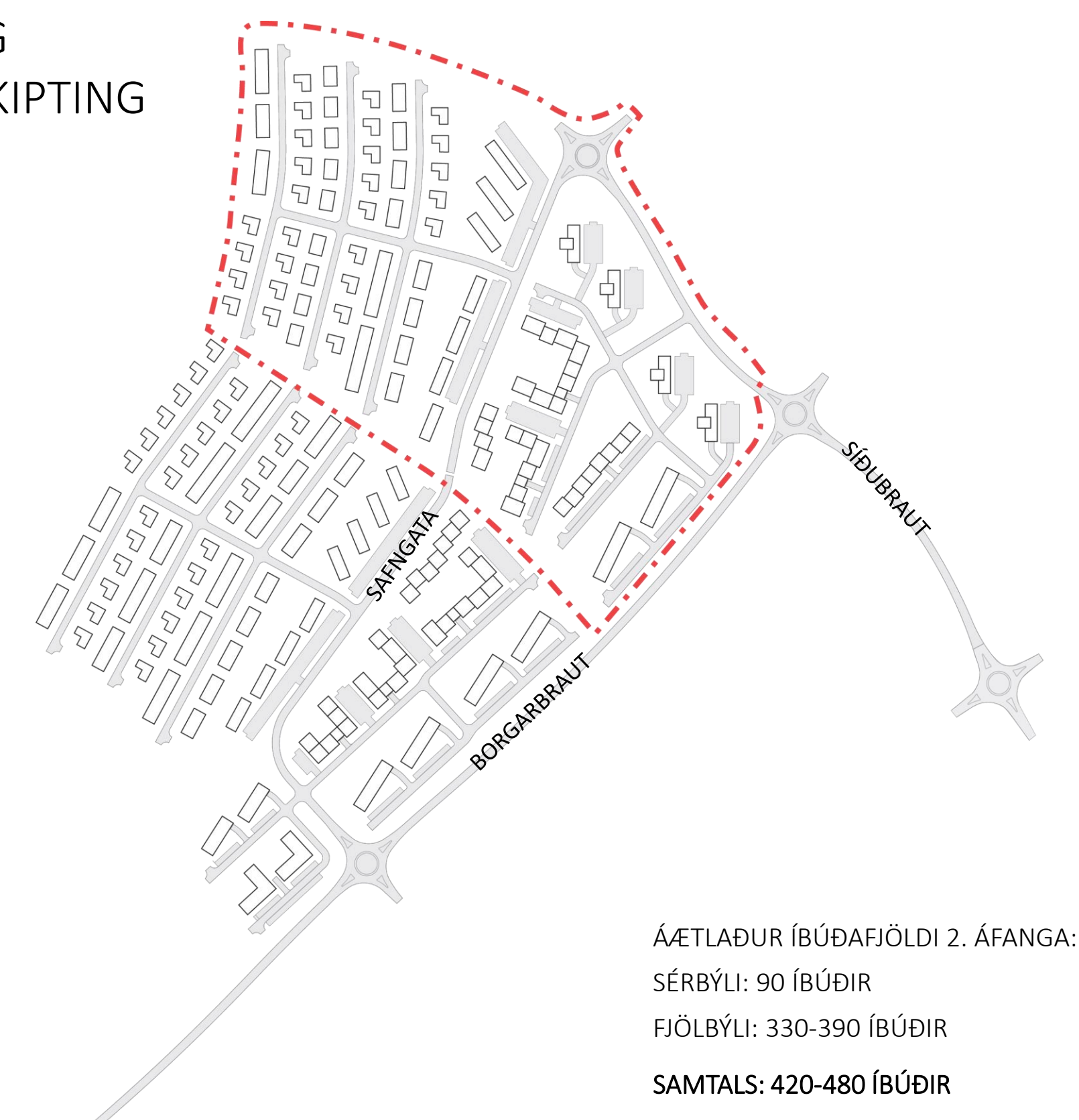
ÁETLAÐUR ÍBÚÐAFJÖLDI:
SÉRBYLI: 200 ÍBÚÐIR
FJÖLBÝLI: 670-770 ÍBÚÐIR
SAMTALS: 870-970 ÍBÚÐIR



MÖGULEG ÁFANGASKIPTING 1. ÁFANGI



MÖGULEG ÁFANGASKIPTING 2. ÁFANGI



SVÆÐI VESTAN

BORGARBRAUTAR

DEILISKIPULAG - TILLAGA Í VINNSLU SKÝRINGARMYNDIR

GATNAKERFI

Tengibrautin Borgarbraut liggur austan svæðisins en gert er ráð fyrir að hún framlengist til norðvesturs að framlengdri Síðubraut og frá þeim verði aðkoma inn í íbúðarsvæðið.

Gert er ráð fyrir að safngata liggi í gegnum íbúðarsvæðið og að hún muni tengjast inn á hringtorg við gatnamót Borgarbrautar og Bröttusíðu annarsvegar og hinsvegar við framlengda Síðubraut. Frá safngötunni munu liggja húsagötur að og um mismunandi hluta íbúðarsvæðisins. Húsagöturnar eru flestar botngötur en ekki gegnumakstursgötur til að hægja á umferð og auka umferðaröryggi.

Gert er ráð fyrir möguleika á bílakjallara undir öllum fjölbýlishúsunum sem eru 3 hæðir eða hærri og einnig undir randbyggðinni.

GÖNGU- OG HJÓLASTÍGAR

Gert er ráð fyrir þéttu neti göngu- og hjólastíga um hverfið ásamt góðum tengingum við aðliggjandi svæði. Skv. stígakerfi Akureyrar er gert ráð fyrir stofnstígi fyrir hjólandi og gangandi meðfram Borgarbraut sunnanverðri. Jarðvegsmön verður á milli stígsins og Borgarbrautar til að skapa meira næði á stígnum. Sama útfærsla verður meðfram framlengdri Síðubraut.

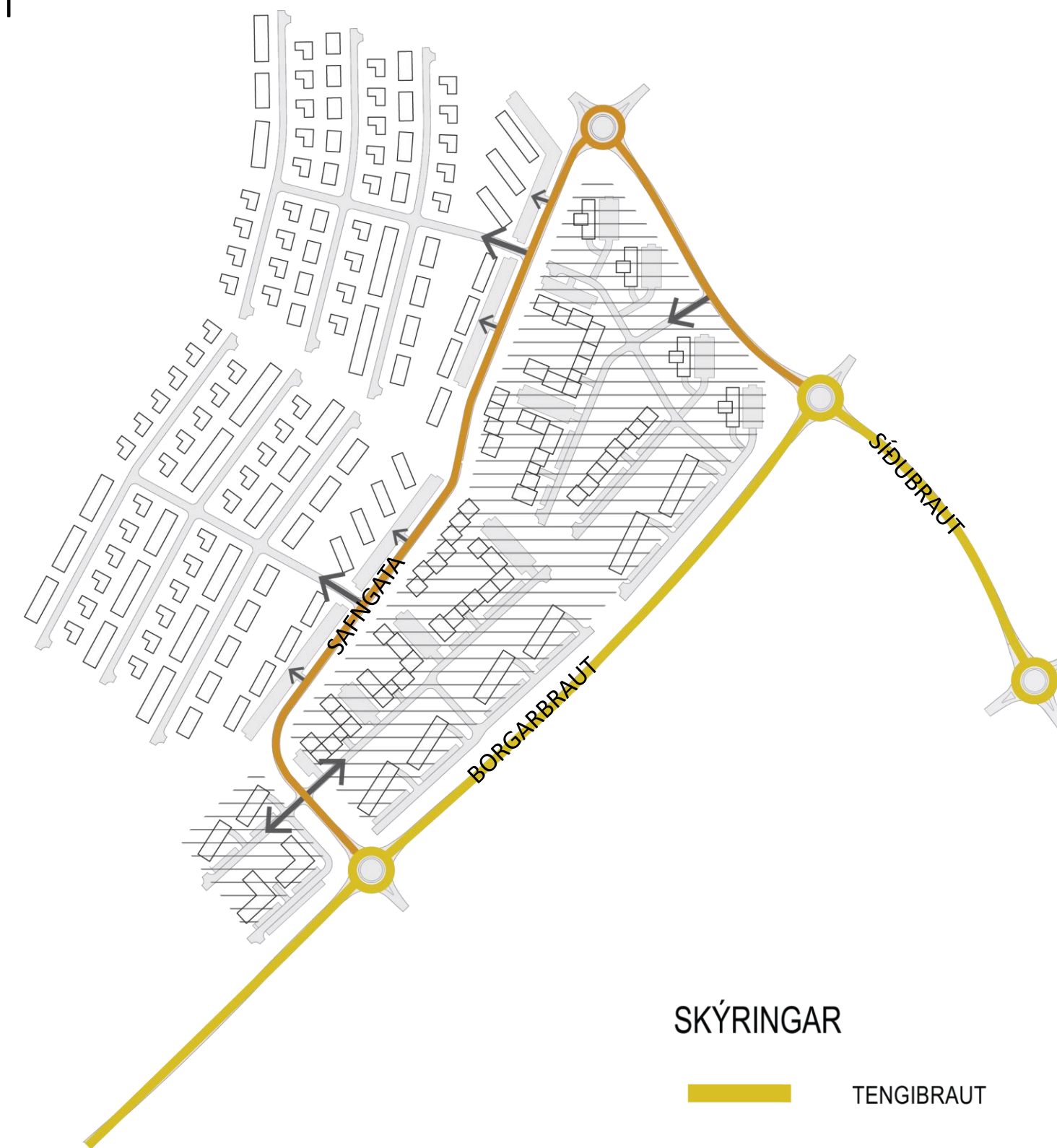
Lagt er upp með að meginleiðir hjólandi og gangandi verði ekki meðfram safngötu til að skapa meira næði frá bílaumferð á þessum leiðum. Slík meginleið verður m.a. ofan safngötu á milli lóða fyrir fjölbýli og sérþýli í stefnu austur/vestur.

Þá er lögð áhersla á að frá húsagötum sé gott aðgengi að grænum svæðum og gönguleiðum svo börn þurfa sjaldan að þvera götu og eru að mestu í vari frá bílaumferð á leið að og frá Síðuskóla.

TORG, LEIKSVÆÐI OG ÚTIVISTARSVÆÐI

Mikil áhersla er lögð á aðgengi að grænum svæðum innan hverfisins auk tenginga við slík svæði utan hverfisins. Gert er ráð fyrir torgsvæði í vestri hluta randbyggðarinnar þar sem mögulegt er að hafa dvalarsvæði og svæði fyrir uppákomur. Leiksvæði verða meðfram megin göngu- og hjólastíg ofan safngötu og gert er ráð fyrir sleðabrekku og matjurtagarði austan byggðar.

GATNAKERFI



GÖNGU- OG HJÓLASTÍGAR



HELSTU LEIÐIR Í SKÓLA



TORG, LEIKSVÆÐI & ÚTIVISTARSVÆÐI



SVÆÐI VESTAN

BORGARBRAUTAR

DEILISKIPULAG - TILLAGA Í VINNSLU
 SNIÐ A-A


















BYGGÐARMYNSTUR

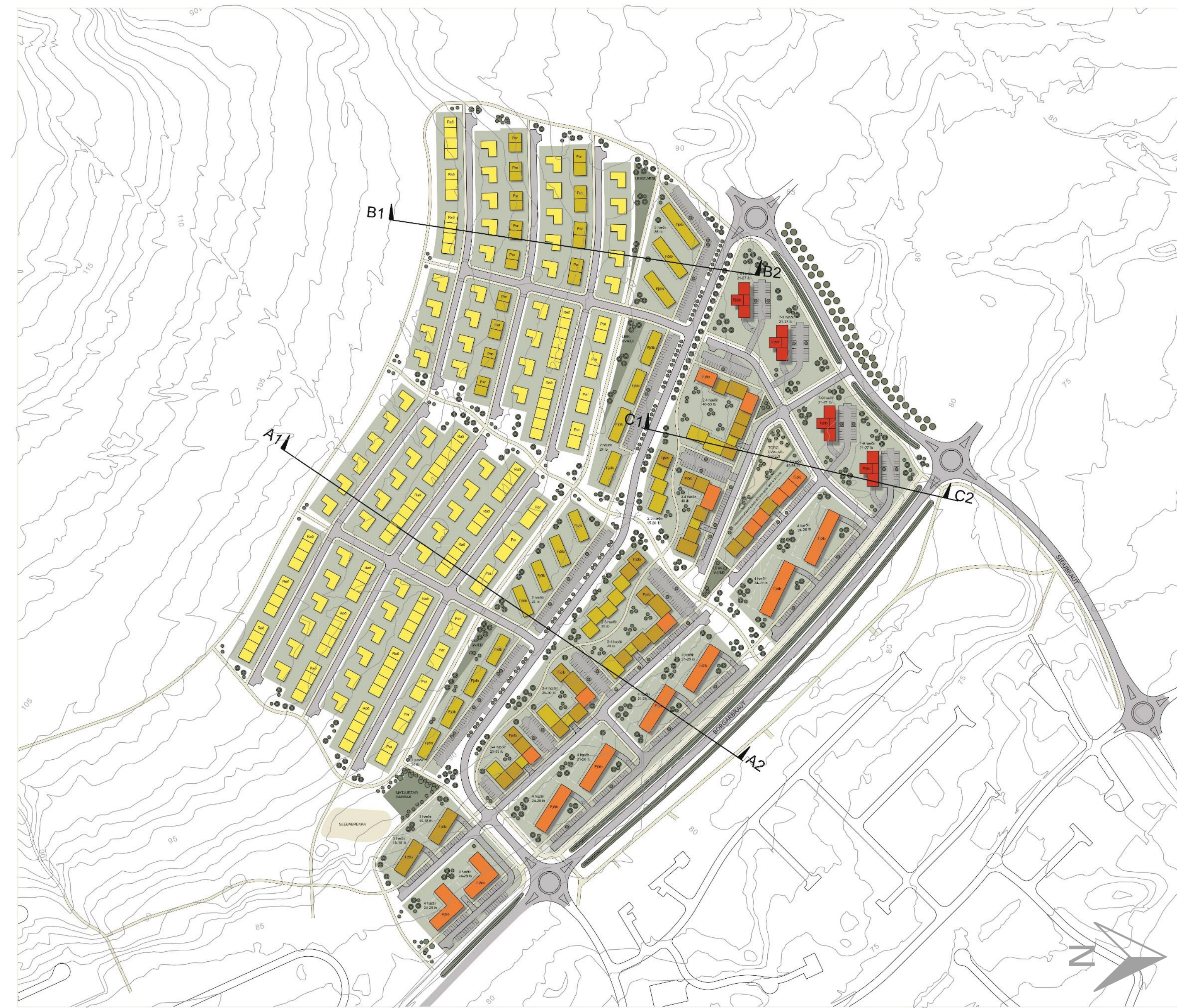
Gert er ráð fyrir að svæðið byggist upp með blöndu af fjölbýlishúsum og sérbýlishúsum.

Fjölbýlishús á 4 hæðum verða meðfram Borgarbraut og fjölbýlishús á allt að 7-9 hæðum meðfram Síðubraut. Á milli þessara fjölbýlishúsa og safngötunnar er gert ráð fyrir 5-6 kjörnum randbyggðar þar þar sem hver kjarni samanstendur af húskroppum á 2-4 hæðum. Tvö fjölbýlishús á 3 hæðum eru í framhaldi af randbyggðinni, austan safngötunnar.

Gert er ráð fyrir að fjölbýlishús á 2 hæðum verði meðfram safngötunni sunnanverðri. Sunnan þessara fjölbýlishúsa og aðeins hærra í landinu er gert ráð fyrir sérbýlum (einbýli-, rað- og parhús) á einni hæð, og mögulega á tveimur hæðum þar sem það hentar vegna landhalla.

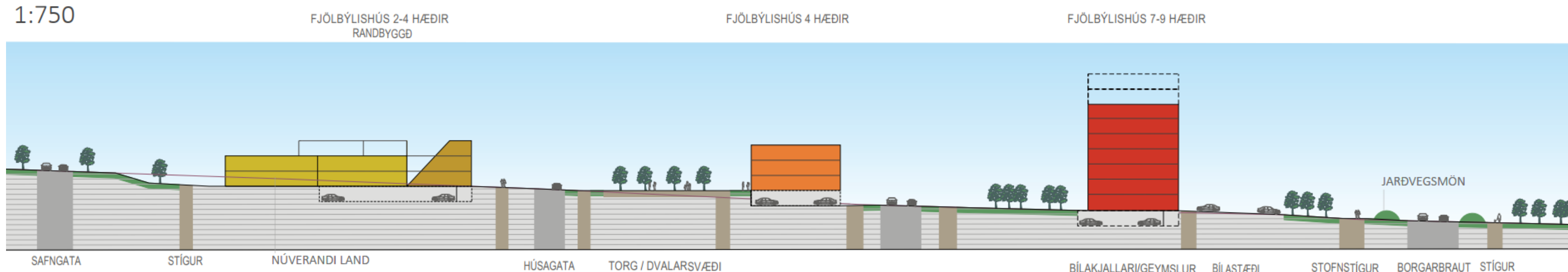
SKÝRINGAR

-  EINBÝLISHÚS 1 HÆÐ
-  PARHÚS 1 HÆÐ
-  PARHÚS 2 HÆDIR
-  RADHÚS 1 HÆÐ
-  FJÖLBÝLISHÚS 2 HÆDIR
-  FJÖLBÝLISHÚS 3 HÆDIR
-  FJÖLBÝLISHÚS 4 HÆDIR
-  FJÖLBÝLISHÚS 2-4 HÆDIR RANDBYGGÐ
-  FJÖLBÝLISHÚS 7-9 HÆDIR
-  LÖÐARMÖRK
-  GÖTUR
-  STÍGAR OG STÉTTAR
-  BÍLASTÆÐI
-  RAMPÍ Í BÍLAKJALLARA
-  TRJÁGRÖÐUR
-  SNJÓSOFNUNARSVÆÐI
-  JARÐVEGSMÖN



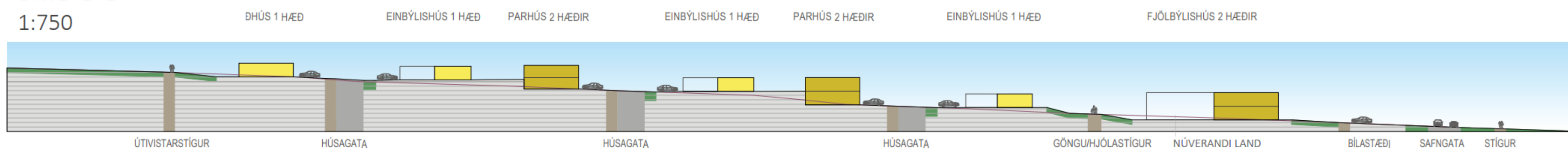
SNIÐ C-C

1:750



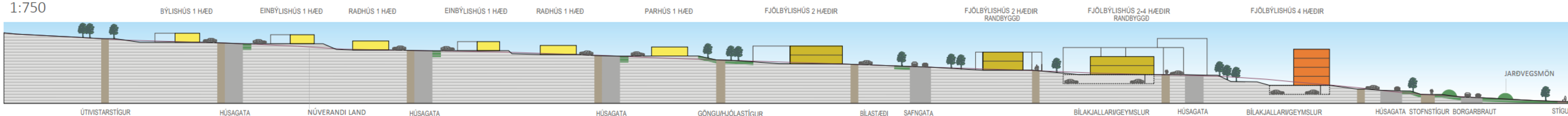
SNIÐ B-B

1:750



SNIÐ A-A

1:750



SVÆÐI VESTAN

BORGARBRAUTAR

DEILISKIPULAG - TILLAGA Í VINNSLU
SKUGGAVARP

DVALVARSVÆÐI & SKUGGAVARP

Lögð er áhersla á að allar íbúðir hafi dvalarsvæði (svalir eða sérafnotahlutar) sem snúa vel við sólu eða til suðurs eða suðvesturs.

Fjölbýlishús á 4 hæðum verða meðfram Borgarbraut og fjölbýlishús á allt að 7-9 hæðum meðfram Síðubraut. Fyrirkomulag þetta er heppilegt þar sem hús þessi eru staðsett í nánd við aðkomuleiðir inn í hverfið og einnig verður skuggavarp frá þessum háu byggingum ekki yfir íbúðarbyggð.

Í randbyggðinni eru kjarnarnir annaðhvort með opnun til suðurs eða suðvesturs eða eru þannig uppbyggðir að lægri byggingar eru til suðurs svo sólar njóti á dvalarsvæðum í hverjum kjarna.

Raðhús eru staðsett sunnan við hverja húsagötu svo hægt verði að skapa dvalarsvæði sunnan húsanna og að hafa aðkomu og bílastæði norðan þeirra. Meiri möguleikar eru að skapa dvalarsvæði sunnan einbýlis- og parhúsa þó svo að aðkoma og bílastæði séu einnig sunnan þeirra.



MARS KL. 12



JÚNÍ KL. 12



SEPTEMBER KL. 12



MARS KL. 17



JÚNÍ KL. 17



SEPTEMBER KL. 17

SVÆÐI VESTAN

BORGARBRAUTAR

DEILISKIPULAG - TILLAGA Í VINNSLU
OFANVATNSLAUSNIR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR (BGO)

Gert er ráð fyrir að nota blágrænar ofanvatnslausnir í hverfinu en vegna landhalla er það talið heppilegt. Í gegnum mitt hverfið mun liggja grænn ás með stefnuna norður/suður. Í þessum græna ás verður trjágróður, blágræn ofanvatnsrás ásamt göngu- og hjólastíg sem tengist inn í byggðina til austurs og vesturs. Sambærileg svæði með stígum, trjágróðri og ofanvatnsrásum verða austan og vestan byggðarinnar.

SNJÓSÖFNUNARSVÆÐI

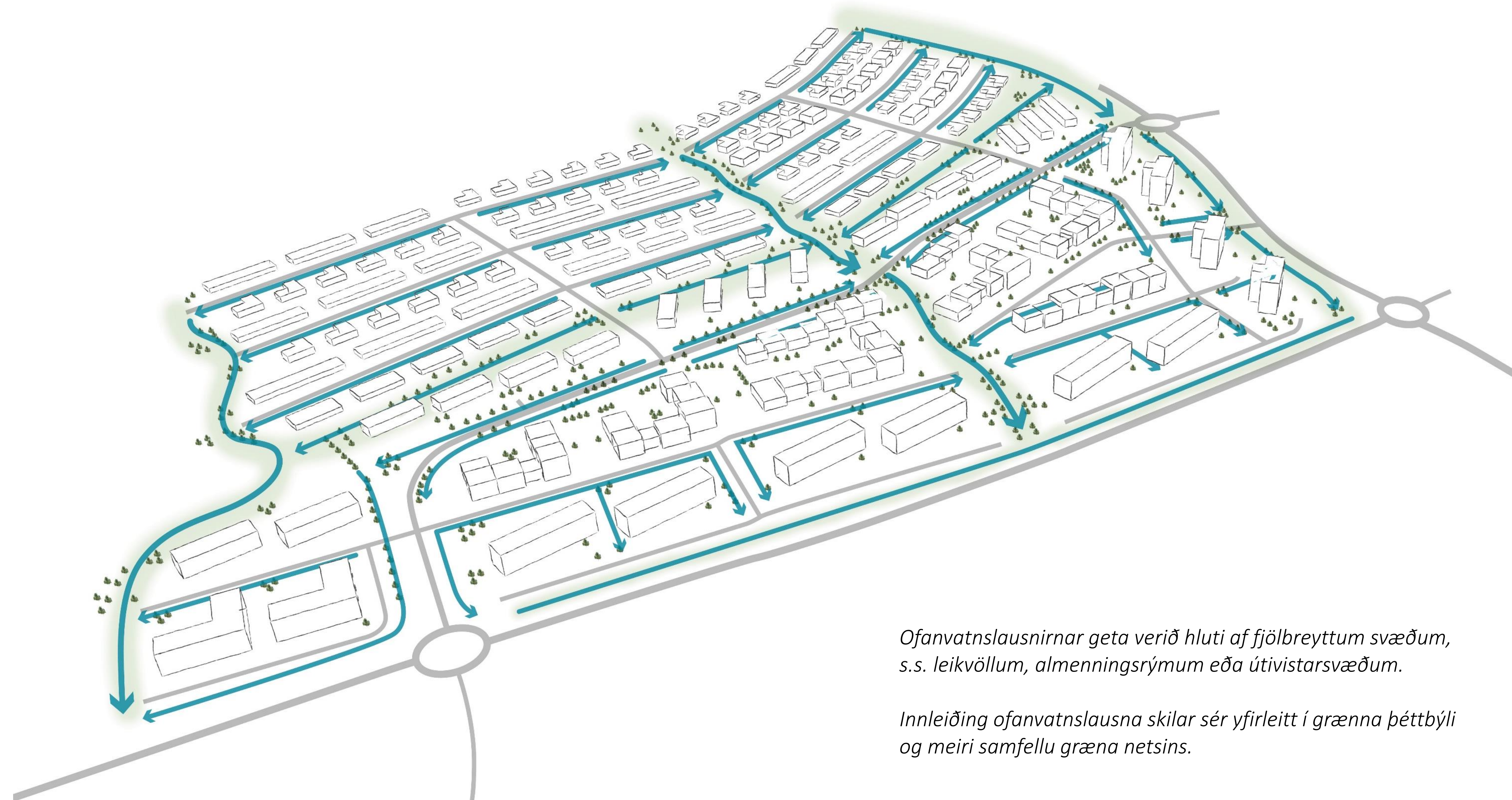
Við enda botngatna er gert ráð fyrir snúningssvæðum ásamt snjósöfnunarsvæðum svo ekki þurfi að aka snjó burt af svæðinu eftir snjómokstur. Snjósöfnunarsvæðin tengjast blágrænum ofanvatnslausnum.

TRJÁGRÓÐUR

Lagt er til að kvöð verði sett á lóðir fjölbýlishúsa að trjágróður verði á lóðum og er þá fremur horft til stakastæðra trjáa frekar en runnagróðurs.

MARKMIÐ MEÐ BGO:

- Koma ofanvatninu niður í jarðveginn
- Minnka álag á fráveitukerfi
- Tryggja heilbrigðari og sjálfbærari vatnsbúskap
- Minni mengun, betri vatnsgæði og grænna umhverfi



Ofanvatnslausnirnar geta verið hluti af fjölbreyttum svæðum, s.s. leikvöllum, almenningsrymum eða útivistarsvæðum.

Innleiðing ofanvatnslausna skilar sér yfirleitt í grænna þéttbýli og meiri samfelli græna netsins.



SVÆÐI VESTAN BORGARBRAUTAR

DEILISKIPULAG - TILLAGA Í VINNSLU

ÁSÝND ÚR AUSTRI - DVALARSVÆÐI



SVÆÐI VESTAN BORGARBRAUTAR

DEILISKIPULAG - TILLAGA Í VINNSLU
ÁSÝND ÚR NORÐRI - ÍBÚÐAGERÐIR



FJÖLBÝLISHÚS
4 HÆÐIR

FJÖLBÝLISHÚS
3 HÆÐIR

SÉRBYLI 1 HÆÐ

SÉRBYLI 1-2 HÆÐIR

FJÖLBÝLI 4 HÆÐIR

FJÖLBÝLI 2-4 HÆÐIR
RANDBYGGÐ

FJÖLBÝLI 2 HÆÐIR

FJÖLBÝLI 7-9 HÆÐIR

BORGARBRAUT

SÍÐUBRAUT

SVÆÐI VESTAN BORGARBRAUTAR

DEILISKIPULAG – TILLAGA

HELSTU TILLÖGUR SEM KOMU Í GEGNUM „GERUM GOTT HVERFI – HUGMYNDASÖFNUN“ Á OKKAR AKUREYRARBÆR ÁSAMT ATHUGASEMDUM VIÐ SKIPULAGSLÝSINGU OG ÚTSKÝRING Á ÞVÍ HVERNIG UNNIÐ VAR MEÐ TILLÖGUNAR OG ATHUGASEMDIRNAR Í ÚTFÆRSLU DEILISKIPULAGSINS.

UPPBYGGING HVERFISINS OG ÍBÚÐAGERÐIR

- Hafa minni sérbylislóðir fyrir einföld hús á einni hæð með bílgeymslu.
- Þjóða uppá á minni sérbylislóðir til að þétta byggð frekar en að byggja fleiri fjölbýli.
- Gefa raðhúsum, parhúsum, einbýlishúsum aukið vægi.
- Ekki byggja blokkarvirki utan um hverfið, frekar minna fjölbýli á því svæði.
- Hafa hæstu húsin (blokkir) efst, svo raðhús á 2 hæðum, raðhús á 1 hæð og svo einbýli. Þannig njóta allir íbúar útsýnis yfir og út fjörðinn, skuggavarp verður minna og flæði umferðar greinanlegra.
- 7-8 hæða blokkir meðfram Síðubraut raska ásýnd og eru ekki í samræmi við núverandi byggð í aðliggjandi hverfum. Þessar háu byggingar geta einnig búið til vindstrengi með óvistlegum aðstæðum ástamt því að frá þeim er mikið skuggavarp.
- Fjölbýlishús eiga heima með þéttingu byggðar nær hjarta Akureyrar og ekki þörf að fylla öll úthverfi af blokkum.
- Ekki hafa hlutfall fjölbýlishúsa of hátt því það kemur m.a. í veg fyrir blandaða aldurssamsetningu íbúa.
- Tryggja þarf góða blöndun á fjöl- og sérbyli og nægilega stórar fjölbýlisíbúðir svo barnafjölskyldur geti flutt sig til innan hverfis með breyttum þörfum.
- Hafa í huga að svæðið ofan við bæinn er framtíðarbyggingarland Akureyrarbæjar og því mikilvægt að hverfið sé hugsað með það í huga.
- Gera ráð fyrir húsnæði sem geta hýst kaffihús eða aðra atvinnustarfsemi sem felur í sér afþreyingu.
- Þarf að byggja leik- og eða grunnskóla í nýja hverfinu?
- Í öllum nýjum hverfum ætti að gera ráð fyrir íbúðakjörnum fyrir fatlað fólk.
- Hafa íþróttalið í hverfinu þar sem langt er bæði í Þór og KA.

LEIK- OG ÚTIVISTARSVÆÐI

- Gera ráð fyrir leiksvæðum og grænum svæðum þar sem hægt er að njóta útivistar.
- Gera ráð fyrir garðræktarsvæði fyrir íbúa hverfisins.
- Tilvalið að nota jarðefni sem fellur til við framkvæmdir til að búa til útivistarsvæði fyrir börn.
- Óskað er eftir því að afmarkaður verði reitur innan hverfisins til uppbyggingar mannvirkja vegna íþróttaiðkunar.
- Hafa tívolí eða skemmtigarð í hverfinu.

VIÐBRÖGD:

Í tillögu að deiliskipulagi er gert ráð fyrir blandaðri byggð fjölbýlis- og sérbylishúsa með fjölbreyttum stærðum íbúða til að koma á móts við mismunandi stærðir fjölskylda. Á efri hluta svæðisins (vestast) verði lóðir fyrir sérbylishús, einbýlis-, rað- og parhús af fjölbreyttri stærð og gerð, sem eru meira og minna á einni hæð.

Eftir skoðun á jarðvegsaðstæðum næst Borgarbraut var talið heppilegt að hafa fjölbýlishús með möguleika á bílakjallara á því svæði frekar en sérbyli. Þá er einnig talið æskilegt m.t.t. umferðarflæðis að hafa þéttustu byggðina næst tengibrautunum (Borgarbraut og Síðubraut) auk þess sem landhalli spilar einnig hlutverki í uppröðun byggðarinnar. Við uppröðun byggðar er hugað vel að skuggavarp og hugað að því að skuggavarp frá háum byggingum verði ekki yfir dvalarsvæði.

7-8 hæða fjölbýlishús eru þegar til staðar í dag í aðliggjandi hverfum, bæði meðfram Hlíðarbraut og Austursíðu. Gert er ráð fyrir að gerð verði vindgreining á tillögu að deiliskipulagi og ef niðurstaða hennar er að byggingar skapi óvistlegar aðstæður verður brugðist við því með breytingum á tillögunni.

Byggingarland er dýrmæt auðlind og til að nýta land vel er talið heppilegt að hafa fjölbýlishús á a.m.k. helming svæðisins. Í tillögunni er gert ráð fyrir að fjölbýlishús verði 77-80% af íbúðum en sérbyli 20-23% en álíka mikið landsvæði fer undir sérbyli og fjölbýli.

Í tillögunni hefur verið afmarkað torg- og dvalarsvæði og á lóð norðan þess er gert ráð fyrir fjölbýlishúsi með möguleika á verslunar- og þjónustustarfsemi á jarðhæð sem geti teygst starfsemi sína út á torgið. Skoðað verður betur hvort að þessi staðsetning sé hentug fyrir slíka starfsemi og einnig hvort að afmarka þurfi lóð sem eingöngu fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi.

Gert er ráð fyrir að uppbygging hverfisins hefjist úr suðri en það svæði er í um 300-400 m fjarlægð frá Síðuskóla. Í Síðuskóla er svigrúm fyrir fjölgun nemenda og því er gert ráð fyrir að Síðuskóli verði skóli hverfisins til að byrja með auk þess sem Giljaskóli getur einnig verið valkostur fyrir börn í hverfinu. Í gildandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir nýjum leikskóla norðan Síðuskóla. Í áframhaldandi skipulagsvinnu verður þörf fyrir leikskóla skoðuð nánar en líklegt er að frekar verði gert ráð fyrir nýjum grunnskóla og leikskóla í tengslum við deiliskipulag næsta áfanga hverfisins sem verður norðan Síðubrautar.

Í áframhaldandi skipulagsvinnu verður einnig metið hvort þörf er á búsetukjarna fyrir fatlað fólk í samstarfi við Búsetusvið Akureyrarbæjar.

Ekki er talið raunhæft að stofna nýtt íþróttalið í hverfinu en gert er ráð fyrir að með aukinn íbúðafjöldi norðan Glerár muni styrkja enn frekar íþróttafélagið Þór.

VIÐBRÖGD:

Gert er ráð fyrir leiksvæðum á völdum stöðum innan byggðarinnar ásamt góðum stígatengingum með grænum svæðum sem tengja byggðina við aðliggjandi útivistarsvæði.

Afmarkað hefur verið svæði fyrir matjurtargaða fyrir íbúa austast á skipulagssvæðinu. Á svipuðum slóðum er einnig afmarkað svæði fyrir sleðabrekku og er gert ráð fyrir að nota hluta þess jarðefnis sem til fellur við uppgröft út húsagrunnum til að móta hana.

Ekki er gert ráð fyrir að uppbygging íþróttamannvirkja verði innan hverfisins. Í næsta nágrenni eru bæði Síðuskóli og Giljaskóli þar sem mikil uppbygging íþróttamannvirkja hefur átt sér stað og munu þau svæði nýtast íbúum hverfisins.

Ekki er talið raunhæft að hafa tívolí eða skemmtigarð í hverfinu en slík starfsemi er betur staðsett miðsvæðis á Akureyri.

SVÆÐI VESTAN BORGARBRAUTAR

DEILISKIPULAG – TILLAGA

HELSTU TILLÖGUR SEM KOMU Í GEGNUM „GERUM GOTT HVERFI – HUGMYNDASÖFNUN“ Á OKKAR AKUREYRARBÆR ÁSAMT ATHUGASEMDUM VIÐ SKIPULAGSLÝSINGU OG ÚTSKÝRING Á ÞVÍ HVERNIG UNNIÐ VAR MEÐ TILLÖGUNAR OG ATHUGASEMDIRNAR Í ÚTFÆRSLU DEILISKIPULAGSINS.

SAMGÖNGUR

- Hafa á svæðinu botngötur til að minnka umferð og auka umferðaröryggi.
- Hafa opið út úr húsagötunum og þar opin svæði til að losa snjó í götumokstri, það er dýrt og tímafrekt að keyra snjónum burt. Snjósöfnunarsvæði nýtast sem útivistarsvæði á sumrin og haustin.
- Tengja hverfið með stígum við skógræktina og græna trefilinn ofan svæðisins.
- Hafa byggð ekki of þétta og nóg af göngu- og hjólastígum.
- Hafa þrískipta umferð; gangandi, hjólandi og akandi.
- Skipuleggja hverfið frá upphafi út frá miðlægu stígakerfi.
- Hafa hjólageymslur þar sem að göngu- og hjóla fólki er að fjölga.
- Huga að bílastæði fyrir meira en eina bifreið við hús/íbúð.
- Klára tengingu Borgarbrautar og Síðubrautar áður en uppbygging hefst til að dreifa jarðefnaflutningum jafnt og koma í veg fyrir óþarflega langa flutninga í gegnum bæinn.
- Er gert ráð fyrir mótvægisáðgerðum fari hávaði af völdum umferðar yfir leyfileg mörk í núverandi byggð handan Borgarbrautar?
- Huga að umferðaröryggi vegfarenda, er t.d. hægt að hafa undirgöng undir Borgarbraut eða Síðubraut.

UMHVERFISMÁL

- Öll hús í hverfinu verði tréhús á steiptum kjallara en tréhús eru umhverfisvæn og hefðbundin byggingaraðferð.
- Jökulgarðar sem njóta verndar eru á svæðinu en gaman væri að hafa þá hluta af náttúrulegu umhverfi og nýta þá sem útivistarstíga.
- Mikill trjágróður fyrir á svæðinu sem mætti nýta m.a. til að skapa skjól.
- Gera ráð fyrir að í hverfinu verði yfirboðsvatn nýtt eða komið í burtu án þess að þurfa að leiða það í leiðslum.
- Að sameiginlegar lausnir verði í sorpmálum.
- Að við alla hönnun og skipulag verði leitast við að umhverfisáhrif skipulags, bygginga, samgangna og búsetu verði sem minnst. Setja einnig ákvæði um að byggingar séu eins umhverfisvænar og orkusparandi og mögulegt er.

VIÐBRÖGD:

Í tillögu að deiliskipulagi er gert ráð fyrir að húsagötur í sérbýlishluta verði botngötur með snjósöfnunarsvæðum innst þar sem farið er inn á stígakerfi hverfisins.

Mikil áhersla er lögð á gott stígakerfi um allt skipulagssvæðið. Stofnstígur verður meðfram Borgarbraut í samræmi við stígaskipulag Akureyrar og verður umferð gangandi og hjólandi aðskilin á þeim stíg. Aðrir stígar eru ekki meðfram safngötu heldur á milli lóða til að skapa næði frá bílaumferð á stígum.

Lagt er til að hjólageymslur verði innan lóða fyrir fjölbýli en ekki á bæjarlandinu.

Fjöldi bílastæða innan lóða fyrir hverja íbúð fer eftir stærðum íbúða en stæði verða 1-2 fyrir hverja íbúð. Það sem gert er ráð fyrir bílgeymslu neðanjarðar er gert ráð fyrir einu bílastæði fyrir hverja íbúð í bílgeymslu en önnur stæði verða ofanjarðar.

Gert er ráð fyrir að farið verði í framkvæmd við framlengingu Borgarbrautar og Síðubrautar ásamt tengingu þeirra við upphaf framkvæmda.

Gert er ráð fyrir jarðvegsmönnum meðfram Borgarbraut og Síðubraut til að dempa hávaða frá umferð við núverandi og fyrirhugaða byggð. Manir þessar verða hæðarsettar þannig að hávaði frá umferð verður inni þeirra marka sem sett eru varðandi hávaða í íbúðarbyggð.

Skoðað verður sá möguleiki að hafa undirgögn undir Borgarbraut í áframhaldandi skipulagsvinnu en mögulegt er að grunnvatnsstaða á svæðinu útiloki þann möguleika.

VIÐBRÖGD:

Skilmálar hafa ekki verið endanlega mótaðir en líklegt er að heimilt verði að notast við fjölbreyttar byggingaraðferðir eins og í öðrum hverfum í bænum. Skoðað verður hvort að settir verði skilmálar til að hvetja til uppbyggingar umhverfisvænna húsa.

Jökulgarðurinn (Langimelur) er undir hverfisvernd og verður ekki hróflað við honum en þó er gert ráð fyrir útivistarstíg ofan á honum en stígur þessi er þegar á melnum.

Stefnt er að því að stálpuð tré á svæðinu sem þurfa að víkja vegna framkvæmda verði flutt og nýtt þar sem það hentar innan svæðisins.

Miðað er við að nota blágrænar ofanvatnslausnir í hverfinu en vegna landhalla er það talið heppilegt. Blágrænar ofanvatnslausnir er leið til að veita ofanvatni sem fellur til jarðar á náttúrulegan hátt niður í jarðveginn a.m.k. að hluta, í stað þess að veita því öllu í hefðbundin fráveitukerfi.

Sorpmál innan svæðisins verða í samræmi við heildarstefnu Akureyjarbæjar í sorplosun hverju sinni.

Við skipulag svæðisins er leitast við að lágmarka umhverfisáhrif og er það m.a. gert með:

- Mikilli áherslu á gott og skilvirkt stígakerfi
 - Snjósöfnunarsvæðum til að lágmarka brottakstur á snjó
 - Blágrænum ofanvatnslausnum
 - Færslu og endurnýtingu trjáa
 - Aðlögun byggðar að landi
- Þá verða sett verða ákvæði í deiliskipulag til lágmarka umhverfisáhrif framkvæmda.