



Akureyri Borgarbióreitur

13.12.2023



Nordic
Office of
Architecture



Reiturinn

Svæðið (appelsínugul útlína) afmarkast af Glerárgötu í austri, af Gránufélaginu í norðri, af baklóðum austan Brekkugötu í vestri og í suðri af Bankastíg og Strandgötu.



Núverandi byggingar

1. Gránufélagsgata 4 (víkjandi)
2. Hólabraut 12 (víkjandi) - Borgarbíó
3. Geislagata 5
4. Geislagata 7
5. Hólabraut 13 (Rúv)

1.



2.



3.



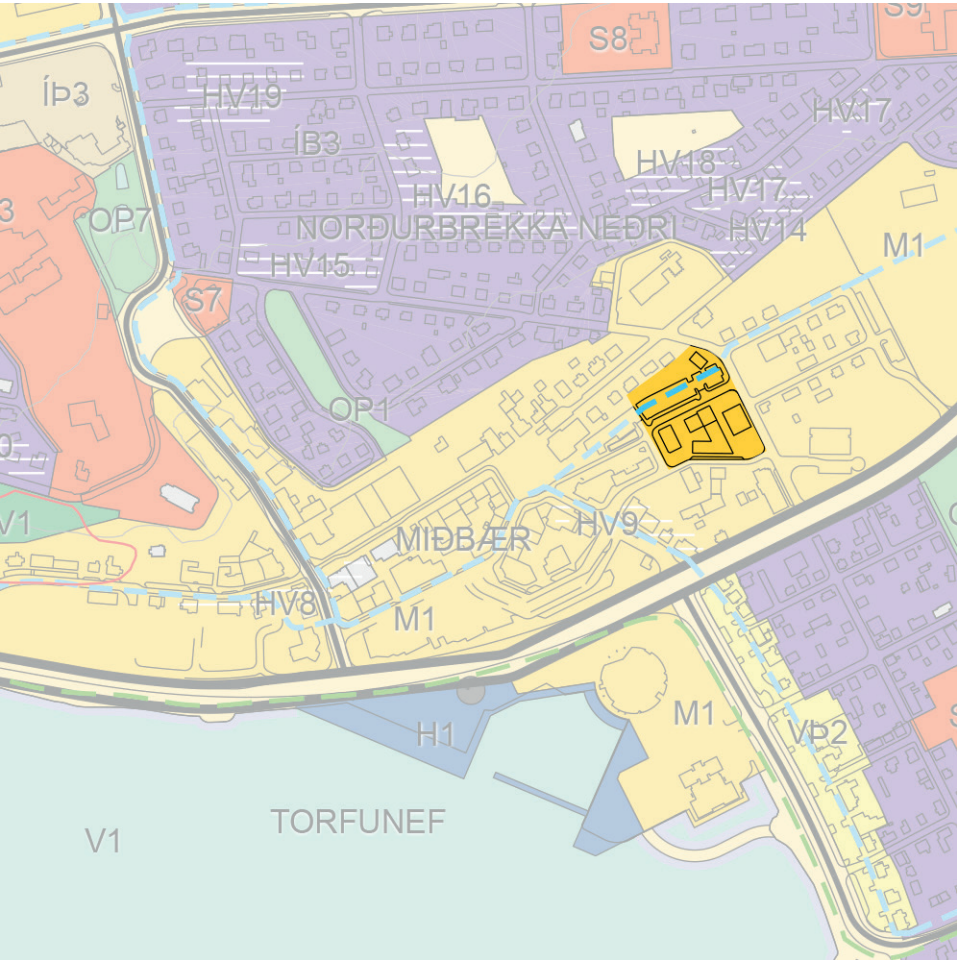
4.



Núverandi byggingar

1. Gránufélagsgata 4 (víkjandi)
2. Hólabraut 12 (víkjandi) - Borgarbió
3. Geislagata 5 - Arion banki
4. Geislagata 7 - Hótel Norðurland

Forsendur



Aðalskipulag Akureyrar 2018 - 2030 - 2.1.2 Miðbær og miðsvæði (M) - almenn ákvæði:

Á miðsvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu sem þjónar heilu landsvæði, bænum í heild sinni eða fleiri en einu bæjarhverfi, svo sem verslunum, skrifstofum, þjónustustofnunum, veitinga- og gistihúsum, menningarstofnunum, bílastæðahúsum og hreinlegum iðnaði. Þar sem aðstæður leyfa má gera ráð fyrir íbúðarhúsnæði, sérstaklega á efri hæðum bygginga. Á hluta miðbæjarsvæðisins er elsti hluti byggðar á Akureyri. Halda skal yfirbragði þess og nýbyggingar, og breytingar einstakra húsa skulu vera í samræmi við aðliggjandi húsaraðir, sjá enn fremur kafla 2.23.25 Hverfisverndarsvæði, (Hverfisverndarsvæði B). Innan svæðisins er miðbæjarstarfsemi af ýmsum toga og á svæðinu ægir saman byggingum af ólíkum stærðum og gerðum.

Stofnstígur í gegnum svæðið
Engin hverfisvernd skv. uppðætti



Svæði 3 Akureyrarbær - Miðbær - Deiliskipulag:

Svæðið afmarkast af Glerárgötu í austri, Af Gránufélaginu í norðri, af baklóðum austan Brekkugötu í vestri og í suðri af Bankastíg og Strandgötu.
Innan svæðisins er miðbæjarstarfsemi af ýmsum toga og á svæðinu ægir saman byggingum af ólíkum stærðum og gerðum.

- Almenn atriði frá Gránufélagsgötur 4:
- Stigahús skulu vera lokuð með lyftu
 - Svalagangar eru ekki leyfðir
 - Hver íbúð skal hafa glugga á gagnstæðum hliðum.
 - Hverri íbúð fylgja einkasvalir

Verslun og þjónusta á jarðhæð.
Gera skal ráð fyrir einu bílastæði fyrir hverja íbúð eða eitt stæði fyrir hverja 75 m² í verslunar - eða skrifstofuhúsnæði.



Kjarninn í stígakerfinu

Á mynd að ofan sést fjórlublá stofnleið sem liggur frá norðri til suðurs í gegnum Akureyri. Þessi leið er hryggjarstykkið í stofnstígakerfinu en hún tengir Akureyri við Hörgársveit, Eyjafjarðarsveit og Svalbarðsstrandarhrepp. Leiðin liggur jafnframt um helstu athafna-, verslunarog þjónustusvæði bæjarins. Stofnleiðin þverar aldrei þjóðveg nr. 1 nema farið sé austur Leiruveg.

Umferð gangandi vegfarenda verði ávallt sett í forgang við skipulag Akureyrarbæjar.



Akureyrarbær - Miðbær

Við gerð tillögunnar horfum við á hvernig þróun svæðisins rímar við umhverfi sitt og framtíðarþróun á miðbæ Akureyrar. Við lítum á að þróun á reitnum getur verið upphaf frekari þróunar í miðbænum og einnig mikilvæg tenging á milli miðbæjarhluta.





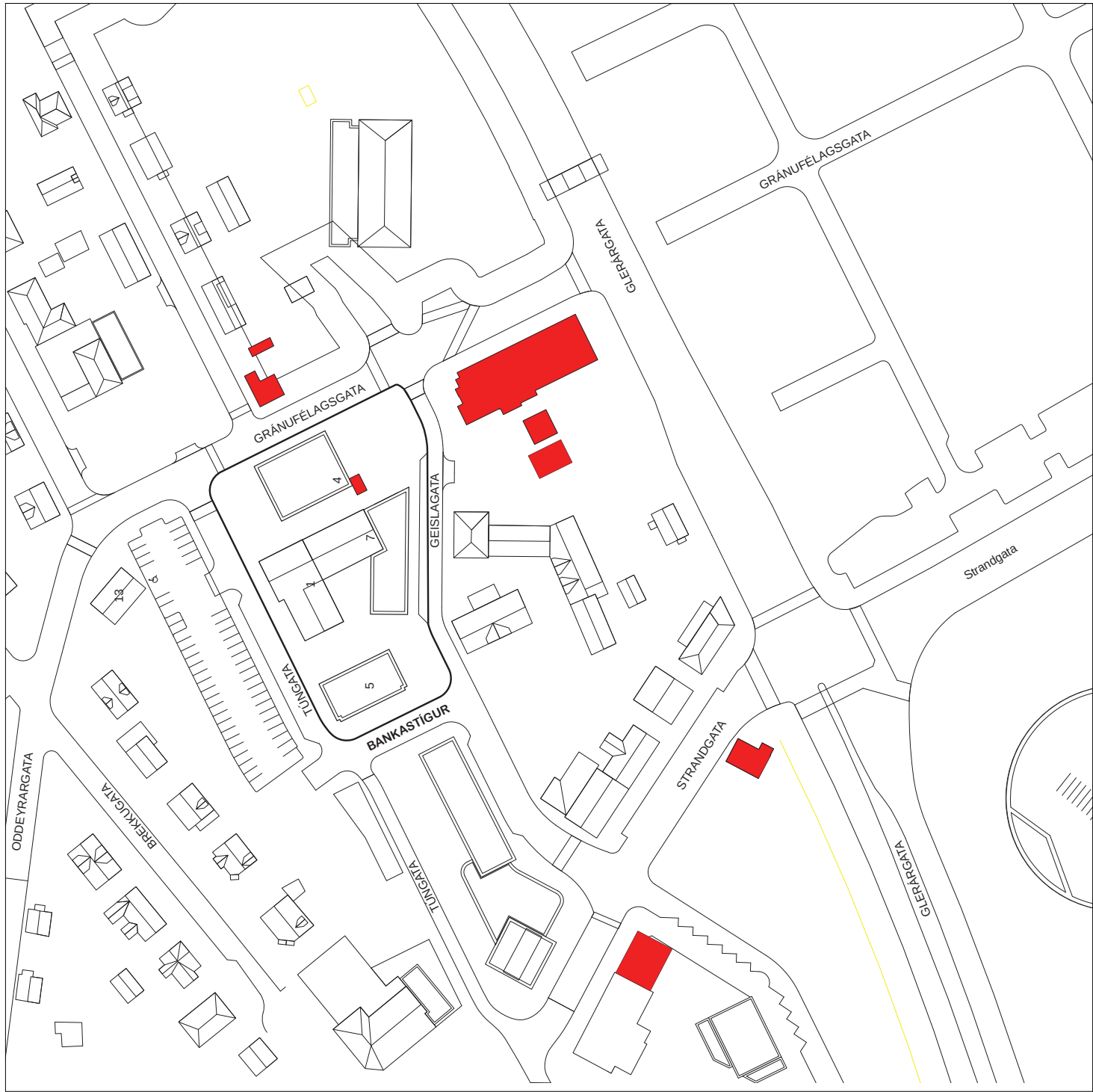
Fyrri tillaga

Gerir ráð fyrir að rífa G4 og H12 og reisa í þeirra stað 6 hæða hús með inndreginni efstu hæð ásamt kjallara. Bílastæði eru leyst með opnu bílastæðahúsi með 100 stæðum vestan við H12.



Nálgun





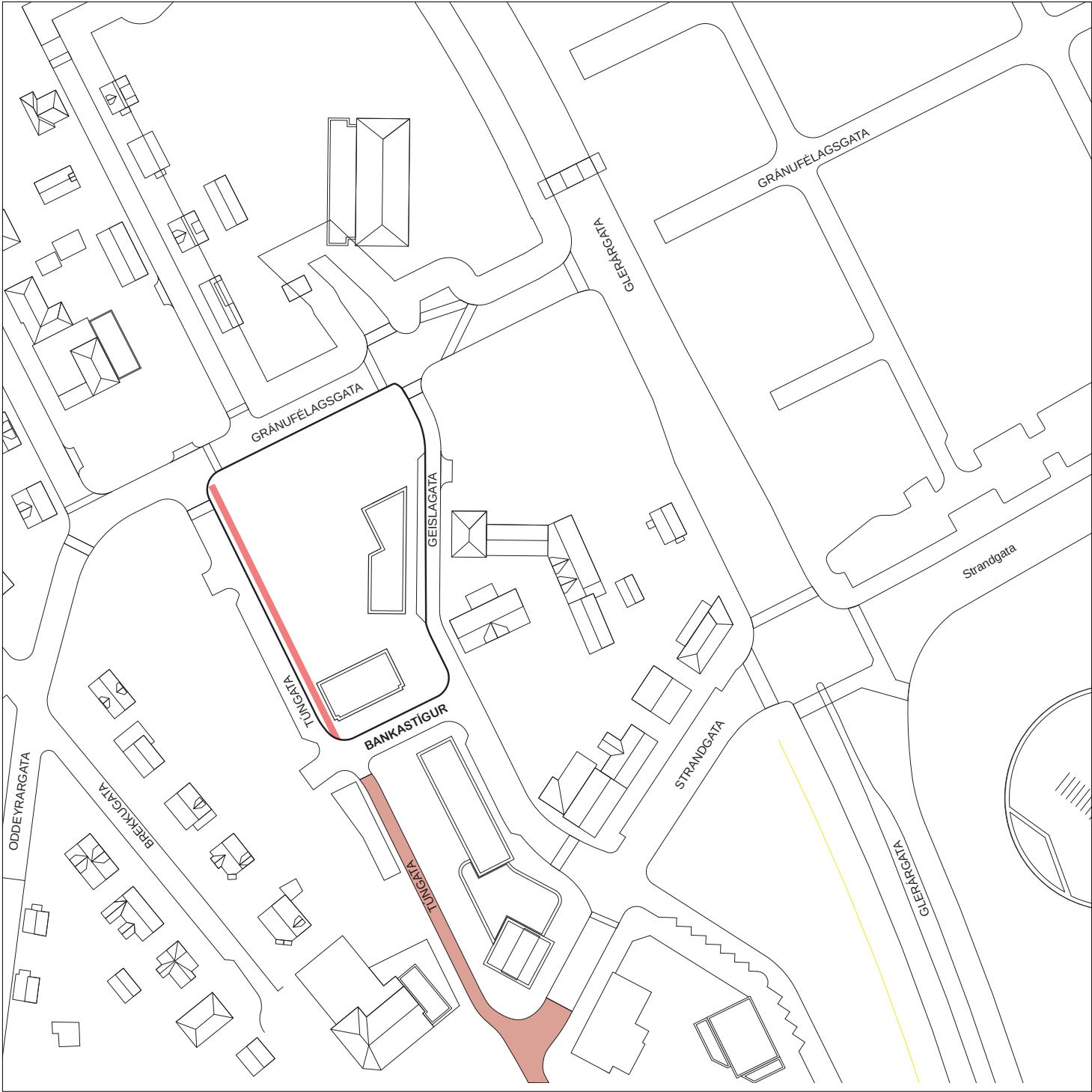
Víkjandi byggingar

Byggingar sem má fjarlægja samkvæmt gildandi deiliskipulagi.



Víkjandi byggingar 2.0

Byggingar sem má fjarlægja samkvæmt tillögu.
 Byggingar við Gránufélagsgötu 4, Hólabraut 12 og 13 víkja ásamt yfirborðsbílastæðum við Hólabraut 13.
 Áhersla lögð á að koma bílastæðum undir jörðu og byggja ofanjarðar og styrkja götumyndun við Túngötu.



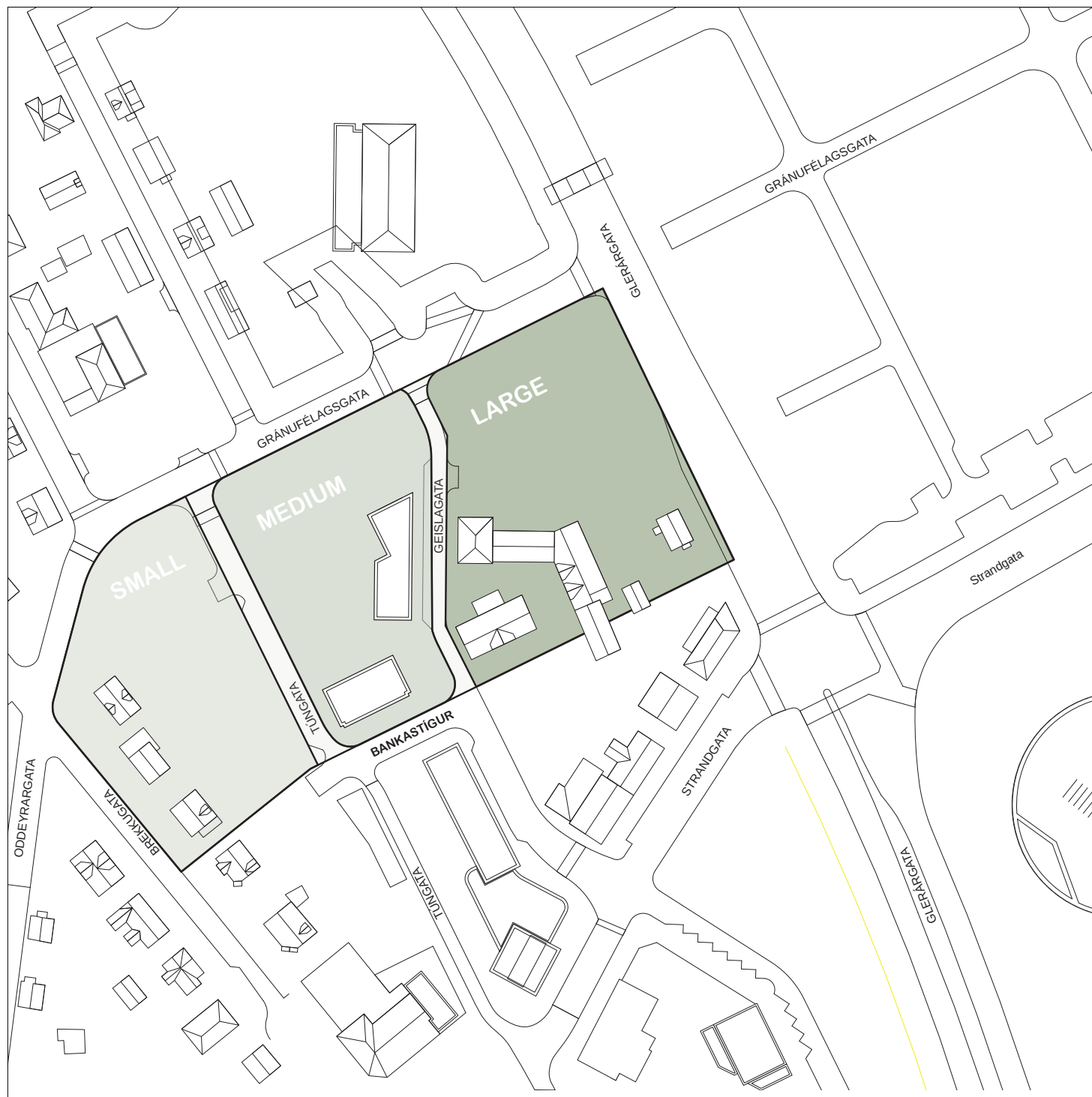
Eftir rif og kvaðir

- Aðstæður eftir rif með áhvilandi kvöðum.
- Kvöð um almenna gönguleið á vesturhlíð lóðanna Gránufélagsgötu 4, Túngötu 1 og Geislagötu 5.
- Vistgata



Stígakerfi Akureyrar

- Kjarninn í stígakerfinu. Þessi leið er hryggjarstykkið í stofnstígakerfinu en hún tengir Akureyri við Hörgársveit, Eyjafjarðarsveit og Svalbarðsstrandarhrepp. Leiðin liggur jafnframt um helstu athafna-, verslunar- og þjónustusvæði bæjarins. Stofnleiðin þverar aldrei þjóðveg nr. 1 nema farið sé austur Leiruveg.
- Stofnstígur: Á stofnstígum er gert ráð fyrir blandaðri umferð gangandi og hjólandi fyrst um sinn.
- Tengistígur



Ein heild með mismunandi karakter

Svæði milli bygginga hugsað sem heild frá Brekkugötu að Glerárgötu og tillit tekið til húsagerða, veðurfars, skuggamyndunar og torgsköpunar.



Ein heild með mismunandi karakter

Nýjar byggingar rísa í takt við umhverfið. Lágreistar punktbyggingar á milli Túngötu og og Brekkugötu og 6 hæða hús samsíða Gránufélagsgötu í nálægð við fyrirhugaða hótélbyggingu á horni Gránufélagsgötu og Glerárgötu. Bílastæðum komið af yfirborði og undir nýbyggingar við Túngötu og Gránufélagsgötu.





Dvalarsvæði og torgmyndun

Torgmyndun og dvalarsvæði í ólíkum stærðum og gerðum. Torg og dvalarsvæði á stóru svæði fléttast saman í gegnum stræti og stíga.

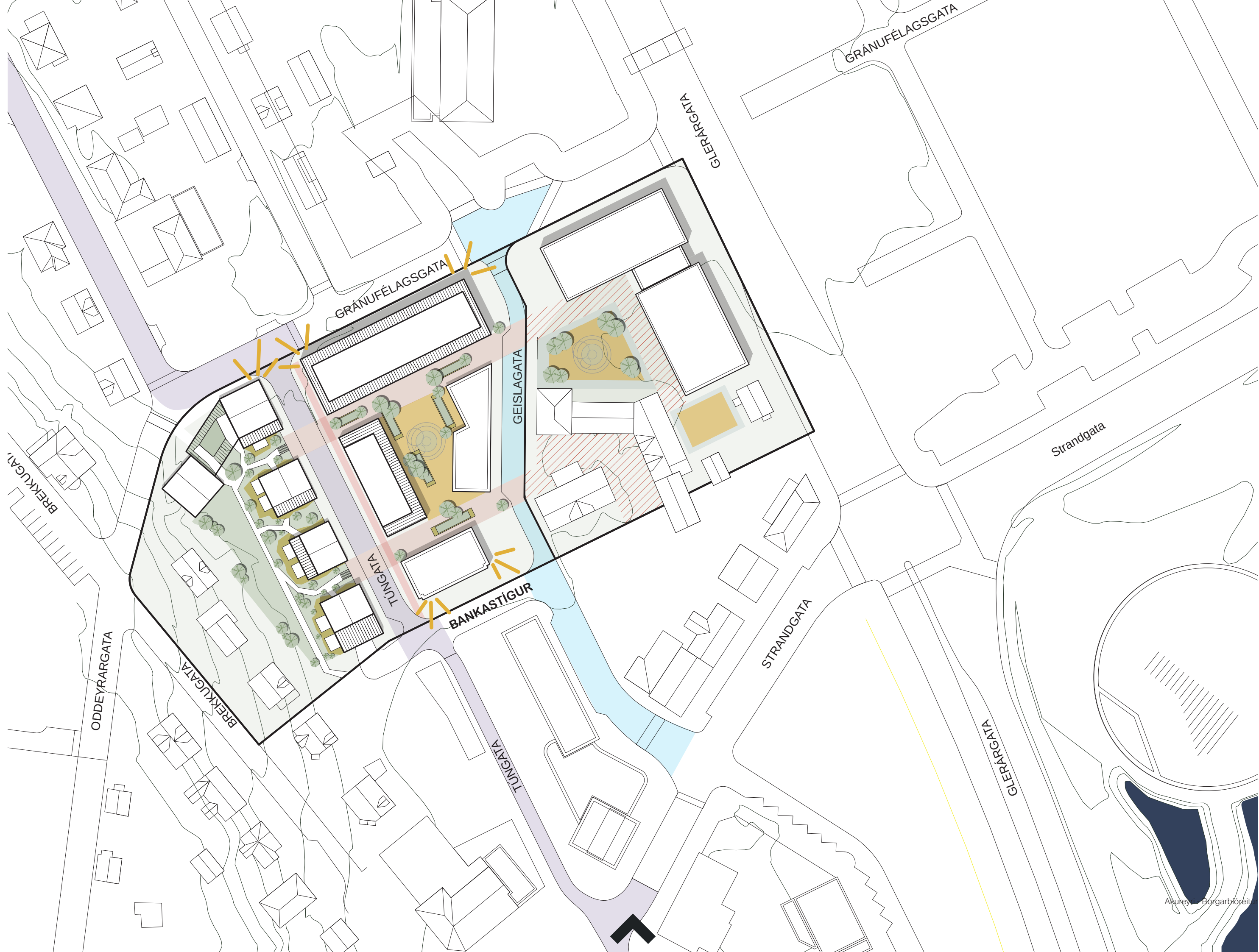


Nýjir íbúar og áfangastaðir

Með nýjum íbúum og áfangastöðum verða til ný íverurými í bæjarrýminu með fólki í fyrirrúmi.

Tillagan



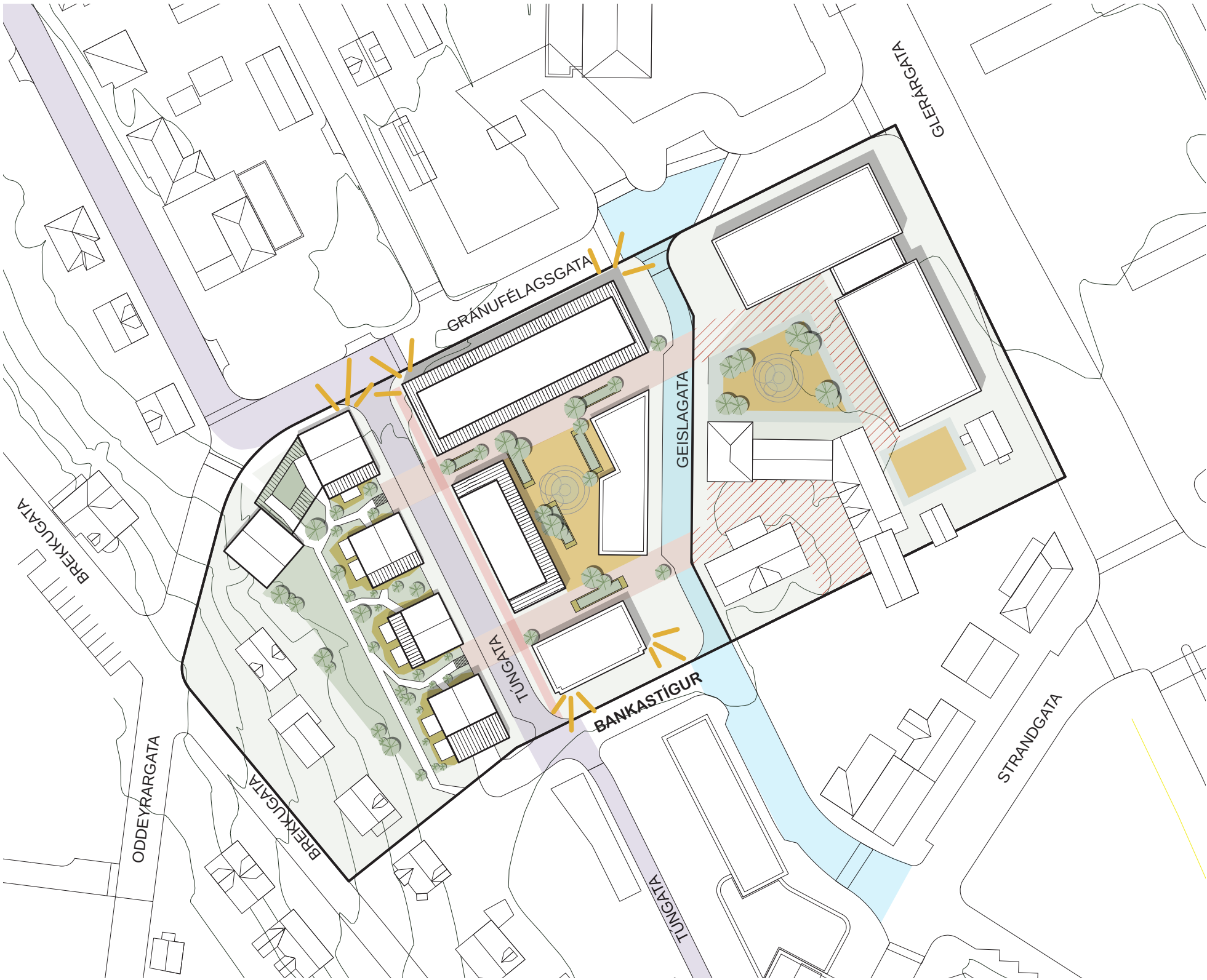


Áherslur

- Víkja frá bílaumferð og stuðla að þéttum bæjarkjarna með góðu aðgengi fyrir bæjarbúa
- Torg- og skjólmyndun
- Virkar framhliðar að götum og torgum
- Tryggja gott aðgengi að dvalarsvæðum - grænt yfirborð
- Aðlagast núverandi byggð
- Fjölbreytt starfsemi

Lykilupplýsingar

- Fermetrar ofanjarðar: ~ 10.300 m²
- Fermetrar neðanjarðar: ~ 3.800 m²
- Samtals: ~ 14.100 m²
- Fjöldu bílastæða: ~ 100





Borg

+

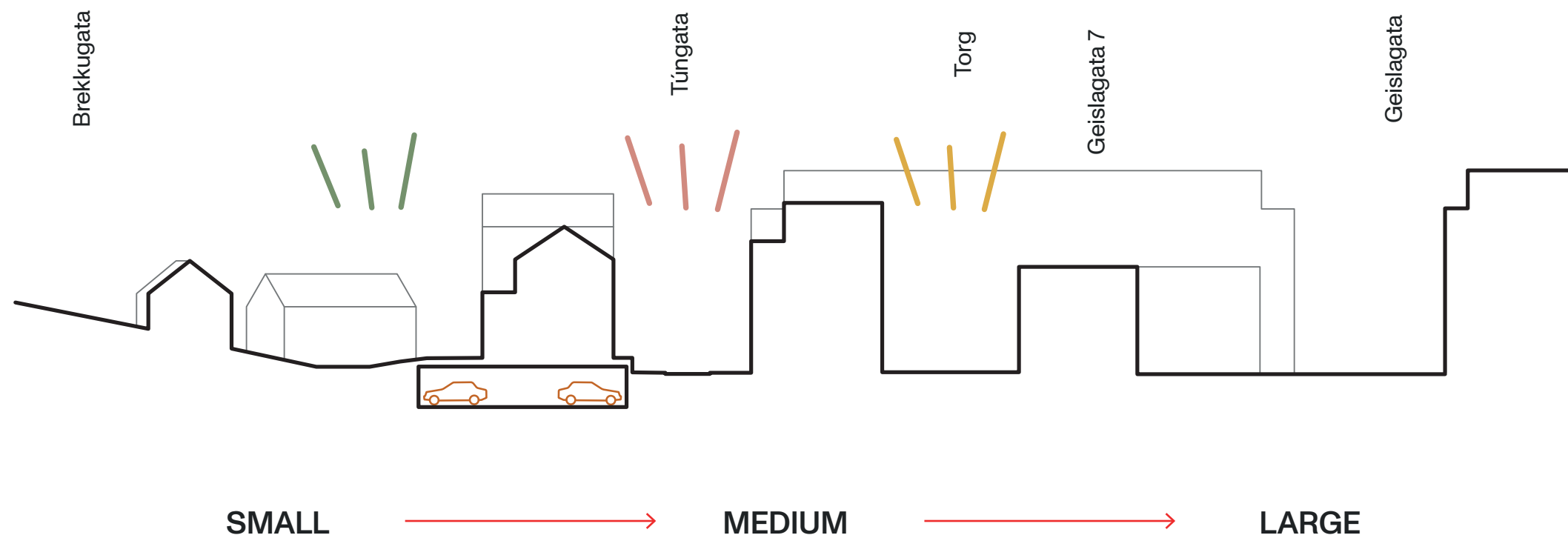


Porp

Ný byggð með einkenni

Tillagan býður upp á fjölbreyttar íbúðir með ólík einkenni / karakter.

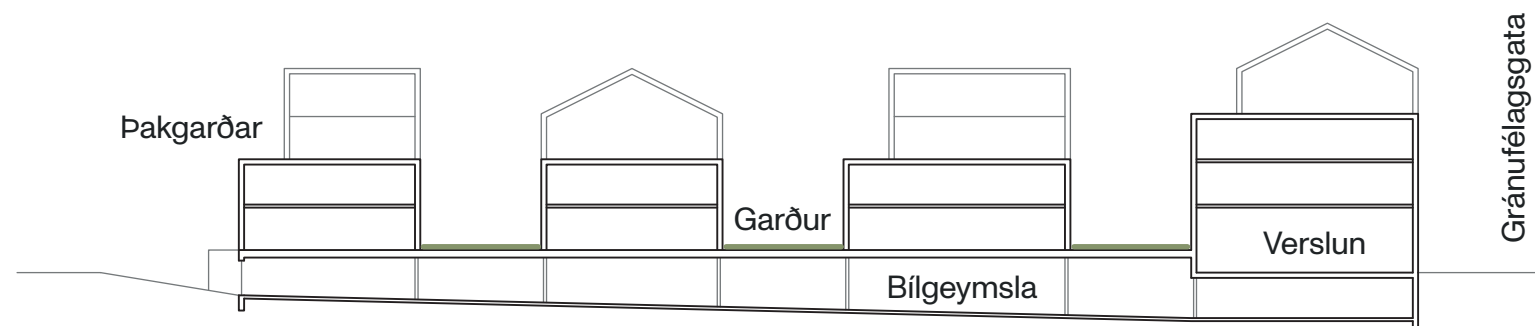




Tillagan

Tillagan gerir ráð fyrir að koma bílastæðum undir yfirborð í stað bílastæðahúss.
 3. - 4. hæða íbúðahús rísa vestan megin við Túngötu og brúa bilið milli þess smágerða við Brekkugötu og þess stórgerða við Geislagötu og Glerárgötu.
 Fjölbreytt borgarrými myndast í formi garðs + vistgötu + torgs



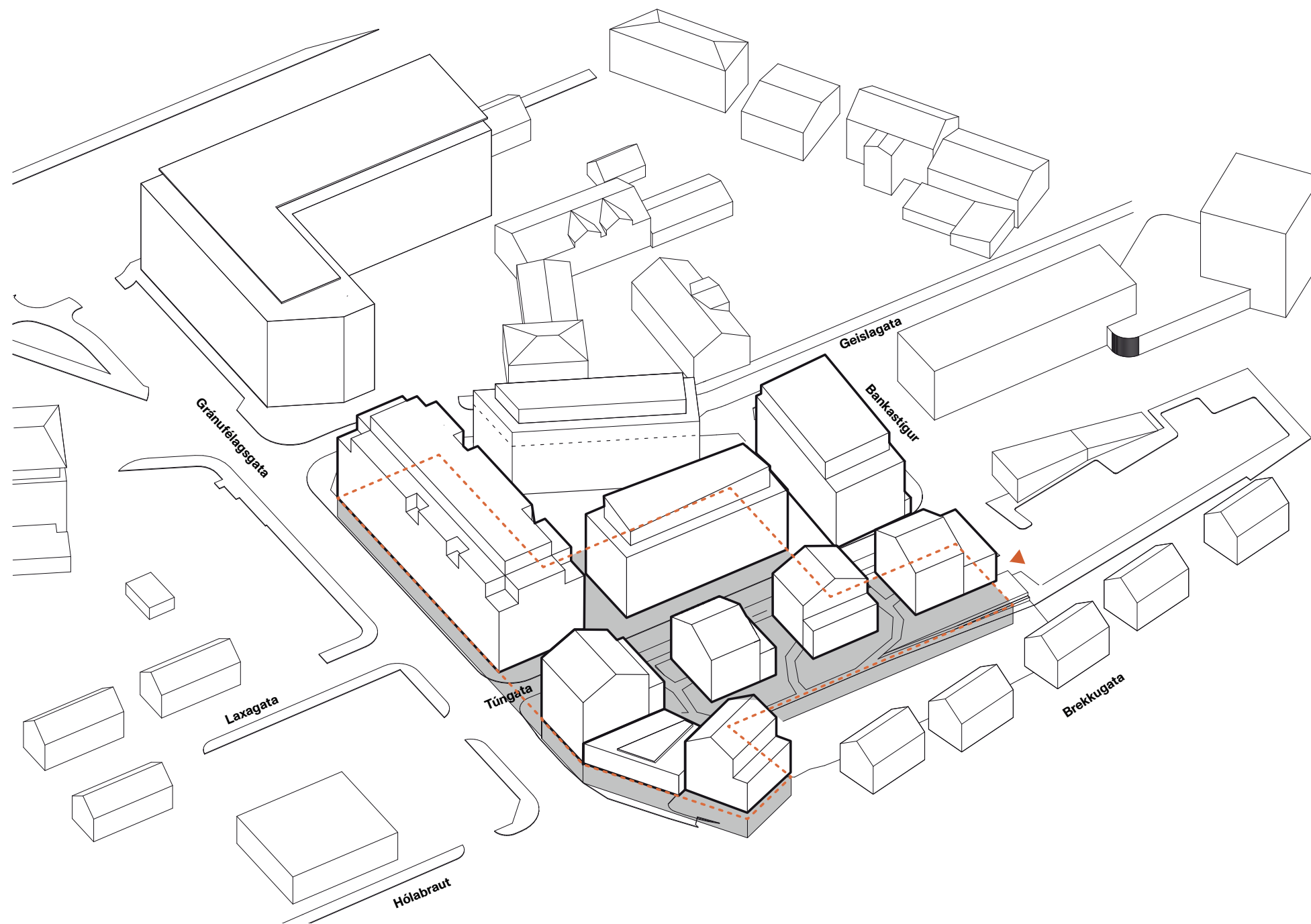


Tillagan

Nýbyggingum við Túngötu er lyft upp um hálfa hæð frá götu og mynda þannig garð sem tengist lóðum við Brekkurgötu sem standa hærra í bæjarlandinu. Keyrt er inn í bílgeymslu af núverandi bílastæði við Túngötu. Bílgeymslan hallar til norðurs og teygir sig undir Túngötu til austurs undir Nýbyggingu við Gránufélagsgötu 4.



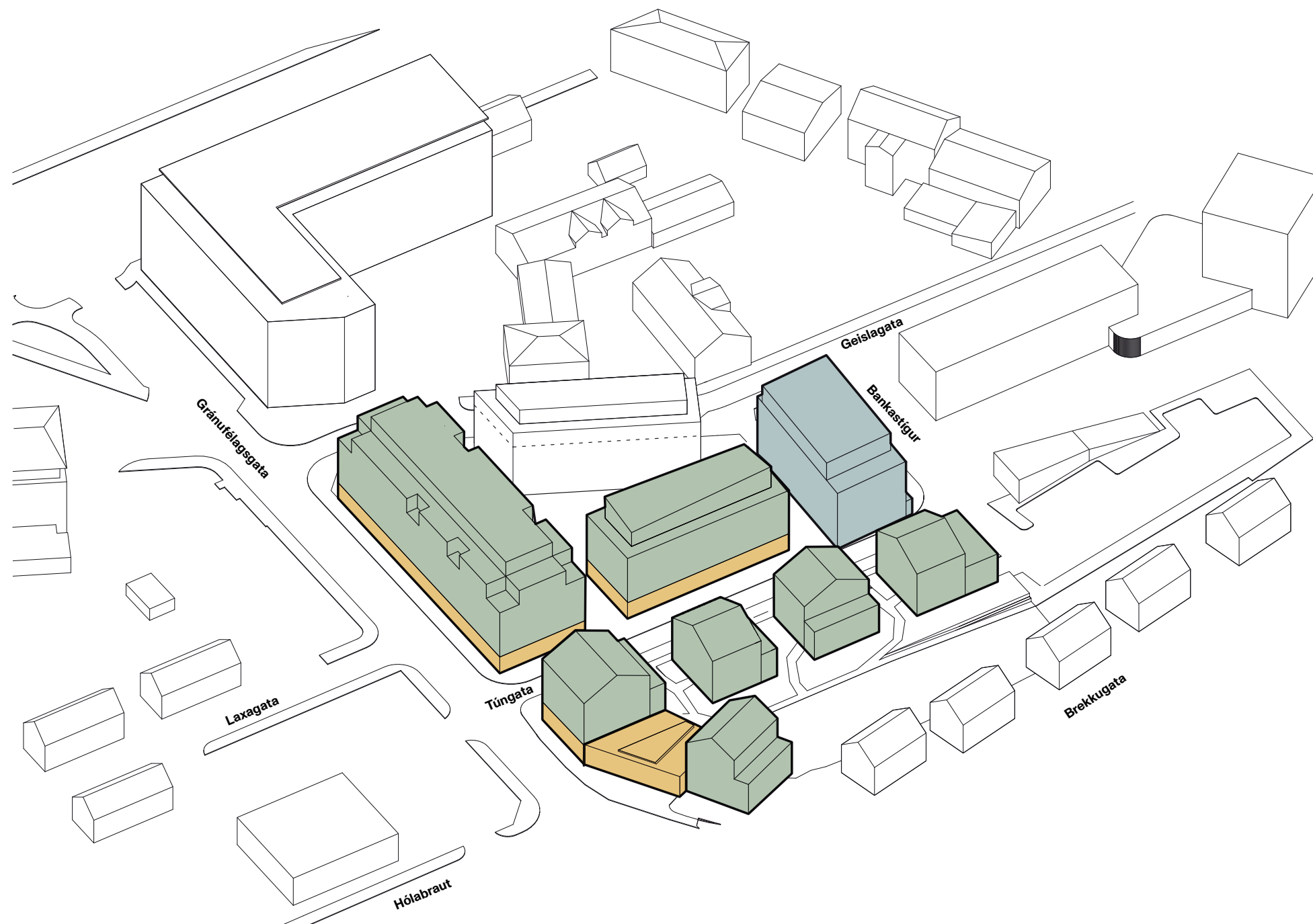




Bílakjallari

Samtengdur bílakjallari með innkeyrslu frá Hólagötu 11.



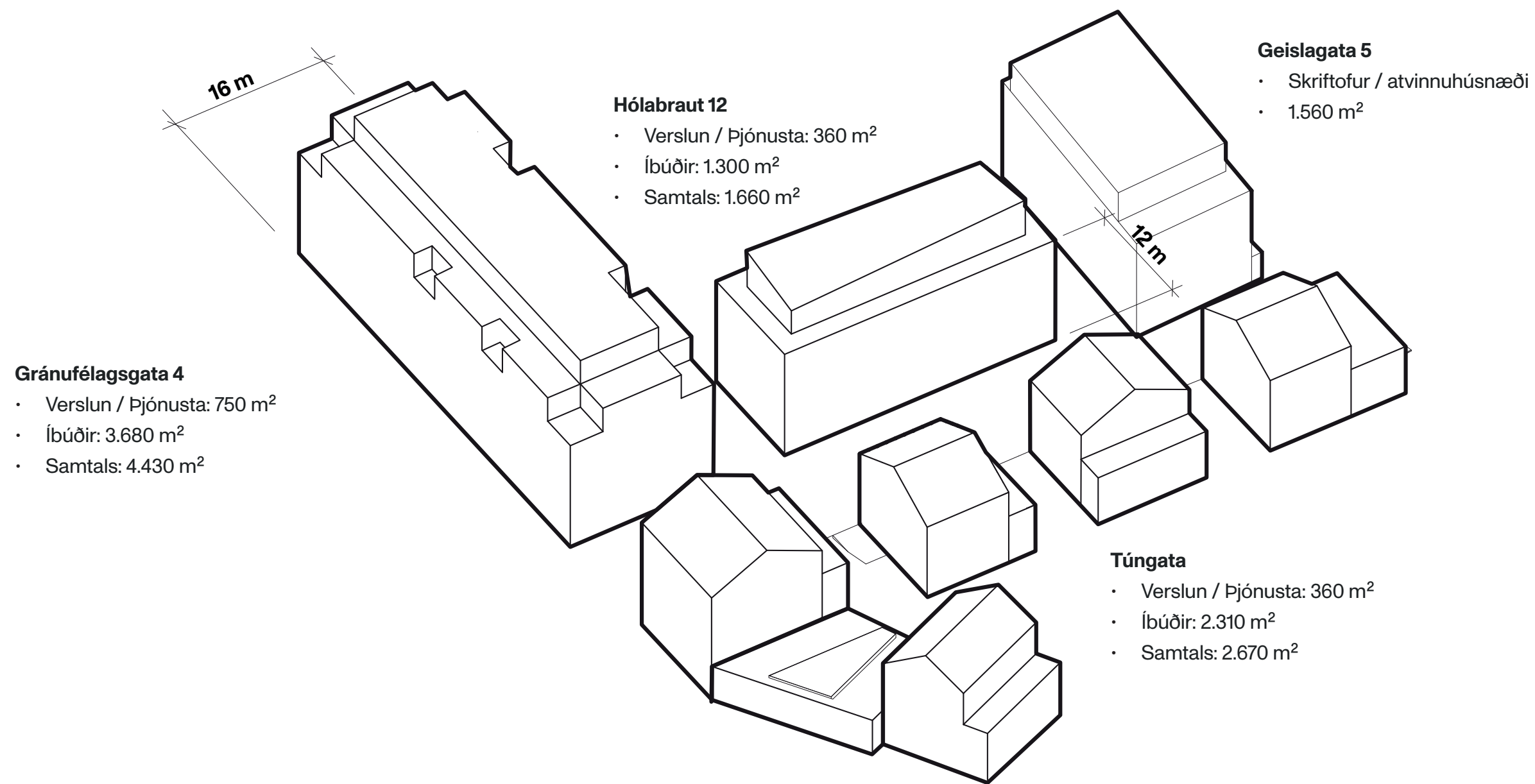


Fjölbreytt starfsemi

Tillagan kynnir fjölbreytta starfsemi á svæðinu.

- Verslun / þjónusta
- Íbúðir
- Atvinnustarfsemi / skrifstofur

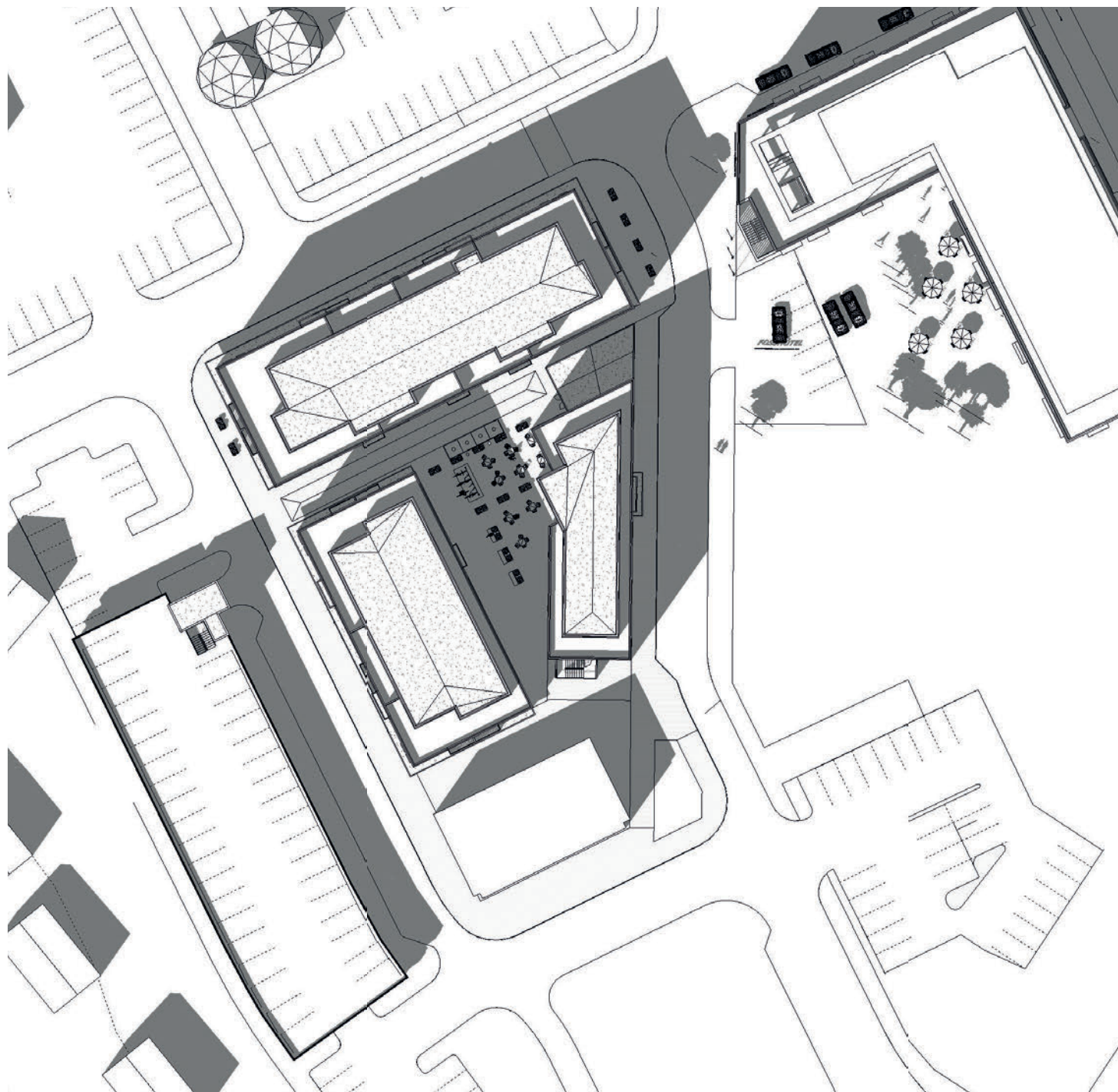




Fermetrar

- Verslun / þjónusta: 1.470 m²
 - Íbúðir: 7.290 m²
- Núverandi bygging: Atvinna / skrifstofur: 1.560 m²
 - Samtals: 10.320 m²
 - Kjallari: 3.810 m²





Skuggavarp fyrri tillögu

21. júní - kl. 15



Skuggavarp nýrrar tillögu

21. júní - kl. 15





Yfirlitsmynd

Horft til suðausturs í átt að Hofi.





Gránufélagsgata

Með því að byggja íbúðarhús vestan megin við Túngötu styrkist götumyndin og styrkir einnig bæjarmyndina á mikilvægum stað í bæjarlandinu. Gránufélagsgata styrkist með nýjum þjónusturýmum sem opna sig út á götu og glæða götunai lífi.





Garður

Vestan við ný íbúðarhús verður til sameiginlegur garður sem mætir
lóðum við Brekkugötu á áreynslulausan hátt.





Geislatorg

Á milli Túngötu og Geislagötu myndast nýtt bæjartorg.
Opið öllum, með aðgengi frá fleiri áttum. Ný þjónusturými ramma inn torgið og glæða því lífi.



