



RAMMASKIPULAG ODDEYRAR

Tryggvi Már Ingvarsson, formaður skipulagsráðs Akureyrarbæjar



Forsendur

Oddeyri er annað elsta hverfi Akureyrar

- Hverfið er mjög miðsvæðis, á flötu svæði og skiptist í íbúðabyggð, tvö athafnasvæði og hafnarsvæði
- Fyrstu húsin rísa 1860 og hverfið telst vera fullbyggt 1960
- Íbúðabyggðin byggir að stóru leyti á skipulagi Guðjóns Samúelssonar frá 1927 og er heildarfjöldi íbúa um 1.150 talsins
- Fyrirtæki á svæðinu eru m.a. Samherji, Slippurinn, Höldur, Víking Brugghús, Norðlenska, KEA o.fl.



Forsendur

Viðhald húsa og innviða ábótavant, fækkun í skóla og lágt verð fasteigna

- Götur og gangstéttir farnar að láta á sjá og ljósastaurar orðnir ryðgaðir
- Inn á milli hús og svæði sem þurfa verulega andlitslyftingu
- Innviðir orðnir dýrir vegna fækkun íbúa og breyttrar aldurssamsetningu – vantar í yngstu aldurshópa Oddeyrarskóla
- Fasteignaverð er að meðaltali lægra en annarstaðar á Akureyri
- Vantar stærri íbúðir inn í hverfið



Forsendur

Uppbygging á hafnarsvæðinu, Dysnes, strandflutningar og komur skemmtiferðaskipa

- Á grundvelli núverandi aðalskipulags frá árinu 2005 og hugmynda um uppbyggingu stórskipahafnar á Dysnesi voru draumar um stórfellda íbúðabyggð á hafnarsvæðinu
- Í kjölfar hrunsins reyndust hvorutveggja óraunhæft – en atvinnufyrirtæki á svæðinu voru orðin vör um sig og hafa takmarkað fjárfest í viðhaldi mannvirkja eða nærumhverfis vegna óvissu um framtíð.
- Tilkoma strandflutninga hefur aukið vægi hafnarinnar
- Árið 2017 hafa 61 farþegaskip komið til Akureyrar með samtals 176.263 farþega í 156 ferðum



Af hverju rammaskipulag?

- Ljóst var að Oddeyrin er of stór og margbreytileg til þess að deiliskipuleggja í einum áfanga og það þyrfti að afmarka einstaka deiliskipulagsreiti
- Markmiðið var að ná fram heildarbrag – sameiginlegri sýn fyrir alla skipulagsreitina – sem gagnast gæti sem grundvöllur frekara deiliskipulags
- Vildum einnig draga fram sýn ólíkra hagsmunaaðila á svæðinu um framtíðarskipulag Oddeyrar og hvernig samspili ólíkrar landnotkunar ætti að vera háttað til nánustu framtíðar
- Rammaskipulag er hentugt tæki til þess að kafa dýpra en mögulegt er í aðalskipulagi – t.a.m. setja fram valkostagreiningu á landnotkun svæða eða uppbyggingu innviða



Tilgangur, markmið og stefnumarkandi þættir

Tilgangur með gerð rammaskipulags Oddeyrar er að leggja fram heildstæða stefnu um þróun byggðarinnar. Með heildarstefnu fyrir hverfið verður leitast við að nýta eiginleika svæðisins með skynsamlegum hætti þar sem saman fari íbúðabyggð, atvinnustarfsemi og þjónusta.

- Markmið
 - að þétta byggð og fjölga íbúum
 - bæta ásýnd og umhverfi svæðisins
 - stuðla að bættum samgöngum fyrir gangandi og hjólandi
 - efla tengingar við aðliggjandi hverfi
 - benda á sérstakar götumyndir og hús sem vert væri að varðveita
 - sjálfbærni verði höfð að leiðarljósi
- Stefnumarkandi þættir
 - Saga byggðar
 - Blönduð landnotkun
 - Nálægð við miðbæ
 - Fjölbreyttar samgöngur
 - Hafnarsvæði

Skipulagstillagan

Breytt landnotkun – blönduð landnotkun íbúða og verslana/athafnasvæðis

- Skipulagstillagan var unnin af arkitektunum Árna Ólafssyni og Lilju Filippusdóttur á Teiknistofu Arkitekta í samráði við fulltrúa skipulagsráðs Akureyrarbæjar
- Upphaf vinnu var á miðju ári 2015 með auglýsingu skipulagslýsingar
- Staðfest af bæjarstjórn AEY 5. sept. 2017
- Nú í yfirferð skipulagsstofnunar



Framvinda

Helstu áskoranir og hindranir

- Væntingastjórnun ábótavant?
 - Skipulagsráð hafði hugmyndir um þéttingu byggðar, fegrun umhverfis og skýrara skipulag landnotkunar þar sem höfnin væri fest í sessi enn um sinn - sem leiða myndi af sér aukin lífsgæði fyrir íbúa, betri sambúð við nærliggjandi atvinnufyrirtæki og aukna fjárfestingu á svæðinu
 - Íbúar höfðu væntingar um stórfellda fjölgun íbúa inn á svæðið í takti við eldri hugmyndir
 - Atvinnurekendur litu á skipulagið sem ógn – m.a. af fyrri reynslu þar sem þeir voru skipulagðir í burtu og vildu helst engar breytingar
- Gjá milli hagsmunaaðila var skýr á fyrsta fundi og hlutverk hönnuða og okkar í skipulagsráði mikið til sáttamiðlun í framhaldi
- Við pólitískt kjörnir fulltrúar fundum okkur milli steins og sleggju – sitjum í umboði kjósenda/íbúa en eigum erfitt með að fara gegn vilja stóru fyrirtækjanna sem samfélagið byggir á.

Niðurstaða og lærdómur

Erum við sátt? Hvað hefði mátt gera betur?

- Við erum sátt við niðurstöðuna – hefðum viljað ná lengra og fjölga íbúðum enn frekar en tillagan gerir ráð fyrir – en viljum taka tillit til hagsmuna atvinnurekenda enda fara þeir saman við hagsmuni samfélagsins
- Það eru ekki sömu drifkraftar sem keyra fasteignamarkaðinn úti á landi – lóðaverðið er ekki eitthvað sem knýr áfram breytingar eitt og sér. Þurfum svolítið að bíða eftir að atvinnustarfssemi víki á þeirra eigin forsendum – t.a.m. vegna tækifæra eða bættra afkomumöguleika á öðrum stað
- Erfitt að umbylta skipulagi þegar svo margir stórir hagsmunaaðilar eiga í hlut. Niðurstaðan er því einhverskonar sáttamiðlun
- Dropinn holar steininn – skipulag er undirorpið breytingum sem taka mið af tíðaranda, tækni og samfélagsgerð hverju sinni
- Rammaskipulag Oddeyrar er tekið upp í aðalskipulagi Akureyrar 2018-2030. Á næstu 12 árum getur margt gerst og mögulega byggist upp stórskipahöfn á Dysnesi – hinsvegar höfum við fast land nú undir fótum til þess að hefja uppbyggingu og auka vegsæld Oddeyrar enn á ný



LOK

Tryggvi Már Ingvarsson, formaður skipulagsráðs Akureyrar, tmi@akureyri.is