



AKUREYRARBÆR, SKIPULAGSSVIÐ

# Melgerðisás og Skarðshlíð A-hluti

GREINARGERÐ MEÐ  
DEILISKIPULAGI

19. febrúar 2018

## EFNISYFIRLIT

0.	.....	3
1.	FORMÁLI.....	4
2.	ALMENNAR UPPLÝSINGAR.....	4
2.1	Almennt.....	4
2.2	Gögn skipulagsáætlunar.....	4
2.3	Umhverfi og aðstæður.....	4
2.4	Stefna aðalskipulags.....	5
2.5	Tengingar við aðrar áætlanir.....	5
2.6	Húsakönnun.....	5
3.	FORSENDUR OG MARKMIÐ.....	5
3.1	Tildrög deiliskipulagsvinnu.....	5
3.2	Forsendur og markmið deiliskipulags.....	6
3.3	Áhrif á umhverfi og samfélag.....	6
3.4	Fornminjar.....	6
4.	SKIPULAGSSVÆÐIÐ.....	8
4.1	Skipulagssvæði, afmörkun og aðkoma.....	8
4.2	Gatnakerfi og stígar.....	8
5.	SKIPULAGSSKILMÁLAR.....	9
5.1	Almennt.....	9
5.2	Skipulagsuppdráttur.....	9
5.3	Götur.....	9
5.4	Stígar.....	10
5.5	Nýtingarhlutfall lóða.....	11
5.6	Notkun einstakra lóða.....	11
5.7	Byggingarreitur.....	11
5.8	Þakgerð og hámarkshæðir.....	11
5.9	Bílastæði, bílgeymslur og bílakjallari.....	11
5.10	Leiksvæði.....	12
5.11	Sorpgeymslur og sorpgámar.....	12
5.12	Hljóðvarnir.....	12
5.13	Stofnlögn meðfram Hörgárbraut.....	12
6.	SÉRÁKVÆÐI FYRIR EINSTAKA LÓÐIR.....	13
6.1	Almennt.....	13
6.2	Fjölbýlishús.....	13
6.2.1	Fjölbýlishús F1.....	14
6.2.2	Fjölbýlishús F2.....	15
6.2.3	Fjölbýlishús F3.....	16
6.3	Einbýlishús.....	16
6.3.1	Einbýlishús E.....	17
6.4	Parhús.....	17
6.4.1	Parhús P.....	18
6.5	Melgerði.....	18
6.5.1	Melgerði.....	18
6.6	Önnur eldri hús.....	19
6.6.1	Skarðshlíð 22 - 40.....	19
6.6.2	Hjarðarholt, Ásbyrgi og Skútar.....	19
7.	ÖNNUR ÁKVÆÐI.....	19
7.1	Mæliblað.....	19
7.2	Teikningar.....	19
7.3	Ýmis ákvæði.....	19

8.	MÁLSMEDFERÐ DEILISKIPULAGS.....	20
8.1	Samráð við gerð deiliskipulags.....	20
8.2	Auglýsing og samþykkt deiliskipulags.....	20

0.



Deiliskipulagið mkv. 1:4000

# 1. Formáli

Deiliskipulag fyrir Melgerðisás og Skarðshlíð var auglýst frá 13.sept. 2017 með athugasemdafresti til 25.október 2017. Eftir umfjöllun um innkomnar umsagnir ákvað Skipulagsráð að deiliskipulaginu skildi skipt upp í tvo hluta, A og B hluta.

Í A hluta er Melgerðisás og neðri hluti Skarðshlíðar, í B hluta þéttingarreitur við Skarðshlíð að Litluhlíð. Mörk deiliskipulagshlutanna liggja saman á Melgerðisás.

Í A hluta greinargerðar er aðeins fjallað um A hluta deiliskipulagsins og í B hluta aðeins um B hlutann. Texti er að megin hluta til sá sami í báðum greinargerðum nema þar sem verið er fjalla um atriði sem aðeins eiga við um annan hvorn hlutann. Þar ber í sundur.

Tvær einbýlishúsalóðir eru felldar út úr A hluta deiliskipulagsins. Að öðru leyti er ekki um efnislegar breytingar að ræða.

## 2. Almennar upplýsingar

### 2.1 Almennt

Deiliskipulag þetta nær yfir Melgerðisás og Skarðshlíð að Hörgárbraut, milli Undirhlíðar og Æfingasvæðis við Skarðshlíð. Deiliskipulagið hefur í för með sér að gera þarf breytingu á aðalskipulagi, og kemur sú breyting fram í nýju Aðalskipulagi Akureyrar 2018-2030.

### 2.2 Gögn skipulagsáætlunar

Deiliskipulagstillagan er auk greinargerðar þessarar sett fram á skipulagsuppdætti í mælikvarða 1:1000. Skipulagslýsing hefur þegar verið gerð og var auglýst til kynningar 15. júlí 2015. Húsakönnun var gerð í júní 2017 og er hún einnig hluti þessarra gagna.

### 2.3 Umhverfi og aðstæður

Melgerðisás er jökulsorfinn klapparhryggur í stefnu norður . suður á um 500 m löngum kafla milli Höfðahlíðar og Hörgárbrautar. Norðan Skarðshlíðar klofnar hann í tvennt og myndar tvo aðskilda klapparhóla sem setja sterkan svip sinn á umhverfið á þessum stað. Þjóðleiðin inn til Akureyrar var áður á þessum stað, hlykkjaðist eftir ásnum endilöngum og niður þar sem Háhlíð er að gömlu brúnni yfir Glerá.

Aðstæður við ásinn eru þannig að vestan við hann er lárétt slétta þar sem eru Glerárskóli og íþróttasvæði Þórs. Austan megin liggur landið neðar og hallar í átt frá ásnum. Þar er brattur klettaveggur þéttvaxinn miklum gróðri, en ásinn er nokkuð láréttur að ofan.

Syðst austan undir Melgerðisásnum er merkilegur gróðurreitur með skjólgóðum garði, Kvenfélagsreitur.

Á Melgerðisás standa 5 íbúðarhús meðfram götuslóða sem áður var gamli þjóðvegurinn inn til bæjarins. Á skipulagssvæðinu miðju eru fimm þriggja hæða fjölbýlishús byggð á árunum um og fyrir 1970. Húsakönnun hefur verið gerð um öll núverandi hús á skipulagssvæðinu.

## 2.4 Stefna aðalskipulags

Í Aðalskipulagi Akureyrar 2018-2030 segir um þéttingu byggðar:

### Þéttingarsvæði

Þétting íbúðarbyggðar er möguleg innan eldri hluta Akureyrar á óbyggðum svæðum innan byggðarinnar, við endurskipulagningu svæða með úrelta starfsemi, eða starfsemi sem ekki er lengur þörf fyrir eða betur er staðsett annars staðar. Auk þess er þétting möguleg á einstökum lóðum utan þessara svæða, og hugsanlega má þetta byggð með hækkun einstakra fjölbýlishúsa. Hvort tveggja þarfnast sérstakrar skoðunar í hverju tilviki.

Heiti	Svæði	Stærð ha	Íbúðategundir til viðmiðunar	Þéttleiki	Fjöldi íbúða viðmiðunartölur
Melgerðisás, Skarðshlíð	Hlíðahverfi, tengist ÍB19	Sbr. deiliskipulag	e/8, p/3 f/89	Sbr. deiliskipulag	140-180

## 2.5 Tengingar við aðrar áætlanir

Skipulagssvæðið leggst að deiliskipulagi Hlíðahverfis - suðurhluta sem tók gildi 29. nóvember 2012 að sunnan. Að vestan leggst það að deiliskipulaginu Íþróttasvæði Þórs, sem tók gildi 10. ágúst 2001, og að deiliskipulaginu Æfingasvæði við Skarðshlíð sem tók gildi 11. ágúst 2009.

## 2.6 Húsakönnun

Í húsakönnun sem gerða var fyrir þetta deiliskipulag er beitt aðferðafræði sem kennd hefur verið við SAVE aðferðafræðina. Hún er upphaflega dönsk aðferð við mat á varðveislu byggðar en hefur verið staðfærð að íslenskum aðstæðum.

Niðurstöðum úr matsþáttum á varðveislugildi er raðað í 3 flokka.

1. Hús með hátt varðveislugildi
2. Hús með miðlungs varðveislugildi
3. Hús með lágt varðveislugildi

Meginniðurstaða varðveislumats könnunarinnar er að stakstæðu einbýlishúsin á deiliskipulagssvæðinu séu hús með lágt varðveislugildi en fjölbýlishúsin við Skarðshlíð 22 . 40 séu hús með miðlungs varðveislugildi.

## 3. Forsendur og markmið

### 3.1 Tildrög deiliskipulagsvinnu

Tildrög þessa deiliskipulags eru hugmyndir um að þetta byggð til að nýta betur innviði sem svæðið hefur uppá að bjóða, t.a.m. skóla og götur.

Deiliskipulagið er unnið af Gísla Kristinssyni arkitekt.

## 3.2 Forsendur og markmið deiliskipulags

Markmið með gerð deiliskipulags fyrir Melgerðisás og umhverfi er fyrst og fremst að þetta byggð. Með þéttingu byggðar nást fram markmið um betri nýtingu innviða samfélagsins. Hlíðahverfi á Akureyri byggðist upp á árunum milli 1965 og 1980 en nú 35 - 50 árum síðar er stór hluti íbúa hverfisins eldra fólk og barnlaust. Í nýjar íbúðir kemur ungt fólk með börn, og þau ganga í Glerárskóla þar sem nemendafjöldi hefur dregist saman. Á sama hátt nýtast einnig aðrir innviðir í hverfinu betur. Gatnakerfi, lagnir, stofnanir og þjónusta. Þá má segja að samfélagið spari sér uppbyggingu þessara innviða með byggingu nýrra íbúða í eldri hverfum.

## 3.3 Áhrif á umhverfi og samfélag

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006 en hér verður gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Samfélagsleg áhrif af þéttingu byggðar á deiliskipulagssvæðinu eru jákvæð að því leiti til að hún eykur nýtingu á stofnfjárfestingum samfélagsins í hverfinu. Gatnakerfi, stofnanir og þjónusta.

Áhrif á umhverfi og náttúru geta verið bæði jákvæð og neikvæð en við gerð deiliskipulagsins var markvisst leitast við að hlífa einstökum landslagsfyrirbrigðum og gróskumiklum gróðri þannig að neikvæð áhrif yrðu sem minnst. Efst á Melgerðisás verður lágreist byggð einbýlishúsa sem liggur lægra og til hliðar við megin klapparsvæðið. Við val á öðrum stöðum til þéttingar byggðar var forðast að þrengja að klapparhólunum á ásnum. Frekar var horft til þess að nýjar byggingar myndu falla eðlilega inn í byggðamynstur sem fyrir er og hafa þannig jákvæð áhrif til styrkingar á núverandi byggð.

## 3.4 Fornminjar

Fornleifaskráning hefur verið gerð fyrir deiliskipulagssvæðið unnin af Byggðasafni Skagfirðinga 2016. Skráð var 50 m út fyrir skipulagssvæðið þar sem því var viðkomandi. Heildarfjöldi skráðra minja eða minjastaða var 21, þar af þrjár utan svæðis og ein óstaðsett (stekkur).

Á Melgerðisás eru fjórar sýnilegar minjar og auk þess þrjár dældir og eða hryggir sem kunna að vísa á minjar undir sverði. Heimildir eru auk þess um tvö býli innan reitsins, Melgerði og Hjarðarholt. Hús er á sama stað og Melgerðisbýlið stóð, en staðsetning Hjarðarholts er ónákvæmari.

Á Kvenfélagsreit eru tvær sýnilegar minjar og auk þess ein dæld sem kann að vísa á minjar undir sverði. Heimildir eru auk þess um eitt býli innan reitsins, Garðshorn.

Við Skarðshlíð er ein sýnileg tóft og ein hugsanleg. Heimildir eru um tvö býli, Ásbyrgi og Skúta innan reitsins en hús standa á báðum stöðum.

Við Undirhlíð voru engar sýnilegar eða horfnar minjar skráðar.

Skráðar fornminjar á deiliskipulagssvæðinu sem lenda að nokkru eða öllu leiti innan lóðamarka nýrra lóða eru þrjár talsins. Minjarnar eru allar vestanvert í Melgerðisási þar sem gert er ráð fyrir einbýlishúsalóðum. Unnið verður úr

upplýsingum minjaskrár í samráði við Minjastofnum Íslands. Hættumat miðast við óbreytt ástand sem breytist við gildistöku deiliskipulagsins.

- **Akureyri-1786-2**

**Hlutverk:** Óþekkt

**Tegund:** Dæld/hola

**Hættumat: Engin hætta.** Meintar minjar eru innan skipulagssvæðis en ekki í hættu að öðru leyti.

**Staðhættir**

Tvær hringlaga dældir eru á grasfleti milli klappa rúma 20m norður af Háhlíð 7, svipaðar að stærð og lögun með um 50sm bil á milli sín.

**Lýsing**

Syðri dældin er ívið stærri en hin, um 140sm í þvermál með aflíðandi brúnir og mest um 20sm djúp í miðju.

Báðar eru dældirnar algrónar grasi, en óvíst er hvenær eða í hvaða tilgangi þær hafa verið gerðar en þær virðast manngerðar.

- **Akureyri-1786-3**

**Hlutverk:** Óþekkt

**Tegund:** Dæld/hola

**Hættumat: Engin hætta.**

Meintar minjar eru innan skipulagssvæðis en ekki í hættu að öðru leyti.

**Staðhættir**

Tvær hringlaga dældir eru á grasfleti milli klappa rúma 20m norður af Háhlíð 7, svipaðar að stærð og lögun með um 50sm bil á milli sín.

**Lýsing**

Norðari dældin er heldur minni en hin, um 120sm í þvermál með aflíðandi brúnir og mest um

20sm djúp í miðju. Báðar eru dældirnar algrónar grasi, en óvíst er hvenær eða í hvaða tilgangi þær hefur verið gerðar en þær virðast manngerðar.

- **Akureyri-1786-5**

**Hlutverk:** Óþekkt/híbyli?

**Tegund:** Hryggur og dældir

**Hættumat: Engin hætta.** Meintar minjar eru innan skipulagssvæðis en ekki í hættu að öðru leyti.

**Staðhættir og lýsing**

Um 40m norður af bílskúrnum við Háhlíð 7, eru dældir og hryggur á grónum bletti milli klappa. Ávalur gróinn hryggur sem liggur frá austri til vesturs um 9m langur og um 170sm breiður, sunnan við hann eru óreglulegar dældir á um 25m<sup>2</sup> svæði, norðan við er stór dæld sem myndar nokkuð hornréttan flöt, um 40m<sup>2</sup> í þvermál.

- **Akureyri-1786-8**

**Hlutverk:** Matjurtagarðar

**Tegund:** Garðlög/bakkar/niðurgreftir

**Hættumat: Hætta.** Minjarnar eru innan skipulagssvæðis en ekki í hættu að öðruleyti.

**Staðhættir** Matjurtagarðar eru vestanvert í Melgerðisási, vestan við íbúðarhúsið Harðangur, þar sem samnefnt þurrabúðarbýli var áður.

**Lýsing** Garðlögin og bakkarnir eru misjafnlega glögg á bilinu, 10-30sm há og 1-2m breið, algróin grasi, hluti þeirra að líkindum ekki eiginleg garðlög heldur uppmokstur úr görðunum. Rof er á stökustað í bökkum og nokkrar hríslur á stangli í og við matjurtagarðana. Garðarnir samanstanda af a.m.k. fjórum reitum, samanlagt um 440m<sup>2</sup>. Syðst er reitur sem er um 6,5x11m á kant með útskoti í suðausturhorni til suðurs. Fjögur beð virðast vera í reitnum og liggja þau austur-vestur, en garðlögin eru í brekku til vesturs. Norðan við þetta hólf er annar reitur, sá er 9,5x12m, en þar eru ekki sýnileg beð og ekkert garðlag eða bakki lokar til vesturs. Næst norðan við er aflangur reitur, 5,3,5x17m, með lágum bakka til vesturs og tveimur grunnum niðurgröftum í austurhluta. Þar fyrir norðan er stærra hólf afmarka[ á alla kanta, 8,5x19m að innanmáli, með grunnan niðurgröft í vesturhluta og hlið til austurs í lítið hólf, sem er 3,5x5m og snýr norður-suður,

- **Akureyri-1786-9**

**Hlutverk:** Óþekkt

**Tegund:** Niðurgröftur/garðlag/steypa

**Hættumat: Hætta.** Minjarnar eru innan skipulagssvæðis og virðast að hluta til þegar hafa orðið fyrir raski.

**Staðhættir og lýsing**

Garðlögin eru vestanvert í Melgerðisási, vestan við íbúðarhúsið Harðangur, þar sem samnefnt þurrabúðarbýli var áður. Norðan við matjurtagarðana eru, tveir niðurgreftir og steypuleifar við þá. Syðri og minni niðurgröfturinn er sporöskjulaga um 1x2m á kant og snýr austur-vestur. Norðari niðurgröfturinn er undir 110sm háum bakka, tæplega 2,5x3m á kant, en steypuleifarnar á bakkanum norðan hans.

Um framkvæmdir gildir tilkynningarskylda um áður ókunnar minjar sbr. 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

## 4. Skipulagssvæðið

### 4.1 Skipulagssvæði, afmörkun og aðkoma

Skipulagssvæðið er 7,67 ha að stærð. Það liggur milli Undirhlíðar og Æfingasvæðis við Skarðshlíð og teygir sig eftir Melgerðisás frá húsinu Harðangri í suðri að Hörgárbraut í norðri. Að vestan liggur það að lóð Glerárskóla og íþróttasvæðis Þórs. Aðkoma að lóðum á skipulagssvæðinu er almennt frá Skarðshlíð, en Melgerði og Hjarðarholt hafa aðkomu frá vegslóða sem áður var þjóðvegurinn inn til bæjarins og liggur eftir Melgerðisás.

### 4.2 Gatnakerfi og stígar

Á skipulagssvæðinu er ein gata, Skarðshlíð. Að auki er vegslóði sem áður var þjóðvegurinn inn til bæjarins og liggur eftir Melgerðisás.



Skarðshlíð er safngata sem liggur í hálfhring um Hlíðahverfi og safnar saman umferð úr hverfinu. Hámarkshraði er 30 km/klst. Ein hraðahindrun eru á götunni innan skipulagssvæðisins austan við Bogann þar sem gönguleið skólabarna liggur yfir hana. Umferðarmagn í árdegisumferð er um 2000 bílar en samkvæmt umferðarspá á umferðin í árdegisumferð að aukast í um 3200 bíla fram til ársins 2030. Aðkoma inn á skipulagssvæðið er eftir Skarðshlíð frá Undirhlíð að sunnan og eftir Skarðshlíð frá Smárahlíð að norðan.

Gönguleiðir:

Auk gangstétta við Skarðshlíð er vegslóði sem áður var þjóðvegurinn inn til bæjarins og liggur eftir Melgerðisás ein helsta gönguleiðin á skipulagssvæðinu. Út frá honum liggur gangstígur að undirgöngum undir Hörgárbraut.

## 5. Skipulagsskilmálar

### 5.1 Almenn

Um byggingar á skipulagssvæðinu gilda öll ákvæði laga og reglugerða sem við eiga, svo sem skipulagslög og skipulagsreglugerð, lög um mannvirki og byggingarreglugerð. Einnig lög um brunavarnir, íslenskir staðlar og blöð Mannvirkjasviðs Nýsköpunarmiðstöðvar Íslands eftir því sem við á.

Einnig gilda almennir byggingaskilmálar Akureyrarbæjar frá 2006 m.s.br. og samþykkt um skilti og auglýsingar í lögsögu Akureyrarkaupstaðar frá 2011.

### 5.2 Skipulagsuppráttur

Á skipulagsuppráttir koma m.a. fram mörk deiliskipulags, lóðamörk, byggingarreitir og -línur, núverandi byggingar, götur, vistgötur, gangstéttir og gangstígar, bílastæði, óbyggð svæði og önnur atriði sem skipulagið tekur til.

### 5.3 Götur

Á skipulagssvæðinu verða tvær götur, Skarðshlíð og Melgerðisás vistgata. Melgerðisás liggur þar sem nú er vegslóði sem áður var þjóðvegurinn inn til bæjarins.

Skarðshlíð:

Skarðshlíð breytist frá núverandi ástandi til samræmis við götuna eins og hún er á deiliskipulagi suðurhluta Hlíðahverfis. Gatan mjókkar úr núverandi breidd og verður 7 m. Gangstétt sunnananmegin verður 3,5 m og gangstétt norðan megin 2,5 m að breidd. Næst Undirhlíð er 2 m breitt svæði fyrir langsum bílastæði milli gangstéttar að sunnan og götu en milli gangstéttar að norðan og götu er grassvæði. Hámarkshraði á götunni er 30 km/klst. en mjókkun akbrautar dregur frekar úr hættu á of hröðum akstri. Gatan liggur gegnum skólahverfi Glerárskóla og er mikil umferð hjólandi og gangandi vegfarenda yfir hana. Stór upphækkuð hraðahindrun er þar sem Melgerðisás fer yfir götuna og minni hraðatakmarkandi aðgerðir á tveimur öðrum stöðum.

Melgerðisás:

Melgerðisás er ný gata, vistgata sem liggur eins og nafnið bendir til eftir Melgerðisás endilöngum frá húsinu Harðangri að sunnan og í átt að býlinu

Skútar að norðan. Gatan þverar Skarðshlíð og tengist göngustíg um undirgöng undir Hörgárbraut.

Gatan er 5 m breið botnlangagata og liggur að mestu leyti eins og malarslóðinn sem þar er fyrir. Beygjur á götunni eru nokkuð krappar og með hvössum hornum í þeim tilgangi að draga úr umferðarhraða. Efst á ásum eru 6 bílastæði austan við götuna, en hún endar í snúningssvæði þar skammt frá. Vestan megin götunnar er gert ráð fyrir að verði 1 m breitt afmarkað svæði fyrir óvarða vegfarendur. Þetta svæði getur verið afmarkað með hellulögn, hellulagðri línu eða jafnvel málaðri línu. Ökumenn upplifa þannig götustæðið þrengra, sem einnig dregur úr ökuhraða. Efst á Melgerðisás eru áberandi berar klappir en hönnun götunnar í hæð og plani skal miðast við að klöpp geti verið sem mest óhreyfð. Sérstök áhersla skal lögð á götulýsingu Melgerðisáss. Val á ljósastaurum skal miða við að gatan er mikilvæg gönguleið skólabarna og þarf lýsingin að vera sem jöfnust í allri götunni. Götustútar vistgötunnar liggja hornrétt á Skarðshlíð beggja vegna hennar en bein gönguleið er yfir Skarðshlíðina á stórri upphækkaðri hraðahindrun.

Eftirfarandi er 7. gr. umferðarlaga sem fjallar um vistgötu:

*Ákvæði greinar þessarar gilda um umferð á svæði, sem afmarkað er með sérstökum merkjum, sem tákna vistgötu.*

*- Heimilt er að dveljast og vera að leik á vistgötu. Þar ber að aka mjög hægt, að jafnaði eigi hraðar en 15 km á klst. Ef gangandi vegfarandi er nærri má eigi aka hraðar en á venjulegum gönguhraða.*

*- Ökumaður skal sýna gangandi vegfaranda sérstaka tillitssemi og víkja fyrir honum. Gangandi vegfarandi má eigi hindra för ökutækis að óþörfu.*

*- Eigi má leggja ökutækjum nema á sérstaklega merktum stæðum. Ákvæði þetta gildir eigi um reiðhjól.*

## 5.4 Stígar

Gönguleiðir:

Melgerðisás er mikilvæg gönguleið skólabarna úr Holtahverfi í Glerárskóla. Hún liggur á stórri upphækkaðri hraðahindrun yfir Skarðshlíð og hlykkjast eftir Melgerðisás að syðstu einbýlishúsum deiliskipulagsins. Þaðan er stuttur göngustígur inn á lóð Glerárskóla. Þar er einnig göngustígur yfir klappirnar að Háhlíð.

Gangstétt meðfram Skarðshlíð að vestan er 3,5 m breið og tengist megingöngustígakerfi Akureyrarbæjar. Gangstétt að norðan er 2,5 m breið.

Gangstígur liggur frá Melgerðisás að undirgöngum undir Hörgárbraut.

Frá gangstíg milli Áshlíðar og Skarðshlíðar verður til nýr gangstígur meðfram lóðamörkum nýs parhúss, Skarðshlíðar 21 B og 21 C og liggur hann inn í Kvenfélagsreitsgarðinn.

Gangstígur liggur frá Áshlíð upp bratta austurhlíð Melgerðiáss, yfir ásinn og að lóð Glerárskóla. Brekkan er mjög brött þar sem stígurinn liggur og er hæðarmunur alls 13 metrar. Á 6 m háum brattasta kafla er halli 33°. Stígurinn er skáskorinn upp brekkuna þannig að halli er hvergi meiri en 8° eða 10-12%.

## 5.5 Nýtingarhlutfall lóða

Nýtingarhlutfall lóða er brúttóflatarmál bygginga á lóð deilt með lóðarstærð. Nýtingarhlutfall á nýjum lóðum á skipulagssvæðinu er mismunandi eftir lóðum, minnst 0,18 á einbýlishúsalóðum á Melgerðisás og mest 1,10 á nýjum fjölbýlishúsalóðum við Skarðshlíð.

## 5.6 Notkun einstakra lóða

Allar nýjar lóðir á deiliskipulagssvæðinu eru íbúðarhúsalóðir. Einbýlishús (E), parhús (P) eða fjölbýlishús (F). Á Melgerðisás eru 4 nýjar lóðir fyrir einbýlishús á einni hæð eða einni hæð og kjallara. Við Skarðshlíð er ein lóð fyrir parhús á tveimur hæðum, og ein lóð fyrir 4 íbúða fjölbýlishús á tveimur hæðum. Við Skarðshlíð næst Undirhlíð er ein lóð fyrir tvö fjölbýlishús, fjögur og fimm hæða.

## 5.7 Byggingarreitur

Á skipulagsupprætti kemur fram byggingarreitur og bindandi byggingarlína fyrir hús þar sem það á við. Einnig byggingarreitur bílakjallara. Byggingarreitur húsa eru táknaðir með brotnum línunum og bindandi byggingarlína með heilli línu. Byggingarreitur bílakjallara er brotin lína með punkti.

Byggingar skulu að fullu standa innan byggingarreits. Þó mega einstaka minni háttar byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni, útkrögun eða annað, sem ekki nær niður að jörð, standa út fyrir byggingarreit allt að 0,5 m. Húshlíðar skulu standa í bindandi byggingarlínu a.m.k. að þeim hluta sem línan sýnir.

## 5.8 Þakgerð og hámarkshæðir

Þakgerð allra nýrra húsa skal vera flatt þak eða lágreist hallandi þak. Mesti þakhalli má vera 14°.

Hámarkshæð húss miðast við gólfkóta jarðhæðar samkv. mæliblaði. Hámarkshæð einbýlishúsa er 5,0 m, parhúss og tveggja hæða fjölbýlishúss 7,8 m, fjögur hæða fjölbýlishúss 13,4 m og fimm hæða fjölbýlishúss 16,2 m.

## 5.9 Bílastæði, bílgeymslur og bílakjallari

Bílastæði á öllum nýjum lóðum skulu leyst innan lóðar. Bílastæðapörf hvernar íbúðar er miðuð við eftirfarandi stærðir:

- Íbúðir 45 m<sup>2</sup> og minni ½ bílastæði/íbúð
- Íbúðir 46 - 75 m<sup>2</sup> 1 bílastæði/íbúð
- Íbúðir 76 - 105 m<sup>2</sup> 1½ bílastæði/íbúð
- Íbúðir 106 m<sup>2</sup> og stærri 2 bílastæði/íbúð

Bílastæði fyrir fatlaða eru meðtalin í framangreindum tölum. Hönnuðir skulu gera grein fyrir bílastæðum fyrir fatlaða í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar.

Hverri íbúð í fjölbýlishúsum 4 . 5 hæða skal að jafnaði fylgja 1 bílastæði í bílakjallara. Frávik eru möguleg vegna smábúða.

Bílgeymslur á lóðum einbýlishúsa og parhúss skulu staðsettar innan byggingarreits framan við bílastæði. Tvö bílastæði eru við hvert hús. Byggingarreitur fyrir bílakjallara er á lóðum 4 - 5 hæða fjölbýlishúsa. Gólfkóti bílakjallara skal vera samkv. mæliblaði 2,2m undir götukóta við innkeyrslu. Bílakjallarar eru inni í nýtingarhlutfalli lóðanna en undanþegnir gatnagerðargjaldi.

### **5.10 Leiksvæði**

Á reit við Undirhlíð eru tvö fjölbýlishús á sömu lóð sem hafa sameiginlegt leiksvæði.

Gerð er krafa um vandaðan frágang á leiksvæðum og skal hann vera í samræmi við Reglugerð um öryggi leikvallatækja og leiksvæða. Eigendur eru hvattir til að gera leiksvæði skjólgóð með gróðri og skjólveggjum og hafa fjölbreytt úrval leiktækja.

Kostnað af byggingu og rekstri leiksvæða bera húsfélög og skiptist hann á milli aðila í samræmi við fjölda íbúða.

### **5.11 Sorpgeymslur og sorpgámar**

Á hverri lóð skulu vera fullnægjandi sorpgeymslur, sorpgámar og sorpgerði m.t.t. fjölda íbúða sem þar er. Að lágmarki ein sorptunna fyrir hverja íbúð og tvær sorptunnur fyrir húsið.

### **5.12 Hljóðvarnir**

Almennt viðmið er að hljóðstig fari ekki yfir 55 dB við húsvegg íbúðarhúsa og hljóðstig innandyra skal að hámarki verða 30 dB.

Tryggja skal að hljóðstig innandyra í húsum sem snúa að Hörgárbraut verði viðunandi og er gerð krafa um þrefalt gler í gluggum á þeirri hlið.

### **5.13 Stofnlögn meðfram Hörgárbraut**

Stofnlögn hitaveitu Norðurorku liggur frá Hjalteyri að Gleráreyrum 1. Þaðan fer hún í dreifikerfi bæjarins. Á skipulagssvæðinu liggur hún meðfram Hörgárbraut. Stofnlögnin er í Aðalskipulagi Akureyrar 2018-2030.

## 6. Sérákvæði fyrir einstaka lóðir

### 6.1 Almenn

Einkennandi fyrir þetta skipulagssvæði er að verið er að þetta byggð með því að bæta við húsum á staði sem stóðu eftir óbyggðir á sínum tíma þegar hverfið byggðist upp.

Fjölbýlishúsum er bætt við á svæðinu eins og aðstæður leyfa. Tvö stór fjölbýlishús koma austast á skipulagssvæðinu næst Undirhlíð. Einnig er bætt við litlu fjölbýlishúsi ofar á svæðinu sunnan Skarðshlíðar.

Einbýlishúsum er raðað meðfram gamla þjóðveginum inn til Akureyrar sem hlykkjaðist eftir Melgerðisásnum, og hann er gerður að vistgötu.

Skipulagsuppráttur sýnir afstöðu bygginga til götu og lóða við mismunandi aðstæður.

Vanda skal vel til allrar hönnunar og frágangs byggingar og lóðar. Gerð er krafa um að hús og lóð falli sem best að núverandi landi.

Með ríflegri hámarkshæð húsa eru lóðarhafar hvattir til að hafa lofthæðir í húsum sínum meiri en lágmarkslofthæð samkv. byggingarreglugerð.

Lóðarhafar eru hvattir til að gera lóðir sínar skjólgóðar með gróðri og skjólveggjum eftir því sem við á.

### 6.2 Fjölbýlishús

3 gerðir eru af fjölbýlishúsum F1 . F3.

Tvö fjölbýlishús með sameiginlegu garðrymi og leiksvæði verða við Undirhlíð og eitt stakt fjölbýlishús verður ofar við Skarðshlíðina.

Húsgerðir eru ýmist tveggja, fjögurra eða fimm hæða þar sem fimmta hæðin skal vera inndregin að hluta. Stigahús fjögurra og fimm hæða húsa skulu vera innbyggð í húsin og almennt gengið í 2 - 4 íbúðir á hverri hæð. Krafa er gerð um fjölbreyttar gerðir íbúða. Öllum íbúðum á jarðhæð skal fylgja lóðarhluti til sérafnota ofan á bílakjallara þar sem það á við, annars skal hann ná 3 m frá húsvegg. Lóðarhlutinn skal vera jafn breiður íbúðinni. Aðgengi skal vera úr sameign að baklóðum í fjögurra og fimm hæða húsgerðum.

Mæliblöð sýna byggingarreit húss, bindandi byggingarlínur og byggingarreit bílakjallara. Innkeyrsla í bílakjallara kemur fram á mæliblöðum og er staðsetning hennar leiðbeinandi.

Meginbyggingarefni í útliti húsanna skal vera steinsteypa en nota má önnur efni í úveggjaklæðningar í bland við steypa fleti. Þakform skal vera flatt þak eða 0 . 14° hallandi.

Leitast skal við að samræma útlit og efnisval skjólveggja og girðinga útliti og frágangi húsanna.

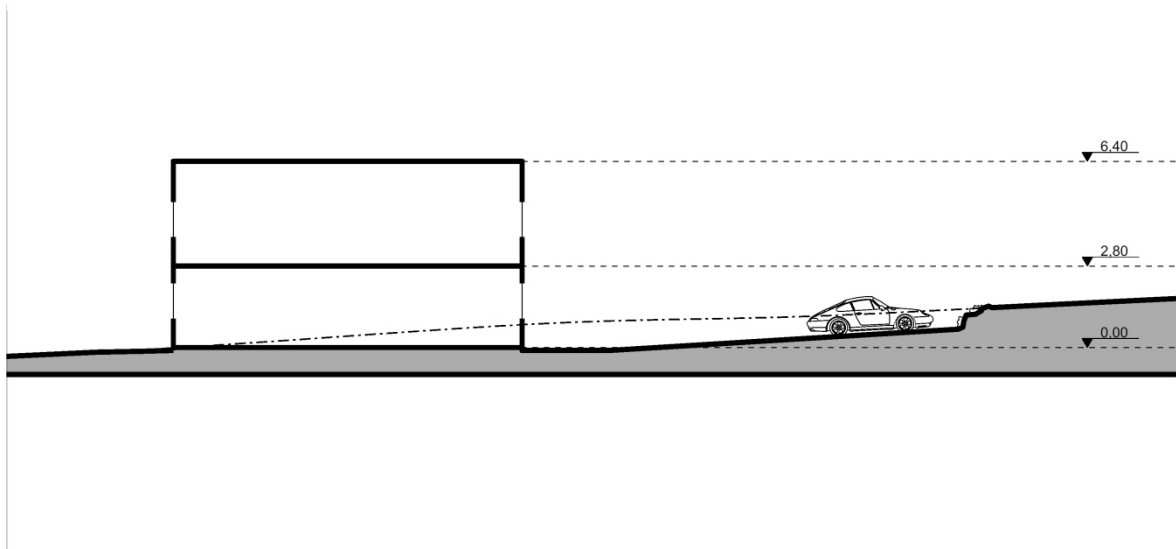
### 6.2.1 Fjölbýlishús F1

Fjölbýlishús F1 er sunnan Skarðshlíðar ofan við efstu hús þar, Skarðshlíð 35. Húsið er tveggja hæða og samtals 4 íbúðir.

Lóðarstærð kemur fram á skipulagsupphætti. Byggingarreitur er 12 x 25 m.

Þakhalli má vera 0 . 14°. Hámarkshæð húss má vera 7,8 m yfir gólfkóta inngangshæðar og mesta veggshæð 6,4 m.

Fjöldi bílastæða miðast við fjölda og stærð íbúða í hverju húsi.



Fjölbýlishús F1, kennisnið

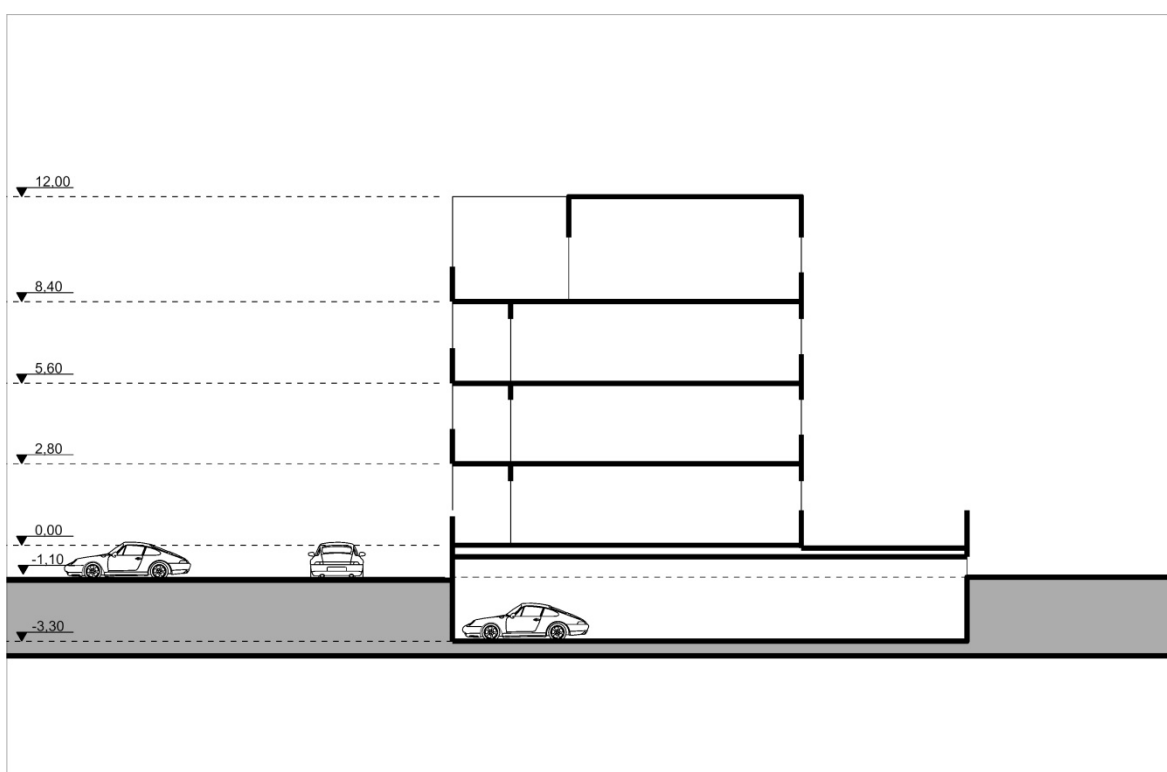
## 6.2.2 Fjölbýlishús F2

Fjölbýlishús F2 er eitt. Húsið er á lóð við Skarðshlíðar næst Undirhlíð. Skarðshlíð 20 B. Húsið er fjögurra hæða með bílakjallara og samtals 20 - 27 íbúðir.

Lóðarstærð kemur fram á skipulagsupprætti. Byggingarreitur húss er 12 x 55,3 m. Byggingarreitur bílakjallara er sameiginlegur með fjölbýlishúsi F6 2200 m<sup>2</sup> að stærð. Bindandi byggingarlína er á einu horni húss til hálfis eftir aðliggjandi hliðum. Við hönnun byggingar skal fylgja bindandi byggingarlínu að fullu. Gólfkóti fyrstu hæðar húss er 1,1 m fyrir ofan götu. Efsta hæð skal vera inndregin um 2 m garðsvalamegin.

Þakhalli má vera 0 . 14°. Hámarkshæð húss má vera 13,4 m yfir gólfkóta inngangshæðar og mesta vegghæð 12,0 m.

Fjöldi bílastæða miðast við fjölda og stærð íbúða í hverju húsi.



Fjölbýlishús F2, kennisnið

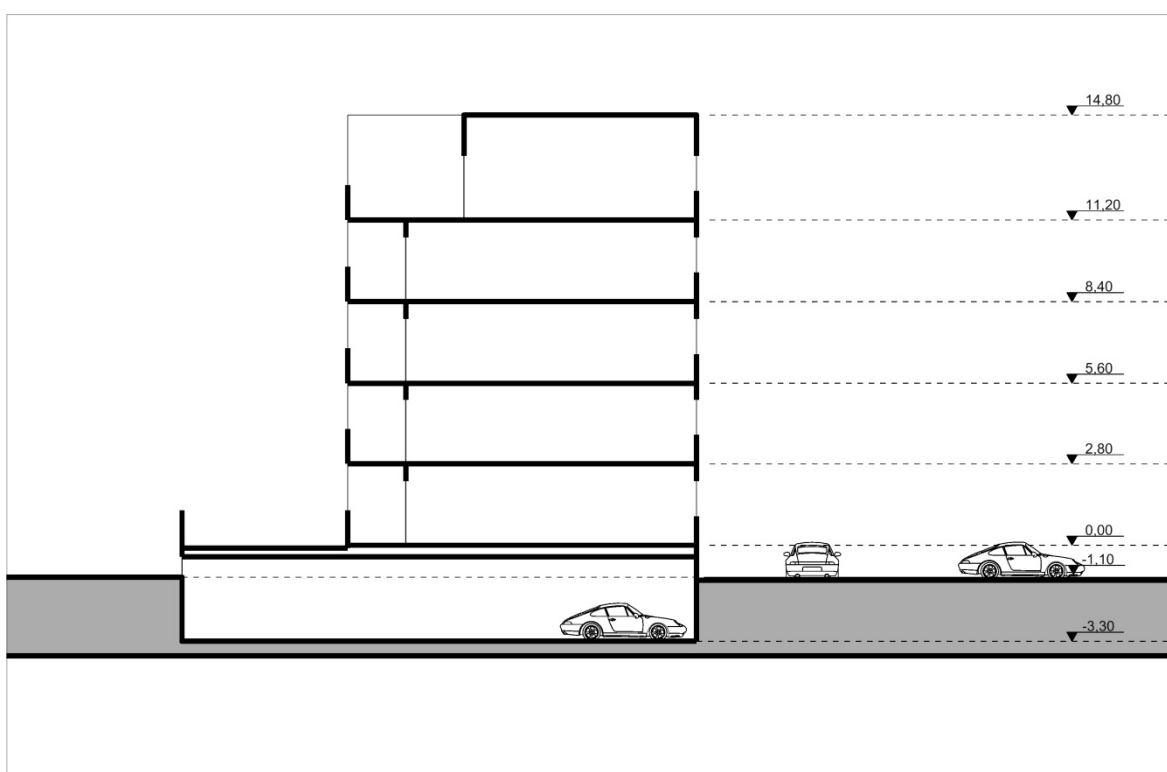
### 6.2.3 Fjölbýlishús F3

Fjölbýlishús F3 er eitt. Húsið er á lóð við Skarðshlíðar næst Undirhlíð. Skarðshlíð 20 B. Húsið er fimm hæða auk bílakjallara og samtals 26 . 33 íbúðir.

Lóðarstærð kemur fram á skipulagsupprætti. Byggingarreitur húss er 12 x 50,6 m. Byggingarreitur bílakjallara er sameiginlegur með fjölbýlishúsi F5 2200 m<sup>2</sup> að stærð. Bindandi byggingarlína er á einu horni húss til hálf eftir langhlíð og á aðliggjandi gaffli. Við hönnun byggingar skal fylgja bindandi byggingarlínu að fullu. Gólfkóti fyrstu hæðar húss er 1,1 m fyrir ofan götu. Efsta hæð skal vera inndregin um 2 m garðsvalamegin.

Þakhalli má vera 0 . 14°. Hámarkshæð húss má vera 16,2 m yfir gólfkóta inngangshæðar og mesta vegghæð 14,8 m.

Fjöldi bílastæða miðast við fjölda og stærð íbúða í hverju húsi.



Fjölbýlishús F3, kennisnið

### 6.3 Einbýlishús

Ein gerð einbýlishúsa er á svæðinu, E samtals 4 íbúðir. Vegna landhalla hafa sum einbýlishús möguleika á kjallara að hluta til undir aðalhæð.

Á Melgerðisás þar sem einbýlishúsalóðir koma eru áberandi og sérstakt einkenni berar jökulsofnar klappir sem lenda sums staðar inná lóðum og jafnvel innan byggingarreits. Forðast skal að klappir innan lóða verði fyrir jarðraski þar sem ekki verður byggt. Berar klappir skulu fá að vera eðlilegur hluti af lóðinni og umhverfinu sem þannig nær að halda sérkennum sínum.

Mæliblöð sýna byggingarreit húss. Byggingarreitur er hafður rúmur þannig að svigrúm skapast fyrir bygginguna að geta umlukið skjólgott útsvæði, sem



Lóðarhafar eru hvattir til að nýta sér. Innirými og útirými renni saman í eina órofa heild.

Meginbyggingarefni í útliti húsanna skal vera steinsteypa en nota má önnur efni í úveggjahlæðningar í bland við steypa fleti. Þakform skal vera flatt þak eða 0 . 14° hallandi. Leitast skal við að samræma útlit og efnisval skjólveggja og girðinga útliti og frágangi húsanna.

### 6.3.1 Einbýlishús E

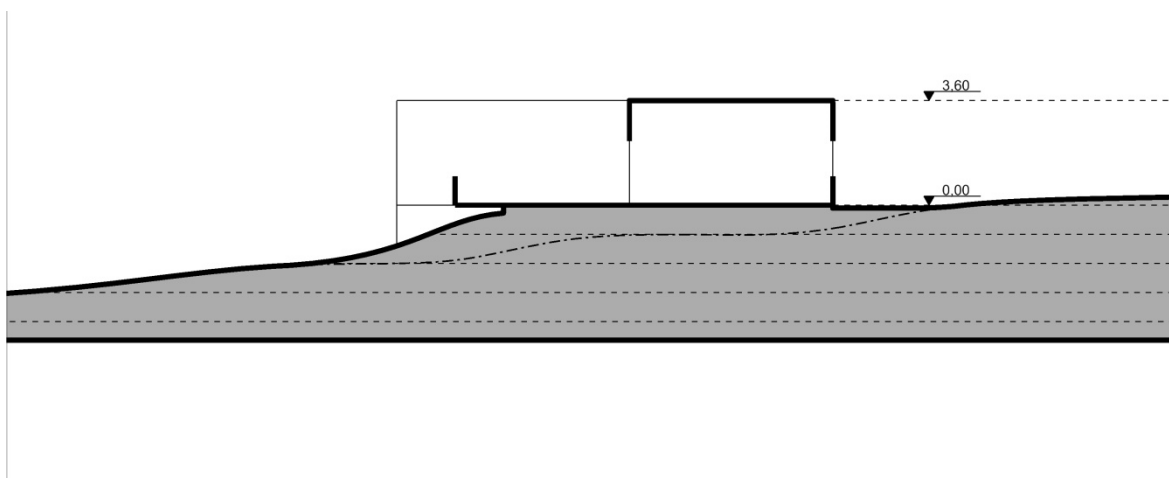
Einbýlishús E eru 4 talsins og standa vestan við götu. Húsin eru á einni hæð með bílgeymslu. Bílgeymslur mega vera stakstæðar. Byggja má kjallara undir húsum að vestan þar sem því verður við komið vegna landhalla. Gólfhæð aðalhæðar skal taka mið af götuhæð framan við bílgeymslu.

Lóðarstærð kemur fram á skipulagsupprætti.

Lóðamörk lóða sem liggja að íþróttasvæði Þórs eru dregin 3 m frá lóðamörkum íþróttafélagsins. Landræman sem þannig verður til er frátekinn fyrir hugsanlegan göngustíg síðar, og í henni verður frárennislögn.

Þakhalli má vera 0 . 14°. Hámarkshæð húss má vera 5,0 m yfir gólfkóta inngangshæðar og mesta veggshæð 3,6 m.

Tvö bílastæði eru á lóð.



Einbýlishús, kennisnið

### 6.4 Parhús

Eitt parhús er á skipulagssvæðinu, sunnan við Skarðshlíð á mótis við Undirhlíð. Íbúðir eru á tveimur hæðum með aðkomu inn á neðri hæð.

Mæliblöð sýna byggingarreit húss. Bindandi byggingarlína er á tveimur hornum húss.

Meginbyggingarefni í útliti húsanna skal vera steinsteypa en nota má önnur efni í úveggjahlæðningar í bland við steypa fleti. Þakform skal vera flatt þak eða 0 . 14° hallandi. Leitast skal við að samræma útlit og efnisval skjólveggja og girðinga útliti og frágangi húsanna.

### 6.4.1 Parhús P

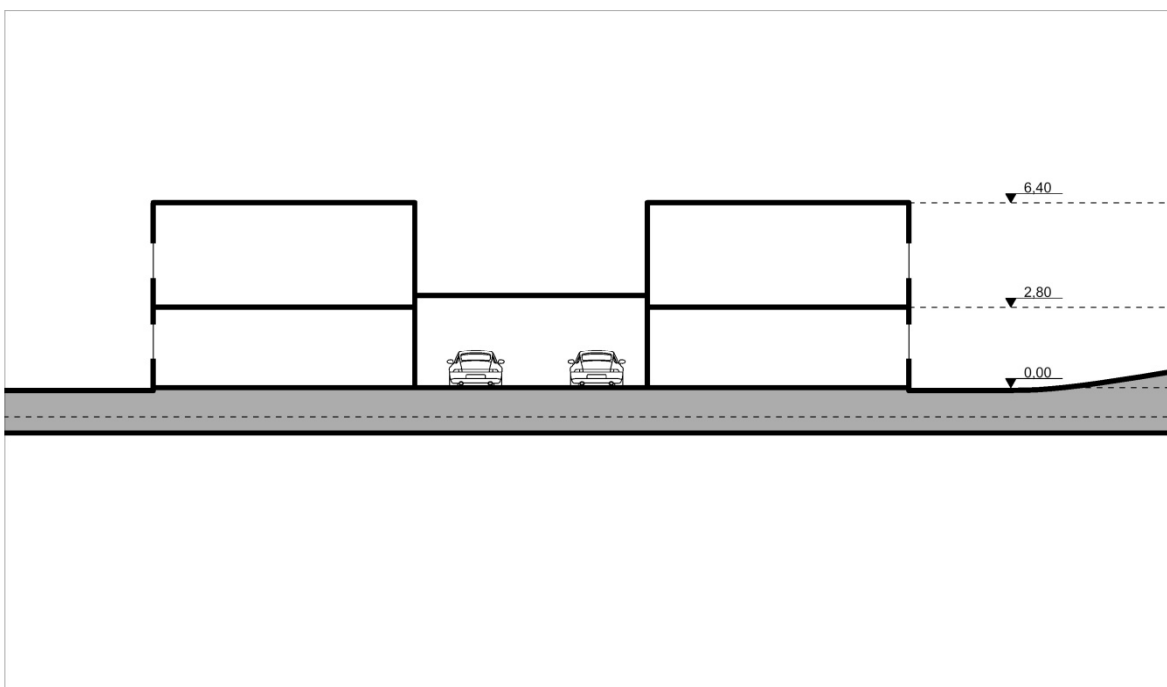
Parhús stendur á einni lóð með sambyggðum bílgeymslum.

Lóðarstærð kemur fram á skipulagsupprætti. Byggingarreitur húss er 9 x 26 m. Bindandi byggingarlína er í tveimur hornum húss til hálfis eftir aðliggjandi hliðum. Við hönnun byggingar skal fylgja bindandi byggingarlínu að fullu.

Lóðarstærð kemur fram á skipulagsupprætti.

Þakhalli má vera 0 . 14°. Hámarkshæð húss má vera 7,8 m yfir gólfkóta inngangshæðar og mesta veggshæð 6,4 m.

Fjögur bílastæði eru á lóð.



Parhús, kennisnið

## 6.5 Melgerði

Melgerði er með elstu býlum Glerárþorps, þar hófst upprunalega búskapur árið 1880 en húsið sem nú stendur þar var reist árið 1930. Húsið er 2 hæðir og kjallari með viðbyggingu á suðurhlíð með stórum svölum á 2.hæð. Sólskáli á norðvesturhorni. Húsið er parhús.

Með þessu deiliskipulagi sem hér er gert er lóð Melgerðis stækkuð til norðurs og fram að götu. Hún fylgir nú götulínu Melgerðisáss. Gerðir eru byggingarreitir fyrir bílgeymslu, geymslu og vinnustofu með bílgeymslu.

### 6.5.1 Melgerði

Lóðarstærð kemur fram á skipulagsupprætti. Byggingarreitur vinnustofu er 8 x 18 m og byggingarreitur bílgeymslu 8 x 6,5 m. Byggingarreitur geymslu er 3 x 3 m.

Lóðamörk að íþróttasvæði Þórs eru dregin 3 m frá lóðamörkum íþróttafélagsins. Landræman sem þannig verður til er frátekin fyrir hugsanlegan göngustíg síðar og í henni verður frárennslislögn.

Þakhalli má vera 0 . 14°. Mesta hæð húss má vera 4,5 m yfir gólfkóta inngangshæðar. Mesta vegghæð á lægstu hlið húss má vera 3,5 m yfir gólfkóta inngangshæðar.

Fjögur bílastæði eru á lóð.

## 6.6 Önnur eldri hús

### 6.6.1 Skarðshlíð 22 - 40

Lóðarstærðir koma fram á skipulagsupprætti.

Hér er um að ræða 5 stór fjölbýlishús sem standa í tveimur röðum sitt hvoru megin við Skarðshlíð og snúa gafli skáhalt að götu. Húsin eru öll 3 hæðir með kjallara, 18 eða 19 íbúðir í hverju húsi nema einu sem hefur 28 íbúðir. Húsin voru byggð á árunum 1965 til 1971.

Húsin mynda skipulagslega heild ásamt 5 öðrum stórum fjölbýlishúsum nær Gleránni þó að ekki hafi verið gert sérstakt deiliskipulag fyrir þau í upphafi.

Lóðamörkum Skarðshlíðar 29 . 33 er breytt þannig að innkeyrsla á bílastæði verði innan lóðar.

### 6.6.2 Hjarðarholt, Ásbyrgi og Skútar

Lóðarstærðir koma fram á skipulagsupprætti.

Hér er um að ræða gömul, stakstæð íbúðarhús sem upphaflega voru býli í nágrenni Akureyrar. Miklar breytingar hafa verið gerðar á öllum þessum húsum, viðbyggingar og útlitsbreytingar. Húsin standa á Melgerðisás og hafa þann sess ásamt Harðangri og Melgerði að vera upprunaleg húsaröð sem varðaði þjóðleiðina inn til bæjarins.

## 7. Önnur ákvæði

### 7.1 Mæliblað

Mæliblöð sýna nákvæmar stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti, fjölda bílastæða og kvaðir ef einhverjar eru. Þau sýna einnig gólfkóta bygginga og hæðir lóða við lóðamörk. Á mæliblöðum er einnig sýnd lega vatns- og frárennslislagna og inntakshliðar fyrir rafmagn og heitt og kalt vatn. Þar sem misræmis gætir milli deiliskipulags og mæliblaðs gildir mæliblað.

### 7.2 Teikningar

Á aðaluppdráttum skal auk bygginga sýna öll fyrirhuguð mannvirki á lóðinni svo sem bílastæði, gangstéttir, stoðveggi, girðingar, skjólveggi og sorpgeymslur. Gera skal grein fyrir utanhússlýsingu, frágangi á lóð og fyrirhugaðri hæðarlegu hennar.

### 7.3 Ýmis ákvæði

Rafmagn, hitaveita, vatn og skólþ.

Hlíta skal skilmálum Norðurorku um frárennsli og heimtaugar vatns og rafmagns. Hönnuðir skulu hafa samráð við Norðurorku um staðsetningu inntaka.

## 8. Málsmeðferð deiliskipulags

### 8.1 Samráð við gerð deiliskipulags

Við gerð deiliskipulags skal eftir föngum leita eftir sjónarmiðum og tillögum íbúa og annarra þeirra sem hagsmuna eiga að gæta. Það skal gert með virku samráði gegnum allt skipulagsferlið.

Samráð hefur verið haft við umsagnaraðila:

- Skipulagsstofnun
- Vegagerðin
- Norðurorka
- Hverfisnefnd Holta- og Hlíðahverfis
- Íþróttafélagið Þór
- Ungmennafélag Akureyrar
- Viðeigandi nefndir og ráð Akureyrarbæjar

### 8.2 Auglýsing og samþykkt deiliskipulags

Deiliskipulag þetta hefur verið auglýst samkvæmt 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

frá \_\_\_\_\_ til \_\_\_\_\_

og samþykkt af bæjarstjórn Akureyrar þann \_\_\_\_\_ 2018

\_\_\_\_\_  
Bæjarstjóri

Auglýsing um deiliskipulagið var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þann \_\_\_\_\_ 2018