

TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAG MIÐBÆJAR DROTTNINGARBRAUTARREITS

HAFNARSTRÆTI 80-82 OG AUSTURBRÚ 10-18



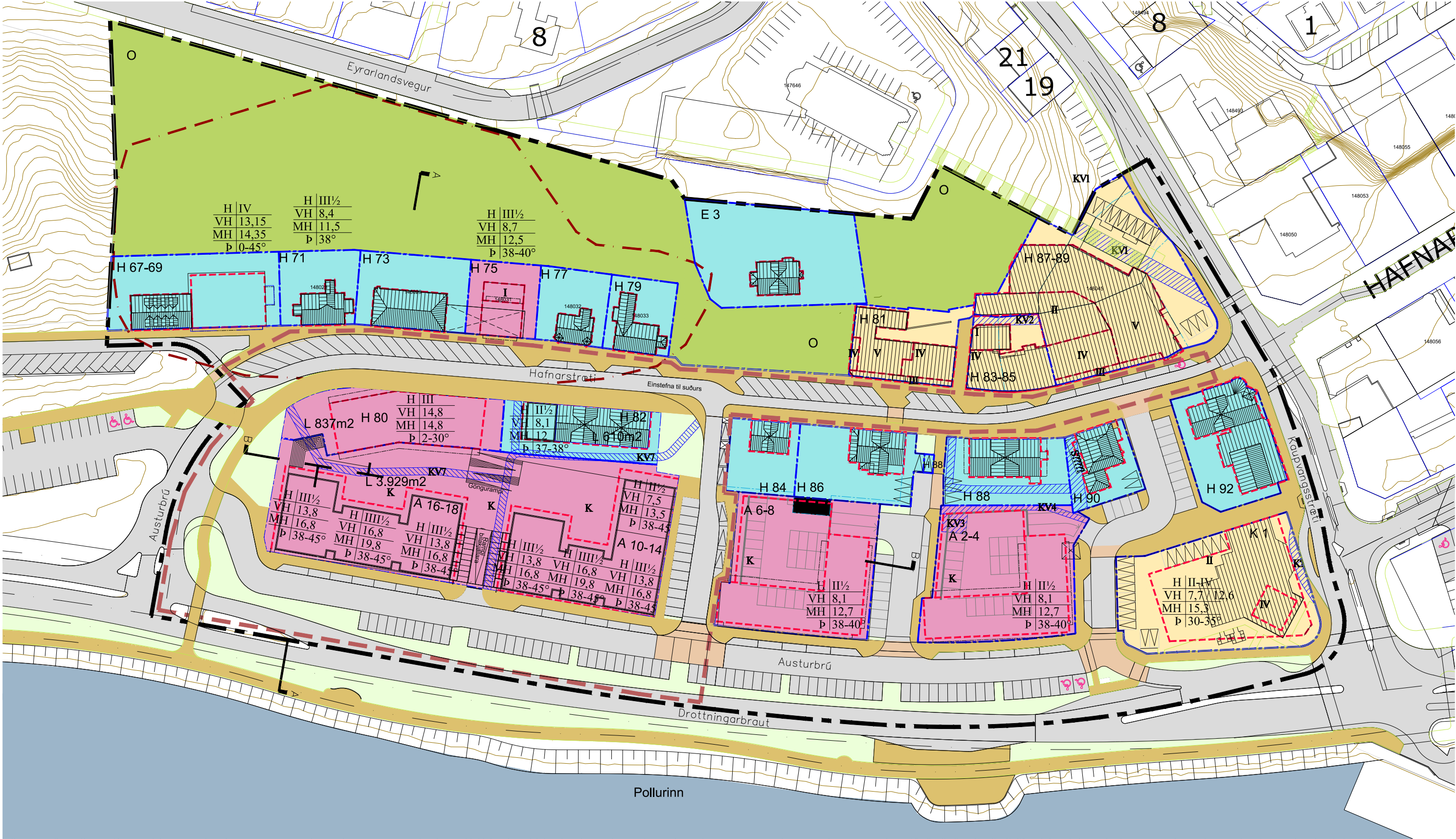
DEILISKIPULAG STAÐFEST OG SAMÞYKKT 20.03.2012 OG AUGLÝST Í B DEILD 29.05. 2012
MED SÍÐARI BREYTINGUM
HLUTI ÚR SAMÞYKKTU DEILISKIPULAGI SAMÞYKKT Í BÆJARSTJÓRN 28. JÚNÍ 2017

L.ÖÖ	Löðstærð, skjalnes	Nýtingarhlíf, skjalnes	Heildar byggnæði	Hæðafjöldi	Nýjar hæðir	Bilastæði
Hafnarstræti 80	2.910	2,03	2.910	11% -111%	2-3	40
Hafnarstræti 82	932	1,35	1.258	11%	2-3	3
A 10-12	1.408	1,88	2.528	11%	16	16

SKILMÁLATAFLA FYRIR BREYTINGU

Skipulagslýsing fyrir breytingu KAFLI 2.4.8 BÍLAGEYMSLUR (bls 24) Fyrir breytingu úr samþykktu deiliskipulagi frá 2017 Á hótellóð er ekki gerð krafa um bílageymslur í kjallara en heimilt verður að gera hálfniðurgraffinn kjallara undir hluta hótels vegna tækni- og stoðryma. Innanlóðar skal koma fyrir að lámarki 20 bilastæðum Kafli 2.4.10 KVADIR (bls 25) H 80 Kv6: Kvöð um opna og óhindraða gönguleið 2,6 m á gangstétt inn á lóðinni. Nákvæm staðsetning og útfærsla ákveðin nánar í hönnun. Úr samþykktu deiliskipulagi frá 2016 Kafli 1.1.5 Helstu viðfangsefni deiliskipulagsins (bls 3) Fyrir breytingar Bilastæði verða annars vegar í húsgötum og hins vegar bílageymslum t.d. undir gördum íbúðarhúsa. Heimilt verður að gera hálfniðurgraffinn bílakjallara undir hluta hótels. Kafli 1.2 Megindrættir skipulagsstillingunnar (bls 5) Á syðsta byggingarreitnum sem snýr að Drottningabraut fyrir allt 150 herbergja hótellbyggingu. Í skipulagsstillingunni er gert ráð fyrir 213 almennum bilastæðum í húsgötum auk bilastæða í bílageymslum íbúðarhúsa og að lámarki 20 bilastæði innan lóðar H80 2.4.3 Nýbyggingar A2-4 og A10-12 Hús á lóðum A2-12 eru tvær hæðir og portbyggt ris auk kjallara. Þakbrún (skurðlína ytri brúnar útveggar og efra borðs þaks) verður um 0,9 m yfir gólfkíða efstu hæðar. Í risi má samanlögð lengd kista vera 2/3 af lengd útveggar. Gert er ráð fyrir rúmgóðum íbúðum, um 100 - 140 m² auk bílageymslu og geymslurými í kjallara. Miðað er við 280 cm salarhæð íbúðarhæða. Hver íbúð skal hafa glugga á gagnstæðum hliðum, þ.e. ná í gegn um húsið. Með þessari meginreglu er leitað við að tryggja lágmarksgæði íbúða s.s. möguleika á gegnumloftun, fjölbreyttu útsýni og síðast en ekki síst að hver íbúð fái bæði tengsi við götu og garð. Tvær íbúðir verða á hverri hæð í hverjum stigagangi. Meginreglan skal vera sú að svefnherberi snúi að garði en önnur rými að götu	Skipulagslýsing eftir breytingu Ekki verður bílakjallari undir hótellíbúðum. Engin bilastæði verða innan lóðar. Viðað er í kaffa 2.4.7 Bilastæði: varðandi greiðslur í bilastæðasjóð af nýbyggingum þegar ekki er mögulegt að koma bilastæðum fyrir innan lóðar. Kv7: Opin 2,0m breiða gönguleið fyrir almenning verður á milli bygginga á lóðunum frá suðri til norðurs og einnig þvert á svæðið frá austri til vesturs. Ekki verður bílakjallari undir hótellíbúðum. 2.4.3 Nýbyggingar A2-8 og A 10-18 Hús á lóð A 10-18 eru frá tveggja til fjögurra hæða ásamt portbyggtu risi auk hálfniðurgrófnu kjallara. Þakbrún (skurðlína ytri brúnar útveggar og efra borðs þaks) er breytileg. Íbúðir eru frá um 60m2 til 170m2. Miðað er við 300cm salarhæð íbúðarhæða. Minstu íbúðirnar geta verið með gluggahlíð til einnar áttar. 2-4 íbúðir geta verið á hverri hæð í hverjum stigagangi. Heimilt er að svefnherbergi snúi að götu og þá með uppfylltum hljóðvistarkrófum.
---	---

2.4.5 Hafnarstræti 82
Gert er ráð fyrir stækkun Hafnarstrætis 82 til norðurs. Viðbyggingin verður hluti merklegrar og fallettrar götummyndar með samfelldri húsaróð frá H82 að H98. Hönnun hússins skal taka mið af gerð og hlutföllum timburhúsaná í húsaróðinni.



TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI

Greinargerð.

Eftirfarandi er tillaga að breytingu á deiliskipulagi á Drottningbrautarreit fyrir lóðirnar Austurbrú 10-12 og Hafnarstræti 80-82.

Helstu breytingar eru eftirfarandi.

Lóð Hafnarstrætis 80 verður skipt upp , í stað 150 herbergja hótels sem nær yfir alla lóðina , verður íbúðarhótel með um 16-20 hótellíbúðum. Austan við íbúðarhótelinu verða almennar íbúðir með 28-32 íbúðum og tilheyrja Austurbrú 16-18.

Áður fyrirhuguðum byggingarmassa á lóðinni er skipt upp með opnu svæði milli húsa og almenningsrymi til suðurs sem tengist veitingastað á jarðhæð íbúðarhótels og skapar rými fyrir fjölbreytt mannlíf við Hafnarstræti og á milli húsanna. Gata sem var á milli Hafnarstrætis 80 og Austurbrúar 10-12 verður felld niður og verður innan lóðar Austurbrúar 10-18 og verður þar gönguleið og garðar á milli húsanna.

Rampi á núverandi skipulagi fyrir Austurbrú 10-12 verður færður og verður á milli Austurbrúar 10-14 og 16-18 og verður aðkoma að sameiginlegum bílakjallara fyrir íbúðarhúsin.

Í Hafnarstræti verður einstefna til suðurs frá Hafnarstræti 84 og gatan þrengd til norðurs að Kaupvangsstræti.

Bilastæði: Í þeim tilfellum þar sem bilastæði komast ekki fyrir innan lóðar skal greiða í bilastæðasjóð Akureyrarbæjar af nýbyggingum samkvæmt grein 2.4.7 Hafnarstræti 82

Núverandi hús er notað sem hótell/gistihús í dag og verður það áfram. Í núverandi samþykktu deiliskipulagi er fyrirhugaður byggingarreitur norðan við húsið sem átti að koma upp að gluggalausum gaffinum.

Í tillögu að breyttu deiliskipulagi er í staðinn gert ráð fyrir að byggt verði upp að suðurgaffli hússins og sama útlit verði á nýbyggingunni eins og er á núverandi byggingu. Á gluggalausan norðurgafflinn verða settir gluggar og svalir eins og er á suðurgafflinum, þannig að heildaryfirbragð hússins haldi sér og heildarhæð hússins verður óbreytt.

Gert er ráð fyrir að lóðarmörkum verði breytt þannig að Akureyrarbær taki hluta af núverandi lóð norðan við húsið og þar verði lítið torg á vegum bæjarins.

Gert er ráð fyrir að bilastæði verði á bæjarlandi og greitt í bilastæðasjóð af nýbyggingu samkvæmt grein2.4.7 í skipulagsgreinargerð.

Nýjar hótellíbúðir verða 2-3 og mögulegt verður að hafa verslun og þjónustu á 1. hæð. Núverandi stærð hússins er 745m²

Stækkun er um 255m² stærð alls 1.000m²

B rými svalir og fl. 60m² m²

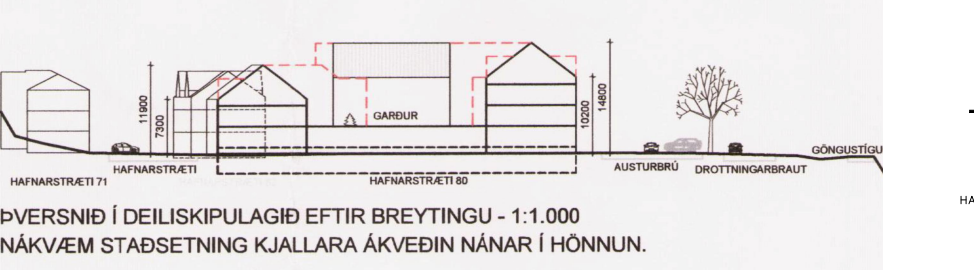
Heildarbyggingarmagn með núverandi byggingu og B rýmum verður 1.060m².

Lóðarstærð fyrir breytingu eru 934m², lóðarstærð eftir breytingu verða 610m² og minnkar því um 324m².

Nýtingahlutfalli 1,74.

Hafnarstræti 80

Í núverandi samþykktu deiliskipulagi fyrir Hafnarstræti 80 er gert ráð fyrir að það verði 150 herbergja hótell á lóðinni. Í breyttu deiliskipulagi er gert ráð fyrir að lóðinni verði skipt upp í tvær lóðir, annars vegar Hafnarstræti 80 og hins vegar Austurbrú 16-18 sem verður sameinuð með lóð Austurbrúar 10-14.



SNEIÐING ÚR SAMÞYKKTU DEILISKIPULAGI

Öll mál og aðstæður athugast á staðnum fyrir smíði. Óheimilt er að mæla upp af teikningum og THG arkitektum skal tilkynnt um ósamræmi og vafaatriði. Öll afnot og afritun teikningarinnar, að hluta til eða heild, er háð skriflegu leyfi höfundar.

Í tillögu að breytingu á deiliskipulagi verður umfang hótelsins minkað til mikilla muna og er nú gert ráð fyrir að það verði 16-20 hótellíbúðir. Leyflegt verður að breyta hótellíbúðunum í almennar íbúðir.

Áfram er gert ráð fyrir verslun,þjónustu og veitingastaðum á 1. hæðinni.

Veitingastaðir verða í flokki II og tegund C. Gert er ráð fyrir að það verði heimild fyrir að hafa veitingabærir fyrir utan veitingastaðina og verða þau innan lóðar viðkomandi veitingastaðar.

Sunnan við húsin H 80 og A 16-18 er grænt svæði / listagarður/ leiksvæði sem er í umsjón og eigu Akureyrarbæjar.

Stærð hússins er um 1.545m².

B rými, svalir o.fl. eru um 180m².

Heildarbyggingarmagn er 1.725m2

Lóðarstærð er 837 m².

Nýtingarhlutfall 2,06.

Bilastæði: ekki er gert ráð fyrir bilastæðum fyrir þetta hús, bilastæði verða í bærgötum og greitt í bilastæðasjóð samkvæmt kaffa 2.4.7 í skipulagslýsingu.

Húshæðir III

Austurbrú 10-14

Lóðanúmerum verður breytt úr Austurbrú 10-12 í Austurbrú 10-14.

Í húsinu verða um 32-37 íbúðir.

Nýjar íbúðir verða um 32-37 í stað 16 sem var samþykkt í bæjarstjórn Akureyrar 15.mars 2016.

Byggingin verður III½ -III½ hæðir auk hálfniðurgrafsins kjallara.

Vesturendi hússins sem er næst Hafnarstræti 80 er III½ hæð

vegg hæð þar er 7,5 m og mænishæð 13,5m.

Vegg hæð III½ hæða hússins verður 13,8m og mænishæð 16,8m.

Miðjeining hússins verður hæst og vegg hæð verður 16,8m og mænishæð 19,8m.

3.450m² eru ofanjarðar

B rými 360m²

Gert er ráð fyrir að lóðarmörkum verði breytt þannig að Akureyrarbær taki hluta af núverandi lóð norðan við húsið og þar verði lítið torg á vegum bæjarins.

Gert er ráð fyrir að bilastæði verði á bæjarlandi og greitt í bilastæðasjóð af nýbyggingu samkvæmt grein2.4.7 í skipulagsgreinargerð.

Nýjar hótellíbúðir verða 2-3 og mögulegt verður að hafa verslun og þjónustu á 1. hæð.

Núverandi stærð hússins er 745m²

Stækkun er um 255m² stærð alls 1.000m²

B rými svalir og fl. 60m² m²

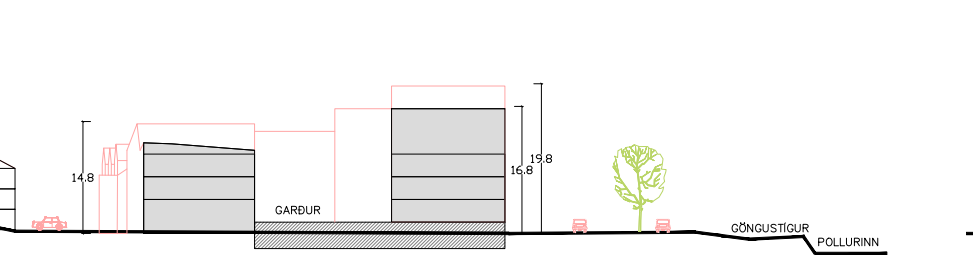
Heildarbyggingarmagn með núverandi byggingu og B rýmum verður 1.060m².

Lóðarstærð fyrir breytingu eru 934m², lóðarstærð eftir breytingu verða 610m² og minnkar því um 324m².

Nýtingahlutfalli 1,74.

Hafnarstræti 80

Í núverandi samþykktu deiliskipulagi fyrir Hafnarstræti 80 er gert ráð fyrir að það verði 150 herbergja hótell á lóðinni. Í breyttu deiliskipulagi er gert ráð fyrir að lóðinni verði skipt upp í tvær lóðir, annars vegar Hafnarstræti 80 og hins vegar Austurbrú 16-18 sem verður sameinuð með lóð Austurbrúar 10-14.



SNEIÐING A-A

Almenn lýsing fyrir Austurbrú 10-18

Sameiginleg lóð verður fyrir Austurbrú 10-14 og Austurbrú 16-18.

Lóðin er 3.929m².

Sameiginlegur bílakjallari verður fyrir bæði húsin og er hann er um 3.300m²

þar er einnig gert ráð fyrir geymslum fyrir íbúðirnar.

Gert er ráð fyrir að það verði eitt bilastæði á hverja íbúð í kjallara, þó er heimilt að minnstu íbúðirnar verði ekki með bilastæði í kjallara, stærri íbúðirnar geta þá fengið tvö stæði.

Einn sameiginlegur aksursrampi verður fyrir bílakjallarann.

Byggingarnar verða III½ -III½ hæðir auk hálfniðurgrafsins kjallara. Húsunum verður skipt upp í þrjár einingar þar sem miðeiningin verður hæst.

Stærðir íbúða verður á bilinu 60m²-170m².

Þakform verður 38-45°.

Salarhæð íbúða verður 300cm.

Heildarbyggingarmagn á lóðinni með kjöllum og B rýmum er 10.610m².

Nýtingarhlutfall á lóðinni er 2,70.

Gólfhæð frá gangstétt og upp á 1. hæð eru um 1,3 - 1,5 m.

Svalir:

Heimilt er að svalir gangi 1,0m út fyrir lóðarmörk og inn á bæjarland í eftirfarandi tilfellum: Til austurs að Drottningabraut og til norðurs á Austurbrú 10-14 . Eins er heimilt að svalir á Hafnarstræti 80 og 82 gangi 1,7m til vesturs að Hafnarstræti.

Heimilt er að svalir á austurhlíð Hafnarstrætis 80 gangi 1,7m inn á lóð Austurbrúar 10-18. Að öðru leyti gilda skilmálar varðandi svalir og lyftur sem fram koma í skipulagskilmálum

Sorp:

Sorpgeymslur verða innan lóðar

Byggingin verður III½ -III½ hæðir auk hálfniðurgrafsins kjallara.

Vesturendi hússins sem er næst Hafnarstræti 80 er III½ hæð

vegg hæð þar er 7,5 m og mænishæð 13,5m.

Vegg hæð III½ hæða hússins verður 13,8m og mænishæð 16,8m.

Miðjeining hússins verður hæst og vegg hæð verður 16,8m og mænishæð 19,8m.

3.450m² eru ofanjarðar

B rými 360m²

Gert er ráð fyrir að lóðarmörkum verði breytt þannig að Akureyrarbær taki hluta af núverandi lóð norðan við húsið og þar verði lítið torg á vegum bæjarins.

Gert er ráð fyrir að bilastæði verði á bæjarlandi og greitt í bilastæðasjóð af nýbyggingu samkvæmt grein2.4.7 í skipulagsgreinargerð.

Nýjar hótellíbúðir verða 2-3 og mögulegt verður að hafa verslun og þjónustu á 1. hæð.

Núverandi stærð hússins er 745m²

Stækkun er um 255m² stærð alls 1.000m²

B rými svalir og fl. 60m² m²

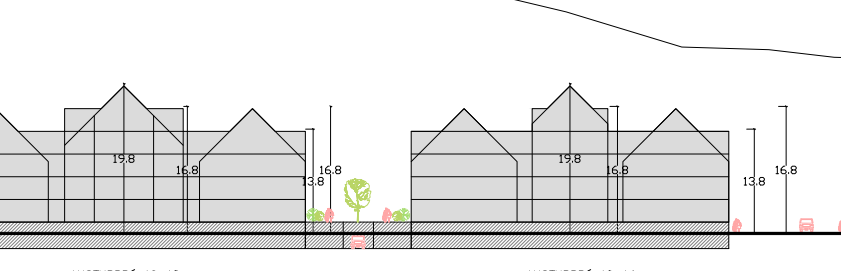
Heildarbyggingarmagn með núverandi byggingu og B rýmum verður 1.060m².

Lóðarstærð fyrir breytingu eru 934m², lóðarstærð eftir breytingu verða 610m² og minnkar því um 324m².

Nýtingahlutfalli 1,74.

Hafnarstræti 80

Í núverandi samþykktu deiliskipulagi fyrir Hafnarstræti 80 er gert ráð fyrir að það verði 150 herbergja hótell á lóðinni. Í breyttu deiliskipulagi er gert ráð fyrir að lóðinni verði skipt upp í tvær lóðir, annars vegar Hafnarstræti 80 og hins vegar Austurbrú 16-18 sem verður sameinuð með lóð Austurbrúar 10-14.



SNEIÐING B-B



HLUTI ÚR ADALSKIPULAGI AKUREYRAR 2018-2030

SKÝRINGAR

- Mörk skipulagssvæðis
- Lóð, byggingar byggðar fyrir 1930
- Lóð, byggingar byggðar eftir 1930
- Lóð fyrir nýbyggingar
- Óbyggt svæði
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur fyrir útbyggingar
- Byggingar sem heimilt er að fjarlægja
- Kvæðir
- Bilastæði innan lóða
- GATNAKERFI
- Akbraut
- Bilastæði
- Hellulagt yfirborð og hraðahindrun
- Gangstétt
- Gróður
- Ákvæði fyrir lóð og/eða byggingarreit
- Vegghæð í langhlíða
- Mænishæð
- Þakhlíða
- HÚSAHÆÐIR
- Kjallari, hálfniðurgraffinn
- Hæðafjöldi
- Rishæð

- Byggingar byggðar fyrir 1930
- Byggingar byggðar eftir 1930

- Afmörkun hættusvæðis A vegna ofanflóða
- Mörk deiliskipulagsstillingu

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur málsmeðferð skv.1. mgr. 43.gr skipulagslaga nr. 123 / 2010 var auglýst frá til

og var samþykkt í skipulagsráði Akureyrar þann

Samþykkt í bæjarstjórn Akureyrar

Bæjarstjóri Akureyrar
Gildistaka deiliskipulagsins var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda

**Akureyrarbær**

Útg. Dags. Skýring. Ytlafr. Brafr.

Teiknað af: PG SH OKF

Yfirfarið af: HG

Dagsetning: 23.04.2021

Mælikvarði: 1:1000

Halldór Guðmundsson

Freyr Frostason

Ólafur R. Finnþorsson

Paolo Gianfrancesco

Ragnar Auðunn Birgisson

Samuel Guðmundsson

k1 140548-2439

k1 170470-4869

k1 280259-3229

k1 080176-2879

k1 230160-4499

k1 011063-4039

THG ARKITEKTAR

Faxaflak 9 108 Reykjavík

sm: 545 1600

phg@phg.is

hl 440703 - 2550

www.phg.is

20-028-01

04-01

Verknúmer

Númer

Útgáfa