

# TJALDSVÆDISREITUR VIÐ ÞÓRUNNARSTRÆTI - DEILISKIPULAG

## BREYTING Á DEILISKIPULAGI - HEILSUGÆSLA OG HÓTEL - TILLAGA

Forsendur fyrir deiliskipulagsbreytingu þessari er fyrirhuguð bygging heilsugæslu á svæðinu ásamt fyrirhugaðri viðbyggingu við hóteli.

Breyting á deiliskipulagi felst í eftirfarandi:

### Almennt

Skipulagssvæðið er stækkað til norðurs að lóðamörkum norðan Þingvallastrætis en með stækkuninni er aðliggjandi hluti Þingvallastrætis innan skipulagssvæðisins. Ástæða stækkunarinnar eru fyrirhugaðar breytingar á Þingvallastræti á þessu svæði þar sem meðal annars gert er ráð fyrir miðeyjum og gönguverunum vegna fyrirhugaðra bíðstöðva strætisvagna við götuna. Stækkun skipulagssvæðisins er um 1.800 m<sup>2</sup>.

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir það svæði sem stækkunin nær til.

Gert er ráð fyrir að gerð verði deiliskipulagsbreyting fyrir svæðið sunnan þessarar breytingar á næstu misserum vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar þar samkvæmt gildandi aðalskipulagi þar sem reiturinn er skilgreindur sem þéttingarsvæði fyrir íbúðabyggingu. Þar mun Bygðavegur m.a. breytast áfram til suðurs í samræmi við þessa breytingu vegna tengistígs auk þess sem tjaldsvæði verður fellt út.

Í gildi er Aðalskipulag Akureyrar 2018-2030 þar sem svæðið er skilgreint sem miðsvæði (M2) þar sem m.a. er gert ráð fyrir heilsugæslu og hóteli.

Breyting á deiliskipulagi er í samræmi við gildandi aðalskipulag.

### Þingvallastræti 21 (áður Þingvallastræti 23) - Icelandair hóteli

Númer lóðarinnar breytist úr Þingvallastræti 23 í Þingvallastræti 21 þar sem lóð heilsugæslu til vesturs (sjá neðar) fær númerið Þingvallastræti 23.

Lóð Þingvallastrætis 21 stækkar til vesturs um 2.077 m<sup>2</sup>, úr 3.966 m<sup>2</sup> í 6.043 m<sup>2</sup>. Við stækkunina fjölga bilastæðum innan lóðar um 28, úr 22 í 50.

Bætt er við byggingarreit (A2) á lóðina. Innan byggingarreits er heimilt reisa viðbyggingu við hóteli á tveimur hæðum auk kjallara. Þakgerð skal vera einhalla eða flatt þak. Hámarks byggingarmagn viðbyggingar er 1.500 m<sup>2</sup> og skal hæð hennar vera að hámarki 9,6 m yfir gólfkóta 1. hæðar núverandi byggingar. Þess utan er leyfilegt að stíghús með lyftustokki verði 1,0 m hærra en aðliggjandi byggingarhlutar.

Staðsetning innan byggingarreits er frjáls.

Byggingarreitir fyrir byggingu neðanjarðar fellur út.

Sú kvöð er sett á lóðina að aðkoma akandi umferðar er um hana að lóð tjaldsvæðis og aðkoma akandi umferðar að bilastæðum og bilakjallara á lóð Þingvallastrætis 23 - Heilsugæsla.

Nýtingarhlutfall lóðarinnar hækkar úr 1,015 í 1,270.

### Þingvallastræti 23 - Heilsugæsla

Lóð bilastæðis norðan tjaldsvæðis breytist í lóð fyrir heilsugæslu. Lóðin fær númerið Þingvallastræti 23. Lóðin minnkar um 669 m<sup>2</sup> (minnkar til austurs en stækkar til suðurs), úr 3.702 m<sup>2</sup> í 3.033 m<sup>2</sup>. Við stækkunina fækka bilastæðum innan lóðar um 71, úr 116 í 45. Kvöð um gegnumakstur á lóðinni fellur út.

Bætt er við byggingarreit (C1) á lóðina. Innan byggingarreits er heimilt reisa byggingu á tveimur hæðum. Þakgerð skal vera einhalla eða flatt þak. Hámarks byggingarmagn er 1.800 m<sup>2</sup> og skal hæð byggingar vera að hámarki 7,4 m yfir gólfkóta 1. hæðar. Þess utan er leyfilegt að stíghús með lyftustokki verði 1,0 m hærra en aðliggjandi byggingarhlutar.

Staðsetning innan byggingarreits er frjáls.

Krafa er sett um yfirbyggða hjólageymslu fyrir 20 hjól innan byggingarreits eða á aðliggjandi bilastæðum. Leyfilegt er að fella út 2 bilastæði ef hjólageymsla verður staðsett á bilastæðum.

Bætt er við byggingarreit (C2) fyrir bilakjallara á lóðina. Innan byggingarreits er heimilt reisa bilakjallara á einni hæð. Hámarks byggingarmagn byggingar er 1.828 m<sup>2</sup> og skal hæð hennar vera að hámarki 3,0 m yfir gólfkóta.

Gert er ráð fyrir aðkomu (inn- og útakstur) í bilakjallara um rampa á austurhlíð byggingar. Staðsetning rampa á upprætti er ekki bindandi.

Sú kvöð er sett á lóðina að leyfilegt er að setja upp strætisvagnaskýli við gangstétt meðfram Þingvallastræti.

Sú kvöð er sett á lóðina að gera skal 4-5 m breitt gróðurbelti með trjá- og runnagróðri milli gangstéttar og akstursleiðar í norðurenda lóðarinnar.

Nýtingarhlutfall lóðarinnar er 1,200.

### Annað

Gangstéttar sunnan Þingvallastrætis og austan Bygðavegar innan skipulagssvæðisins breikka í 3,5 m þar sem gert er ráð fyrir að þar verði tengistig (göngu- og hjólaleið) samkvæmt nýju stígaskipulagi Akureyrar. Bilastæði (langstæði) austan Bygðavegar falla út vegna tengistígsins auk þess sem gatan mjókkar um 1 m.

Lóð tjaldsvæðis minnkar um 1.729 m<sup>2</sup>, úr 19.616 m<sup>2</sup> í 17.887 m<sup>2</sup>.

Byggingarreitir fyrir þjónustuhús tjaldsvæðis (B) fellur út og heimilt að fjarlægja núverandi byggingar innan byggingarreitsins.

Aðkoma akandi umferðar inn á svæðið frá Þingvallastræti hlíðrast um 20 m til vesturs vegna fyrirhugaðrar viðbyggingar við hóteli og breytinga á skipulagi bilastæða á svæðinu.

Gert er ráð fyrir nýjum göngustíg sunnan nýrra skilgreindra lóðarmarka á suðvesturhluta svæðisins.

Breyting verður á legu frárennslislagar innan svæðisins og mun lögnin flytjast suður fyrir ný skilgreind lóðarmörk á suðvesturhluta svæðisins.

### Umhverfisáhrif

Ekki er talið að breytingin hafi veruleg umhverfisáhrif þar sem helsta breytingin er sú að verið er að skilgreina nýja byggingarreit að mestu á núverand bilastæðum.

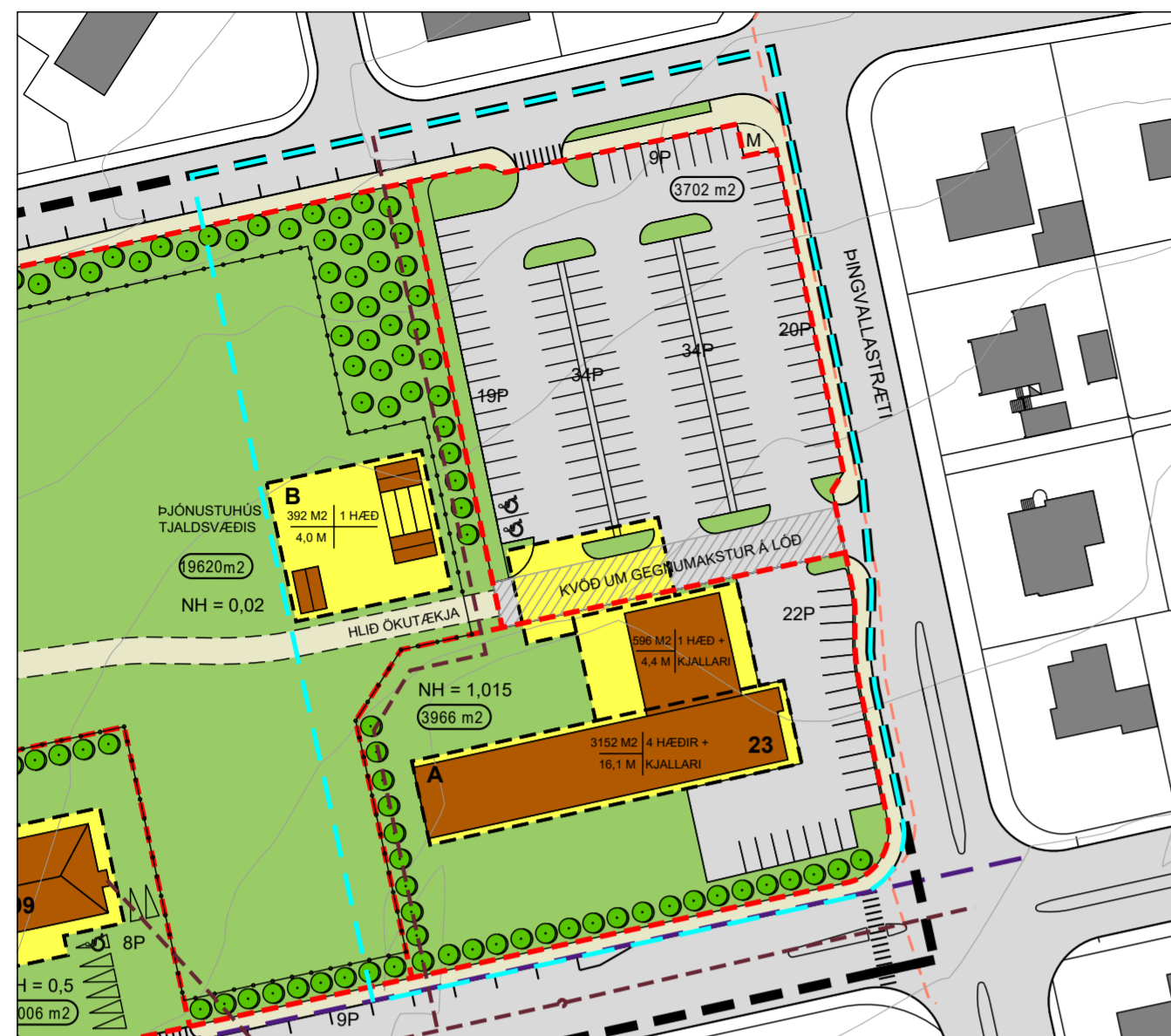
Neikvæð áhrif eru þó talin vera þar sem þörf er á að fjarlægja lítinn trjálund sunnan núverandi bilastæða.

Mögulegt er að umferðaraukning verði að og frá svæðinu vegna heilsugæslustöðvar. Staðsetning lóðarinnar er þó þannig að ekki þarf að aka í gegnum íbúðarhverfi til að komast að og frá henni og því mun breytingin ekki valda íbúum hverfisins óþægindum vegna mengunar eða umferðar. Vegna þess er ekki talið að aukning á umferð að og frá svæðinu hafi veruleg áhrif.

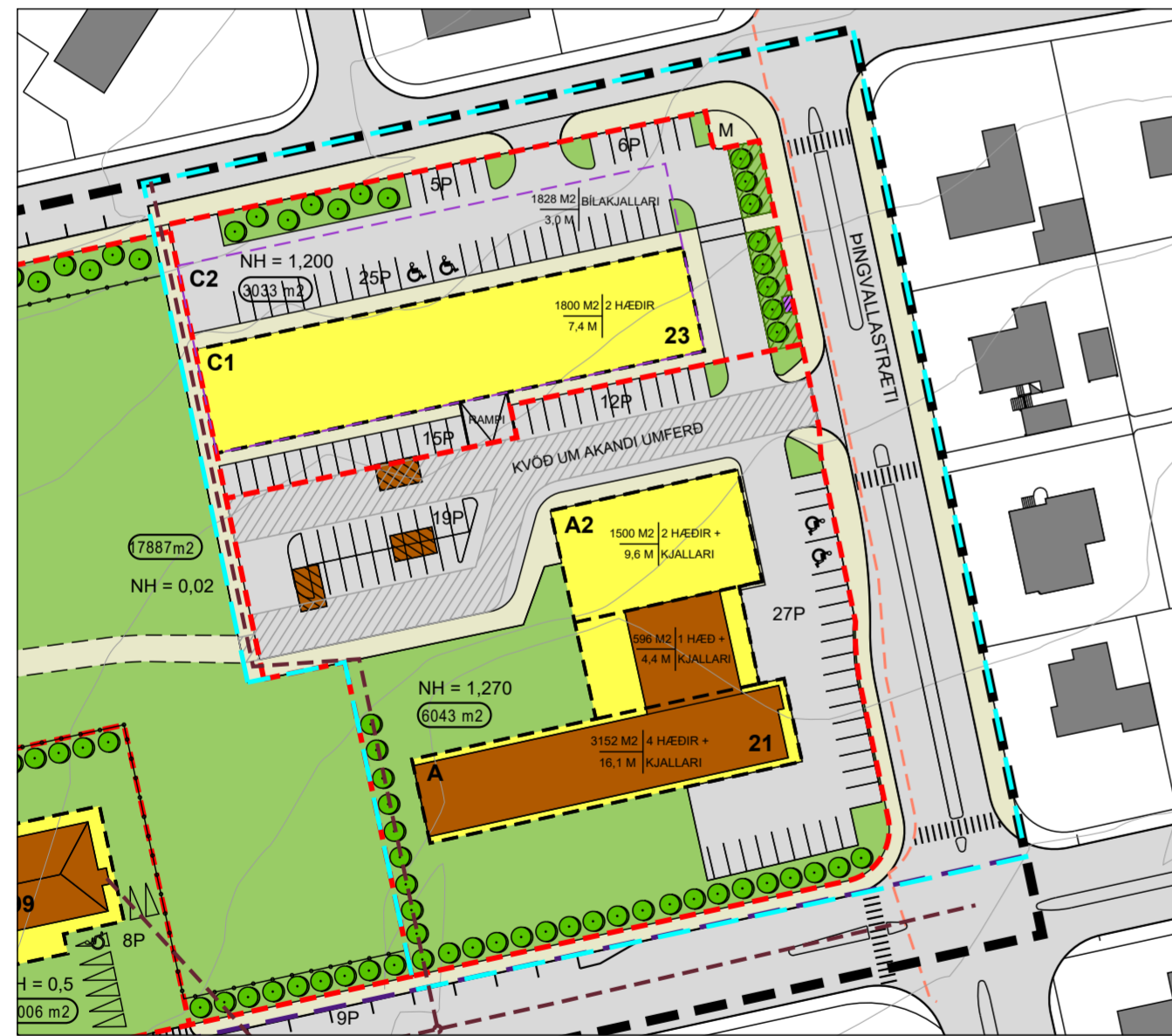
Jákvæð áhrif eru talin vera á samfélag vegna þeirra bættu þjónustu sem verið að skapa fyrir íbúa bæjarhlutans (suðurhluti bæjarinnar) með nýrri heilsugæslu í bæjarhlutanum og er aðkoma að nýrri heilsugæslu mun betri en að núverandi heilsugæslu í miðbæ Akureyrar.

Jákvæð áhrif eru talin vera vegna bættrar aðstöðu gangandi og hjólandi umferðar um svæðið með breiðari gangstéttum (tengistígur) og einnig eru jákvæð áhrif vegna bættrar aðstöðu almenningssamgangna við Þingvallastræti. Þá eru áhrif talin vera jákvæð vegna bættrar ásynðar að svæðinu vegna gróðurs meðfram Þingvallastræti. Að mestu er verið að byggja á núverandi stórum bilastæðaflika sem hefur ekki falllega ásynð. Bætt götumynd verður á svæðinu vegna nýrra bygginga í sömu byggingalínu samhliða Þingvallastræti og aðliggjandi byggingar.

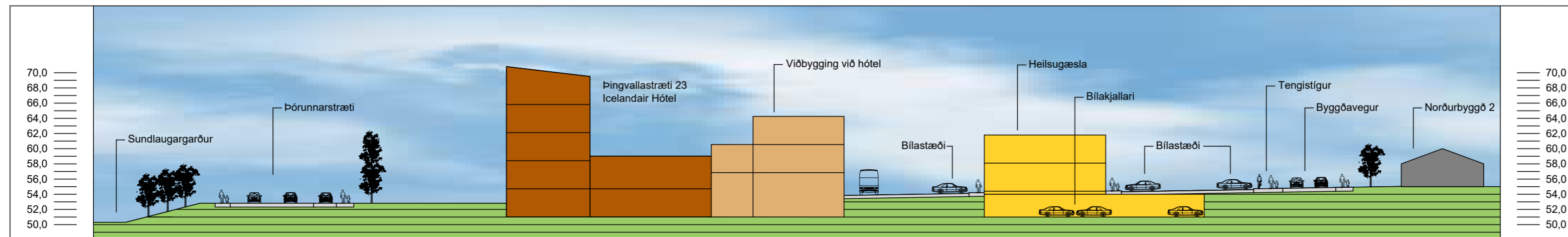
Fyrir utan breytingar þessar gildir áfram deiliskipulag sem samþykkt var 19.08.2010 með síðari breytingum.



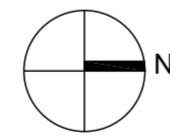
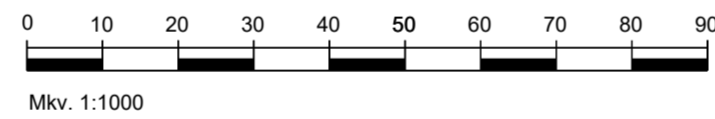
GILDANDI DEILISKIPULAG, SAMÞYKKT/STAÐFEST 19.08.2010, M.S.BR.



BREYTT DEILISKIPULAG



BREYTT DEILISKIPULAG - SNIÐ AÐSÜR-VESTUR - 1:500 (AÐEINS TIL SKÝRINGAR)

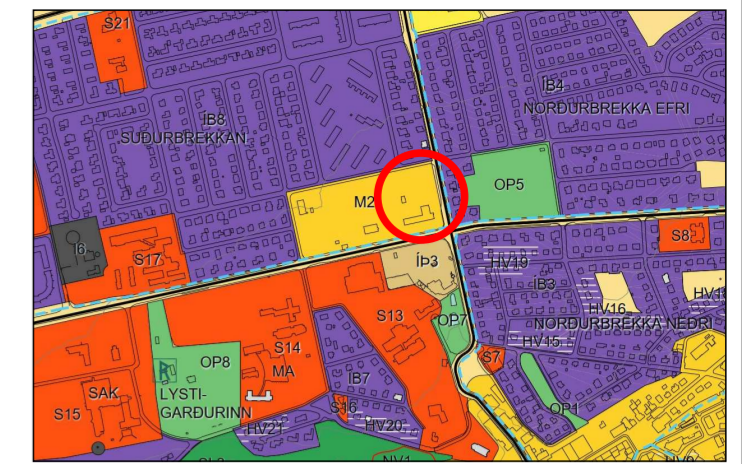


UNNIÐ FYRIR:  
SKIPULAGSSVIÐ  
AKUREYRARBÆJAR

DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSI SEM AUGLÝST HEFUR VERIÐ  
SKV. 1. MGR. 43 GR. SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010  
FRÁ \_\_\_\_\_ TIL \_\_\_\_\_  
VAR SAMÞYKKT Í BÆJARSTJÓRN ÞANN \_\_\_\_\_

BÆJARSTJÓRI AKUREYRAR

SAMÞYKKT DEILISKIPULAGSBREYTINGARINNAR VAR AUGLÝST Í  
B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN \_\_\_\_\_



HLUTI AÐALSKIPULAGS AKUREYRAR 2018-2030

### SKÝRINGAR

- MÖRK SKIPULAGSSVÆDIS
- MÖRK DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
- LÓÐARMÖRK
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- BYGGINGARREITIR
- A = HÓTEL
- A2 = HÓTEL-VIÐBYGGING
- B = ÞJÓNUSTUHÚS TJALDSVÆÐIS
- C1 = HEILSUGÆSLA
- C2 = HEILSUGÆSLA-BILAKJALLARI
- BYGGINGARREITUR BILAKJALLARA
- NÚV. BYGGINGAR UTAN SKIPULAGSSVÆDIS
- BYGGINGAR SEM HEIMILT ER AÐ FJARLEGGJA
- KVÖÐ UM AKSTURSLÉID
- KVÖÐ UM GRÓÐUR
- KVÖÐ UM STRÆTISVAGNASKÝLI
- GÓTUR
- GÖNGUSTÍGAR / STÉTTAR
- GANGBRAUTIR / UPPHÆKKUN
- STOFNLOGN HITAVEITU, NIDURGRAFIN
- HÁSPENNUSTRENGUR, KVÖÐ INNAN LÓÐA
- FRÁRENNISLÖGN, KVÖÐ INNAN LÓÐA
- GIRDING
- NÚVERANDI BILASTÆÐI / FJÓLDI STÆÐA
- KVÖÐ UM BILASTÆÐI / FJÓLDI STÆÐA
- TRJÁGRÓÐUR
- LÓÐARSTÆRD
- NH NÝTINGARHLUTFALL
- M MINNISMERKI
- HEILDARSTÆRD FJÓLDI HÆÐA
- HÁMARKSHÆÐ

## TJALDSVÆDISREITUR VIÐ ÞÓRUNNARSTRÆTI DEILISKIPULAGSBREYTING - TILLAGA HEILSUGÆSLA OG HÓTEL

KVARDI-A2:	1:1000	TEIKN NR:	001
DAGS:	19.03.2021	HANNAD:	Ól / íl
FLOKKUR:	6000	TEIKNAD:	íl
SKRÁ:		VERKNR:	20135

**LANDSLAG** EHF  
LANDSLAGSARKITEKTAR FÍLA  
SKÓLAVÖRUSTÍG 11 - 101 REYKJAVÍK - SÍMI: 535 5300  
KAUPANGI VIMYRVARVEG - 600 AKUREYRI - SÍMI: 460 4440  
WWW.LANDSLAG.IS LANDSLAG@LANDSLAG.IS