



AKUREYRARBÆR - MIÐBÆR
DEILISKIPULAG
BREYTING Á DEILISKIPULAGI
GLERÁRGATA - HOFSBÓT - SKIPAGATA
TILLAGA



19.02.2021

UNNIÐ FYRIR AKUREYRARBÆ



Viðfangsefni, aðdragandi og tilgangur	3
4 Deiliskipulag	6
4.2 Byggðarmynstur	6
4.3 Samgöngur	7
4.3.1 Glerárgata	8
4.3.1a Breytingar á umferðarstefnum í Strandgötu og Hofsbót	8
4.3.2 Bílastæði.....	9
4.3.5 Gangandi vegfarendur	10
4.3.6 Hjólreiðastígar og hjólastæði.....	10
4.4.7 Gróður.....	11
4.11 Vindvist	11
5 Almennir skilmálar	15
5.2 Almennt.....	15
5.2 Nýtingarhlutfall, nýting lóða.	15
5.3 Hönnun og uppdrættir	16
5.4 Mæliblöð	17
5.5 Sorpgeymslur og sorpgámar	17
5.6 Frágangur lóða	17
5.7 Sambúð atvinnureksturs og íbúða	17
5.8 Kvaðir.....	18
6 Sérákvæði.....	19
6.1 Almennt.....	19
6.2 Svæði 1, Glerárgata-Strandgata	19
6.2.1 Hofsbót 1.....	21
6.2.2 Hofsbót 3.....	23
6.2.3 Skipagata 11.....	25
6.2.4 Skipagata 13.....	27
6.2.5 Kennisnið – Skipagata og aðalgönguás.....	31

Viðfangsefni, aðdragandi og tilgangur

Skipulagsráð Akureyrarbæjar samþykkti á fundi sínum 12. ágúst 2020 að hefja vinnu við gerð breytingar á deiliskipulagi miðbæjar Akureyrar sem öðlaðist gildi 22. júlí 2014. Eftir undirbúningsvinnu seinnipart ársins 2019 var stofnaður stýrihópur til að vinna að breytingum á deiliskipulagi í byrjun árs 2020. Stýrihópurinn fundaði reglulega og skilaði niðurstöðu haustið 2020. Breytingar á deiliskipulagi eru í samræmi við niðurstöður stýrihópsins.

Ráðgjafarfyrirtækin Kollgáta og Landslag höfðu umsjón með gerð deiliskipulagsins og vinna einnig að gerð breytingar á deiliskipulagi ásamt EFLU verkfræðistofu.

Drög að breytingu á deiliskipulagi voru kynnt á rafrænum íbúafundi 10. desember 2020 auk þess sem kynningargögn breytingarinnar voru aðgengileg á heimasíðu Akureyrarbæjar frá 10. desember 2020 til 6. janúar 2021.

Atugasemdir voru hafðar til hliðsjónar við frekari vinnslu tillögu á breytingu á deiliskipulagi.

Breyting á deiliskipulagi felst í eftirfarandi:

- Glerárgata verður áfram 2+2 vegur í núverandi legu í stað þess að hliðrast til austurs og vera 1+1 vegur eins og gert er ráð fyrir í gildandi deiliskipulagi.
- Gert er ráð fyrir þrengingu Glerárgötu í 1+1 veg með veglegri gönguþverun á einum stað milli gatamóta við Strandgötu og Kaupvangsstrætis, en í gildandi deiliskipulagi var gert ráð fyrir þremur þverunum gangandi yfir Glerárgötu. Gönguþverun þessi verður í framhaldi af þeim aðalgönguás sem verður frá Skipagötu að Glerárgötu, sem er óbreytt frá gildandi deiliskipulagi.
- Gert er ráð fyrir að sá hluti Skipagötu sem liggur milli Ráðhústorgs og Hofsbótar verði einstefna til suðurs. Þá er gert ráð fyrir að umferðarstefna Hofsbótar breytist, þ.e. verði einstefna frá Skipagötu að Strandgötu.
- Gert er ráð fyrir að hægt sé að koma fyrir hjólastíg í sérrými eftir Skipagötu í samræmi við skipulag stígakerfis Akureyrarbæjar.
- Lóðir við Skipagötu 11 og 13 ásamt Hofsbót 1 og 3 minnka í heildina um **1.783,5m²** þar sem ekki er gert ráð fyrir færslu Glerárgötu.
- Lóðarstærðir breytast sem hér segir:
 - Hofsbót 1. Var 2.426,7m² en verður 2.013,5m².
 - Hofsbót 3. Var 2.228,9m² en verður 1.593,3m².
 - Skipagata 11. Var 2.925,6m² en verður 2.325,0m².
 - Skipagata 13. Var 1.552,6m² en verður 1.418,7m².
- Vegna minnkunar lóða minnkar mögulegt byggingarmagn fyrir nýjar íbúðir og verslunar- og þjónustustarfsemi. Samtals innan lóðanna fjögurra fer byggingarmagnið úr 19.946m² í 18.147,2m², fyrir utan bílgeymslur

- Húsagerðir við Skipagötu 11 og 13 ásamt Hofsbót 1 og 3 breytast frá því að vera með portbyggðu mænispaki í að vera með flötu þaki eða einhalla með 5° hámarkshalla. Hæðir bygginganna voru að mestu 3 hæðir auk rishæðar en verða að mestu 3 hæðir auk inndreginnar fjórðu hæðar. Þó verða suðurhlutar Skipagötu 11 og 13 ásamt norðurhluta Hofsbótar 1 einni hæð hærrí, þ.e. 4 hæðir auk inndreginnar fimmtu hæðar. Hámarks nýtingarhlutfall inndreginnar efstu hæðar er 50% af grunnfleti byggingarreits.
- Gert er ráð fyrir tveimur sameiginlegum bílakjöllurum, fyrir Hofsbót 1 og 3 annarsvegar og Skipagötu 11 og 13 hinsvegar. Innkeyrsla inn í bílakjallara við Hofsbót 1 og 3 verður frá Strandgötu en inn í bílakjallara við Skipagötu 11 og 13 frá Skipagötu. Áður var gert ráð fyrir að bílgeymslur væru á jarðhæðum bygginganna en þó var heimilt að hafa bílakjallara. Bílastæðapörf þessara bygginga verður því leyst innan lóða eins og áður. Byggingarmagn bílgeymsla á jarðhæð bygginganna var samtals 3.804,0m² en heildarbyggingarmagn bílakjallara verður 5.157,2m².
- Vikið er frá lágmarkskröfum um fjölda bílastæða fyrir nýbyggingar og í stað lagðar til hámarkskröfur. Þá eru lagðar til lágmarkskröfur um fjölda hjólastæða og útfærslu þeirra.
- Bílastæðum á skipulagssvæðinu fækkar samhliða minnkuðu byggingarmagni. Heildarfjöldi almennra bílastæða skv. gilandi deiliskipulagi er 814 en stæðum fækkar um 42 og verða þau 770 skv. breytingu á deiliskipulagi. Í dag eru 771 almennt bílastæði á skipulagssvæðinu og fækkar stæðum því um 1 frá núverandi ástandi.
- Meðfram Skipagötu sunnan Hofsbótar er sú breyting gerð að langstæði verða aðeins meðfram götunni vestanverðri en áður var gert ráð fyrir langstæðum beggja megin götunnar. Með þessari breytingu aukast möguleikar á að skapa áhugaverð rými á jarðhæðum nýrra bygginga við Skipagötu sem snúa í vestur og njóta nokkurrar sólar.
- Meðfram Hofsbót er einnig sú breyting gerð að bílastæði verða aðeins meðfram götunni vestanverðri en áður var gert ráð fyrir stæðum beggja megin götunnar, samhliða skapast áhugaverð rými á jarðhæðum nýrra bygginga sem snúa í vestur og njóta nokkurrar sólar.
- Gert er ráð fyrir reiðhjólstæðum og reiðhjólaskýlum fyrir almennig í miðbænum. Þá er gert ráð fyrir reiðhjólageymslum í öllum nýjum byggingum innan þess svæðis sem breyting á deiliskipulagi nær til.
- Sú kvöð er sett á jarðhæð við austur-vestur gönguása skipulagssvæðisins sem og við austanverða Skipagötu að starfsemi verði lifandi, s.s. verslanir, veitingastaðir, þjónusta, menningarstarfsemi o.þ.h. sem hafi hag af því að starfsemin flæði út í almenningsrými gönguása og taki þannig þátt í fjölbreyttu og líflegu miðbæjarlífi.
- Bætt er við þeirri kvöð að almenn gönguleið og almenningsrými verði á milli bygginga þar sem lóðir liggja saman, við Hofsbót 1 og Hofsbót 3 annarsvegar og Skipagötu 11 og 13 hinsvegar.
- Sú breyting er gerð að heimilt er að fjarlægja af skipulagssvæðinu byggingar við Skipagötu 8, Strandgötu 6, Hafnarstræti 106b og hús BSO við Strandgötu. Áður var heimilt að rífa byggingar við Skipagötu 8 og Strandgötu 6 í þeim tilgangi að byggja önnur ný ásamt því að

heimilt var að flytja af skipulagssvæðinu byggingu við Hafnarstræti 106 og húsnæði BSO við Strandgötu.

- Bætt er við kvöð um trjágróður á völdum stöðum til að bæta vindaðstæður á svæðinu.
- Gerð er krafa um að við hönnun bygginga skal gera vindgreiningu þar sem lagt er mat á áhrif vinds umhverfis byggingar og mótvægisáðgerðir á byggingum sé þeirra þörf.
- Þar sem um er að ræða mjög umfangsmikla uppbyggingu í miðbæ Akureyrar er gert ráð fyrir að uppbygging innan þess svæðis sem breytingin nær til verði áfangaskipt. Uppbygging verður í tveimur áföngum og í fyrri áfanga verða byggðar upp lóðir við Hofsbót 1 og 3 ásamt aðalgönguás á milli Skipagötu og Glerárgötu sunnan lóðar við Hofsbót 3. Í seinni áfanga verða byggðar upp lóðir við Skipagötu 11 og 13 en ekki er gert ráð fyrir að uppbygging á þeim lóðum hefjist fyrr en uppbyggingu á lóðum við Hofsbót 1 og 3 er lokið.

Vegna breytinga sem listaðar eru upp hér að ofan eru gerðar breytingar eða viðbætur á eftirfarandi köflum í greinargerð deiliskipulagsins. Í köflum þessum má finna nánari upplýsingar um skilmála og annað sem breyting á deiliskipulagi felur í sér.

4 Deiliskipulag

4.2 Byggðarmynstur

Nokkrar af helstu umferðaræðum miðbæjarins; Hafnarstræti, Skipagata og Glerárgata liggja frá suðri til norðurs og er stefna húsaraða sú sama. Af þessum sökum er miðbærinn illa tengdur við Torfunefsbyggju og Pollinn og lítt varinn fyrir ríkjandi vindáttum.

Einn megin tilgangur skipulagstillögunnar er að nýta það opna landrými sem er á milli miðbæjarins og Pollsins. Með þessu er hægt að stækka miðbæinn og stuðla að jákvæðum tengslum við höfnina og Pollinn með nýjum húsaröðum á svæðinu milli Skipagötu og Glerárgötu.

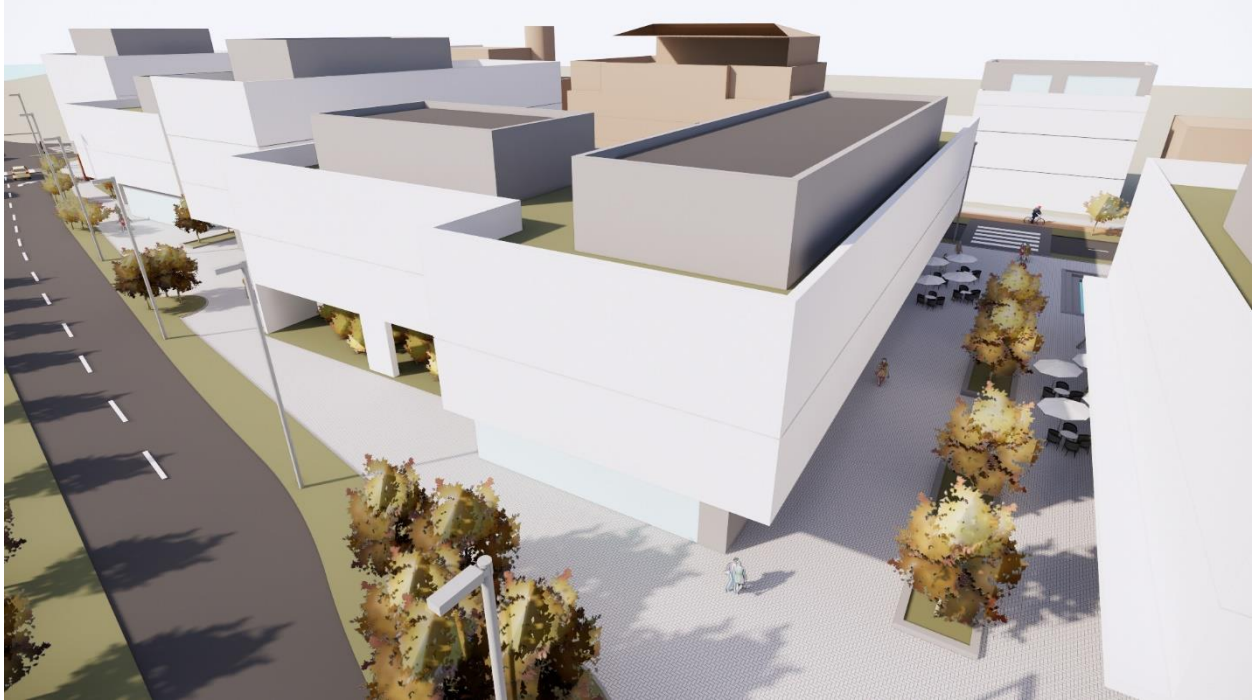
Leiðir og tenging frá miðbæjarsvæðinu og hafnarsvæðisins munu styrkjast með gerð tveggja rúmgóðra austur-vestur gönguása sem verða á milli bygginga á svæðinu sem er frá Skipagötu að Glerárgötu. Báðir gönguásarnir munu hafa góðar göngubveranir yfir Skipagötu og skapa þannig góða tengingu við núverandi byggð og göngugötu (Hafnarstrætis). Þá verður breið göngubverun yfir Glerárgötu út frá nyrðri ásnum þar sem gatan þrengist í 1+1 og þannig skapast mjög góð og örugg tenging fyrir gangandi vegfarenda að hafnarsvæðinu og Hofi.



Skýringarmynd 1. Aðal austur-vestur gönguásinn og göngutenging yfir Glerárgötu að hafnarsvæði.

Með þessum ásum myndast nýjar sjónlínur úr miðbænum að Pollinum og með þeim skapast jafnframt ný skjólgóð og sólrík miðbæjarsvæði. Ásarnir bjóða uppá spennandi uppbyggingarmöguleika þar sem framhliðar nýbygginga snúa að nýjum almenningssrýmum. Stærð og hlutföll nýrra húsaraða og bygginga verður í góðu samræmi við núverandi miðbæjarbyggð og býður upp á áfangaskipta uppbyggingu.

Sú kvöð er sett á jarðhæð við austur-vestur gönguása skipulagssvæðisins sem og við austanverða Skipagötu að starfsemi verði lifandi, s.s. verslanir, veitingastaðir, þjónusta, menningarstarfsemi o.þ.h. sem hafi hag af því að starfsemin flæði út í almenningsrými gönguása og taki þannig þátt í fjölbreyttu og líflegu miðbæjarlífi.



Skýringarmynd 2. Aðal austur-vestur gönguásinn, lifandi starfsemi á jarðhæð.

4.3 Samgöngur

Öflugur miðbær byggir á góðu aðgengi, hvort sem er fyrir gangandi, hjólandi eða akandi vegfarendur og þá sem ferðast um með strætisvagni. Vel er séð fyrir þörfum þeirra sem ferðast um á bíl en bæta þarf aðstæður fyrir fótgangandi og hjólreiðafólk. Skipulagshugmyndin miðar að því að efla möguleika til vistvænna ferðamáta þannig að dregið verði úr þörf fyrir notkun einkabílsins.

Hámarksferðarhraði á deiliskipulagssvæðinu verður 30 km/klst. með eftirfarandi undantekningum:

- Drottningarbraut - 50 km/klst.
- Glerárgata, úr norðri og að Grænu götu/Smáragötu - 50 km/klst.
- Glerárgata, milli Grænu götu/Smáragötu og Kaupvangsstrætis - 40 km/klst.
- Strandgata, úr austri að Glerárgötu - 50 km/klst.
- Hafnarstræti (Göngugata), milli Kaupvangsstrætis og Brekkugötu - 10 km/klst.
- Túngata, frá Bankastíg að Ráðhústorgi - 15 km/klst.
- Akstursleið umhverfis Ráðhústorg - 15 km/klst.

Núverandi vegakerfi tengir miðbæinn vel við aðliggjandi hverfi og því verða engar grundvallarbreytingar þar á, fyrir utan breytingar á hluta Glerárgötu sjá kafla 4.3.1. og á umferðarstefnum á hluta Strandgötu og Hofsbót, sjá kafla 4.3.1a.

Götukantar við gatnamót Skipagötu og Hofsbótar skulu að vera yfirkeyrlegir til að tryggja greiða aðkomu neyðarflutningsbíla (og vöruflutninga).

4.3.1 Glerárgata

Umferðaröryggi Glerárgötu verður bætt og henni breytt í aðlaðandi bæjargötu frá Kaupvangsstræti norður að gatnamótum Grænugötu og Smáragötu. Á þessum 550 m kafla verður Glerárgata áfram fjórar akreinar. Ný gönguþverun er gerð yfir Glerárgötu miðja vegu milli Strandgötu og Kaupvangsstrætis og þrengist umferðin þar í tvær akreinar til að hægja á umferð og tryggja öryggi gangandi og hjólandi sem þvera Glerárgötu. Útfærsla gönguþverunar á skipulagsupprætti er leiðbeinandi og verður útfærð nánar við hönnun.



Skýringarmynd 3. Glerárgata í núverandi legu sem 2+2 vegur ásamt gönguþverun.

Umferðarhraði verður einnig lækkaður úr 50 km/klst. í 40 km/klst. á kaflanum frá Grænugötu/Smáragötu að Kaupvangsstræti. Með þessum breytingum ásamt nýjum byggingum vestan götunnar verður Glerárgata, Pollurinn og Hof órjúfanlegur hluti miðbæjarins.

4.3.1a Breytingar á umferðarstefnum í Strandgötu og Hofsbót

Gert er ráð fyrir að sá hluti Skipagötu sem liggur milli Ráðhústorgsins og Hofsbótar verði einstefna til suðurs. Þá er gert ráð fyrir að umferðarstefna Hofsbótar breytist og verði einstefna frá Skipagötu að Strandgötu. Skipagata milli Kaupvangstrætis og Hofsbótar verður áfram tvístefna.

4.3.2 Bílastæði

Núverandi bílastæði milli Glerárgötu og Skipagötu verða aflögð í áföngum til að rýma fyrir uppbyggingu. Þar er þó gert ráð fyrir bílastæðum í bílgeymslum sem þjóna viðkomandi byggingum. Ljóst er að áhrifasvæði verslunar miðbæjarins fer stækkandi og er því skynsamlegt að dreifa stæðum víðar um miðbæinn en verið hefur og byggja ekki fyrst og fremst á einu stóru safnstæði í austurjaðri miðbæjarins. Nýjum safnstæðum á vegum Akureyrarbæjar verður m.a. komið fyrir á fyllingu austan Hofs, við Ráðhús, við Hólabraut, við Gránufélagsgötu og við Smáragötu. Bílastæði meðfram götum verða felld að byggðinni til að draga úr neikvæðum áhrifum þeirra á götumynd og opin rými en þó þannig að þau veiti greiðan aðgang að verslunum og þjónustu.

Tillagan gerir ráð fyrir að bílastæði fyrir nýbyggingar verði leyst með bílakjallara á viðkomandi lóð. Stýring bílastæða skal miða að því að hægt sé að samnýta bílastæði fyrir atvinnurými og íbúa innan viðkomandi lóða. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu almennt vera í samræmi við kafla 6.2.4 byggingareglugerðar nr. 112/2012.

Heildarfjöldi almennra stæða á skipulagssvæðinu er 770. Mögulegt er að hluti bílastæða í bílakjallara við Skipagötu 11 og 13 verði almenn bílastæði. Ef bílastæði í bílakjallara verða almenn skal tryggja aðgengi að/frá bílakjallaranum að/frá almenningsrýmum ofanjarðar.

Hér að neðan má sjá töflu með áætluðum fjölda opinberra bílastæða. Bílastæðakröfur nýbygginga koma fram í sérskilmálum lóða.

Staðsetning bílastæða	Fjöldi núverandi almennra bílastæða	Áætlaður fjöldi almennra bílastæða skv. skipulagi
Gilsbakkavegur/Oddagata	38	47
Kaupvangsstræti	25	25
Bjarmastígur	18	26
Hafnarstræti	17	34
Geislagata	40	40
Túngata	100	103
Strandgata	4	16
Hof / Átak	137	182
Torfunef	13	37
Geislagata við Ráðhús	80	59
Gránufélagsgata	0	17
Smáragata	22	48
Hólabraut	8	42
Brekkugata	52	62
Skipagata	26	17
Hofsbot	191	15
Áætlaður heildarfjöldi almennra bílastæða	771	770

4.3.5 Gangandi vegfarendur

Núverandi net göngustíga er að mörgu leyti mjög gott en það er þó ekki alltaf aðlaðandi fyrir gangandi vegfarendur. Á miðbæjarsvæðinu eru fyrirhugaðar umtalsverðar breytingar á helstu almenningsrýmum og götum. Breytingarnar eru hugsaðar til þess að bæta umhverfi gangandi vegfarenda og hvetja til vistvænna ferðamáta. Þessar breytingar eiga sér stað samhliða annarri uppbyggingu í miðbænum.

Aðlaðandi stígar munu liggja meðfram sjónum og hafnarsvæðinu og tengjast öðrum megingönguleiðum í bænum. Þetta mun væntanlega leiða til fjölgunar fótgangandi vegfarenda.

4.3.6 Hjólreiðastígar og hjólastæði

Net hjólreiðastíga mun tengja miðbæinn vel við aðliggjandi byggð. Lega stíga á skipulagsuppdrætti er leiðbeinandi og verður útfærð nánar við hönnun þeirra. Gert er ráð fyrir að hægt sé að koma fyrir hjólastíg í sérrými eftir Skipagötu í samræmi við skipulag stígakerfis Akureyrarbæjar. Gert er ráð fyrir blönduðum stíg gangandi og hjólandi austan við Glerárgötu. Slíkt hvetur til aukinnar notkunar reiðhjóla og þar af leiðandi heilbrigðari og umhverfisvænni lífsstíls.

Gert er ráð fyrir reiðhjólastæðum og reiðhjólastýlum fyrir almenning í miðbænum. Þá er gert ráð fyrir reiðhjólageymslum í öllum nýjum byggingum innan svæðis 1.

Hjólastæði eru í götum, innan lóða og eftir atvikum í kjöllum bygginga. Hjólastæði ættu að vera staðsett utan göngustíga og á götugagnasvæðum. Þau skulu vera undir þaki í sérhverju húsi eða bílageymslu. Hjólabúr, skápar eða geymslur skulu vera með öruggar festingar til að læsa hjólum við.

Hjóra- og vagnageymslur skulu uppfylla ákvæði byggingarreglugerðar og þá er aðkoma að hjólastæðum í gegnum íbúðir ekki leyfð. Ef hjólageymslu er komið fyrir í bílageymslu þarf að vera hægt að geyma hjól og bifreiðar í geymslunni á sama tíma. Gönguleið skal vera milli hjólaskýlis og inngangs. Aðstaða þarf að vera í skjóli fyrir veðri og örugg, til að geta læst hjólum við boga, grindur eða annað sambærilegt. Gera skal grein fyrir útreikningi á fjölda og staðsetningu hjólastæða og hjólaaðstöðu á aðaluppdráttum.

Í atvinnuhúsnæði skulu starfsmenn hafa aðgang að sturtu, skápum fyrir fatnað og svæði til að þurrka föt.

Að lágmarki skal gera ráð fyrir 2 hjólastæðum fyrir hverja íbúð 90m² eða minni og 2 til 4 hjólastæðum fyrir stærri íbúðir. Miða skal við að um 90% hjólastæða sé í læstu rými (langtímastæði) og að um 10% stæða sé staðsett nærri inngangi fyrir gesti (skammtímastæði).

Gera skal ráð fyrir að lágmarki 0,5 - 3 hjólastæðum á hverja 100 m² atvinnuhúsnæðis. Gera skal ráð fyrir að 20% hjólastæða séu í læstu rými (hjólageymslur, hjólabúr, hjólaskápar) og að 80%

stæða séu staðsett næst inngangi fyrir gesti. Mælt er með því að helmingur hjólastæða við inngang sé yfirbyggður.

4.4 Almenningsrými

4.4.2 Austur-vestur ásarnir

Lagning nýrra austur-vestur ása er einn lykillinn að því að markmiðum deiliskipulagsins verði náð um að bæta umhverfi fyrir fótgangandi og tengja núverandi miðbæ við hafnar svæðið og menningarhúsið Hof. Nýju ásarnir eru almenningsrými sem liggja vel við sólu og byggingar meðfram þeim veita skjól fyrir ráðandi vindáttum.

Nyrðri austur-vestur gönguásinn er lykiltenging milli svæða og gert er ráð fyrir að ásin verði ein aðalgönguleiðin í miðbænum. Þarna er því verðmætt almenningsrými í hjarta bæjarins. Gert er ráð fyrir kaffihúsum, veitingahúsum eða álíka starfsemi, á jarðhæð bygginga við norðurhlið ássins, þar sem sólar nýtur best. Reiknað er með að í byggingum við suðurhlið ássins verði rólegri starfsemi.

Gert er ráð fyrir nýju torgsvæði í vesturenda ássins, við horn Skipagötu og Hofsbótar, þar sem einnig verður leiksvæði barna. Á gönguásnum frá Skipagötu að Glerárgötu er gert ráð fyrir vatnskúnst, gosbrunnum, grunnum laugum eða tjörnum. Þá er gert ráð fyrir trjágróðri og götugögnum (bekkir, sorpílát o.þ.h.) á völdum stöðum í gönguásunum og á torgsvæðinu.

Útfærsla torgsvæðis á skipulagsupprætti er leiðbeinandi og verður útfærð nánar við hönnun.

4.4.7 Gróður

Hvatt er til markvissrar notkunar gróðurs í almenningsrýmum bæði til fegrunar og til að bæta vindumhverfi þar sem mælingar sýna að þörf er á. Gróðursvæði eru m.a. meðfram og á miðeyju Glerárgötu, meðfram Skipagötu og Hofsbót og í austur-vestur gönguásunum.

Gert er ráð fyrir að notaðar verði íslenskar tegundir auk annarra sem henta vel aðstæðum og munu draga fram staðbundna sérstöðu (s.s. gráreynir, súlublæosp og alaskaösp).

4.11 Vindvist

ÖRUGG verkfræðistofa lagði mat á og greindi staðbundið vindafar skv. tillögu að breytingu á deiliskipulagi miðbæjarins kem kynnt var 10. desember 2020. Niðurstaða greinarinnar var að vindaðstæður í kringum nýbyggingarreitina fjóra (Hofsbót 1 og 3 ásamt Skipagötu 11 og 13) munu að mestu leyti uppfylla þær gæðakröfur sem til þeirra eru gerðar m.t.t. þæginda fólks vegna vinda, þótt gönguásar henti síður til lengri setu. Hinsvegar eru svæði þar sem vindhröðun í kringum horn bygginga er talin fremur mikil og lagt til að skoða mögulegar mótvægisáðgerðir eða breytingar á byggingarreitum til að bæta þær vindaðstæður. Þessi svæði eru helst aðalgönguásinn á milli Hofsbótar 3 og Skipagötu 11, gönguásinn á milli Skipagötu 11 og 13 og við suðurenda Skipagötu 13.

Vegna niðurstöðu vindgreiningar voru gerðar breytingar á byggingareitum umhverfis austurhluta gönguásanna sem liggja að Glerárgötu ásamt því að kvöð er sett um trjágróður á eftirfarandi stöðum:

- Við suðurenda Skipagötu 13.
- Meðfram Glerárgötu á svæðum sunnan gönguása á milli Hofsbótar 3 og Skipagötu 11 annarsvegar og Skipagötu 11 og 13 hinsvegar.
- Á miðjum aðalgönguásnum frá Skipagötu að Glerárgötu.

Gerð var önnur vindgreining með þessum breytingum og skv. niðurstöðu hennar minnkaði vindhraði mjög á gönguásunum og verður vindhraði eftir breytingu óveruleg. Gönguásarnir munu því henta vel sem viðverusvæði.

Til að bæta vindaðstæður sunnan Skipagötu 13 er gert ráð fyrir aðgerðum á byggingu sem geta falist í ógropnu skyggni eða láréttum ógropnum vindskerm.

Lögð er áhersla á að við hönnun húsa verði hugað að vindvist umhverfis byggingar. Mögulegar aðgerðir eru m.a. að hafa vindskerma eða skyggni á byggingum, auk þess sem útfærsla á hornum og svölum getur haft áhrif.

Við hönnun bygginga skal gera vindgreiningu þar sem lagt er mat á áhrif vinds umhverfis byggingar og mótvægisáðgerðir á byggingum sé þeirra þörf.

Vindgreiningu skal leggja fram með forteikningum áður en aðaluppdrættir eru lagði fram.



Skýringarmynd 4. Séð yfir nýtt torgsvæði við vesturenda aðalgönguáss frá Glerárgötu að Skipagötu ásamt mögulegri útfærslu á hjólastíg meðfram Skipagötu.

4.11 Áfangaskipting

Þar sem um er að ræða mjög umfangsmikla uppbyggingu í miðbæ Akureyrar er gert ráð fyrir að uppbygging innan þess svæðis sem breytingin nær til verði áfangaskipt. Uppbygging verður í tveimur áföngum og í fyrri áfanga verða byggðar upp lóðir við Hofsbót 1 og 3 ásamt aðalgönguás á milli Skipagötu og Glerárgötu sunnan lóðar við Hofsbót 3. Í seinni áfanga verða byggðar upp lóðir við Skipagötu 11 og 13 en ekki er gert ráð fyrir að uppbygging á þeim lóðum hefjist fyrr en uppbyggingu á lóðum við Hofsbót 1 og 3 er lokið.

Núverandi almenn bílastæði á fyrirhuguðum byggingarlóðum við Skipagötu 11 og 13 og Hofsbót 1 og 3 eru um 190. Af þessum bílastæðum eru um 120 þeirra á fyrirhuguðum byggingarlóðum við Skipagötu 11 og 13 en þessi stæði verða óbreytt þar til uppbyggingu á lóðum við Hofsbót 1 og 3 er lokið. Fylgst verður með nýtingu bílastæða með reglulegum hætti næstu árin og ekki verður farið í uppbyggingu á lóðum við Skipagötu 11 og 13 nema að sýnt verði fram á að sú uppbygging muni ekki hafa neikvæð áhrif á verslun- og þjónustu í miðbænum.



Skýringarmynd 5. Uppbygging fyrri áfanga lokið en bílastæði á svæði fyrir seinni áfanga.



Skýringarmynd 6. Uppbyggingu fyrri áfanga lokið en bílastæði á svæði fyrir seinni áfanga, séð úr suðaustri.

5 Almennir skilmálar

5.2 Almennt

Skilmálar þessir taka til byggðar sem falla undir þetta deiliskipulag. Annars vegar þá byggð sem fyrir er en hins vegar nýbyggingar.

Í gildi eru almennir byggingarskilmálar Akureyrarbæjar frá 2006.

5.2 Nýtingarhlutfall, nýting lóða.

Nýtingarhlutfall er hlutfall brúttóflatarmáls byggingar (með bílakjallara og lóðarstærðar. Hámarks flatarmál bygginga á lóðinni fæst með því að margfalda lóðastærð með nýtingarhlutfalli.

Dæmi: $N=0,35$, lóð 750 m². Hámarksbyggingarmagn er þá $750 \times 0,35 = 262,5$ m².

Tilgreindur er hámarks fjöldi íbúða á hverri byggingarlóð nema fyrir lóðirnar Hofsbót 1, Hofsbót 3, Skipagötu 11 og Skipagötu 13 sem gefa upp lágmarksfjölda íbúða.

Sjá upplýsingar um nýbyggingarlóðir í töflu hér að neðan (innan þess svæðis sem breyting á deiliskipulagi nær til).

Nýbyggingar-lóðir	Lóðastærð	Nýtingar-hlutfall	Hæðafjöldi	Lágmarks-fjöldi íbúða	Nýbyggingar íbúðir-þjónusta	Nýbyggingar bílastæðahús í kjallara	Heildarbyggingarmagn
Skipagata 11	2.325,0m ²	3,323	3+1 / 4+1	15	5.386,5m ²	2.340,4m ²	7.726,9m ²
Skipagata 13	1.418,7m ²	2,516	3+1 / 4+1	10	2.832,2m ²	736,1m ²	3.568,3m ²
Hofsbót 1	2.013,5m ²	3,351	3+1 / 4+1	16	5.485,4m ²	1.261,6m ²	6.747,0m ²
Hofsbót 3	1.593,3m ²	3,302	3+1	10	4.443,1m ²	819,1m ²	5.262,2m ²
Samtals	7.350,5 m²	-	-	51	18.147,2 m²	5.157,2 m²	23.304,4 m²

Heildarbyggingarmagn fyrir nýjar íbúðir og verslunar- og þjónustustarfsemi er 18.147,0m². Heildarbyggingarmagn bílakjallara er 5.157,2m² og því er heildarbyggingarmagn á lóðunum við Hofsbót 1 og 3 ásamt Skipagötu 11 og 13 alls 23.304,4m².

Heimilt er að byggja ofan á nokkur hús á skipulagssvæðinu samkvæmt skipulagsuppdrætti. Heimild þess efnis er í gildandi skipulagi og er ekki vikið frá því í þessu deiliskipulagi.

Byggingar á skipulagssvæðinu er fjölbreyttar og af öllum aldri, stærðum og gerðum. Þó einstaka hlutar þess kunni að vera ólíkir mynda byggingarnar víða heildir og er m.a. tekið mið af þeim við svæðaskiptingu deiliskipulagsins.

Heimilt er að fjarlægja af skipulagssvæðinu byggingar við Skipagötu 8, Strandsgötu 6, Hafnarstræti 106b og hús BSO við Strandgötu.

Einnig er heimilt að flytja „Turninn“ á lóðinni Hafnarstræti 100b til innan skipulagssvæðisins eða af miðbæjarsvæðinu.

Á skipulagssvæðinu er almennt ekki gert ráð fyrir viðbyggingum ef undanskildar eru lóðir sem taldar eru upp í töflunni hér að ofan. Óski húseigendur hins vegar eftir leyfi fyrir minniháttar

viðbyggingum skal um það sótt sérstaklega og fari það þá í lögformlegan farveg. Ástæða þessa er ekki síst að sú fjölbreytni sem áður er getið og gerir það snúið að gefa út almenn ákvæði. Þessi leið mun einnig tryggja nágrönnum hverju sinni betri möguleika á að gefa álit sitt á fyrirhuguðum framkvæmdum.

Almennt gildir að við allar breytingar á húsum og ytri umgjörð þeirra skal taka ríkt tillit til samhengi byggðarinnar, yfirbragðs hennar og götummyndar. Þá skal þess gætt sómi sé sýndur upphaflegum byggingarstíl og hlutföllum þeirra.

Samkvæmt núgildandi lögum um menningarminjar nr. 80/2012 eru öll hús sem eru eldri en 100 ára innan skipulagssvæðisins friðuð.

Byggingarreitir eru tilgreindir á deiliskipulagsupprætti og málsettir á mæliblaði. Hús skulu standa innan byggingarreits. Þó mega þakbrúnir ná allt að 0.3 m út fyrir byggingarreit á þeim lóðum þar sem útkragandi þök eru leyfð. Svalir mega ná út fyrir byggingarreit. Minniháttar útbyggingar, t.d. útbyggðir gluggar eða kennileiti mega ná út fyrir megin byggingarreit enda sé gerð grein fyrir þeim á forteikningum arkitekta. Byggingarreitum er skipt með markalínum merktum a, b og c eftir atvikum í samræmi við hæð bygginga.

5.3 Hönnun og upprættir

Fjölbreytni er talsverð á skipulagssvæðinu. Hús eru af öllum stærðum og gerðum og spannar byggingarsaga þeirra um 100 ár. Nýbyggingar á skipulagssvæðinu verða margar og flestar talsvert áberandi í bæjarmynd Akureyrar. Hluti þeirra mun skapa ásýnd bæjarins frá höfninni. Því er lögð rík áhersla á vandaða hönnun bygginga bæði hvað varðar innri gerð, form og útlit. Stefnt er að því að byggingar á svæðinu geti talist góð, nútímaleg byggingarlist þar sem fléttast saman notagildi, tæknileg gæði, hagkvæmni, vandað útlit og formfegurð.

Sökum þess fjölbreytileika sem áður er minnst á eru engar almennar kvaðir um húsagerð, efni, liti og þessháttar. Þó eru settar fram sértækar kröfur þar sem það á við og þeirra þá getið sérstaklega undir kafla um viðkomandi lóðir.

Áður en aðalupprættir eru lagðir fram skal leggja fram forteikningar, m.a. þrívíðar sem gefa með greinargóðum hætti grein fyrir ofantöldum atriðum. Skipulagsráð skal meta þessa hluti sérstaklega áður en hún leyfir framlagningu aðaluppráttar. Heimilt er að hafna afgreiðslu aðaluppráttar sem ekki uppfylla almennar og sjálfsagðar kröfur að þessu leyti þó svo að hönnun uppfylli tæknilegar og mælanlegar kröfur reglugerða og skilmála að öðru leyti.

Vakin er athygli á byggingarlistastefnu Akureyrarbæjar sem samþykkt var í bæjastjórn 12. júní 2001. Við hönnun byggingar skal gengið út frá reglugerð um hávaða nr. 724/2008.

Nýbyggingar skulu taka fullt tillit til og kallast á við eldri byggð hvað varðar stærðir, hlutföll, form og efnisval eftir því sem við á, hvort heldur um er að ræða nútímalega byggingarlist eða byggingar í gömlum stíl. Nýbyggingar skulu virða megindrætti umhverfisins og falla vel inn í heildarmyndina.

5.4 Mæliblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Allir hlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð. Byggingarreitur sýnir lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum.

Mæliblöð sýna einnig viðmiðunarhæðir gangstétta og gatna við lóðarmörk, sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum.

5.5 Sorpgeymslur og sorpgámar

Sorpgeymslur skulu almennt vera í samræmi við kafla 6.12 í byggingareglugerð nr. 112/2012 eða samkvæmt ákvæðum sem Akureyrarbær setur. Aðgangur að sorpílátum skal vera auðveldur og greiður en þess jafnframt gætt að sorpílát séu ekki áberandi. Við hönnun sorpgeymslna skal taka mið af flokkun sorps og gera ráð fyrir nægjanlegar aðstæður og rými þannig að samræmist verklagsreglum Akureyrarbæjar.

Þar sem gerðar eru sérstakar kröfur til frágangs sorpgeymslu er getið um þær í lýsingu viðkomandi lóða.

Aðgreining skal vera á milli sorpíláta atvinnuhúsnæðis og íbúðarhúsnæðis. Úrgangur frá starfsemi á jarðhæð skal ekki að valda efri hæðum vanda s.s. vegna sjón-, hávaða- fok- og lyktarmengunar.

Mögulegt er að djúpgámar verði nýttir sem lausn í sorpmálum á skipulagssvæðinu. Slíkar lausnir eru ekki sýndar á deiliskipulagsupprætti en þó hugað að nægjanlegu plássu ef til þess kemur að djúpgámar verði á svæðinu til framtíðar. Staðsetning og útfærsla á djúpgámum skal vera í samráði við Akureyrarbæ.

5.6 Frágangur lóða

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við kafla 7.2 í byggingareglugerð nr. 112/2012.

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur skv. mæliblaði.

Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram opnum svæðum í þeirri hæð, sem sýnd er á mæliblöðum og bera allan kostnað af því.

Á nýbyggingarreitum að opinberum miðbæjarrýmum skal lóðarhafi hafa samráð við bæjaryfirvöld um frágang þannig að heildaryfirbragð glatist ekki.

5.7 Sambúð atvinnureksturs og íbúða

Vegna blandaðrar landnotkunar íbúða og atvinnureksturs skal gæta þess að atvinnustarfsemi valdi sem minnstum óþægindum vegna bílaumferðar, mengunar, hávaða, ljósnotkunar eða annars ónæðis.

Þar sem gert er ráð fyrir blandaðri landnotkun íbúða og atvinnustarfsemi veitir HNE starfsleyfi. Eftirfarandi þættir verða metnir þegar lagt er mat á það hvort starfsemi hæfi á skipulagssvæðinu:

- Hávaði frá starfsemi skal vera undir viðmiðum byggingarreglugerðar og ÍST 45:2011 Hljóðfræði og hljóðmælingar.
- Aðgreina þarf á milli starfsemi á jarðhæð og efri hæða sem eru íbúðir (inngangar, geymslur, önnur rými, lagnir o.s.frv.).
- Góð einangrun verði á milli atvinnustarfsemi á jarðhæðum og íbúða á efri hæðum. Hugað verði að þessum málum við brunahönnun húsnæðisins.
- Gera þarf ráð fyrir möguleikum fyrir starfsemi á jarðhæðum til að leiða loft upp fyrir þakbrún án þess að valda ónæði eða setja neikvæðan svip á umhverfið.

5.8 Kvaðir

Eftirfarandi kvöðum er bætt við á lóðum innan skipulagssvæðisins:

Kv-18 Kvöð um almenna gönguleið og almenningsrými á milli bygginga þar sem lóðir við Hofsbót 1 og Hofsbót 3 liggja saman. Breidd kvaðarsvæðis er 6,0 m.

Kv-19 Kvöð um almenna gönguleið og almenningsrými á milli bygginga þar sem lóðir við Skipagötu 11 og Skipagötu 13 liggja saman. Breidd kvaðarsvæðis er 9,0 m.

Þá er felld burt kvöð kv-2 um innakstursleið í vesturhlið bílageymslu í Skipagötu 11.

6 Sérákvæði

6.1 Almenn

Hér er lýst sérstökum skilmálum sem eiga við innan hvers þeirra sex svæða sem deiliskipulagslagsvæðinu er skipt í eftir starfsemi og yfirbragði.

6.2 Svæði 1, Glerárgata-Strandgata

Mörk svæðisins liggja frá ströndinni vestan Hjalteyrargötu að Strandgötu og meðfram henni til vesturs að Hofsbót og þaðan meðfram Hofsbót og Skipagötu að Kaupvangsstræti. Þaðan liggja mörkin til austurs að Drottningarbraut og svo meðfram henni til suðurs að Austurbrú þar sem mörkin liggja til sjávar.

Innan svæðisins eru nú þegar fjögur mannvirki og hýsa þau einhverskonar þjónustustarfsemi. Fyrst ber að nefna menningarhúsið Hof sem er eitt af helstu kennileitum miðbæjar Akureyrar. Hof er staðsett á uppfyllingu sunnan Strandgötu og austan Glerárgötu og var húsið vígt í ágúst árið 2010. Líkamsræktarstöðin Átak er staðsett við Pollinn sunnan Strandgötu og austan Hofs. Bílastæði vegna starfsemi í báðum byggingum er á svæðinu á milli þeirra. Þá er leigubílastöðin BSO með starfsemi í húsnæði sem staðsett er suðvestan gatnamóta Strandgötu og Glerárgötu. Dælustöð fráveitu er staðsett austan Glerárgötu sunnan Hofs.

Strandgata, Torfunefsbyggja og Glerárgata/Drottningarbraut eru innan svæðisins sem og stór svæði fyrir bílastæði sem þjóna miðbænum á milli Glerárgötu og Skipagötu/Hofsbótar.

Sameiginleg ákvæði fyrir Skipagötu 11, Skipagötu 13, Hofsbót 1 og Hofsbót 3

Um er að ræða fjórar stórar byggingarlóðir sem ásamt því að auka þjónustustig miðbæjarins forma tvær nýjar göngugötur frá vestri til austurs og tengja þennan nýja hluta við núverandi hluta miðbæjarins. Þessi nýju hús munu einnig færa byggðina nær höfninni og menningarhúsinu Hofi. Markmiðið er að þarna rísi heilsteypt byggð sem þó hefur fjölbreytt yfirbragð. Þó að byggingar fái nútímalegt yfirbragð skulu þær engu að síður taka tillit til og kallast á við eldri byggð Akureyrar.

Ekki eru gerðar kröfur um sérstakar klæðningar að öðru leyti en því að mælst er til þess að miðað sé við vönduð efni og frágang þeirra. Forðast skal áberandi efnis- og litaval nema til að draga fram ákveðna áhersluhluta byggingar, s.s. á hornum, við uppbotr úthliða, inndregna hluta úthliða eða á öðrum stöðum sem við á.

Gert er ráð fyrir sameiginlegum bílakjallara fyrir Hofsbót 1 og 3 annarsvegar og Skipagötu 11 og 13 hinsvegar.



Skýringarmynd 7. Séð yfir mögulegar byggingar á lóðum við Skipagötu 11 og 13 ásamt Hofsbót 1 og 3.

Nokkur almenn atriði:

- Stigahús skulu vera lokuð með lyftu.
- Svalagangar eru ekki leyfðir.
- Hver íbúð yfir 55m² að brúttóstærð skal hafa glugga á gagnstæðum hliðum. Hver íbúð hafi þannig gluggahlíð bæði að götu og garði.
- Á annarri hæð á þaksvölum skal afmarkaður séreignaflötur (3 m út frá vegg) sem kemur í stað svala fyrir séreignir sem hafa beint aðgengi að þaksvölum á þaki 1.hæðar.
- Gera skal ráð fyrir að hámarki tveimur bílastæðum á hverja íbúð í bílageymslu. Þá skal gera ráð fyrir að hámarki einu bílastæði fyrir hverja 50m² í verslunar- eða skrifstofuhúsnæði.
- Bílastæði innan lóðar skulu vera skv. sérákvæðum fyrir hverja lóð.
- Útgangur skal vera úr hverju stigahúsi að garðrými ofan á bílageymslu.
- Þök skulu vera flöt, með lágmarkshalla eða einhalla með hámarkspakhalla 5°
- Hliðar með útkragandi byggingarreiti á 2. hæð og ofar skulu að lágmarki kraga út 0,5m út fyrir 1.hæð en að hámarki skv. skipulagsuppdrætti. Útkragandi hliðar skulu hafa útkrögun á a.m.k. 85% af lengd hveirrar hliðar með slíka kröfu.
- Byggingarreitir 1.hæðar eru með bindandi byggingarlínum á öllum hliðum sem nemur 85% af lengd hveirrar hliðar. Þannig má víkja frá bindingu við hverja hlið sem nemur 15%.
- Á öllum lóðum er gert ráð fyrir að efsta hæð sé inndregin frá útbrún byggingarreits að lágmarki 2,0m. Hámarks nýtingarhlutfall inndreginnar efstu hæðar er 50% af grunnfleti byggingarreits.
- Gera skal ráð fyrir sérstakri reiðhjólageymslu með aðstöðu til hleðslu fyrir rafmagnsreiðhjól innan hveirrar lóðar. Geymslan skal að lágmarki rúma 2 hjól fyrir hverja séreign í húsinu, íbúðir og atvinnurými.
- Gera þarf ráð fyrir vöruafhengingu og skulu uppbyggingaraðilar sýna hvernig það er leyst.

6.2.1 Hofsbót 1

Byggingarreitir innan lóðarinnar eru þrjár. Byggingarreitur fyrir jarðhæð hússins, byggingarreitur fyrir útkragandi efri hæðir og byggingarreitur fyrir bílakjallara.

Gera skal ráð fyrir að hámarki tveimur bílastæðum á hverja íbúð í bílageymslu. Þá skal gera ráð fyrir að hámarki einu bílastæði fyrir hverja 50 m² í verslunar- eða skrifstofuhúsnæði.



Skýringarmynd 8. Séð yfir Hofsbót 1 úr norðaustri.

Byggingarreitur

Nyrðri hluti byggingar er fjögurra hæða auk inndreginnar fimmtu hæðar en syðri hluti byggingar þriggja hæða auk inndreginnar fjórðu hæðar. Þök eru flöt eða einhalla með 5° hámarkshalla. Húsin skulu hafa inndregin, lóðrétt uppbrót í klæðningum útveggja við stigahús þannig að dregið sé úr sjónrænni lengd framhliða. Handrið á þaksvölum efstu hæðar verða lækkuð til að undirstrika slitin Breidd inndregins hluta hverju sinni verði minnst 4 metrar en mest 6 metrar. Með þessu og efnisnotkun skal skipta megin formi byggingarinnar upp í hlutföll sem falla vel að mælikvarða eldri byggðar.

Hæðir ofan jarðhæðar verða útkragandi skv. skipulagsupprætti. Uppdráttur sýnir hámarks leyfilegt útkrag en að lágmarki skal það vera 0,5m

Efsta hæð hússins verði inndregin að lágmarki 2,0m frá útbrún næstu hæðar fyrir neðan og er nýtingarhlutfall efstu hæðar að hámarki 50% af grunnfleti byggingarreits.

Á jarðhæð verður verslun og þjónusta en íbúðir á efri hæðum. Þó er atvinnustarfsemi heimil á annarri hæð. Íbúðir verði vandaðar og uppfylli allar almennar gæðakröfur og henti ólíkum aldurshópum og fjölskyldugerðum sem best til íbúðar. Allar íbúðir stærri en 55m² skulu hafa

6.2.2 Hofsbót 3

Byggingarreitur innan lóðarinnar eru þrír. Byggingarreitur fyrir jarðhæð hússins, byggingarreitur fyrir útkragandi efri hæðir og byggingarreitur fyrir bílakjallara sem tengist bílakjallara á lóðinni að Hofsbót 1 til norðurs.

Gera skal ráð fyrir að hámarki tveimur bílastæðum á hverja íbúð í bílageymslu. Þá skal gera ráð fyrir að hámarki einu bílastæði fyrir hverja 50 m² í verslunar- eða skrifstofuhúsnæði.



Skýringarmynd 9. Séð yfir Hofsbót 3 úr suðaustri.

Byggingarreitur

Byggingin er þriggja hæða auk inndreginnar fjórðu hæðar. Þök eru flöt eða einhalla með 5° hámarkshalla. Húsin skulu hafa inndregin, lóðrétt uppbot í klæðningum útveggja við stigahús þannig að dregið sé úr sjónrænni lengd framhliða. Handrið á þaksvölum efstu hæðar verða lækkuð til að undirstrika slitin. Breidd inndregins hluta hverju sinni verði minnst 4 metrar en mest 6 metrar. Með þessu og efnisnotkun skal skipta megin formi byggingarinnar upp í hlutföll sem falla vel að mælikvarða eldri byggðar.

Hæðir ofan jarðhæðar verða útkragandi skv. skipulagsupprætti. Uppdráttur sýnir hámarks leyfilegt útkrag en að lágmarki skal það vera 0,5m

Efsta hæð hússins verði inndregin að lágmarki 2,0m frá útbrún næstu hæðar fyrir neðan og er nýtingarhlutfall efstu hæðar að hámarki 50% af grunnfleti byggingarreits.

Á jarðhæð verður verslun og þjónusta en íbúðir á efri hæðum. Þó er atvinnustarfsemi heimil á annarri hæð. Íbúðir verði vandaðar og uppfylli allar almennar gæðakröfur og henti ólíkum

aldurshópum og fjölskyldugerðum sem best til íbúðar. Allar íbúðir stærri en 55m² skulu hafa glugga til tveggja átta í það minnsta. Allar íbúðir skulu hafa einkasvalir. Ganga skal inn í íbúðir um lokað stigahús. Svalagangar eru ekki leyfilegir.

Gera skal grein fyrir efnis og litavali um leið og forteikningar eru lagðar fram. Þakkantar og annar frágangur skal vera snyrtilega leystur og ekki eru leyfð fyrirferðarmikil þakskyggni eða frágangslaunsir.

Við þann hluta byggingar sem er inndreginn frá lóðarmörkum á jarðhæða skal ganga frá jarðvegsyfirborði í samráði við Akureyrarbæ.

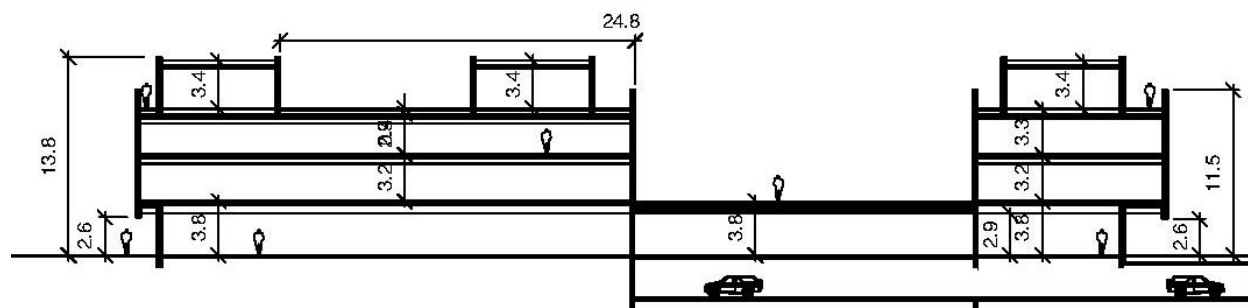
Hámarks vegg hæð næst efstu hæðar byggingarinnar skal vera 11,6m frá gólfkóta 1. hæðar og hámarks þakhæð hússins er 13,9m. Hámarkshæð einnar hæðar byggingar er 3,8m frá gólfkóta. Leiðbeinandi gólfhæð verður gefin upp á mæliblöðum.

Byggingarreitur, bílageymslur

Þessi reitur gerir ráð fyrir bílakjallara. Inn- og útakstur að bílastæðum er frá Strandgötu að norðan. Heimilt er í samráði við skipulagsráð að víkja lítillega frá þeirri staðsetningu enda sé samkomulag um breyttan frágang á almenningsrými. Bílakjallarinn tengist lóð Hofsbótar 3 til suðurs og er gert ráð fyrir að það verði samfelldur bílakjallari undir báðum lóðum með einni inn- og útkeyrslu frá Strandgötu (sjá dæmi um útfærslu í kafla 6.2.5).

Ofan á 1. hæð skal gera ráð fyrir sameiginlegum garði til afnota fyrir húseigendur auk þess sem afmarkaður er sérafnotahluti fyrir íbúðir 2. hæðar. Aðgangur skal vera að garði úr stigahúsi og íbúðum 2. hæðar. Frágangur garðsins skal vera með þeim hætti að gert sé ráð fyrir gróðri, göngu- og leiksvæði og/eða nýtingu verslunar- og þjónustufyrirtækja á þakgarðinum með afmörkuðum hætti.

Hámarks salarhæð bílageymslu skal vera 3,0m frá gólfkóta. Leiðbeinandi gólfhæð verður gefin upp á mæliblöðum.



Snið - Hofsbót 3

6.2.3 Skipagata 11

Byggingarreitur innan lóðarinnar eru þrír. Byggingarreitur fyrir jarðhæð hússins, byggingarreitur fyrir útkragandi efri hæðir og byggingarreitur fyrir bílakjallara.

Gera skal ráð fyrir að hámarki tveimur bílastæðum á hverja íbúð í bílageymslu. Þá skal gera ráð fyrir að hámarki einu bílastæði fyrir hverja 50 m² í verslunar- eða skrifstofuhúsnæði.



Skýringarmynd 10. Séð yfir Skipagötu 11 úr norðaustri.

Byggingarreitur

Syðri hluti byggingar er fjögurra hæða auk inndreginnar fimmtu hæðar en nyrðri hluti byggingar þriggja hæða auk inndreginnar fjórðu hæðar. Þök eru flöt eða einhalla með 5° hámarkshalla. Húsin skulu hafa inndregin, lóðrétt uppbot í klæðningum útveggja við stigahús þannig að dregið sé úr sjónrænni lengd framhliða. Handrið á þaksvölum efstu hæðar verða lækkuð á þessum stöðum til að undirstrika slitin. Breidd inndregins hluta hverju sinni verði minnst 4 metrar en mest 6 metrar. Með þessu og efnisnotkun skal skipta megin formi byggingarinnar upp í hlutföll sem falla vel að mælikvarða eldri byggðar.

Hæðir ofan jarðhæðar verða útkragandi skv. skipulagsupprætti. Uppdráttur sýnir hámarks leyfilegt útkrag en að lágmarki skal það vera 0,5m

Efsta hæð hússins verði inndregin að lágmarki 2,0m frá útbrún næstu hæðar fyrir neðan og er nýtingarhlutfall efstu hæðar að hámarki 50% af grunnfleti byggingarreits.

Á jarðhæð verður verslun og þjónusta en íbúðir á efri hæðum. Þó er atvinnustarfsemi heimil á annarri hæð. Íbúðir verði vandaðar og uppfylli allar almennar gæðakröfur og henti ólíkum

aldurshópum og fjölskyldugerðum sem best til íbúðar. Allar íbúðir stærri en 55m² skulu hafa glugga til tveggja átta í það minnsta. Allar íbúðir skulu hafa einkasvalir. Ganga skal inn í íbúðir um lokað stigahús. Svalagangar eru ekki leyfilegir.

Gera skal grein fyrir efnis og litavali um leið og forteikningar eru lagðar fram. Þakkantar og annar frágangur skal vera snyrtilega leystur og ekki eru leyfð fyrirferðarmikil þakskyggni eða frágangslausrir.

Við þann hluta byggingar sem er inndreginn frá lóðarmörkum á jarðhæða skal ganga frá jarðvegsyfirborði í samráði við Akureyrarbæ.

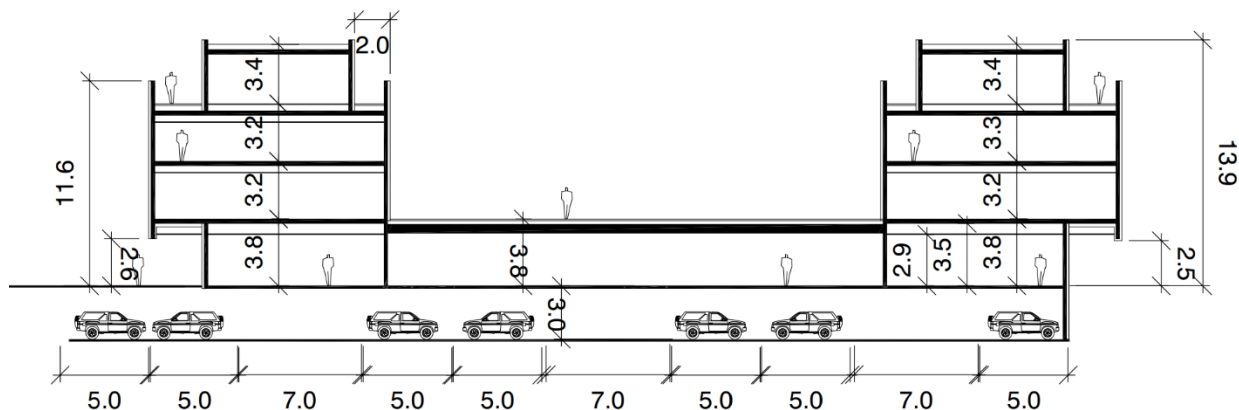
Hámarks vegg hæð næst efstu hæðar þriggja hæða byggingarinnar skal vera 11,6m frá gólfkóta 1. hæðar og hámarks þakhæð er 13,9m. Hámarks vegg hæð næst efstu hæðar fjögurra hæða byggingarinnar skal vera 14,4m frá gólfkóta 1. hæðar og hámarks þakhæð er 16,7m. Hámarkshæð einnar hæðar byggingar er 3,8m frá gólfkóta. Leiðbeinandi gólfhæð verður gefin upp á mæliblöðum.

Byggingarreitur, bílgeymslur

Þessi reitur gerir ráð fyrir bílakjallara. Inn- og útakstur að bílastæðum er frá Skipagötu að vestan. Heimilt er í samráði við skipulagsráð að víkja lítillega frá þeirri staðsetningu enda sé samkomulag um breyttan frágang á almenningsrými. Bílakjallarinn tengist lóð Skiptagötu 13 til suðurs og er gert ráð fyrir að það verði samfelldur bílakjallari undir báðum lóðum með einni inn- og útkeyrslu frá Skipagötu (sjá dæmi um útfærslu í kafla 6.2.5).

Ofan á 1. hæð skal gera ráð fyrir sameiginlegum garði til afnota fyrir húseigendur auk þess sem afmarkaður er sérafnotahluti fyrir íbúðir 2. hæðar. Aðgangur skal vera að garði úr stigahúsi og íbúðum 2. hæðar. Frágangur garðsins skal vera með þeim hætti að gert sé ráð fyrir gróðri, göngu- og leiksvæði og/eða nýtingu verslunar- og þjónustufyrirtækja á þakgarðinum með afmörkuðum hætti.

Hámarks salarhæð bílageymslu skal vera 3,0m frá gólfkóta. Leiðbeinandi gólfhæð verður gefin upp á mæliblöðum.



Snið - Skipagata 11

6.2.4 Skipagata 13

Byggingarreitir innan lóðarinnar eru þrjár. Byggingarreitur fyrir jarðhæð hússins, byggingarreitur fyrir útkragandi efri hæðir og byggingarreitur fyrir bílakjallara.

Gera skal ráð fyrir að hámarki tveimur bílastæði á hverja íbúð í bílageymslu. Þá skal gera ráð fyrir að hámarki einu bílastæði fyrir hverja 50 m² í verslunar- eða skrifstofuhúsnæði.



Skýringarmynd 11. Séð yfir Skipagötu 13 úr suðaustri.

Byggingarreitur

Syðri hluti byggingar er fjögurra hæða auk inndreginnar fimmtu hæðar en nyrðri hluti byggingar þriggja hæða auk inndreginnar fjórðu hæðar. Þök eru flöt eða einhalla með 5° hámarkshalla. Húsin skulu hafa inndregin, lóðrétt uppbrót í klæðningum útveggja við stigahús þannig að dregið sé úr sjónrænni lengd framhliða. Handrið á þaksvölum efstu hæðar verða lækkuð á þessum stöðum til að undirstrika slitin. Breidd inndregins hluta hverju sinni verði minnst 4 metrar en mest 6 metrar. Með þessu og efnisnotkun skal skipta megin formi byggingarinnar upp í hlutföll sem falla vel að mælikvarða eldri byggðar.

Hæðir ofan jarðhæðar verða útkragandi skv. skipulagsuppdraetti. Uppdráttur sýnir hámarks leyfilegt útkrag en að lágmarki skal það vera 0,5m

Efsta hæð hússins verði inndregin að lágmarki 2,0m frá útbrún næstu hæðar fyrir neðan og er nýtingarhlutfall efstu hæðar að hámarki 50% af grunnfleti byggingarreits.

Á jarðhæð verður verslun og þjónusta en íbúðir á efri hæðum. Þó er atvinnustarfsemi heimil á annarri hæð. Íbúðir verði vandaðar og uppfylli allar almennar gæðakröfur og henti ólíkum aldurshópum og fjölskyldugerðum sem best til íbúðar. Allar íbúðir stærri en 55m² skulu hafa

glugga til tveggja átta í það minnsta. Allar íbúðir skulu hafa einkasvalir. Ganga skal inn í íbúðir um lokað stigahús. Svalagangar eru ekki leyfilegir.

Gera skal grein fyrir efnis og litavali um leið og forteikningar eru lagðar fram. Þakkantar og annar frágangur skal vera snyrtilega leystur og ekki eru leyfð fyrirferðarmikil þakskyggni eða frágangslaunsir.

Við þann hluta byggingar sem er inndreginn frá lóðarmörkum á jarðhæða skal ganga frá jarðvegsyfirborði í samráði við Akureyrarbæ.

Hámarks vegg hæð næst efstu hæðar þriggja hæða byggingarinnar skal vera 11,6m frá gólfkóta 1. hæðar og hámarks þakhæð er 13,9m. Hámarks vegg hæð næst efstu hæðar fjögurra hæða byggingarinnar skal vera 14,4m frá gólfkóta 1. hæðar og hámarks þakhæð er 16,7m. Hámarkshæð einnar hæðar byggingar er 3,8m frá gólfkóta. Leiðbeinandi gólfhæð verður gefin upp á mæliblöðum.

Byggingarreitur, bílgeymslur

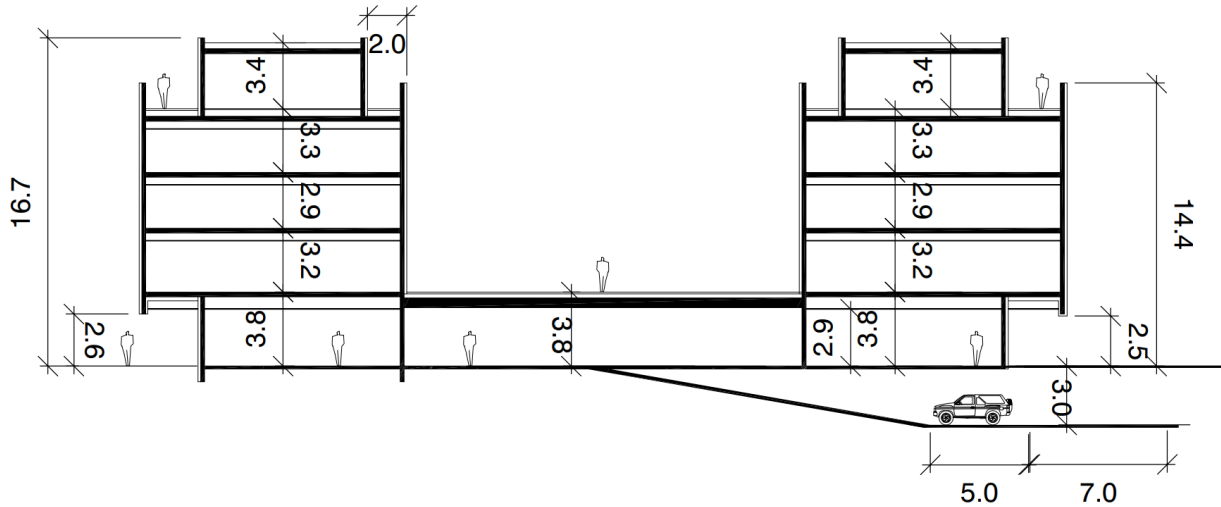
Þessi reitur gerir ráð fyrir bílakjallara. Inn- og útakstur að bílastæðum er frá Skipagötu að vestan. Heimilt er í samráði við skipulagsráð að víkja lítillega frá þeirri staðsetningu enda sé samkomulag um breyttan frágang á almenningsrými. Bílakjallarinn tengist lóð Skiptagötu 13 til suðurs og er gert ráð fyrir að það verði samfelldur bílakjallari undir báðum lóðum með einni inn- og útkeyrslu frá Skipagötu (sjá dæmi um útfærslu í kafla 6.2.5).

Ofan á 1. hæð skal gera ráð fyrir sameiginlegum garði til afnota fyrir húseigendur auk þess sem afmarkaður er sérafnotahluti fyrir íbúðir 2. hæðar. Aðgangur skal vera að garði úr stigahúsi og íbúðum 2. hæðar. Frágangur garðsins skal vera með þeim hætti að gert sé ráð fyrir gróðri, göngu- og leiksvæði og/eða nýtingu verslunar- og þjónustufyrirtækja á þakgarðinum með afmörkuðum hætti.

Hámarks salarhæð bílageymslu skal vera 3,0m frá gólfkóta. Leiðbeinandi gólfhæð verður gefin upp á mæliblöðum.

Ofan á bílgeymslu skal gera ráð fyrir sameiginlegum garði til afnota fyrir húseigendur auk þess sem afmarkaður er sérafnotahluti fyrir íbúðir 2. hæðar. Aðgangur skal vera að garði úr stigahúsi og íbúðum 2. hæðar. Frágangur garðsins skal vera með þeim hætti að gert sé ráð fyrir gróðri, göngu- og leiksvæði og/eða nýtingu verslunar- og þjónustufyrirtækja á þakgarðinum með afmörkuðum hætti.

Hámarks salarhæð bílageymslu skal vera 3,8m frá gólfkóta 1. hæðar. Leiðbeinandi gólfhæð verður gefin upp á mæliblöðum.

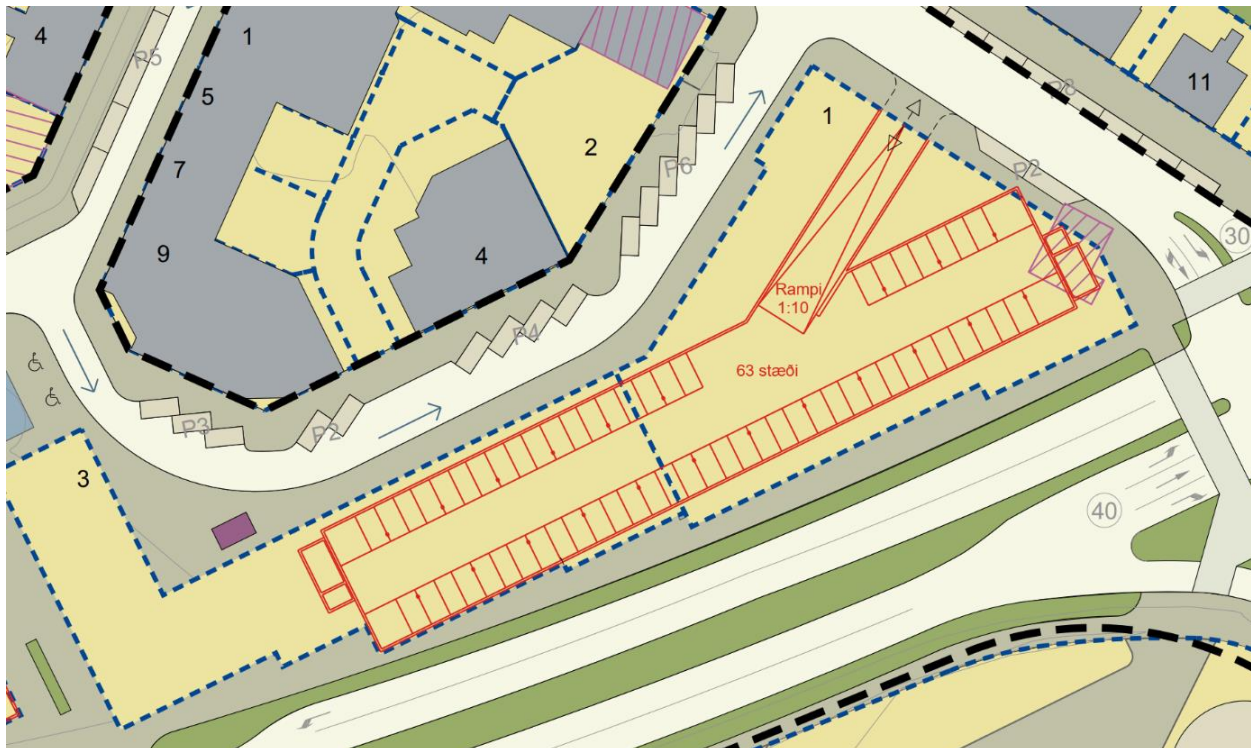


Snið - Skipagata 13

6.2.5 Skýringarmyndir – bílgeymslur

Gert er ráð fyrir tveimur sameiginlegum bílakjöllurum, fyrir Hofsbót 1 og 3 annarsvegar og Skipagötu 11 og 13 hinsvegar. Innkeyrsla inn í bílakjallara við Hofsbót 1 og 3 verður frá Strandgötu en inn í bílakjallara við Skipagötu 11 og 13 frá Skipagötu.

Mögulegar útfærslu beggja bílakjallara má sjá á skýringarmyndum hér að neðan en útfærslur þessi er ekki bindandi.



Möguleg útfærsla bílakjallara við Hofsbót 1 og 3.



Möguleg útfærsla bílakjallara við Skipagötu 11 og 13.

Mögulegt er einnig að hafa bílgeymslur á jarðhæð byggingar Skipagötu 11 og 13. Ef sú leið er farin að gera bílgeymslur á jarðhæð kallar það á breytingu á deiliskipulagi.

Mögulega útfærslu bílgeymslu á jarðhæð byggingar við Skipagötu 11 og 13 má sjá á skýringarmynd hér að neðan en útfærsla þessi er ekki bindandi.



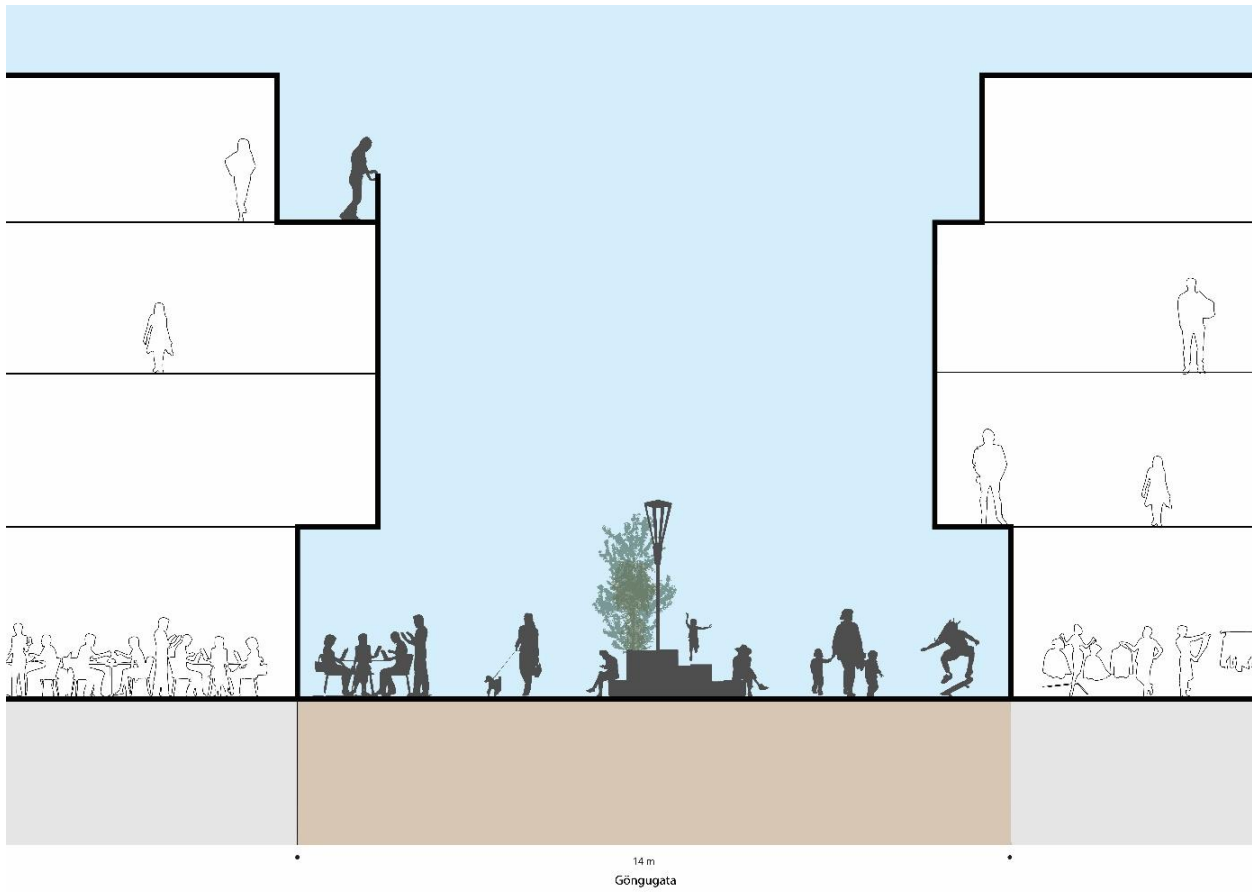
Möguleg útfærsla bílgeymslu á jarðhæð við Skipagötu 11 og 13.

6.2.5 Kennisnið – Skipagata og aðalgönguáás

Möguleg kennisnið í gegnum Skipagötu annarsvegar og aðalgönguáás Skipagötu að Drottningarbraut hinsvegar má sjá hér að neðan en útfærslur þessar eru ekki bindandi.



Kennisnið fyrir Skipagötu, í gegnum Skipagötu 13 og 16.



Kennisnið fyrir aðalgönguáás frá Skipagötu að Glerárgötu.