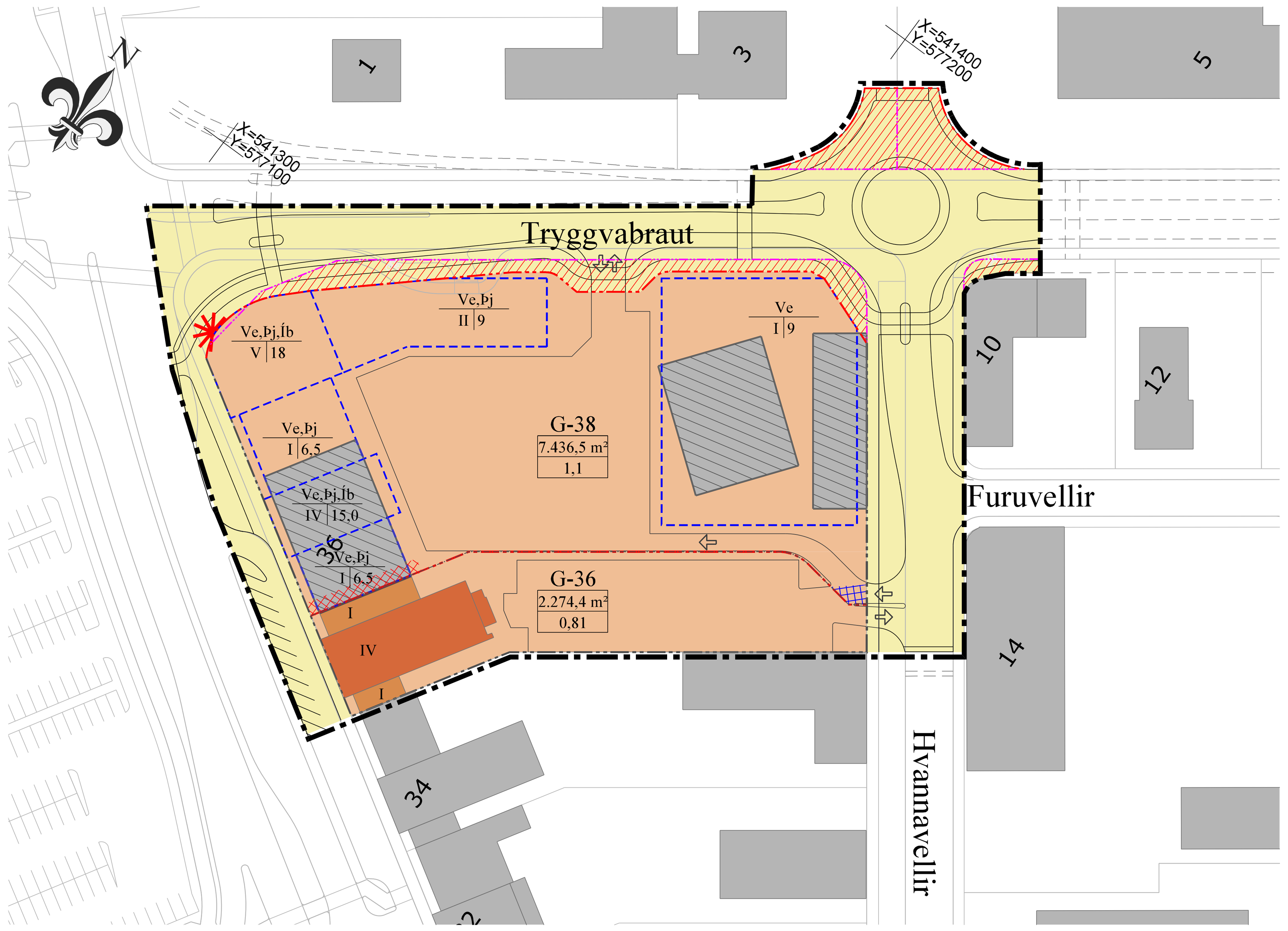
DEILISKIPULAG HVANNAVALLAREITS, AKUREYRI



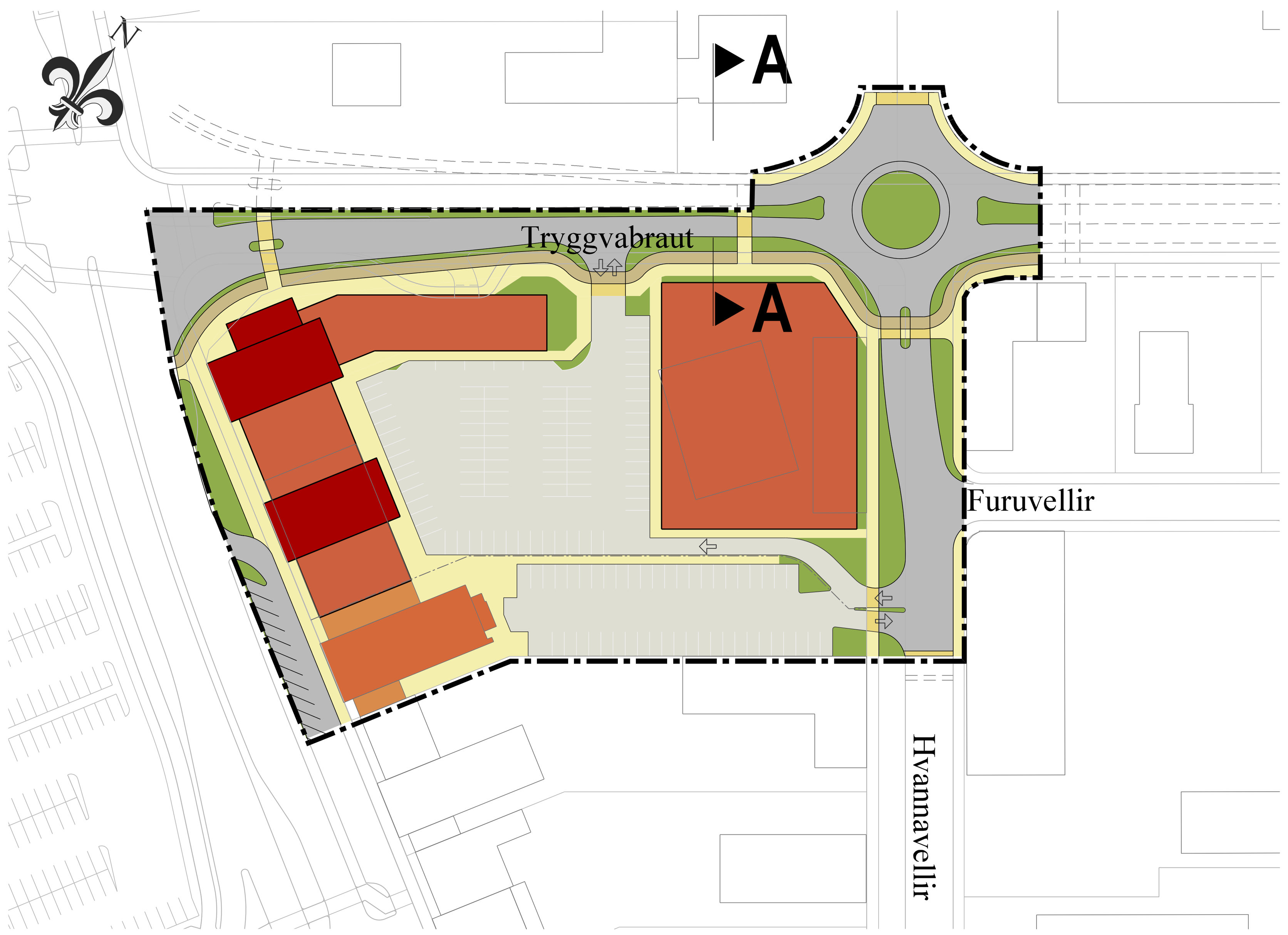
SKIPULAGSUPPDRÁTTUR

1:1.000

Skýringar við skipulagsuppdrátt

- Skipulagsmörk
- Lóðamörk
- Mörk eignahluta lóða
- Lóðamörk sem falla úr gildi
- Skerðing lóða
- Gatnakerfi Akureyrarbæjar
- Lóðir
- Byggingarreitur
- Kvöð um gagnkvæman umferðarrétt
- Kvöð um opna gönguleið
- Núverandi byggingar, 4 hæðir
- Núverandi byggingar, ein hæð
- Núverandi byggingar sem heimilt er að fjarlægja/rífa

- G-24 / 942 m² / N: 1,3 — Heiti lóðar, flatarmál lóðar, nýtingarhlutfall
- A / III | 10,0 — Starfsemi, notkun / Hæðafjöldi | Mesta hæð
- IV — Hæðafjöldi viðkomandi hluta byggingarreits
- Al — Almenn athafnafyrirtæki, léttur iðnaður m.m.
- Ve — Verslun
- Þj — Þjónusta
- Íb — Íbúðir
- Kennileiti
- Umferðarstefna



SKÝRINGARUPPDRÁTTUR

1:1.000

Unnið var að skipulagi s.k. Hvannavallareits á árunum 2015-16. Skipulagslýsing fyrir deiliskipulag alls reitsins var auglýst og kynnt haustið 2015. Í drögum að deiliskipulagi, sem unnin voru í kjölfarið, var gert ráð fyrir möguleika á niðurrifi allra bakhúsa á lóðunum og uppbyggingu þéttrar íbúðarbyggðar með atvinnustarfsemi á jarðhæð. Þar sem ekki eru önnur framkvæmdaáform á svæðinu nú en uppbygging verslunar- og íbúðarhúsa á norðurhluta lóðar Glerárgötu 36 eru skipulagshugmyndir á suðurhluta svæðisins lagðar til hliðar enda kalla þær á víðtækt og þjált samstarf allra lóðarhafa. Fyrir liggja drög að húsakönnun fyrir Hvannavallareitinn allan, sem unnin voru 2016.

1 MEGINATRIÐI DEILISKIPULAGSINS

Lóðinni Glerárgötu 36 er skipt í tvær lóðir (nr. 36 og 38) í samræmi við gildandi eignaskiptasamning nema við Hvannavelli þar sem lóðamörk eru sveigð til suðurs þannig að innkeyrsla á lóð nr. 38 verði innan þeirrar lóðar. Skilgreindir eru byggingarmöguleikar á Glerárgötu 38 og heimilað niðurrif allra núverandi bygginga á þeirri lóð. Framhús meðfram Glerárgötu verða hluti húsaraðar, heildar, sem er mikilvæg í bæjarmynd Akureyrar. Þar verða tvö hús, fjögurra og fimm hæða, samtengd með einnar hæðar tengibyggingum, og tveggja hæða verslunarhús austur með Tryggvabraut. Austast á Glerárgötu 38 er gert ráð fyrir verslunarhúsi á einni hæð.

Norðurlóðamörkum Glerárgötu 38 er breytt til þess að rými verði fyrir endurbætta Tryggvabraut með gangstétt og hjólabraut sunnan akbrautar. Gert er ráð fyrir hringtorgi á gatnamótum Tryggvabrautar og Hvannavalla. Lóðirnar nr. 3, 5 og 10 við Tryggvabraut eru skertar til þess að rýma fyrir hringtorginu.

2 FORSENDUR

2.1 SKIPULAGSSVÆÐI

Deiliskipulagið nær til núverandi lóðar nr. 36 við Glerárgötu ásamt aðliggjandi götum. Vesturmörk skipulagssvæðisins liggja að deiliskipulagi verksmiðjusvæðis á Gleráreyrum. Norðurmörk eru við miðlínu Tryggvabrautar og umhverfis fyrirhugað hringtorg á gatnamótum við Hvannavelli. Austurmörk eru við austurjaðar Hvannavalla og suðurmörk fylgja lóðamörkum við lóð Glerárgötu 34. Skipulagssvæðið er 1,59 hektarar að flatarmáli. Þar af er gatnakerfi Akureyrarbæjar um 6.200 m².

2.2 LÓÐIR

Á Glerárgötu 36 stendur fjögurra hæða skrifstofubygging og einnar hæðar tengibyggingar beggja vegna. Ekki er gert ráð fyrir breytingum á byggingarmagni. Bílastæði eru á baklóð með aðkomu frá Hvannavöllum.

Á Glerárgötu 38 stendur einnar hæðar verslunarbygging sem er sambyggð húsum á suðurhluta lóðarinnar. Á baklóð við Hvannavelli standa tveir stórir herbraggar og steypt iðnaðar- og geymsluhúsnæði. Meginhluti lóðar er óbyggður og nýttur sem bílastæði. Aðkoma er frá Tryggvabraut og Hvannavöllum.

2.3 HÚSAKOSTUR

Húsaröðin við Glerárgötu var byggð frá árinu 1958 og fram til 1983. Þar standa sjö fjögurra hæða verslunar- og skrifstofuhús, sem með lágum tengibyggingum mynda samfellda húsaröð meðfram götunni. Við Hvannavelli standa lægri bakhús með fjölbreyttri atvinnustarfsemi, byggð á sama árabili. Svæðið gegndi mikilvægu hlutverki í atvinnu- og iðnsögu bæjarins, byggt var yfir mörg atvinnufyrirtæki, verkstæði, verslanir og verksmiðjur og á þessu svæði hefur alla tíð síðan verði fjölbreytt atvinnulíf.

Húsaröðin við Glerárgötu myndar samstæða og áhugaverða heild og er hún ákveðið og áberandi kennileiti í bæjarmynd Akureyrar. Í drögum að húsakönnun frá 2016 eru fjögurra hæða húsin ásamt lægri byggingum á lóðum nr. 28 og 36 talin hafa miðlungs varðveislugildi. Braggarnir nyrst á lóð nr. 36 (nú á lóð nr. 38) eru síðustu leifar Delta Camp sem Bretar reistu á Gleráreyrum á stríðsárunum. Í húsakönnunardrögum eru braggarnir taldir hafa miðlungs varðveislugildi. Steypt iðnaðar- og geymsluhús við Hvannavelli telst ekki hafa vaðveislugildi.

2.4 ÁKVÆÐI Í AÐALSKIPULAGI AKUREYRAR 2018-2030

Glerárgata 36 og 38 eru á verslunar- og þjónustusvæði VÞ3. Í rammahluta aðalskipulagsins, rammaskipulagi Oddeyrar, er m.a. sett stefna um endurbætur á tengibrautum með áherslu á minni umferðarhraða og aðgengi fyrir hjólandi og gangandi vegfarendur og að almenningsrými verði bætt m.t.t. öryggis, þæginda og ánægju. Endurbætur á Tryggvabraut með hringtorgi á gatnamótum við Hvannavelli og sérstakri hjólabraut meðfram gangstétt sunnan götunnar er í samræmi við stefnu rammaskipulagsins.

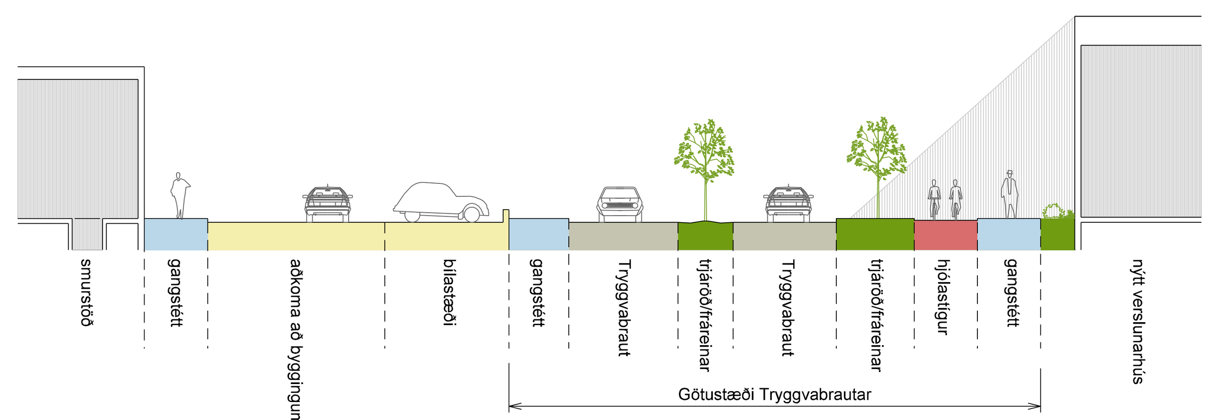
ÁKVÆÐI RAMMAHLUTA AÐALSKIPULAGSINS (KAFLI 2.3.1)

Nr.	Stærð	Þéttleiki	Stefna	Deiliskipulag
B	3,1 ha	Núv. nýtingarhlutfall 0,7 Stefna: 1,2	Blönduð byggð þar sem gert er ráð fyrir 60 íbúðum í nýbyggingum. Heimilt er að útbúa íbúðir í núverandi byggingum með verslun og þjónustu á jarðhæðum. Nýjar byggingar verði almennt 1-4 hæðir en einstaka bygging verði hærri t.d. á horni Tryggvabrautar og Glerárgötu.	Deiliskipulag í vinnslu.

ÁKVÆÐI AÐALSKIPULAG AKUREYRAR 2018-2030 (KAFLI 2.1.3 VERSLUN OG ÞJÓNUSTA)

Merking	Heiti	Svæði	Stærð ha	Lýsing og sérákvæði reita
VÞ3	Svæði við Eyrarveg, Glerárgötu/Hvannavelli og Tryggvabraut	Oddeyri	3,5	Veitingastaður, verslanir, þjónusta og íbúðir. Deiliskipulag í vinnslu. Íbúðir eru heimilar á efri hæðum

Svæðið er talið meðal þéttingarsvæða fyrir íbúðarbyggð í kafla 2.1.1.



SNIÐ A-A 1:400

3 SKILMÁLAR

3.1 GATNA- OG STÍGAKERFI

Gert er ráð fyrir endurbyggingu Tryggvabrautar með hringtorgi á gatnamótum við Hvannavelli, miðeyju og hjólabraut að sunnanverðu. Á þessu stigi er einnig gert ráð fyrir hringtorgi á gatnamótum við Glerárgötu (utan skipulagssvæðis), sem auðveldar bílaumferð að og frá svæðinu. Skýringarlínur á deiliskipulagsuppdrætti sýna drög að útfærslu gatnakerfisins. Nauðsynlegt er að skerða nokkrar lóðir vegna fyrirhugaðra framkvæmda.

Lóð	Núv. lóð	Breytt lóð	Breyting
Glerárgata 36, óskipt	10.222,9	*(9.710,9)*	*(-512,0)*
Glerárgata 36	*(2.374,9)*	2.274,4	-100,5
Glerárgata 38	*(7.848,0)*	7.436,5	-411,5
Tryggvabraut 3	4.233,0	4.032,9	-200,1
Tryggvabraut 5	6.783,7	6.567,6	-216,2
Tryggvabraut 10	1.327,4	1.275,4	-52,0
Skerðing lóða vegna breytinga á Tryggvabraut+			**980,2**

Gerð er krafa um opna gönguleið í gegn um eða milli framhúsa frá Glerárgötu að baklóð/bílastæði. Sýnd er kvöð um gönguleið á skipulagsuppdrætti.

Kvöð verður á Glerárgötu 38 um aðkomuleið að Glerárgötu 36 frá Hvannavöllum.

3.2 GLERÁRGATA 36

	Núv. byggingar	Rif	Nýbyggingar
Glerárgata 36	1.820,3	0,0	0,0

Núverandi fjögurra hæða framhús verður óbreytt.

3.3 GLERÁRGATA 38

	Núv. byggingar	Rif	Nýbyggingar
Glerárgata 38	1.612,0	1.612,0	7.800,0

Heimilt verður að rífa og endurnýja einnar hæðar framhús. Heimilt verður að rífa og/eða fjarlægja öll bakhús á baklóð.

3.3.1 NÝBYGGINGAR

Byggingarreitur er fyrir verslunarhús á horni Tryggvabrautar og Hvannavalla. Vegghæð þess er 9 m og er heimilt að hafa milliloft í hluta hússins.

Byggingarreitir eru fyrir framhús á 1 til 5 hæðum ásamt tveggja hæða verslunarálmu niður með Tryggvabraut.

Tvær nýjar meginbyggingar verða meðfram Glerárgötu sem ljúka einkennandi húsaröð og bæjarmynd svæðisins. Syðri nýbyggingin verður fjögurra hæða en hornhúsið við Tryggvabraut fjögurra til fimm hæða. Hornhúsið skal hannað sem kennileiti þar sem það markar upphaf miðbæjar Akureyrar í norðri. Kennileiti getur falist í sérkenni í formi, efni eða lit, t.d. með hornturni eða þannig að áhersla verði á hornið sem upphaf miðbæjarbyggðarinnar. Uppgefnar hæðir miðast við gólf/gangstétt við Glerárgötu.

Svalir á íbúðum á efri hæðum skulu vera innbyggðar í meginform húsanna. Þær mega standa allt að 1,2 m út fyrir útvegg á vesturhliðum og norðurvegg hornhússins og allt að 1,5 m út fyrir útvegg á suðurhliðum og norðurhlið syðra hússins.

Sérstaklega skal vanda form, útlit og innra skipulag nýbygginga í samræmi við byggingarlistarstefnu Akureyrarbæjar.

3.3.2 VERSLUNARRÝMI Á JARÐHÆÐ

Á jarðhæðum sambyggðra húsa við Glerárgötu og Tryggvabraut verður verslun og þjónusta. Verslunarrými skal tengjast almannarýmum meðfram Glerárgötu og Tryggvabraut. Götuhliðar húsanna skulu vera framhliðar og eru gluggalausar jarðhæðir að almennum gangstéttum ekki heimilar. Gólfhæð mun væntanlega miðast við landhæð á baklóð sem er um 1m lægri en hæð gangstéttar við Glerárgötu. Tryggja skal aðkomu að verslunarrými frá Glerárgötu. Ekki eru sett sérstök ákvæði um tengsl við göturými fyrir verslunarhús við Hvannavelli.

3.3.3 NÝTING EFRI HÆÐA

Á efri hæðum nýbygginga getur verið fjölbreytt starfsemi s.s. skrifstofur, þjónustufyrirtæki, hótel, stúdentagarðar og íbúðir. Íbúðir á almennum markaði skulu hafa afmörkuð bílastæði í bílageymslu undir húsunum. Um íbúðir gilda annars almenn ákvæði.

3.4 ALMENN ATRIÐI

3.4.1 AÐKOMA OG BÍLASTÆÐI

Aðkoma að Glerárgötu 38 verður úr norðri af syðri akrein Tryggvabrautar og útakstur til austurs. Aðkoma að báðum lóðum og útkeyrsla frá Glerárgötu 36 verður við Hvannavelli.

Gert er ráð fyrir a.m.k. 83 bílastæðum innan lóðar nr. 38 og 47 bílastæðum innan lóðar nr 36.

Bílageymslur eru heimilar undir byggingum t.d. fyrir bílastæði íbúða. Bílageymsla er ekki talin með í nýtingarhlutfalli deiliskipulagsins. Verði almennar íbúðir í framhúsunum skal nýtingarhlutfall endurskoðað með hliðsjón af útfærslu og umfangi bílageymslna undir húsunum (sjá 4. kafla).

3.4.2 HLJÓÐVIST

Umferðarhávaði frá Glerárgötu og Tryggvabraut mæðir á framhúsunum og verður að bregðast við því með aðgerðum í gluggum og opnanlegum fögum og loftræstibúnaði þannig að ákvæði reglugerða um hávaða innanhúss verði uppfyllt.

3.4.3 OPIN SVÆÐI

Ekkert almennt opið svæði er innan skipulagsmarka. Ef íbúðir verða í framhúsum á lóð Glerárgötu 38 skal gera ráð fyrir útivistarmöguleikum í tengslum við þær auk svala.

3.4.4 MINJAVERND

Engar fornleifar skráðar á reitnum. Í 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 segir:

> „Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands."

3.4.5 VEITUR

Öll veitukerfi eru fyrir á svæðinu. Ekki er útlit fyrir að fyrirliggjandi hugmyndir um uppbygginguu og starfsemi á svæðinu kalli á sérstaka fjárfestingu eða viðamiklar breytingar á öðrum veitukerfum en fráveitu.

Um veitur á svæðinu, vatnsveitu, hitaveitu, rafveitu og fráveitu, gilda almennir skilmálar og verðskrá Norðurorku hf., þ.m.t. kostnaður vegna færslu lagna eða stækkunar kerfa vegna nýframkvæmda og breytinga. Gera þarf ráð fyrir að lagnir veitukerfa, heimlagnir og fráveita, verði undir akbrautum og gönguleiðum nema um annað sé sérstaklega samið.

Sérstök athygli er vakin á því að lóðarhafar/húsbyggendur bera allan hugsanlegan aukakostnað vegna tenginga fráveitu við uppgefna tengikóða sem verður eðli málsins ekki hnikað.

4 ÖNNUR ÁKVÆÐI

4.1 FRAMKVÆMD DEILISKIPULAGSINS

Eftir gildistöku deiliskipulagsins skulu framkvæmdir og breytingar vera í samræmi við ákvæði þess. Halda má áfram núverandi samþykktri og löglegri notkun lóða og bygginga eins og hingað til.

Endurskoðun nýtingarhlutfalls á lóð Glerárgötu 38 vegna bílageymslu fyrir almennar íbúðir í framhúsunum telst óveruleg breyting á deiliskipulaginu og verður afgreidd sem frávik í samræmi við 2. og 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga og grein 5.8.3 í skipulagsreglugerð svo fremi sem útfærsla hafi ekki áhrif á nágranna.

4.2 MÆLIBLÖÐ

Mæliblöð sýna lagnir, stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, bindandi byggingarlínur og kvaðir ef einhverjar eru. Mæliblað felur í sér nánari úrvinnslu deiliskipulagsins og getur vikið lítillega frá skipulagslínum á skipulagsuppdrætti. Ef ósamræmis gætir gildir mæliblaðið.

Á mæliblöðum eru sýndar hæðir við lóðamörk og leiðsögukótar, þ.e. leiðbeinandi hæðarkótar gólfs jarðhæðar eða 1. hæðar. Í vissum tilvikum geta hæðarkótar verið bindandi vegna frárennslislagna. Gefin er upp hámarkshæð byggingar yfir leiðsögukóta, lega vatns- og frárennslislagna og inntakshliðar fyrir rafmagn og heitt vatn.

4.3 HÖNNUNARGÖGN

Aðaluppdrættir skulu vera í samræmi við meginmarkmið deiliskipulagsins, skilmála þess, mæliblöð svo og byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem við eiga.

Byggingar á Glerárgötu 38 verða væntanlega byggðar í nokkrum áföngum. Gera skal grein fyrir megindráttum annarra bygginga og heildarlóðaskipulagi á aðalteikningum hvers byggingaráfanga.

4.4 AÐRIR SKILMÁLAR

Akureyrarbær setur sérstaka skilmála um jarðrask og uppgröft, merkingu lóða, gerð bílastæða, greiðslur vegna nýtingar almennra bílastæða utan lóða svo og tímamörk fyrir framlagningu teikninga, framvindu byggingarframkvæmda og frágang lóða. Norðurorka setur skilmála um tengingar við veitukerfi. Slíkir skilmálar eru ekki hluti deiliskipulagsins þannig að breytingar á þeim krefjast ekki breytingar á deiliskipulagi.

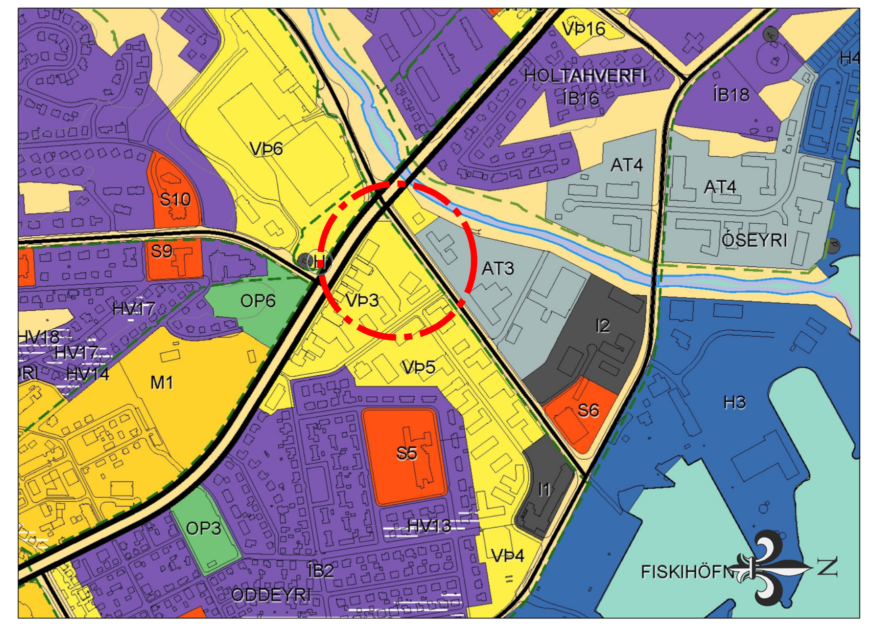
5 BREYTINGAR EFTIR AUGLÝSINGU

Lóðinni Glerárgötu 36 er skipt í tvær lóðir, nr. 36 og 38. Skiptingin fylgir skiptingu í fyrirliggjandi eignaskiptasamningi nema austast við Hvannavelli þar sem nyrðri lóðin (nr. 38) er stækkuð um 100 m² til suðurs til þess að innkeyrsla verði innan lóðar. Á móti kemur kvöð um umferðarrétt yfir þann lóðarhluta að lóð nr. 36.

Merkingar, flatarmál og nýtingarhlutfall er uppfært til samræmis við skiptingu lóðarinnar í tvær sjálfstæðar lóðir og miðast við óbreytt byggingarmagn skv. auglýstu deiliskipulagi.

Kafli 3.2.3: Umfjöllun um byggingarreiti lagfærð. Skilgreind heimild til þess að hafa milliloft í verslunarhúsi við Hvannavelli, sem rúmast innan óbreyttrar húshæðar og nýtingarhlutfalls.

Kafli 3.2.4: Ákvæði um tengsl verslunarhúsnæðis við aðliggjandi almannarými skýrð. Þau eiga við byggingar á vesturhluta lóðar en ekki verslunarhús við Hvannavelli.



Aðalskipulag Akureyrar 2018-2030 mkv. 1:10.000

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010
frá__________________ til __________________
var samþykkt í skipulagsnefnd þann __________________
og í bæjarstjórn Akureyrarbæjar þann __________________

----
bæjarstjóri

Gildistaka deiliskipulagsins var auglýst í
B-deild Stjórnartíðinda _______________

AKUREYRARBÆR SKIPULAGSDEILD

TEIKNISTOFA ARKITEKTA
GYLFI GUÐJÓNSSON OG FÉLAGAR ehf.
arkitektar faí
KAUPANGI V/MÝRARVEG
600 AKUREYRI
SÍMI 461 5508
NETFANG: arni@teikna.is www.teikna.is

DEILISKIPULAG HVANNAVALLAREITS		
Glerárgata 36, Tryggvabraut - Hvannavellir	VERK 15-246	BLAÐ 002
HANNAÐ ÁÓ	TEIKNAÐ	DAGS. 10.06.2020/17.11.2020
KVARÐI A1. 1:1.000, 1:400, 1:10.000		BREYTT