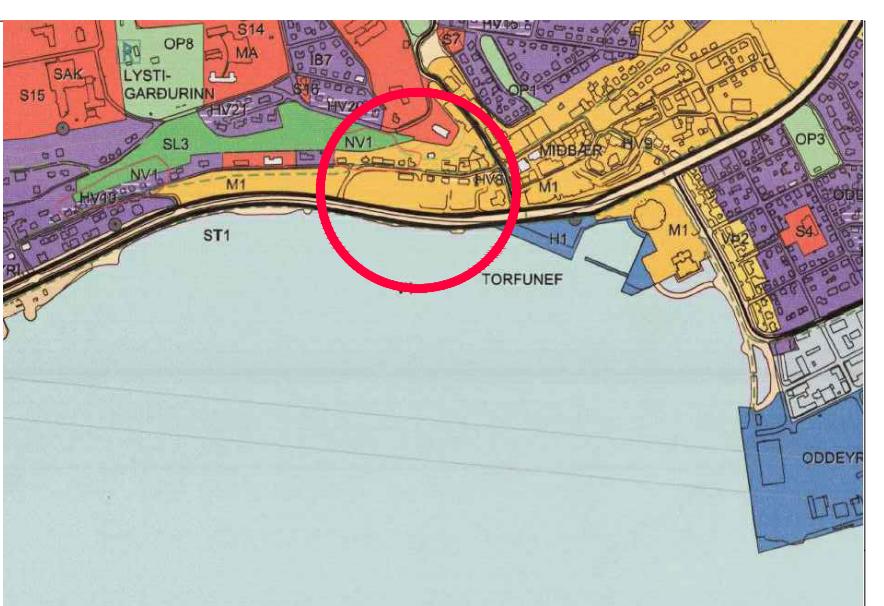


# TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAG MIÐBÆJAR DROTTNINGARBRAUTARREITS

## HAFNARSTRÆTI 80-82 OG AUSTURBRÚ 10-18



HLUTI ÚR ADALSKIPULAGI AKUREYRAR 2018-2030

### SKÝRINGAR

- Mörk skipulagssvæðis
- Lóð, byggingar byggðar fyrir 1930
- Lóð, byggingar byggðar eftir 1930
- Lóð fyrir nýbygginingar
- Öbyggd svæði
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur fyrir útbygginingar
- Byggingar sem heimilt er að fjarlægja
- Kváðir
- △△ Bilastæði innan lóða
- GATNAKERFI
- Akkraut
- Bilastæði
- Hellulagt yfirborð og hraðahindrun
- Gangstétt
- Gröður
- Ákvæði fyrir lóð og/eða byggingarreit
- Vegheði langhlíða
- Mænishæð
- Þokholl
- HÚSAHÆDIR
- Kjallari, hálfniðurgraffin
- Hæðafjöldi
- Rishæð



DEILISKIPULAG STADFEST OG SAMPYKKT 20.03.2012 OG AUGLÝST Í B DEILD 29.05. 2012  
MED SÍÐARI BREYTINGUM.  
HLUTI ÚR SAMPYKKTU DEILISKIPULAGI SAMPYKKT Í BÆJARSTJÓRN 28. JÚNÍ 2017

Lóð	Lóðastærk skipulag	Nýtingarsvæði skipulag	Heildar bygg.magn	Heildarfjöldi	Nýjar ihóður	Bilastæði 1/h
Hafnarstræti 80	2.910	2.03	5.910	III	III	40
Hafnarstræti 82	932	1.35	1.258	II	2-3	3

SKILMÁLATAFLA FYRIR BREYTINGU

#### Skipulagslysing fyrir breytingu

KAFLI 2.4.8 BÍLAGEYMSLUR ( bls 24)  
Fyrir breytingu úr samþykktu deiliskipulagi frá 2017  
Á hótellöð er ekki gerð krafra um bilageymslur í kjallara en heimilt verður að gera hálfniðurgraffin kjallara undir hluta hótelvég vegna tækní- og stoðrýma. Innanlöðar skal koma fyrir að lámarka 20 bilastæðum

Kafl 2.4.10 KVÁÐIR ( bls 25)

H 8 KV6: Kvöð um opna og óhínðraða gönguleið 2,6 m á gangstétt inná í löðinni. Nákvæm stadtsetning og útfarsla ákefnið nánar í honnum.

Úr samþykktu deiliskipulagi frá 2016

Kafl 1.1.5 Helstu fyringar til deiliskipulagsins ( bls 3)

Fyrir breytingar

Bilastæði verða annars vegar í húsgötum og hins vegar bilageymslum t.d. undir góðum ibúðarhúsa. Heimilt verður að gera hálfniðurgraffin bilakallara undir hluta hótelv.

Kafl 1.2 Megindréttir skipulagstílogunar ( bls 5)

Á sýðu byggingarreitnum sem snýr að Drottningabraut fyrir allt 150 herbergja hótelbyggingu.

Í skipulagstílogunni er gert ráð fyrir 213 almennum bilastæðum í húsgötum auk bilastæða í bilageymslum ibúðarhúsa og að lámarka 20 bilastæði innan hlóðar H80

2.4.3 Nýbyggir A2-4 og A10-18

Hús á hlóðum A2-12 eru tverr hæðir og portbyggt ris auk kjallara. Þakbrún (skurðlina ytri brúin utveggjar og eftir borðs þaks) verður um 0,9 m yfir golfskota eftir hæðar. Í risi mað samanlögð lengd kvista vera 2/3 af lengd utveggjar. Gert er ráð fyrir rúmgöldum ibúðum, um 100 - 140 m<sup>2</sup> auk bilageymslu og geymslurýma í kjallara. Miðað er við 280 cm salarhæð ibúðarhæða.

Hver hlóð skal hafa glugga á gagnstæðum hlíðum, þ.e. ná í gegn um húsið. Með þessari meginreglu er leistat við að tryggja lágmarksgeði ibúða s.s. möguleika á gegnumloftun, fjölbreyttu útsýni og síðast en ekki sist að hver hlóð fái þær til tengsl við gótu og garð.

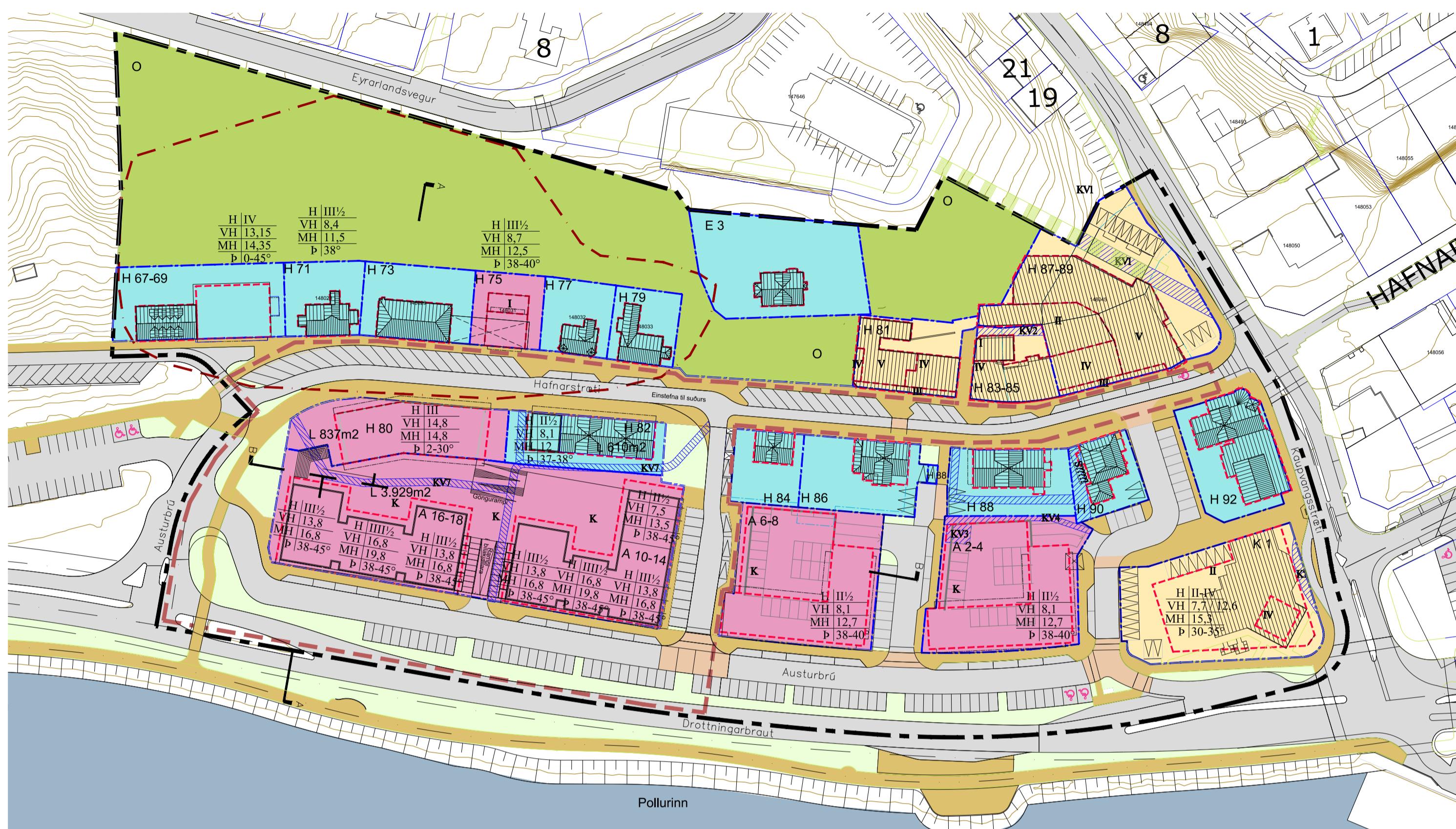
Tvær ibúðar verða á hverri hæð í hverjun stigagangi.

Meginreglan skal vera sú að svefnherberi snúi að gótu og þá með uppfylltum hijóðivistarkrófum.

2.4.5 Hafnarstræti 82

Gert er ráð fyrir staðkun Hafnarstræti 82 til norðurs. Viðbyggining verður hluti merklegrar og fallegrar götumyndar með samfellið húscarð frá H82 að H98. Hönnun hússins skal taka mið af gerð og hlutföllum timburhússana í húscarðinni.

Öll máli og aðstæður athugist á staðnum fyrir smíði. Óheimilt er að mæla upp af teikningum og THG arkitektum skal tilkynnt um ósamræmi og vafaatriði. Öll afnot og afritun teikningarnar, að hluta til eða heild, er hér skriflegu leyfi hófunda.



### TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI

#### Greinargerð.

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

Helstu breytingar eru eftirfarandi.

Lóð Hafnarstræti 80 verður skipt upp, í stað 150 herbergja hótel sem nær yfir alla hlóðina, verður ibúðarhótel með um 16-20 hótelibúðum. Austan við ibúðarhótel er verða almennar hlóðir með 28-32 ibúðum og tilvera Austurbrú 16-18.

Áður fyrirhugðum byggingarmassa á hlóðinum er skipt upp með opnu svæði milli húsa og almenningsrymi til suðurs sem tengist veitingastaði á jarðhæð ibúðarhotels og skapar rymni fyrir fjölbreytt mannflokk við Hafnarstræti og að milli hússanna.

Gata er að milli Hafnarstræti 80 og Austurbrú 10-12 verður feldið níður og verður innan lóðar Austurbrúar 10-18 og verður þar gönguleið og garðar á milli hússana.

Rampi á númerandi skipulagi fyrir Austurbrú 10-12 verður færður og verður á milli Austurbrúar 10-14 og 16-18 og verður aðkoma að sameiginlegum bilakallara fyrir ibúðarhúsinum.

Í Hafnarstræti verður einstefna til suðurs frá Hafnarstræti 84 og gatan prengd til norðurs að Kaupungsstræti.

Bilastæði: í þeim tilfellum þar sem bilastæði komast ekki fyrir innan lóðar skal greiða í bilastæðasjóð Akureyrarbæjar að nýbyggingu samkvæmt grein 2.4.7

Hafnarstræti 82

Númerandi hús er notað sem hótel/gistihús í dag og verður það áfram. Í númerandi samþykktu deiliskipulagi er fyrirhugður byggingarreitur norðan við húsið sem átti að koma upp að gluggalauðum galfrinum.

Í tilloðu að breytingu deiliskipulagi er í staðinn gert ráð fyrir að bygg verði upp að suðurhlíð hússins og sama útilit verði á nýbygginingu eins og er á númerandi byggingu. Á gluggalausum norðurgalfrinum verða settir gluggar og svalir eins og er á suðurgalfrinum, 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 númerandi hlóði norðan við húsið og bar verði litlum torg að vegum bæjarins.

Gert er ráð fyrir að bilastæði verði að þeirralandi og greiði í bilastæðasjóð af nýbyggingu samkvæmt grein 4.7 i skipulagsgreinargerð.

Nýjar ibúðar verða um 32-37 í stað 16 sem var samþykkt í bæjarstjórn Akureyrar 2015-2016.

Byggingin verður III-III<sup>½</sup> hæðir að hálfniðurgraffinum kjallara.

Vesturendi hússins sem er næst Hafnarstræti 80 er III<sup>½</sup> hæð vegghæð par er 7,5 m og mænishæð 13,5m.

Veggþæð III<sup>½</sup> hæða hússins verður 13,8m og mænishæð 16,8m.

Miðju eingánum hússins verður hæst og veggþæð verður 16,8m og mænishæð 19,8m. 3.450m<sup>2</sup> eru ofanjarðar

B rými 360m<sup>2</sup>

Austurbrú 10-14

Lóðanúmerarverður breytt úr Austurbrú 10-12 í Austurbrú 10-14.

Í húsuverða um 32-37 ibúðir.

Nýjar ibúðar verða um 32-37 í stað 16 sem var samþykkt í bæjarstjórn Akureyrar 2015-2016.

Byggingin verður III-III<sup>½</sup> hæðir að hálfniðurgraffinum kjallara.

Vesturendi hússins sem er næst Hafnarstræti 80 er III<sup>½</sup> hæð vegghæð par er 7,5 m og mænishæð 13,5m.

Veggþæð III<sup>½</sup> hæða hússins verður 13,8m og mænishæð 16,8m.

Miðju eingánum hússins verður hæst og veggþæð verður 16,8m og mænishæð 19,8m.

3.200 m<sup>2</sup> eru ofanjarðar

B rými 360m<sup>2</sup>

Austurbrú 16-18

Austurbrú 16-18 verður nýtt lóðarnúmer þar sem er gert ráð fyrir almennum ibúðum sem voru ekki áður skilgreindar. Þær verða á hliðum sem áður tilheyri Hafnarstræti 80 og verða á sameinandi hlóð með Austurbrú 10-14.

Gert ráð fyrir að ibúðarverðar verði 28-32.

Byggingin verður III-III<sup>½</sup> hæðir að hálfniðurgraffinum kjallara.

Veggþæð III<sup>½</sup> hæða hússins verður 13,8m og mænishæð 16,8m.

Miðju eingánum hússins verður hæst og veggþæð verður 16,8m og mænishæð 19,8m.

Nýtingarhlutfall 1,74.

B yðmi 300m<sup>2</sup>

Hafnarstræti 80

Í númerandi samþykktu deiliskipulagi fyrir Hafnarstræti 80 er gert ráð fyrir að það verði 150 herbergja hótel á hlóðini. Í breyttu deiliskipulagi er gert ráð fyrir að hlóðinni verði setti upp í tverr hlóð, annars vegar Hafnarstræti 80 og hins vegar Austurbrú 16-18 sem verður sameinuð með hlóð Austurbrúar 10-14.

Gert er ráð fyrir stækkan Hafnarstræti 82 til suðurs og gluggar verða settar á gluggalausum norðurgalfrinum.

Gert er ráð fyrir að hlóðinni verði setti upp í tverr hlóð, annars vegar Hafnarstræti 80 og hins vegar Austurbrú 16-18.

Hafnarstræti 82

Gert er ráð fyrir staðkun Hafnarstræti 82 til norðurs. Viðbyggining verður hluti merklegrar og fallegrar götumyndar með samfellið húscarð frá H82 að H98. Hönnun hússins skal taka mið af gerð og hlutföllum timburhússana í húscarðinni.

PVERSIBNIR Í DEILISKIPULAGI EFTIR BREYTINGU - 1:1.000  
NAKVÆM STADSETNING KJALLARA ÁKEFNIÐ NANAR Í HONNUM.

SNEIDING ÚR SAMPYKKTU DEILISKIPULAGI

SNEIDING A-A

SNEIDING B-B

#### Almenn lýsing fyrir Austurbrú 10-18

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

Lóðin er 3.929m<sup>2</sup>.

Sameiginlegur blíklakkjallar verður fyrir bæði húsin og er hann er um 3.300m<sup>2</sup>

bar er einnig ráð fyrir geymslum fyrir ibúðinum.

Gert er ráð fyrir að það verði eitt bilastæði á hverja hlóð í kjallara, þó er heimilt að minnst