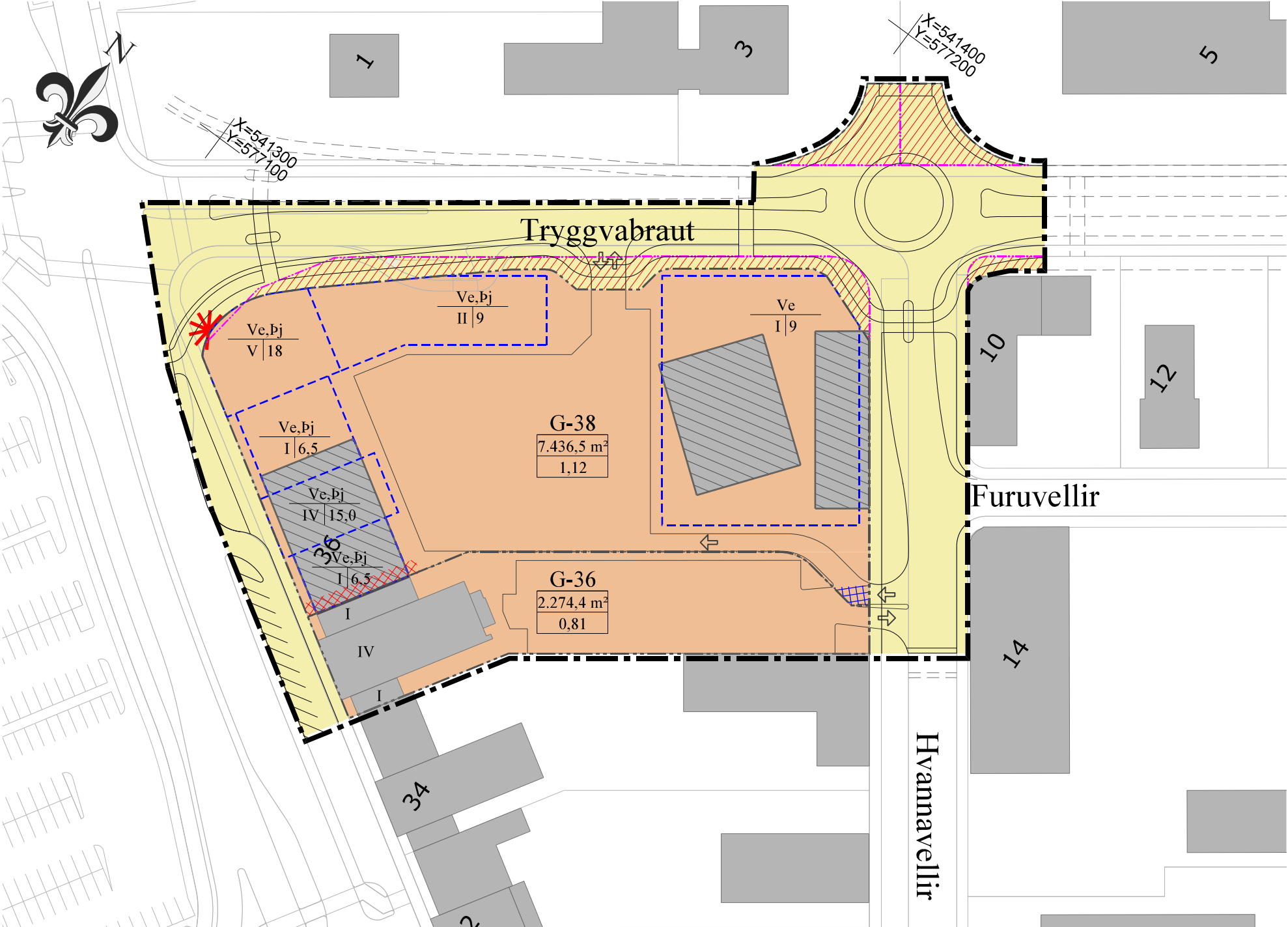
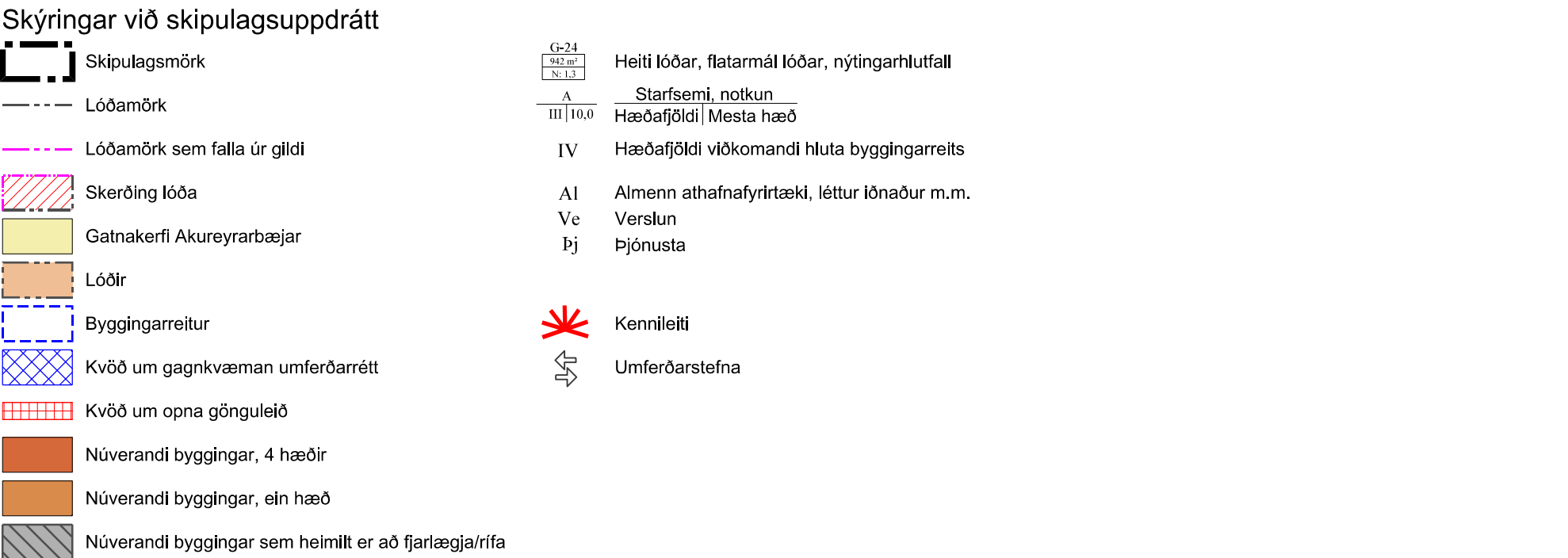


DEILISKIPULAG HVANNAVALLAREITS-N, AKUREYRI



SKIPULAGSUPPDRÁTTUR



Unnið var að skipulagi s.k. Hvannavallareits á árunum 2015-16. Skipulags- lýsing 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 þéttar íbúðarbyggðar með atvinnustarfsemi á jarðhæð. Þar sem ekki eru önnur framkvæmdaáform á svæðinu nú en uppbygging verslunarhúsa á norðurhluta reitsins eru skipulagshugmyndir á suðurhluta svæðisins lagðar til hlíðar enda kalla þær á viðtækt og þjált samstarf allra lóðarhafa. Fyrir liggja drög að húsakönnun fyrir Hvannavallareitinn allan, sem unnin voru 2016.

1 MEGINATRÍÐI 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 tengi- byggingum, 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 (verður nr. 36 og 38) ásamt aðliggjandi götum. Vesturmörk skipulagssvæðisins liggja að deiliskipulagi verksmiðjussvæðis 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 byggingar- magni. Bilastæði 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 steypit iðnaðar- og geymsluhúsnæði. Meginhluti lóðar er óbyggður og nýttur sem bilastæði. Aðkoma er frá Tryggvabraut og Hvanna- völlum.

2.3 HÚSAKOSTUR

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

Húsaróðin við Glerárgötu myndar samstæða og áhugaverða heild og er hún ákvæðið og áberandi kennileiti í bæjarmynd Akureyrar. Í drögum að húsakönnun frá 2016 eru fjögurra hæða húsín 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. Steypit iðnaðar- og geymsluhús við Hvannavelli telst ekki hafa varðveislugildi.

2.4 ÁKVÆÐI Í AÐALSKIPULAGI AKUREYRAR 2018-2030

Glerárgata 36 og 38 eru á verslunar- og þjónustusvæði VP3. Í rammahluta aðalskipulagsins, rammaskipulagi Oddeyrar, er m.a. sett stefna um endur- bætur 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. Ekki verður gert ráð fyrir íbúðum í deiliskipulagi norðurhluta Hvannavallareits.

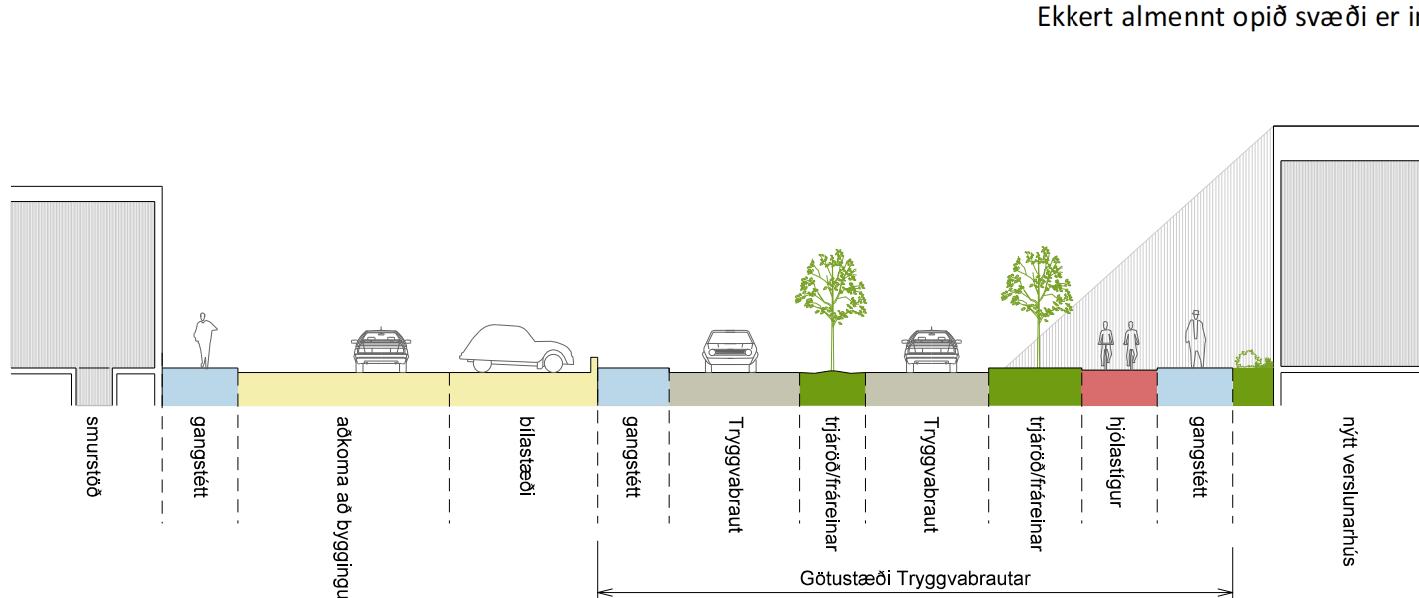
ÁKVÆÐI RAMMAHLUTA AÐALSKIPULAGSINS (KAFLI 2.3.1)

Nr.	Stærð	Þéttleiki	Stefna	Deiliskipulag
B	3,1 ha	Núv. nýtingar- hlutfall 0,7	Stefna: 1,2	Deiliskipulag í vinnslu.

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

Merking	Heiti	Svæði	Stærð ha	Lýsing og sérákvæði reita
VP3	Svæði við Eyra- veg, Glerárgötu/Hvannavelli og Tryggvabraut	Oddeyri	3,5	Veltungastaðir, verslanir, þjónusta og íbúðir. Deiliskipulag í vinnslu. Íbúðir eru heimilár á efri hæðum

Svæðið er talið meðal þéttingarsvæða fyrir íbúðarbyggð í kafla 2.1.1.



SNID A-A 1:400

3 SKILMÁLAR

3.1 GATNA- OG STIGAKERFI

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

Gerð er krafa um opna gönguleið í gegn um eða milli framhúsa frá Glerárgötu að baklóð/bilastæði. Sýnd er kvóð um gönguleið á skipulagsupprætti.

Kvóð verður á Glerárgötu 38 um aðkomuleið að Glerárgötu 36 frá Hvanna- völlum.

3.1.1 BREYTINGAR Á FLATARMÁLI LÓÐA

Lóð	Núverandi 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	

3.2 GLERÁRGATA 36

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

Núverandi fjögurra hæða framhús verður óbreytt.

3.3 GLERÁRGATA 38

	Núv. byggingar	Ríf	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.

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

Tvær nýjar meginbyggingar verða meðfram Glerárgötu sem ljúka einkennandi húsaróð 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 miðbæjarbyggingarinnar. Uppgöfnar hæðir miðast við gólf/gangstétt við Glerárgötu.

Nýtingarhlutfall lóðar miðast við heimild fyrir um 500 m² kjallara undir húsunum og innan byggingarreita vestast á lóðinni. Kjallari getur t.d. nýst undir bilageymslu.

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

3.3.2 VERSLUNARRÝMI Á JARÐHÆÐ

Á jarðhæðum sambyggðra húsa við Glerárgötu og Tryggvabraut verður verslun og þjónusta. Verslunarrými skal tengjast almennarypum 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 göturymi fyrir verslunarhús við Hvannavelli.

3.3.3 NÝTING EFRÍ HÆÐA

Á efri hæðum nýbygginga getur verið fjölbreytt starfsemi s.s. skrifstofur, þjónustufyrirtæki, hótél og stúdentagarðar.

Svalir á efri hæðum skulu vera innbyggðar í meginform húsanna. Þær mega standa allt að 1,2 m út fyrir úttegg á vesturhlíðum og norðurvegg hornhússins og allt að 1,5 m út fyrir úttegg á suðurhlíðum og norðurhlíð syðra hússins.

3.4 ALMENN ATRÍÐI

3.4.1 AÐKOMA OG BILASTÆÐI

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

Gert er ráð fyrir a.m.k. 83 bilastæðum innan lóðar nr. 38 og 47 bilastæðum innan lóðar nr. 36. Heimilt er að nýta kjallara sem bilageymslu.

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 loftræstiúnaði þannig að ákvæði reglugerða um hávaða innanhúss verði uppfyllt.

3.4.3 OPIN SVÆÐI

Ekkert almennt opið svæði er innan skipulagsmarka.

3.4.4 MINJAVERNÐ

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 haldal 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 uppbyggingu 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 lagin veitukerfa, heimilagin 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 tengingar fráveitu við uppgæfna 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. Haldal má áfram núverandi samþykktir og löglegri notkun lóða og bygginga eins og hingað til.

4.2 MÆLIBLÓÐ

Mæliblóð sýna laginir, stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, bindandi byggingarlínur og kvaðir ef einhverjar eru. Mæliblað felur í sér nánari úrvinnslu deiliskipulagsins og getur vikið litillega frá skipulagslínunum á skipulagsupprætti. Ef ósamræmis gætir gildir mæliblaðið.

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

4.3 HÖNNUNARGÖGN

Aðalupprættir skulu vera í samræmi við meginmarkmið deiliskipulagsins, skilmála þess, mæliblóð 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 uppgróft, merkingu lóða, gerð bilastæða, greiðslur vegna nýtingar almennra bilastæða utan lóða svo og tímamörk fyrir framlagningu teikninga, framvindu byggingar- framkvæmda 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 nýrðri lóðin (nr. 38) er stækkuð um 100 m² til suðurs til þess að innkeyrsla verði innan lóðar. Á móti kemur kvóð 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.

Kaflí 2.4: Ný setning: Ekki verður gert ráð fyrir íbúðum í deiliskipulagi norðurhluta Hvannavallareits.

Kaflí 3.3.1 (áður 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.

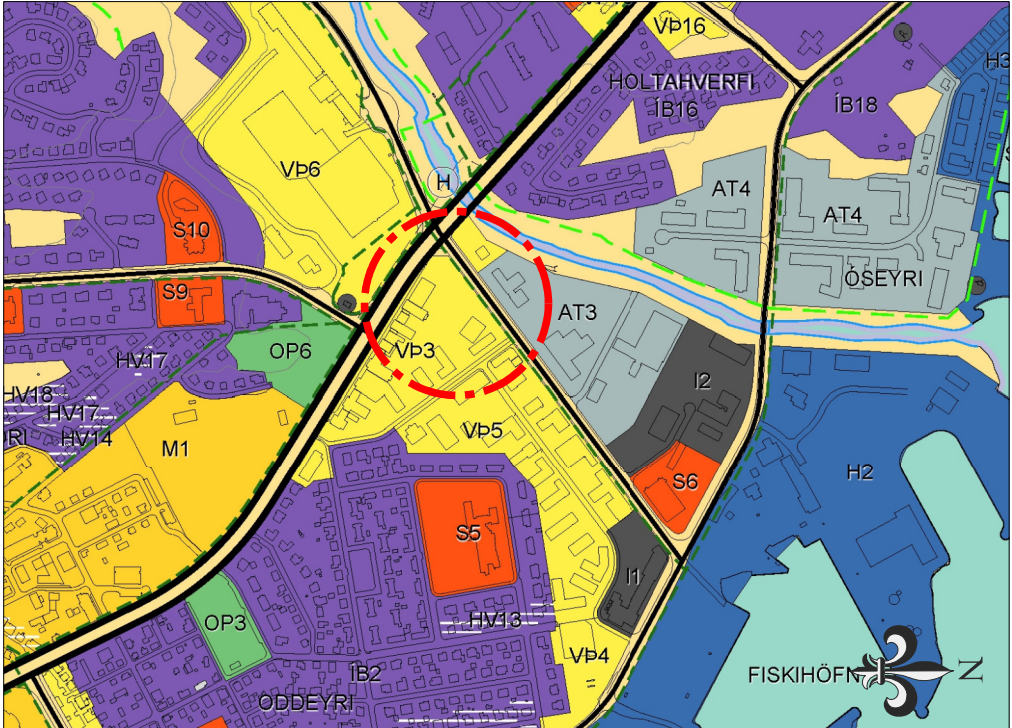
Kaflí 3.3.2 (áður 3.2.4): Ákvæði um tengsl verslunarhúsnæðis við aðliggjandi almennarymi skýrð. Þau eiga við byggingar á vesturhluta lóðar en ekki verslunarhús við Hvannavelli.

Kaflar 3.3.1, 3.3.3, 3.4.1, 3.4.2: Ákvæði um íbúðir á efri hæðum og ákvæði sem þeim tengjast eru tekin út. Ákvæði um bilageymslur íbúða er tekið út. Bætt er við ákvæðum um kjallara. Texti samræmdur og lagfærður.

Kaflí 4.1: Umfjöllun um málsmeðferð breytinga er tekin út.

Skipulagsuppráttur: Nýtingarhlutfall á Glerárgötu 38 er hækkað úr 1,1 í 1,12 vegna heimildar fyrir kjallara.

Heiti verks verður DEILISKIPULAG HVANNAVALLAREITS-N, AKUREYRI.



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 _____

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 _____

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 _____

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 _____

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 _____

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 _____

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 _____

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 _____

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 _____

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 _____

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 _____

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 _____

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 _____

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 _____

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 _____

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 _____

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 _____

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 _____

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 _____

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 _____

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 _____

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 _____

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 _____

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 frá _____ til _____ var samþykkt í skipulagsnefnd þann _____ og í bæjarstjó