



LANDSLAG



**AKUREYRARBÆR - MÓAHVERFI
ÍBÚÐARBYGGÐ – DEILISKIPULAG
GREINARGERÐ MEÐ SKIPULAGS-
OG BYGGINGARSKILMÁLUM**

4. MAÍ 2022



Samþykktir.....	3
1 Inngangur.....	4
1.1 Staðhættir og staðsetning.....	4
2 Deiliskipulag.....	5
2.1 Byggðamynstur.....	5
2.2 Samgöngur.....	7
2.2.1 Gatnakerfi.....	7
2.2.2 Göngu- og hjólastígar.....	8
2.3 Íbúðabyggð.....	11
2.3.1 Fjölbýlishluti hverfisins.....	11
2.3.2 Sérbýlishluti hverfisins.....	13
2.3.3 Torg og dvalarsvæði / verslunar- og þjónustulóð.....	14
2.3.4 Búsetukjarni.....	14
2.3.5 Íbúðafjöldi.....	15
2.4 Almenningsrými, leik- og útivistarsvæði.....	15
2.4.1 Græn svæði og trjágróður.....	16
2.4.2 Leik- og útivistarsvæði.....	18
2.4.3 Matjurtargarðar.....	18
2.4.4 Íþróttasvæði.....	18
2.5 Skóla- og velferðarmál.....	18
2.6 Skógræktarsvæði.....	19
2.7 Hverfisverndarsvæði – Langimelur.....	20
2.8 Umhverfismál - blágrænar ofanvatnslausnir (BGO).....	20
2.9 Áfangaskipting.....	22
2.10 Lóðir.....	23
2.11 Bílastæði og hjólastæði.....	23
2.12 Veitur.....	24
2.12.1 Vatnsveita.....	24
2.12.2 Hitaveita.....	24
2.12.3 Rafveita.....	24
2.12.4 Landsnet.....	25
2.12.5 Fráveita.....	25
2.13 Lýsing.....	25
2.14 Hljóðvist.....	26
2.15 Kvaðir.....	26
3 Almennir skilmálar.....	27

3.1	Byggingar	27
3.2	Hönnun og uppdrættir	30
3.3	Mæliblöð.....	30
3.4	Algild hönnun.....	30
3.5	Aðgengi slökkviliðs og neyðarbíla.....	31
3.6	Sorpgeymslur.....	31
3.7	Frágangur lóða.....	31
3.8	Skjólveggir.....	31
4	Sérákvæði.....	32
4.1	Almennt	32
4.2	Byggingareitur	32
4.3	Byggingarefni.....	32
4.4	Hleðslustöðvar.....	33
4.5	Sérbýli	33
4.5.1	A – Einbýlishús á 1 hæð.....	33
4.5.2	B1 – Parhús á 1 hæð.....	34
4.5.3	B2 – Parhús á 2 hæðum	34
4.5.4	C – Raðhús á 1 hæð	34
4.6	Fjölbýli.....	34
4.6.1	D – Fjölbýlishús á 2 hæðum	36
4.6.2	E4 – Fjölbýlishús á 4 hæðum.....	36
4.6.3	E5 – Fjölbýlishús á 5 hæðum.....	37
4.6.4	F4 – Fjölbýlishús á 4 hæðum	37
4.6.5	F6 – Fjölbýlishús á 6 hæðum	37
4.6.6	G4 – Fjölbýlishús á 4 hæðum við torg.....	37
4.6.7	G5 – Fjölbýlishús á 5 hæðum við torg.....	37
4.6.8	H – Fjölbýlishús á 3-4 hæðum - Inngarðabyggð	38
4.7	Aðrar byggingar	38
4.7.1	V – Inngrafin bygging á 1 hæð við torg	38
4.7.2	R – Dreifistöð rafveitu á 1 hæð	38
4.7.3	S – Dælustöð hitaveitu á 1 hæð	38
5	Forsendur.....	39
5.1	Aðdragandi	39
5.2	Skipulagsleg staða - aðalskipulag	39
5.2.1	Breyting á aðalskipulagi.....	41
5.3	Jarðvegsdýpt.....	42
5.4	Vindgreining.....	42

5.5	Minjaskráning	43
5.6	Gögn deiliskipulags	44
5.7	Kynning og samráð	44
5.7.1	Skipulagslýsing.....	44
5.7.2	Hugmyndasöfnun	44
5.7.3	Forkynning.....	45
5.7.4	Tillaga samþykkt í auglýsingar- og kynningarferli	45
5.7.5	Samþykkt deiliskipulags	45
6	Umhverfisáhrif	46
6.1	Aðferðarfræði	46
6.2	Umhverfispættir	46
6.3	Áhrifapættir	46
6.4	Áhrifamat.....	47
6.4.1	Landslag og sjónræn áhrif	47
6.4.2	Samfélagsleg og hagræn áhrif.....	47
6.4.3	Gróður og lífríki (vistkerfi)	47
6.4.4	Náttúru- og menningarminjar	48
6.4.5	Heilsa og öryggi	48
6.5	Samantekt og niðurstaða	48
7	Snið.....	49

Samþykktir

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 41 gr. skipulagslaga nr. 123 / 2010 frá 9. mars 2022 til 25. apríl 2022 var samþykkt í bæjarstjórn Akureyrar þann 10. maí 2022.

Bæjarstjóri Akureyrar

Deiliskipulag þetta öðlaðist gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda

þann _____

1 Inngangur

Akureyrarbær er að vinna að gerð deiliskipulags sem nær yfir fyrirhugað íbúðarsvæði vestan og sunnan Borgarbrautar í framhaldi af Giljahverfi. Hverfið hefur fengið nafnið Móahverfi.

Landslag ehf. hefur umsjón með gerð deiliskipulagsins og f.h. Landslags koma að verkinu Ómar Ívarsson skipulagsfræðingur SFFÍ og Anna Margrét Sigurðardóttir landslagsarkitekt FÍLA.

Pétur Ingi Haraldsson sviðsstjóri skipulagssviðs er tengiliður Akureyrarbæjar vegna verksins. Stofnaður var vinnuhópur hjá Akureyrarbæ vegna vinnu við deiliskipulag en í þeim hópi eru Þórhallur Jónsson, Arnfríður Kjartansdóttir og Ólöf Inga Andrésdóttir.

1.1 Staðhættir og staðsetning

Skipulagssvæðið er staðsett vestan og sunnan Borgarbrautar, norðan og vestan núverandi íbúðarbyggðar í Giljahverfi og Síðuhverfi. Skipulagssvæðið er um 45 ha og afmarkast svæðið af lóðarmörkum við Urðargil, Vestursíðu og Borgarsíðu í austri, framhaldi af Síðubraut í norðvestri og af 100 m hæðarlínu í suðvestri. Svæðið er með aflíðandi halla (<5%) frá SSV og niður til NNA, hæðarmunur innan svæðisins um 15 m, frá um 85 til 100 m.y.s. Gróðurfar einkennist af grónu gras-, kjarr- og mólendi en meginhluti svæðisins hefur verið ræstur fram með skurðum. Nokkuð er af trjám á svæðinu en suðaustarlega á svæðinu liggur hluti af „græna treflinum“ sem er skógræktarsvæði sem m.a. liggur ofan byggðar í Giljahverfi. Austan svæðisins og „græna trefilsins“ er Langimelur sem er hlykkjóttur malarhryggur sem er undir hverfisvernd og má ekki raska.



Mynd 1. Séð yfir skipulagssvæðið úr austri



Mynd 2. Afmörkun skipulagssvæðisins

2 Deiliskipulag

Með deiliskipulagi er meginmarkmið Akureyrarbæjar að leggja grunninn að nýju og vönduðu íbúðahverfi með fjölbreyttum íbúðagerðum og grænum svæðum sem verður aðlaðandi til búsetu. Áhersla er lögð á góðar tengingar gangandi og hjólandi innan hverfis, við aðliggjandi hverfi og útivistarsvæði.

Viðfangsefni deiliskipulagsins er m.a. að afmarka íbúðarlóðir og byggingarreiti, skilgreina fyrirkomulag gatnakerfis, bílastæða, göngu- og hjólastíga, útivistar- og almenningsvæða, ásamt öðrum þeim ákvæðum sem ástæða verður til að skilgreina í deiliskipulagi.

2.1 Byggðamynstur

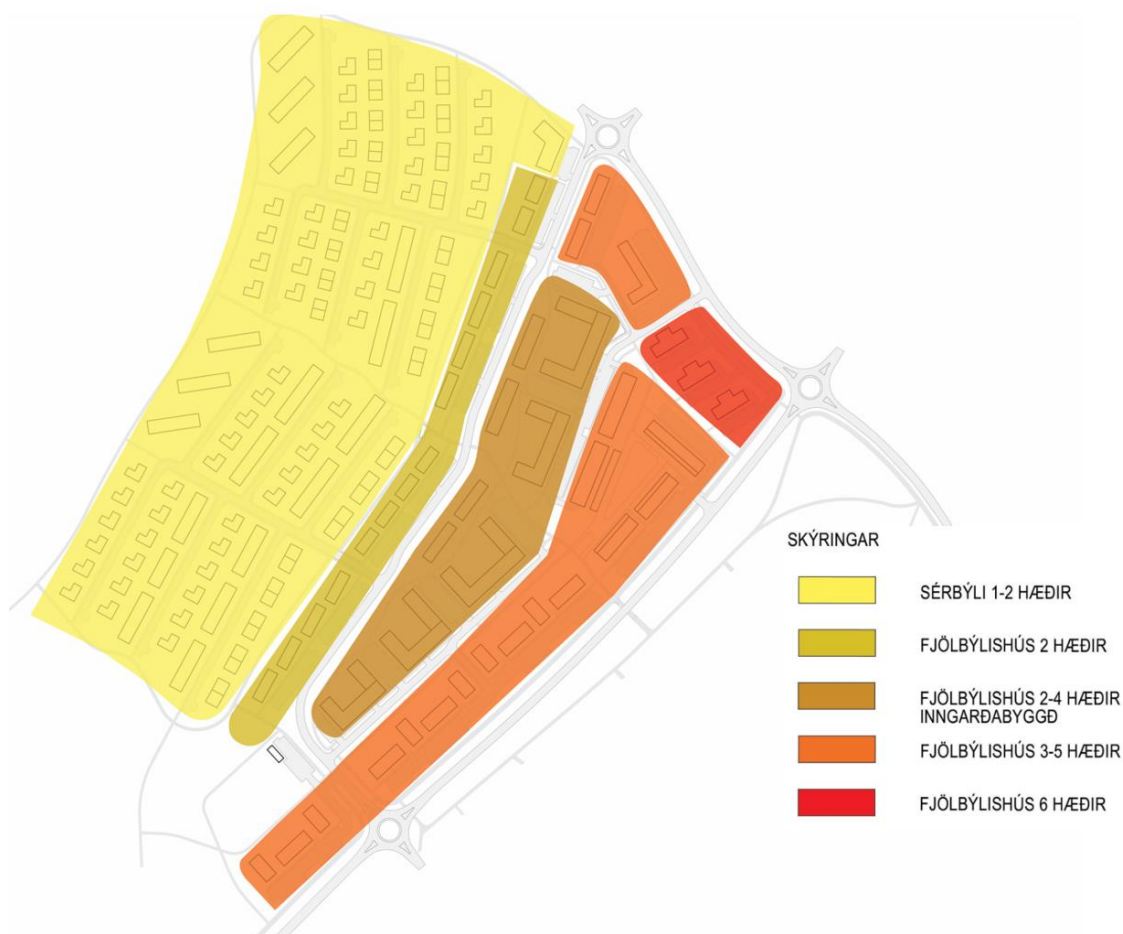
Lögð er áhersla á sterkt heildaryfirbragð íbúðarbyggðar og gert ráð fyrir að svæðið byggist upp með blöndu af fjölbýlishúsum og sérþýlishúsum. Gert er ráð fyrir allt að 1060 íbúðum í hverfinu og verður þéttleiki um 30-34 íbúðir á ha.

Í gegnum hverfið verður safngata með stefnu NV/SA en ofan hennar verða húsagerðir meira og minna sérþýli. Neðan safngötunnar og nær tengibrautunum Borgarbraut og Síðubraut verður byggð þéttari og hærri í fjölbýlishúsum. Fyrirkomulag þetta er heppilegt þar sem þéttari og hærri byggð er

staðsett í nánd við aðkomuleiðir inn í hverfið og einnig verður skuggavarp frá þessum háu byggingum ekki yfir íbúðarbyggð.

Megin gönguás og grænt svæði mun liggja í gegnum mitt hverfið í stefnu NA/SV og munu íbúðarsvæðin beggja megin tengjast inn í þetta græna svæði með gönguleiðum. Með þessum græna ás er verið að skapa fallega leið gangandi og grænt lunga inn í miðju hverfinu til yndisauka fyrir íbúa þess og gesti. Syðst á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir litlu íþróttasvæði, sleðabrekku og matjurtargörðum. Þá er gert ráð fyrir torgi og dvalarsvæði í vestri hluta íbúðarbyggðar fyrir fjölbýli með opnun og tengingu við megin gönguásinn. Verslunar- og þjónustustarfsemi verður á jarðhæð bygginga norðan torgsins sem getur teygst starfsemi sína út á torgið.

Nánari upplýsingar um fyrirhugað hverfi má finna í köflum hér að neðan.



Mynd 3. Byggðarmynstur

2.2 Samgöngur

2.2.1 Gatnakerfi

Borgarbraut liggur norðan svæðisins en gert er ráð fyrir að hún framlengist til norðvesturs að framlengdri Síðubraut og frá þeim verði aðkoma inn í íbúðarsvæðið um hringtorg inn á safngötu. Borgarbraut og Síðubraut eru báðar tengibrautir.¹

Þar sem gert er ráð fyrir göngubrú yfir Borgarbraut mitt á milli gatnamóta við Bröttusíðu og Síðubraut mun Borgarbraut lækka í landi á milli gatnamótana og verður lágpunktur hennar undir göngubrúnni (sjá nánar um göngubrú í kafla 2.2.2 um göngu- og hjólastíga).

Frá Borgarbraut verður tenging um T gatnamót inn á lóðir meðfram Borgarbraut þar sem m.a. er gert ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi á jarðhæð en íbúðum á efri hæðum. Þar sem T-gatnamót þessi þjóna aðeins nokkrum fjölbýlishúsum er ekki gert ráð fyrir mikilli umferð um þessi gatnamót. Með þessu er mögulegt að bíða með úthlutun á þessum lóðum þar til eftirspurn er eftir húsnæði fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi í hverfinu. Einnig er heppilegt að hafa aðkomu að slíkri stafsemi beint frá Borgarbraut í stað þess að umferð að lóðunum fari í gegnum hverfið.

Gert er ráð fyrir að safngata (Langimói) liggja í gegnum íbúðarsvæðið og að hún muni tengjast inn á tengibrautirnar um hringtorg við gatnamót Borgarbrautar og Bröttusíðu annarsvegar og við framlengda Síðubraut hinsvegar.

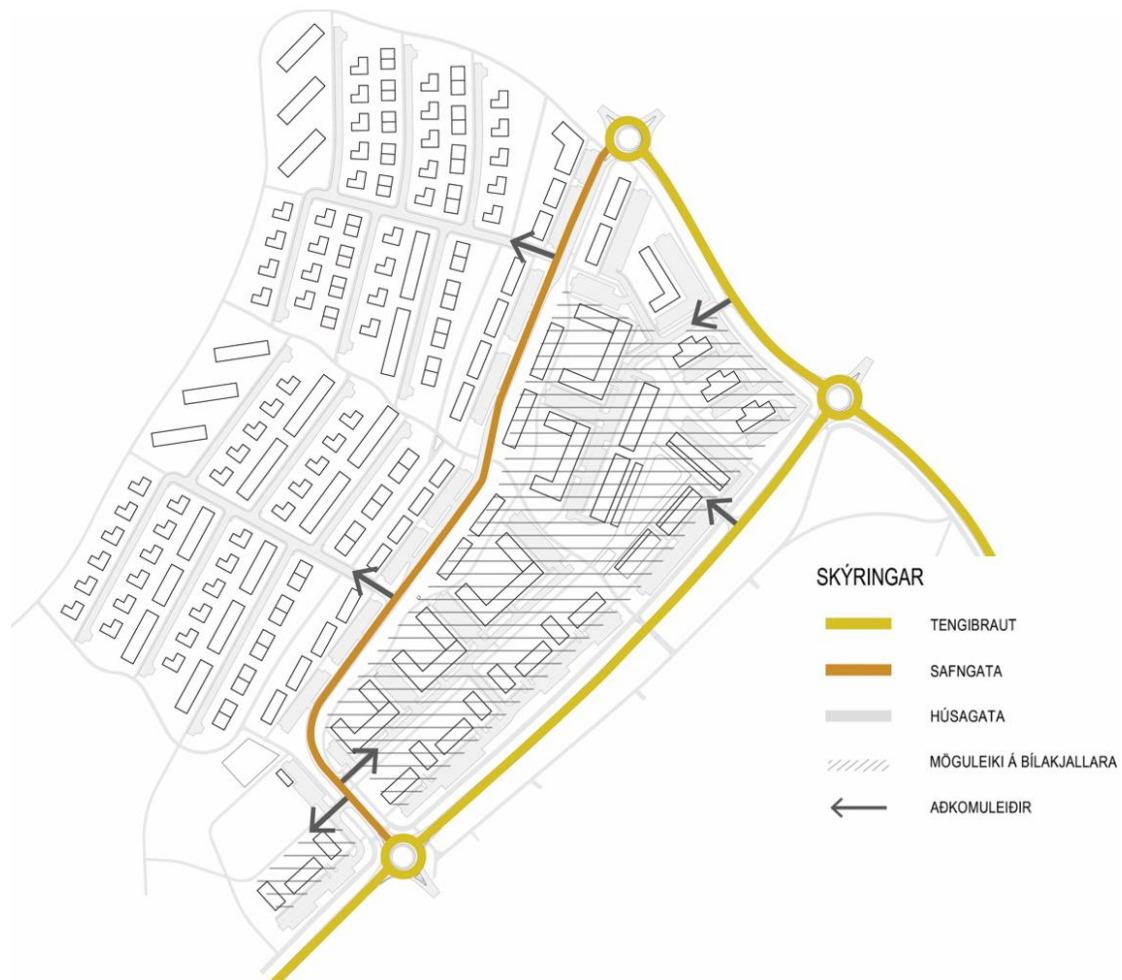
Frá safngötunni munu liggja húsagötur að og um mismunandi hluta íbúðarsvæðisins, auk þess sem teningar verða inn á lóðir fjölbýlishúsa ofan götunnar. Götur sem ganga til suðurs frá safngötu upp í sérbýlishluta hverfisins eru safngötur en bera einkenni húsagatna þar sem umferðarhraði er takmarkaður. Aðrar götur í hverfinu eru húsagötur sem flestar eru botngötur en ekki gegnumakstursgötur til að hægja á umferð og auka umferðaröryggi. Við enda botngatna er gert ráð fyrir snúningssvæðum ásamt snjósöfnunarsvæðum svo ekki þurfi að aka snjó burt af svæðinu eftir snjómokstur.

Þar sem aðliggjandi götur koma inn á safngötuna verða gatnamót upplyft (og upplýst) auk þess sem þverun tengistígs yfir safngötuna verður verður upplyft (og upplýst). Með því að hafa upplyft gatnamót er verið að minnka umferðarhraða og gera gatnamót sýnilegri.

Heimilt er að útfæra hraðatakmarkandi aðgerðir í götum innan skipulagssvæðisins án þess að það komi fram á deiliskipulagsupprætti, en slíkt verður útfært við hönnun gatnanna. Í botngötum í sérbýlishluta hverfisins eru þó sýndir 1-2 grænir reitir við gangstétt til að takmarka hraða og gera göturnar vistlegri, en staðsetning og útfærsla er ekki bindandi.

Götur innan hverfisins verða 5,5 - 6,0 m að breidd.

¹ Framlenging Síðubrautar til suðurs frá gatnamótum við Borgarbraut verður hönnuð sem safngata í stað þess að vera tengibraut þar sem tenging er inn í hverfið frá þessum hluta Síðubrautar. Skilið verður eftir pláss til að breyta götunni í tengibraut, m.a. ef til þess kemur að Síðubraut framlengist að Rangárvöllum til framtíðar.



Mynd 4. Flokkun gatnakerfis

Hámarkshraði innan hverfisins veður 30 km/klst. en hámarkshraði á Borgarbraut og Síðubraut er 50 km/klst. Með því að hafa hámarkshraða 30 km/klst. innan hverfisins er verið að hægja á umferð sem hefur jákvæð áhrif á hljóðvist innan hverfisins og ekki síður öryggi gangandi og hjólandi vegfarenda.

Gatnakerfið verður hannað miðað við að langhalli í húsagötum verði ekki meiri en 7%.

Útfærsla bílastæða og stétta innan lóða sem sjá má á skipulagsupprætti er ekki bindandi.

2.2.2 Göngu- og hjólastígar

Í deiliskipulagi er lögð áhersla á gott og aðgengilegt stígakerfi innan hverfisins þar sem meginleiðir liggja í grænu og gróðurriku umhverfi. Ekki er gert ráð fyrir göngu- og hjólaleið meðfram safngötu til að skapa næði frá bílaumferð fyrir gangandi og hjólandi. Með góðu stígakerfi er verið að leggja áherslu á vistvænan samgöngumáta og gera gangandi og hjólandi vegfarandendum kleift að ferðast innan hverfis og að aðliggjandi svæðum á öruggan og ánægjulegan hátt.

Lögð er áhersla á að frá húsagötum sé gott aðgengi að grænum svæðum og gönguleiðum sem leiðir m.a. til þess að börn á leið að og frá Síðuskóla þurfa sjaldan að þvera götu og eru að mestu í vari frá bílaumferð.



Mynd 5. Flokkun stígakerfis

Stígakerfið innan skipulagssvæðisins skiptist í stofnstíga, tengistíga, almenna stíga, gangstéttar og útivistarstíga:

Stofnstígur

Stofnstígur eru megin samgönguæðar fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur. Skv. stígakerfi Akureyrar er gert ráð fyrir stofnstíg fyrir hjólandi og gangandi meðfram Borgarbraut suðvestanverðri og áfram meðfram Síðubraut suðaustanverðri. Gert er ráð fyrir þessum stofnstíg í tillögunni en einnig með framlengdri Síðubraut á milli Borgarbrautar og safngötu. Stofnstígurinn verður með aðgreindri umferð, með föstu yfirborði og 5,0 m að breidd og í samræmi við útfærslu stofnstíga skv. stígakerfi Akureyrar).

Á milli stofnstígs og Borgarbrautar og Síðubrautar ofan Borgarbrautar er svæði fyrir hljóðvarnir til að skapa meira næði á stígnum. Hljóðvarnir verða 1,5-2,0 m að hæð.

Tengistígur

Tengistígur liggja innan hverfa og tengja þau við stofnstíga. Tengistígur geta verið samstígar gangandi og hjólandi eða aðskildir hjóla- og göngustígur og allt að 5,0 m að breidd með föstu yfirborði.

Innan skipulagssvæðisins er gert ráð fyrir nokkrum tengistígum sem tengja hverfið við stofnstíg meðfram Borgarbraut og við aðliggjandi almenna stíga, útivistarstíga og gangstéttar.

Tengistígur verður í grænum ás sem liggur í gegnum mitt hverfið í stefnu NA/SV og að frá þeim stíg verða gönguteningar inn í aðliggjandi hverfishluta, bæði ofan og neðan safngötunnar. Gert er ráð fyrir að göngustígurinn þveri safngötuna um upplyfta gönguþverun á yfirborði en muni liggja á göngubrú yfir Borgarbraut. Þar sem hlykkur er á safngötunni þar sem gönguþverun er staðsett og gatan með 30 km/klst. hámarkshraða er ekki talið að öryggi gangandi vegfarenda verði skert.

Göngubrú yfir Borgarbraut skal vera þannig útfærð að stígar beggja megin eru með aflíðandi langhalla að brúnni. Með þessari göngubrú verður mögulegt að komast út úr hverfinu án þess að þurfa að þvera tengibrautina Borgarbraut á yfirborði.

Norðan Borgarbrautar er einnig gert ráð fyrir tengistíg sem tengist núverandi aðliggjandi stígum við Bröttusíðu og Síðubraut við Vestursíðu. Þá tengist stígurinn á þremur stöðum inn á núverandi stíga á milli lóða meðfram Borgarsíðu suðvestanverðri.

Tengistígur liggur einnig í gegnum hverfið í stefnu NV/SA, ofan safngötu á milli lóða fyrir fjölbýli og sérbýli. Stígur þessi liggur að tengistígum sem verða annarsvegar meðfram framlengdri Síðubraut suðaustanverðri og áfram upp með sérbýlishluta hverfisins og hinsvegar suðaustan við sérbýlishluta hverfisins og áfram niður að gatnamótum Borgarbrautar og safngötu. Gert er ráð fyrir grænum svæðum á þremur stöðum meðfram stígnum.

Almennir stígar og gangstéttar

Meðfram húsagötum/botngötum í sérbýlishluta hverfisins er gert ráð fyrir gangstétt ofan eða sunnan götu en neðan eða norðan götu er gert ráð fyrir grassvæði eða ofanvatnsrás meðfram götum. Við enda botngatnanna tengjast gangstéttar inn á tengistíga í miðju hverfinu og utan með hverfinu beggja megin.

Gangstéttar verða meðfram húsagötum í fjölbýlishluta hverfisins og tengjast þær tengistígum þremur sem liggja í gegnum hverfið í stefnu NA/SV.

Göngustígur liggur meðfram norðanverðum aðkomuvegi sem liggur ofan Borgarbrautar og er hann um 6 m frá götunni og liggur þá nokkuð neðar í landinu þar sem landhalli er á svæðinu. Með þessu eru gangandi í betra vari frá umferð en tjábelti verður á milli götu og göngustígs.

Þá er almennur göngustígur í gegnum fimm lóðir fjölbýlishúsa/inngarðabyggðar neðan safngötu og er kvöð á lóðunum um stígin.

Gert er ráð fyrir gönguþverunum yfir safngötuna á tveimur stöðum þar sem aðkomugötur liggur upp sérbýlishluta hverfisins. Þverandir þessar tengjast aðliggjandi stígakerfi beggja megin safngötunnar. Almennir stígar og gangstéttar eru með föstu yfirborði og 2,5 m að breidd.

Útivistarstígar

Ofan hverfisins er gert ráð fyrir útivistarstíg sem tengist inn á tengistígana þrjá sem liggja í gegnum hverfið í stefnu NA/SV auk þess sem hann tengis inn í báða sérbýlishluta hverfisins þar sem safngötur þeirra liggja upp að húsagötunum. Þá er útivistarstígur ofan sleðabrekku, yfir Langamel og að stíg milli lóðar við Urðargil. Þar sem Langimelur er undir hverfisvernd skal fara eftir skilmálum

hverfisverndar þar sem m.a. segir að jarðrask og efnistaka sé með öllu óheimil. Útivistarstígar eru malarbornir og 1,5-2,0 m að breidd.

2.3 Íbúðabyggð

Gert er ráð fyrir að svæðið byggist upp með blöndu af fjölbýlishúsum og sérbýlishúsum. Byggð verður hæst og þéttust neðst á svæðinu nærst Borgarbraut og Síðubraut en eftir því sem byggð er fjær tengibrautunum og hærra í landi verður hún gisnari og lægri. Neðan safngötu er byggð eingöngu í fjölbýlum en ofan safngötu eru húsagerðir meira og minna sérbýli.

Hverfið mun byggjast upp með mismunandi íbúðastærðum í öllum húsagerðum, m.a. er gert ráð fyrir lóðum fyrir minni sérbýlishús en einnig sett ákvæði um ákveðið hlutfall stærri íbúða í fjölbýlishúsum. Lögð er áhersla á að íbúðir hafi dvalarsvæði (svalir eða sérafnotahluta) sem snúa vel við sólu eða til suðurs eða suðvesturs.



Mynd 6. Tegundir íbúða og hæðir bygginga

2.3.1 Fjölbýlishluti hverfisins

Fjölbýlishús á 4-5 hæðum verða meðfram Borgarbraut og fjölbýlishús á 4 og 6 hæðum meðfram Síðubraut. Þá eru þrjú fjölbýlishús á 4 hæðum ofan Borgarbrautar austan safngötunnar.

Á milli þessara fjölbýlishúsa og safngötunnar er gert ráð fyrir fimm kjörnum inngarðabyggðar þar sem byggingar rísa umhverfis skjólgóða og sólríka inngarða og leiksvæði. Hver kjarni samanstendur

af U-byggingu á 3-4 hæðum en sunnan við þrjá kjarnana er gert ráð fyrir fjölbýlishúsum á 2 hæðum. Kjarnarnir eru því annaðhvort með opnun til suðurs eða suðvesturs eða eru þannig uppbyggðir að lægri byggingar eru til suðurs svo sólar njóti á dvalarsvæðum í hverjum kjarna. Í gegnum inngarðabyggðina er gert ráð fyrir almennum göngustíg sem tengir kjarnana saman og tengir inngarðabyggðina við aðliggjandi svæði.

Torgsvæði er staðsett á milli fjölbýla meðfram Borgarbraut og inngarðabyggðar, vestan græna ássins sem liggur í gegnum mitt hverfið (sjá nánar í kafla 2.3.3). Torgsvæðið er rammað inn af fjölbýlum á 4-5 hæðum til norðurs og vesturs þar sem efsta hæð verður inndregin auk þess sem jarðhæð fjölbýlis norðan torgsins þar sem gert er ráð fyrir verslun og þjónustu verður inndregin á norðurhlið. Fjölbýli sunnan torgsins verður á 4 hæðum en íbúðir í fjölbýlishúsum norðan og vestan torgsvæðis eru ætlaðar fyrir aldurshóp 60 ára og eldri. Þessi aldurshópur er því með gott aðgengi að verslunar- og þjónustustarfsemi en auk þess er mögulegt að hafa félagsmiðstöð á jarðhæð byggingar vestan torgsins. Með því að hafa íbúðir fyrir eldri aldurshópa í þessum byggingum má gera ráð fyrir að það styðji við starsemi verslunar- og þjónustu þar sem íbúar þessir muni líklega dvelja meira heima og í hverfinu þegar þeir hverfa af vinnumarkaði. Af sömu ástæðu má gera ráð fyrir að torgið og dvalarsvæðið verði mikið nýtt af þessum íbúum sem einnig getur dregið að aðra íbúa hverfisins og skapað það líflega stemmingu.

Aðkoma akandi að þessum fjölbýlishúsum fyrir 60 ára og eldri verður beint frá Borgarbraut um T-gatnamót.

Gert er ráð fyrir bílgeymslum undir flestum fjölbýlishúsunum sem eru 3 hæðir eða hærri, en með því er m.a. verið að minnka umfang bílastæða á yfirborði og draga úr vægi einkabílsins. Undantekning frá því eru þrjú fjölbýlishús á 4 hæðum meðfram Síðubraut þar sem öll bílastæði verða ofanjarðar. Með þessu er gert ráð fyrir svæði fyrir hærri fjölbýlishús með ódýrari íbúðum þar sem ekki verða bílgeymslur neðanjarðar. Í inngarðabyggðinni er gert ráð fyrir bílgeymslum undir húsum sem eru 3-4 hæðir en fyrir tveggja hæða byggingar í inngarðabyggðinni verða bílastæði ofanjarðar.

Þar sem gert er ráð fyrir bílgeymslum verður eitt bílastæði fyrir hverja íbúð í bílgeymslu en umfram bílastæði eða gestastæði verða ofanjarðar.

Heimilt er að hafa geymslur íbúða og sameiginlega geymslu í sama rými og bílgeymsla.

Leiðbeinandi staðsetning innkeyrslu/rampa niður í bílgeymslu má sjá á skipulagsupprætti.

Gert er ráð fyrir að fjölbýlishús á 2 hæðum verði meðfram safngötunni sunnanverðri. Bílastæði verða ofanjarðar með aðkomu frá safngötunni og því norðan húsanna.

Stigahús eftirfarandi fjölbýlishúsa sem er 3 hæðir eða hærri skulu innbyggð inn í húsinn:

- Inngarðabyggð þar sem byggingar eru 3-4 hæðir.
- 4-5 hæða byggingar umhverfis torg og dvalarsvæði.
- 6 hæða fjölbýlishús meðfram Síðubraut.

Svalagangar eru heimilir í öðrum fjölbýlishúsum.



Mynd 7. Stigahús og svalagangar fjölbýlishúsa

2.3.2 Sérþýlishluti hverfisins

Ofan safngötunnar (og fjölbýla meðfram henni) er gert ráð fyrir sérþýlum (einbýli-, rað- og parhús) sem meira og minna eru á einni hæð, en þó á tveimur hæðum í einhverjum tilfellum þar sem það hentar vegna landhalla. Tvær aðkomugötur/safngötur eru frá safngötunni að húsagötum sitt hvoru megin við grænan ás sem skiptir hverfinu í tvo hluta. Í hvorum hluta fyrir sérþýli eru þrjár húsagötur sem eru botngötur til hvorrar áttar frá aðkomugötu/safngötu og í þeim er blanda af einbýlis-, rað- og parhúsum. Raðhús eru staðsett suðvestan við hverja húsagötu svo hægt verði að skapa dvalarsvæði sunnan húsanna og að hafa aðkomu og bílastæði norðan þeirra. Meiri möguleikar eru að skapa dvalarsvæði sunnan einbýlis- og parhúsa þó svo að aðkoma og bílastæði séu einnig sunnan þeirra.

Meðfram húsagötum/botngötum í sérþýlishluta hverfisins er gert ráð fyrir gangstétt ofan götu en neðan götu er gert ráð fyrir grassvæði eða ofanvatnsrás meðfram götum. Halli botngatna verður þannig að vatn safnast í ofanvatnsrás og þaðan mun það renna að grænum svæðum í miðju hverfinu og utan með því (sjá nánar í kafla um blágrænar ofanvatnslausnir). Í hverri botngötu eru 1-2 grænir reitir við gangstétt til að takmarka hraða og gera göturnar vistlegri, en slíkt verður útfært við hönnun gatnanna

2.3.3 Torg og dvalarsvæði / verslunar- og þjónustulóð

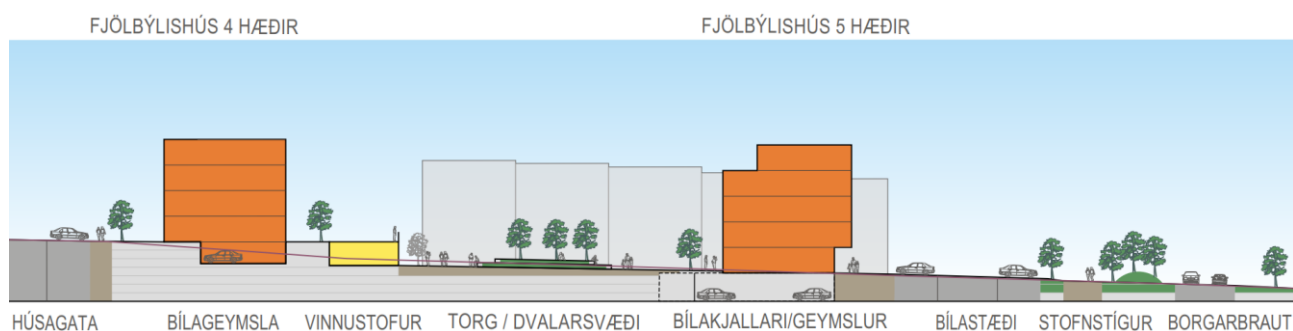
Gert er ráð fyrir torgi og dvalarsvæði í vestri hluta íbúðarbyggðar fyrir fjölbýli með opnun og tengingu við megin gönguáás og grænt svæði sem liggur í gegnum mitt hverfið í stefnu NA/SV, auk þriggja annarra göngutenginga við aðliggjandi byggð til norðurs og vestur. Torgið er rammað inn af fjölbýlum á 4-5 hæðum. Gert er ráð fyrir að verslunar- og þjónustustarfsemi verði á jarðhæð bygginga norðan torgsins sem gæti teyggt starfsemi sína út á torgið.

Gert er ráð fyrir að miðhluti torgsins verði byggður upp á pöllum og að þar verði möguleiki á uppákomum og skemmtunum. Torgið er á bæjarlandi og mun Akureyrarbær sjá um hönnun, frágang og viðhald þess. Hönnun torgsins skal taka mið af hlutverki torgsins þannig að yfirbragð þess verði aðlaðandi og eftirsóknarvert sem dvalarsvæði fyrir íbúa, auk þess sem torgið skal hannað þannig að það styðji við verslunar- og þjónustustarfsemi norðan torgsins. Sérafnotahlutar verslunar- og þjónustustarfsemi í byggingum norðan torgsins skulu hannaðir í samræmi við hönnun torgsins.

Um 3 m hæðarmunur er á milli torgsvæðis og bygginga sunnan torgsins. Gert er ráð fyrir gróðurbrekkum á hluta svæðisins en tillaga er gerð um einnar hæðar húslengju sem byggð er inn í brekkuna ofan torgsins. Bygging þessi er því aðeins með framhlið/gluggahlið sem snýr að torginu og gæti lengjunni verið skipt niður í nokkur rými sem m.a. gætu verið nýttar sem vinnustofur auk annarrar starfsemi sem hefur hag sinn af nálægð við líflegt torgið.

Aðkoma að lóð norðan torgsins með verslunar- og þjónustu á jarðhæð er beint frá Borgarbraut. Með þessu er mögulegt að bíða með úthlutun á þessari lóð þar til eftirspurn er eftir húsnæði fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi í hverfinu og grundvöllur fyrir rekstri. Einnig er heppilegt að hafa aðkomu að slíkri starfsemi beint frá Borgarbraut í stað þess að umferð að lóðinni farið í gegnum hverfið. Sérstök ákvæði eru sett um verslunar- og þjónusturými á jarðhæð byggingarinnar og gerð krafa um aukna lofthæð.

Gert er ráð fyrir nokkrum fjölda bílastæða á lóðinni vegna verslunar- og þjónustustarfsemi auk þess sem gert er ráð fyrir bílgeymslu neðanjarðar fyrir íbúa.



Mynd 8. Snið í gegnum torgsvæði og aðliggjandi byggingar

2.3.4 Búsetukjarni

Á vestustu lóðinni ofan safngötu í nánd við Síðubraut er gert ráð fyrir búsetukjarna á um 2.500 m² lóð með aðkomu akandi inn á bílastæði lóðarinnar frá safngötunni.

2.3.5 Íbúðafjöldi

Áætlaður íbúðafjöldi eftir húsagerðum í hverfinu er sem hér segir:

Einbýli:	55 íbúðir
Parhús:	50 íbúðir
Raðhús:	76 íbúðir
<u>Sérbýli alls</u>	<u>181 íbúðir</u>
Inngarðabyggð 2-4 hæðir:	230-263 íbúðir
Fjölbýlishús 2 hæðir (án bílgeymslu):	72-100 íbúðir
Fjölbýlishús 4 hæðir (án bílgeymslu):	73-85 íbúðir
Fjölbýlishús 3-5 hæðir:	291-360 íbúðir
Fjölbýlishús 6 hæðir:	54-72 íbúðir
<u>Fjölbýli alls</u>	<u>720-880 íbúðir</u>
Samtals:	901-1061 íbúðir

Gert ráð fyrir að íbúðir í fjölbýli verði um 80-83% og að íbúðir í sérbýli verði um 17-20%. Þéttleiki verður um 30-35 íbúðir á ha.

Í blandaðri byggð má gera ráð fyrir að 2,3 - 2,4 íbúar séu að meðaltali í hverri íbúð. Gert er ráð fyrir að fjöldi íbúða verði um um 901-1.061 og því má gera ráð fyrir að fjöldi íbúa verði um 2.070-2.550.

2.4 Almenningsrými, leik- og útvistarsvæði

Almenningsrými eru öll rými innan hverfisins sem ekki eru afmörkuð með lóðarmörkum. Þessi svæði eru m.a. göturými, gönguleiðir, torg og dvalarsvæði, leiksvæði og önnur útvistarsvæði. Framkvæmdir og viðhald almenningsrýma eru á vegum Akureyrarbæjar.



Mynd 9. Helstu almenningsrými og tengingar við útvistarsvæði

2.4.1 Græn svæði og trjágróður

Mikil áhersla er lögð á aðgengi að grænum svæðum innan hverfisins auk tenginga við útvistarsvæði umhverfis hverfið. Í gegnum mitt hverfið mun liggja grænna ás með stefnunna NA/SV. Í þessum græna ás verður trjágróður, blágræn ofanvatnsrás ásamt göngustíg sem tengist inn í byggðina til austurs og vesturs. Sambærileg svæði með stígum, trjágróðri og ofanvatnsrásum verða austan og vestan byggðarinnar.

Gert er ráð fyrir að á grænum svæðum í bæjarlandinu inni í hverfinu, s.s. í græna ásnum í gegnum hverfið, verði ekki sláttusvæði heldur mói ásamt trjám sem flutt eru á svæðið. Móann má útfæra með lyngmóa eða úthagapökum en með þessu verður svæðið náttúruleg auk þess sem umhirða svæðanna verður mun minni en á sláttusvæðum.

Meðfram safngötunni sem liggur í gegnum hverfið er gert ráð fyrir trjáagóðri til að milda ásýnd að götunni og bæta hljóðvist. Gera skal ráð fyrir svæði fyrir snjóruðninga meðfram götunni þegar trjám er valinn staður meðfram henni.

Áður en lóðir verða afhentar sem byggingarhæfar mun Akureyrarbær fjarlægja stálpaðan nýtanlegan trjágróður af lóðum og koma fyrir á bæjarlandi innan hverfisins.

Ekki má planta hávöxnum trjátegundum nær lóðarmörkum aðliggjandi lóða en 4,0 m. Við staðsetningu trjáa á lóð sem ætlað er að vaxi frjáls skal taka tillit til skuggavarps á viðkomandi lóð og nágrannalóðum.

Settar eru kvaðir á lóðir fjölbýlishúsa að trjágróður verði á lóðum, sjá nánar í kafla 2.15 um kvaðir.

Til að bæta vindvist á svæðinu er gert ráð fyrir trjágróðri í bæjarlandinu á svæðum sem eru óvarin fyrir norðlægum vindáttum sem eru bæði tíðar og hvassar. Svæði þessi eru eftirfarandi:

- Skjólbelti norðan Síðubrautar á milli Borgarbrautar og fyrirhugaðrar safngötu
 - Tegundir eru blanda af Sitkagreni og Alaskaösp
- Trjálundur á um 1 ha óbyggðu svæði sunnan gatnamóta Borgarbrautar og Síðubrautar
 - Tegundir eru blanda af sitkagreni og alaskaösp
- Skjólbelti meðfram stofnstíg sem liggur samsíða Borgarbraut frá Síðubraut að safngötu
 - Tegund er gráreynir
- Skjólbelti meðfram stíg sem liggur vestan bygginga við torgsvæðið
 - Tegund er gráreynir



Mynd 10. Gróðurbelti á bæjarlandi vegna vindvistar

2.4.2 Leik- og útvistarsvæði

2-3 lítil græn útvistarsvæði verða meðfram megin göngustíg ofan safngötu á milli lóða fyrir fjölbýli og sérbýli. Þá er leikvæði og lítil sleðabrekka við megin gönguás sem liggur í gegnum hverfið í stefnu NA/SV þar sem aðkoma er inn á torg og dvalarsvæði.

Gert er ráð fyrir stærri sleðabrekku og leiksvæði austan byggðar (við malarhrygg) og verða göngustígar að svæðinu frá hverfinu og einnig frá Giljahverfi. Efri hluti sleðabrekkunnar verður í framhaldi af Langamel sem er undir hverfisvernd en gert er ráð fyrir að nýta uppgröft sem til fellur innan hverfisins (vegna gatnagerðar og grundunnar húsa) til að móta sleðabrekkuna. Fara skal eftir skilmálum hverfisverndar við framkvæmd við sleðabrekku sem eru m.a. að jarðrask og efnistaka er með öllu óheimil.

Auk þessara almennu tilbúnu leiksvæða eru náttúruleg útvistarsvæði sunnan og austan byggðarinnar sem nýtast íbúum til útvistar. Þá verða trjálundir meðfram megin gönguás sem liggur í gegnum hverfið í stefnu NA/SV þar sem hægt er að móta skemmtileg rými til leikja og útvistar.

Akureyrarbær sér um gerð og viðhald almennra leiksvæða.

Lögð er áhersla á góða hönnun leiksvæða og að trjágróður verði nýttur við hönnun þeirra. Þá skal í efnisvali, frágangi lands og umhverfis taka mið af óhreyfðu landi umhverfis svæðin.

Gert er ráð fyrir að sameiginleg leik- og dvalarsvæði fjölbýlishúsa sem eru 3 hæðir eða hærri verði leyst innan lóða á ábyrgð lóðarhafa. Sameiginleg leik- og dvalarsvæði má útfæra á jörðu eða sem þakgarða bílgeymsla eða bygginga.

2.4.3 Matjurtargarðar

Gert er ráð fyrir matjurtargörðum á vegum Akureyrarbæjar á milli sleðabrekku/leiksvæðis og safngötu austast á svæðinu.

2.4.4 Íþróttasvæði

Gert er ráð fyrir íþróttasvæði á vegum Akureyrarbæjar neðan sleðabrekku/leiksvæðis syðst á skipulagssvæðinu, austan safngötunnar. Íþróttasvæðið er um 50x70m að stærð og þar er m.a. mögulegt að koma fyrir sparkvöllum eða samfelldu gras og/eða gervigrasvæði. Útfærsla svæðisins verður unnin í samstarfi Akureyrarbæjar og Íþróttafélagsins Þórs.

Á milli íþróttasvæðisins og safngötunnar er gert ráð fyrir almennu bílastæði ásamt aðstöðuhúsi sem er allt að 100 m². Aðstöðuhús þetta getur nýst íþróttasvæðinu sem og vegna starfsemi við matjurtargarða.

Ef forsendur breytast og ekki verður talin þörf fyrir íþróttasvæði innan hverfisins er mögulegt að breyta íþróttasvæðinu í íbúðarlóð fyrir tvö fjölbýlishús á 3-4 hæðum.

2.5 Skóla- og velferðarmál

Á Akureyri eru 14-15% íbúa á grunnskólaaldri og því má gera ráð fyrir 290-360 börnum á grunnskólaaldri í hverfinu.

Gert er ráð fyrir að uppbygging hverfisins hefjist úr suðri en það svæði er í um 400 m göngufjarlægð frá Síðuskóla. Í Síðuskóla er svigrúm fyrir fjölgun nemenda og því er gert ráð fyrir að Síðuskóli verði skóli hverfisins til að byrja með. Þá er mögulegt að Giljaskóli verði einnig nýttur sem skóli fyrir börn í hverfinu en göngufjarlægð frá suðurjaðri hverfisins að Giljaskóla er um 700 m. Skoðuð verður þörf fyrir nýjan grunnskóla í tengslum við deiliskipulag næsta áfanga hverfisins sem verður vestan Síðubrautar.

Leikskóli er fyrirhugaður vestan Síðuskóla skv. aðalskipulagi og því er ekki talin þörf á leikskóla innan hverfisins.



Mynd 11. Helstu leiðir barna í skóla

2.6 Skógræktarsvæði

Hluti af skógræktarsvæði/græna trefillinum er innan skipulagssvæðisins eða um 3,5 ha. Skv. skógræktarskipulagi græna trefilsins norðan Glerár hefur þegar verið fullplantað í svæðið og ekki er gert ráð fyrir frekari gróðursetningu eða stígagerð innan skógræktarsvæðisins.

2.7 Hverfisverndarsvæði – Langimelur

Hverfisverndarsvæði er skilgreint á um 20 m breiðu svæði meðfram Langamel sem er hlykkjóttur malarhryggur austast á skipulagssvæðinu. Hverfisverndarákvæðin í deiliskipulagi eru þau sömu og gildi fyrir svæðið skv. aðalskipulagi og eru þau eftirfarandi:

Jarðrask og efnistaka er með öllu óheimil. Skógur verði ekki ræktaður á melnum eða svo nálægt honum að hann hverfi eða verði ógreinilegur í umhverfinu.

2.8 Umhverfismál - blágrænar ofanvatnslausnir (BGO)

Í landsskipulagsstefnu 2015 - 2026 segir að sérstaklega verði hugað að umhverfisvænum lausnum, s.s. blágrænum ofanvatnslausnum, við skipulagsgerð sveitarfélaga. Vatn er auðlind sem ber að nýta á ábyrgan hátt með langtímahagsmuni að leiðarljósi. Rétt meðhöndlun ofanvatns er mikilvæg fyrir vistkerfi svæða og því eru vistvænar útfærslur fráveitukerfa og ofanvatnslausnir mikilvægir þættir í útfærslu hverfa.

Gert er ráð fyrir að nota blágrænar ofanvatnslausnir í hverfinu en vegna landhalla er það talið heppilegt.

Blágrænar ofanvatnslausnir er leið til að veita ofanvatni sem fellur til jarðar á náttúrulegan hátt niður í jarðveginn a.m.k. að hluta, í stað þess að veita því öllu í hefðbundin fráveitukerfi. Þá er ofanvatnið leitt niður í jarðveginn næst þeim stað þar sem það fellur og þaðan veitt yfir í næsta viðtaka sem eru yfirleitt net grænna svæða sem taka við og stýra vatninu. Þar getur vatn safnast saman t.d. í miklu úrhelli og með tímanum nær það að seytla niður.

Blágrænar ofanvatnslausnir hafa marga kosti, til dæmis auka þær vægi gróðurþekju og vatns í umhverfinu, þær herma eftir hinu náttúrulega vatnsferli sem hreinsar vatnið og við það stuðla þær að sjálfbærum vatnsbúskap. Innleiðing blágrænna ofanvatnslausna skilar sér yfirleitt í grænna þéttbýli og meiri samfellu grænna svæða. Svæði fyrir ofanvatnslausnir geta verið nýtt undir snjósöfnun að vetri til og á sumrin eru þetta græn svæði sem styðja líffræðilegan fjölbreytileika og minnka álag á fráveitukerfi.

Fráveita ofanvatns í sérbýlishluta hverfisins sem liggur hæst í landi mun að fara um opnar ofanvatnstrásir sem liggja samsíða húsagötum og norðan þeirra. Þaðan fer vatnið í ofanvatnstrásir sem liggja meðfram göngustígum á þremur stöðum inni í miðju hverfinu og utan með því að vestan og austan. Ofanvatn mun svo renna áfram að ofanvatnstrás sem verður meðfram stíg ofan Borgarbrautar.

Ofanvatn af húspökum og öðru þéttu yfirborði innan lóða frá fjölbýlishluta hverfisins, þó ekki bílastæðum ofan á bílageymslum, skal sett í jörð innan lóðar í þar til gerðum móttaka þaðan sem ofanvatnið getur sigið áfram ofan í jarðveginn. Móttaki getur verið grjót- eða malarfylling, tankur eða annað kerfi sérhannað fyrir móttöku ofanvatns. Móttaki skal miða við að hafa nægjanlega rýmd til þess að taka við ofanvatni í stórrigningum, leysingum og asahláku þannig að vatnið safnist ekki á yfirborði lóða. Miða skal við 10 mín. varanda með endurkomutíma 5 ár. Úr móttakanum skulu vera yfirfallslagnir sem tengjast inn á regnvatnslagnir í lagnakerfi Akureyrarbæjar og þaðan í náttúrulega farvegi.

Mælst er til þess að þakfletir bygginga verði þaktir gróðri en slíkir þakfletir geta gegnt mikilvægu hlutverki í keðju ofanvatnslausna, stutt við lífríki og aukið umhverfisgæði samhliða því að fegra ásýnd hverfisins.

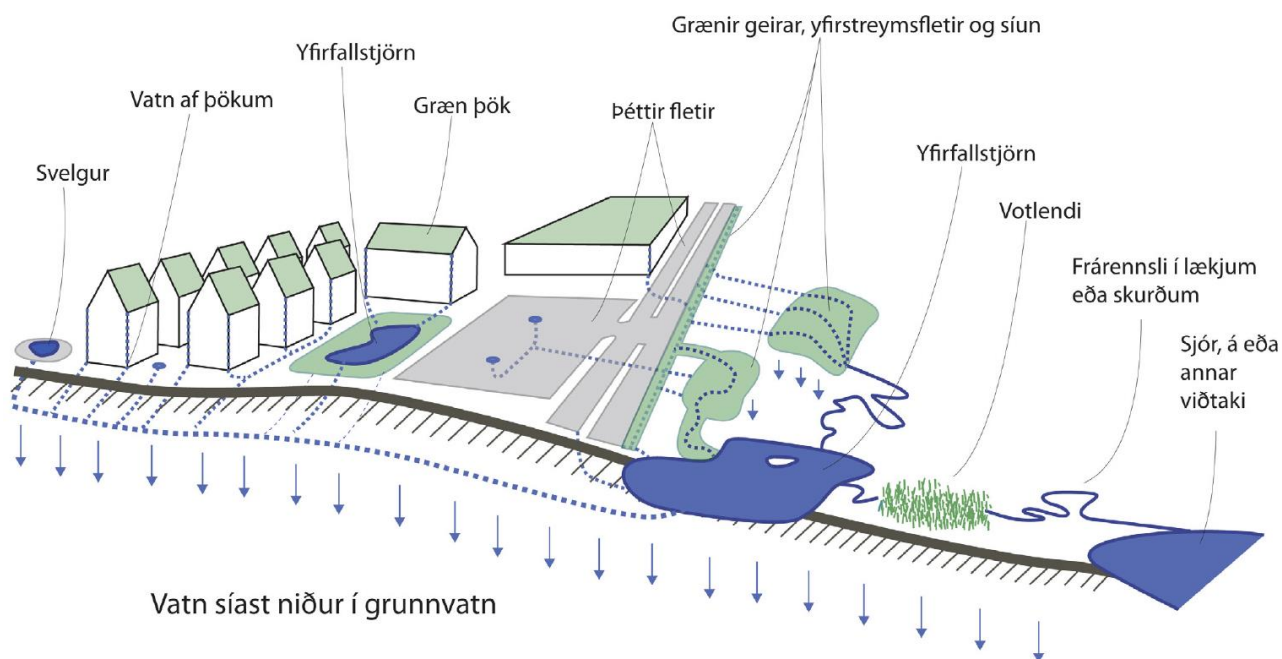
Blágrænar ofanvatnslausnir eru hluti af grænu neti hverfisins og mun setja svip sinn á opin svæði. Það mun auk þess gegna hlutverki snjósöfnunarsvæða á veturnum og taka við leysingavatni.

Huga þarf að afrennsli regnvatns til sjávar umfram það sem blágrænar ofanvatnslausnir anna.

Öll útfærsla blágrænna ofanvatnslausna verður ákveðin í verkhönnun og skal unnin í samráði við Akureyrarbæ og Norðurorku.



Mynd 12. Helstu leiðir ofanvatns, safnlautir og snjósöfnunarsvæði (leiðbeinandi staðsetningar)



Mynd 13. Blágrænar ofanvatnslausnir í þéttbýli (mynd frá Sveini Torfa Þórólfsyni)

2.9 Áfangaskipting

Lagt er upp með að hægt verði að áfangaskipta hverfinu í samræmi við eftirspurn lóða og uppbyggingarhraða. Gert er ráð fyrir að uppbygging hverfisins hefjist úr suðri, þ.e. frá gatnamótum Borgarbrautar og Bröttusíðu. Með því er mögulegt að leggja safngötuna frá gatnamótunum að hluta og framlengja hana svo í áföngum eftir þörf.



Myndir 14 og 15. Áfangaskipting hverfisins, 1. áfangi vinstra megin og 2. áfangi hægra megin

2.10 Lóðir

Lóðarmörk eru sýnd á skipulagsuppdrætti fyrir skipulagssvæðið og eru stærðir lóða skráðar. Upplýsingar um lóðarmörk og stærðir lóða eru til viðmiðunar, en nánar er gerð grein fyrir lóðarmörkum, málsetningu lóðar og lóðarstærð á mæliblaði. Þar sem misræmi er gildir mæliblað.

Fjöldi og skipting lóða eftir húsagerð innan skipulagssvæðisins er eftirfarandi:

Sérbýli

Lóðir fyrir einbýlishús	= 55
Lóðir fyrir parhús	= 25 (50 íbúðir)
Lóðir fyrir raðhús	= 18 (76 íbúðir)

Alls lóðir fyrir sérbýli = 98

Fjölbýli

Lóðir fyrir 2 hæða fjölbýlishús (án bílgeymslu)	= 7
Lóðir fyrir 2-4 hæða fjölbýlishús/inngarðabyggð	= 5
Lóðir fyrir 4 hæða fjölbýlishús (án bílgeymslu)	= 2
Lóðir fyrir 3-5 hæða fjölbýlishús	= 3
Lóðir fyrir 4 hæða fjölbýlishús	= 2
Lóðir fyrir 5 hæða fjölbýlishús (og versl./þjón.)	= 1
Lóðir fyrir 6 hæða fjölbýlishús	= 3
Alls lóðir fyrir fjölbýli	= 24

2.11 Bílastæði og hjólastæði

Bílastæðakrafa hvernar íbúðar í sérbýli eru 2 bílastæði innan lóðar. Lengd bílastæða er a.m.k. 6 m.

Bílastæðakrafa hvernar íbúðar í fjölbýli verður miðuð við eftirfarandi stærðir:

- Íbúðir allt að 75 m² eða eins og tveggja herbergja 1 bílastæði/íbúð
- Íbúðir 76 – 105 m² eða þriggja herbergja 1½ bílastæði/íbúð
- Íbúðir 106 m² og stærri eða fjögurra herbergja og stærri 2 bílastæði/íbúð

Á lóðum fjölbýlishúsa sem eru 3 hæðir eða hærri skal vera bílgeymsla neðanjarðar innan lóða en þó er gert ráð að öll bílastæði verði ofanjarðar við fjögur fjölbýlishús á 4 hæðum meðfram Síðubraut. Almenn er miðað við að hverri íbúð í þriggja hæða fjölbýlishúsum og hærri fylgi eitt bílastæði í bílageymslu. Þar sem bílastæði eru ofanjarðar við fjölbýlishús skal brjóta upp lengjur bílastæða með gróðri og skulu ekki fleiri en 8 bílastæði liggja saman án uppbrots.

Bílastæðakrafa fyrir nýtt verslunar- og þjónustuhúsnæði er 1 stæði fyrir hverja 50 m².

Samkvæmt byggingarreglugerð skal gera ráð fyrir möguleika á hleðslu rafbíla í öllum stæðum. Staðsetning bílastæða er leiðbeinandi á deiliskipulagsuppdrætti.

Yfirbyggð hjólaskýli (einnig fyrir rafhlaupahjól) skulu vera við fjölbýlishús. Gert skal ráð fyrir að lágmarki einu hjólastæði á hverja íbúð. Yfirbyggð hjólaskýli mega vera utan byggingarreits, og/eða í bílakjallara.

Almennt bílastæði á vegum Akureyrarbæjar verður við íþróttasvæði með aðkomu frá safngötunni í nánd við gatnamót við Borgarbraut. Á bílastæðinu er mögulegt að hafa rafbílahleðslustöðvar.

2.12 Veitur

Norðurorka sér svæðinu fyrir neysluvatni, heitu vatni, rafmagni og fráveitu. Einnig liggur strengur frá Landsnet um framkvæmdasvæði. Lagnir eru ekki sýndar á skipulagssupprætti nema um sé að ræða stofnlagnir.

Samráð skal haft við Akureyrarbæ, Norðurorku og aðra viðeigandi aðila vegna framkvæmda við lagnir.

2.12.1 Vatnsveita

Aðveitulögn vatnsveitu Norðurorku frá Vöglum í Hörgársveit liggur í gegnum skipulagssvæðið í nánd við fyrirhugaða framlengingu Borgarbrautar. Aðveitulögnin verður færð syðst á svæðinu þar sem hún fer um svæði þar sem gert er ráð fyrir íbúðarbyggð og verður lögnin færð að vegstæði Borgarbrautar. Færsla lagnarinnar verður í samráði við Norðurorku.

Lagnir að lóðum verða frá stofnlögn í Borgarbraut. Framkvæmd við lagnir verður unnin í samvinnu við Norðurorku.

2.12.2 Hitaveita

Aðveitulögn hitaveitu Norðurorku frá Hjalteyri í Hörgársveit liggur sunnan Hringvegar en gert er ráð fyrir að stofnlögn frá aðveitulögn verði lögð að skipulagssvæðinu meðfram Síðubraut.

Frá stofnlögn verða lagðar lagnir að lóðum innan skipulagssvæðisins og verða lagnaleiðir meðfram götum. Dælustöð hitaveitu verður í krika milli Síðubrautar og Borgarbrautar og lagnir að henni meðfram Síðubraut frá aðveitulögn við Hörgárbraut. Þjónustuleið verður að dælustöðinni frá Síðubraut. Lögð er áhersla á að við hönnun dælustöðvar verði hugað að því að stöðin falli vel umhverfi sínu og verði jafnvel felld inn í land þar sem landhalli er á svæðinu eða að stöðin verði umlukin trjágróðri

Framkvæmd við lagnir verður unnin í samvinnu við Norðurorku.

2.12.3 Rafveita

Jarðstrengir verða lagðir að lóðum innan skipulagssvæðisins og verða lagnaleiðir meðfram götum og stígum. Framkvæmd við lagnir verður unnin í samvinnu við Norðurorku.

Gert er ráð fyrir tveimur dreifistöðvum rafveitu innan skipulagssvæðisins en hver dreifistöð annar byggð í u.þ.b. 250 metra radíus. Dreifistöðvarnar eru staðsettar í syðri hluta inngarðabyggðar annarsvegar í og vestan inngarðabyggðar hinsvegar þar sem byggð verður hvað þéttust, ekki síst vegna rafbílahleðslu. Báðar stöðvar eru staðsettar við gatnakerfi Akureyrar svo að aðgengi að þeim verði gott. Lögð er áhersla á að við hönnun dreifistöðva verði hugað að því að þær falli vel að umhverfi sínu og verði jafnvel felldar inn í land eða umluktar trjágróðri.

Kvöð er á lóð við a-móa 7-9-11 um aðkomu Norðurorku að lóð dreifistöðvar.

2.12.4 Landsnet

Landsnet á og rekur Rangárvallalínu 2 sem er jarðstrengur sem liggur að hluta innan skipulagssvæðisins. Línan liggur frá tengivirkinu Rangárvellir meðfram jaðri fyrirhugaðs íbúðarsvæðis að núverandi Síðubraut og þaðan meðfram henni að austanverðu til norðurs. Landsnet gerir ráð fyrir Rangárvallalínu 3 sem jarðstreng meðfram Rangárvallalínu 2 sunnanverðri. Öryggissvæði hvorrar línu er 4,0 m og athafnasvæði 11,0 m. Hér eða neðan eru takmarkanir um landnotkun innan svæðanna:

Öryggissvæði:

- *Byggingarbann gildir.*
- *Öll röskun er óheimil að frátöldum efstu 30 cm á ræktuðu landbúnaðarlandi.*
- *Hafa þarf samráð við Landsnet um lagningu hvers kyns lagna- eða vegslóða sem þvera strengleið.*
- *Plöntun hvers kyns trjágróðurs er óheimil.*
- *Rætur trjágróðurs mega ekki ná inn á svæðið.*
- *Niðurrekstur girðingastaura er óheimill innan svæðis.*

Athafnasvæði:

- *Byggingarbann gildir.*
- *Öll röskun lands að frátöldum efstu 30 cm á ræktuðu landbúnaðarlandi þarf að vera í samráði við Landsnet.*
- *Þar sem girðingar þvera strengleiðina, eru girðingastaurar heimilir innan athafnasvæðisins í samráði við Landsnet.*
- *Plöntun trjáplantna með djúpstæðar og/eða ágengar rætur er óheimil, t.d. aspir, greni, lerki og furur.*
- *Aðgengi til viðgerða á strengnum þarf að vera tryggt en umferð tækja til viðgerða í bilanatilfellum er í samráði við landeigenda.*

2.12.5 Fráveita

Fráveita frá skipulagssvæðinu verður tengd við núverandi fráveitukerfi meðfram Borgarbraut.

Frá lóðum innan skipulagssvæðisins verða lagðar lagnir að stofnlöng fráveitu og verða lagnaleiðir meðfram götum.

Framkvæmd við lagnir verður unnin í samvinnu við Norðurorku.

2.13 Lýsing

Lýsing mannvirkja innan skipulagssvæðisins skal vera þannig hönnuð að hún valdi ekki óþægindum eða truflun innan sem utan skipulagssvæðisins. Velja skal lýsingu utanhúss sem er óbein og látlaus, allir ljósgjafar utanhúss skulu vera glýjufrír (ekki sýnilegur ljósgjafi úr fjarlægð) og vera þannig afskermaðir að ljósdreifing frá þeim beinist niður. Skilmálar þessir eiga einnig við um auglýsingaskilti. Lýsing í svalagögnum fjölbýlishúsa skal vera lágstemmd, ekki truflandi og glýjulaus.

Minnt er á Ljósvistarskipulag Akureyrar, leiðbeiningarrit um kröfur til götu- og stígalýsingar á Akureyri.

2.14 Hljóðvist

Vísað er til reglugerðar nr. 724/2008 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Hönnuðir skulu fylgja ákvæðum byggingarreglugerðar varðandi hljóðvist innanhúss. Í ofangreindi reglugerð eru settar fram kröfur um að við íbúðarhúsnæði á íbúðarsvæðum skuli hljóðstig utan við húsvegg ekki vera meira en 55 dB og 30 dB innandyra, m.v. lokaða glugga. Á öllum íbúðarlóðum verður hljóðvist í samræmi við gr. 5 í ofangreindri reglugerð um hávaða innan viðmiðunarmarka 50 dB á minnsta kosti einni hlið íbúðar samkvæmt ÍST 45:2011.

2.15 Kvaðir

Eftirfarandi kvaðir eru innan skipulagssvæðisins:

- Sett er kvöð á lóðir fjölbýlishúsa að trjágróður verði á lóðum. Trjágróður skal vera stök tré og skal fjöldi þeirra á hverri lóð vera a.m.k. eitt tré á hverja 50 m² af grunnfleti byggingar á lóð (utan bílgeymslu). Leiðbeinandi trjategundir eru reynir, birki, greni, lerki, fura og linditré. Óheimilt er að gróðursetja aspir á lóðum fjölbýlishúsa. Lágmarksstæða trjáa við plöntun er 1,5 m. Staðsetning trjáa skal koma fram á lóðaruppdrætti sem er hluti aðaluppdráttar.
- Kvöð er á fimm lóðum fjölbýlishúsa/inngarðabyggðar að í gegnum lóðirnar liggi göngustígur Akureyrarbæjar.
- Kvöð um Rangárvallalínu 2 og 3 sem jarðtengir meðfram síðubraut auk öryggissvæðis og athafnasvæðis meðfram þeim. Takmarkanir innan svæðanna má sjá í kafla um rafveitu.
- Á lóðum raðhúsa er kvöð um aðgengi miðjuíbúða í gegnum garða endaíbúða og aðliggjandi íbúða til þess að komast með tæki eða tól að eða inná baklóð sína eftir því sem við á og aðrar leiðir eru ekki færar. Ekki er um eiginlegan stíg að ræða heldur garðaáðgengi.
- Kvöð er á tveimur lóðum í fjölbýlishluta hverfisins um að fjarskiptabúnaður verði ofan á byggingum. Lóðir þessar eru b-mói 1-3-5 og s-mói 2-4-6, báðar lóðir eru með þremur fjölbýlishúsum en ekki er bunið á hvaða húsi fjarskiptabúnaðurinn er.
- Kvöð á inngarðalóð við a-móa 7-9-11 um aðkomu Norðurorku að lóð dreifistöðvar.
- Kvöð á inngarðalóðum að um lóðirnar liggi almennur göngustígur og er það á ábyrgð lóðarhafa að framkvæmda stígin, samræma hann við aðliggjandi stíg á lóðarmörkum og viðhalda stígnum.
- Kvöð er á eftirfarandi inngarðalóðum um aðkomu akandi inn á aðliggjandi lóð:
 - A-mói 1-3-5, kvöð um aðkomu akandi að bílastæði á lóð a-móa 7-9-11.
 - A-mói 7-9-11, kvöð um aðkomu akandi að bílastæði á lóð a-móa 13-15-17.
 - R-mói 14-16-18, kvöð um aðkomu akandi að bílastæði á lóð r-móa 4-6-8.

3 Almennir skilmálar

Hér er lýst almennum skilmálum sem gilda að um byggingar og framkvæmdir skv. deiliskipulagi.

Í gildi er byggingarlistastefna Akureyrarbæjar sem samþykkt var í bæjarstjórn Akureyrar 12.6.2001.

Með hliðsjón af ákvæðum byggingarlistarstefunnar er lögð áhersla á vandaða hönnun íbúðarhúsnæðis hvað snertir innri gerð, form og útlit. Stefnt er að því að byggingar á svæðinu geti talist góð, nútímaleg byggingarlist þar sem saman fara sjónarmið um hagkvæmni, notagildi og gæði. Byggingar skulu fela í sér heilsteypa hugmynd þar sem m.a. er tekið mið af samhengi smáatriða og heildar, fjölbreytileika og samræmis, jafnvægis og hlutfalla, notagildis og hagkvæmni, forms og lita. Hús skulu felld að landi, uppgefnum lóðahæðum og taka mið af staðháttum á hverjum stað.

Til að stuðla að fjölbreytni og uppbroti í byggðamynstri er gerð krafa um að sami hönnuður eða hönnunarstofa fari ekki með hönnun bygginga á tveimur aðliggjandi lóðum fjölbýlishúsa innan deiliskipulagssvæðisins.

Reynt skal eins og hægt er að nýta uppgröft sem fellur til innan svæðisins við gatnagerð og grundun bygginga til að minnka brottflutning á efni. M.a. er hægt að nýta uppgröft í hljóðmanir, sleðabrekkur, matjurtagarðar.

Megináherslur og helstu markmið með deiliskipulagi svæðisins eru:

- Að móta fjölbreytta bæjarmynd sem gefur af sér sterka heildarmynd hverfisins.
- Að móta skipulag þar er tekið tillit til sérkenna landsins og náttúru svæðisins.
- Að hafa gott framboð af fjölbreyttu og vönduðu húsnæði.
- Að vandað skuli til verka við hönnun húsa og svæða innan hverfisins. Við hönnun húsa skal brjóta upp útlit þeirra með mismunandi efnisnotkun og uppbroti húsveggja til að auka fjölbreytni byggðarinnar.
- Að vistvæn hönnun skuli höfð að leiðarljósi við val á byggingarefnum. Huga skal að því að nota endurnýtanleg og vistvæn efni við hönnun húsa.
- Að íbúðastærðir og íbúðargerðir innan byggðarinnar verði fjölbreyttar þannig að íbúar geti flutt sig til innan hverfisins eftir fjölskyldustærð hverju sinni.
- Að almenningsrými verði hönnuð þannig að þau verði aðlaðandi og eftirsóknarverði til notkunar.
- Að aðgengi allra íbúa hverfisins að grænum svæðum og almenningsrymum verði gott.
- Að samfélagsvitund verið eflað og ýtt undir samskipti meðal íbúa.

3.1 Byggingar

Nafn	Húsagerð	Fjöldi hæða	Hám. bygg. magn	Hám. bygg. magn bílgeymslu	Íbúðafjöldi	Annað
Langímói 1	D	2	800		6-8	
Langímói 3	D	2	800		6-8	
Langímói 5	D	2	800		6-8	
Langímói 7	D	2	800		6-8	
Langímói 9	D	2	800		4-6	
Langímói 11	D	2	800		4-6	
Langímói 13	D	2	800		4-6	
Langímói 15	D	2	800		4-6	

Langímói 17	D	2	800		6-8	
Langímói 19	D	2	800		6-8	
Langímói 21	D	2	800		6-8	
Langímói 23	D	2	800		6-8	
Langímói 25	D	2	600		4-6	
Langímói 27	D	2	600		4-6	
Langímói 29	S	1	600			Búsetukjarni
a-mói 1-3-5	H	3-4	4000	1400	30-35	
a-mói 7-9-11	H	3-4	4500	1600	35-40	
a-mói 13-15-17	H	3-4	5000	1800	40-45	
a-mói 19	D	2	1200		8-10	
a-mói 21	D	2	1200		8-10	
b-mói 1	E4	4	1200	640	12-16	
b-mói 3	E4	4	1800	800	16-20	
b-mói 5	E4	4	1200	640	12-16	
d-mói 1-3	B1	1	340		2	
d-mói 5-7	B1	1	340		2	
d-mói 9-11	B1	1	340		2	
d-mói 13-15	B1	1	340		2	
d-mói 17-19	B1	1	340		2	
d-mói 2-4-6-8	C	1	600		4	
d-mói 10-12-14-16	C	1	600		4	
d-mói 18-20-22-24	C	1	600		4	
e-mói 1	A	1	200		1	
e-mói 3	A	1	200		1	
e-mói 5	A	1	200		1	
e-mói 7	A	1	200		1	
e-mói 9	A	1	200		1	
e-mói 11	A	1	200		1	
e-mói 2-4-6-8	C	1	600		4	
e-mói 10-12-14	C	1	150		3	
e-mói 16-18-20-22	C	1	600		4	
f-mói 1	A	1	230		1	
f-mói 2	A	1	270		1	
f-mói 3	A	1	230		1	
f-mói 4	A	1	270		1	
f-mói 5	A	1	230		1	
f-mói 6	A	1	270		1	
f-mói 7	A	1	230		1	
f-mói 8	A	1	270		1	
f-mói 9	A	1	230		1	
f-mói 10	A	1	270		1	
f-mói 11	A	1	230		1	
f-mói 12	A	1	270		1	
g-mói 1-3-5-7	C	1	600		4	
g-mói 9-11-13-15	C	1	600		4	
g-mói 17-19-21-23	C	1	600		4	
g-mói 2	A	1	200		1	
g-mói 4	A	1	200		1	
g-mói 6	A	1	200		1	
g-mói 8	A	1	200		1	
g-mói 10	A	1	200		1	
h-mói 1-3-5-7-9	C	1	750		5	
h-mói 11-13-15-17-19	C	1	750		5	
h-mói 2	A	1	180		1	
h-mói 4	A	1	180		1	
h-mói 6	A	1	180		1	
h-mói 8	A	1	180		1	
h-mói 10	A	1	180		1	
i-mói 1-3-5-7-9	C	1	750		5	

i-mói 11-13-15-17	C	1	600		4
i-mói 2-4	B1	1	360		2
i-mói 6-8	B1	1	360		2
i-mói 10-12	B1	1	360		2
k-mói 1-3	B1	1	340		2
k-mói 5-7	B1	1	340		2
k-mói 9-11	B1	1	340		2
k-mói 13-15	B1	1	340		2
k-mói 2-4-6-8-10	C	1	750		5
k-mói 12-14-16-18-20	C	1	750		5
l-mói 1	A	1	200		1
l-mói 2	A	1	200		1
l-mói 3	A	1	200		1
l-mói 4	A	1	200		1
l-mói 2-4	B2	2	400		2
l-mói 6-8	B2	2	400		2
l-mói 10-12	B2	2	400		2
l-mói 14-16	B2	2	400		2
m-mói 1	A	1	230		1
m-mói 3	A	1	230		1
m-mói 5	A	1	230		1
m-mói 7	A	1	230		1
m-mói 2	A	1	270		1
m-mói 4	A	1	270		1
m-mói 6	A	1	270		1
m-mói 8	A	1	270		1
n-mói 1-3-5-7	C	1	600		4
n-mói 9-11-13-15	C	1	600		4
n-mói 17-19-21-23	C	1	600		4
n-mói 2	A	1	220		1
n-mói 4	A	1	220		1
n-mói 6	A	1	220		1
n-mói 8	A	1	220		1
n-mói 10	A	1	220		1
o-mói 1-3	B2	2	400		2
o-mói 5-7	B2	2	400		2
o-mói 9-11	B2	2	400		2
o-mói 13-15	B2	2	400		2
o-mói 17-19	B2	2	400		2
o-mói 2	A	1	200		1
o-mói 4	A	1	200		1
o-mói 6	A	1	200		1
o-mói 8	A	1	200		1
o-mói 10	A	1	200		1
p-mói 1-3	B2	2	400		2
p-mói 5-7	B2	2	400		2
p-mói 9-11	B2	2	400		2
p-mói 13-15	B2	2	400		2
p-mói 2	A	1	180		1
p-mói 4	A	1	180		1
p-mói 6	A	1	180		1
p-mói 8	A	1	180		1
p-mói 10	A	1	180		1
r-mói 2	F4	4	3200		35-39
r-mói 4-6-8	H	3-4	6000	2000	45-50
r-mói 10	D	2	1300		12-14
r-mói 12	D	2	1300		12-14
r-mói 14-16-18	H	3-4	5000	1800	40-45
r-mói 1	E4	4	3200	1280	28-32
r-mói 3	E4	4	3200	1280	28-32

s-mói 2	F6	6	2700	960	18-24	
s-mói 4	F6	6	2700	960	18-24	
s-mói 6	F6	6	2700	960	18-24	
t-mói 2	F4	4	1800		19-23	
t-mói 4	F4	4	1800		19-23	
u-mói 1	E5	5	1600	800	15-20	
u-mói 3	E4	4	1800	800	16-20	
u-mói 5	E5	5	1600	800	15-20	
u-mói 4	E4	4	1800	800	16-20	
u-mói 2	E5	5	1600	800	15-20	
u-mói 4	E4	4	1800	800	16-20	
u-mói 6	E5	5	1600	800	15-20	
u-mói 8	E4	4	1800	800	16-20	
v-mói 1	G5	5	3000	960	20-24	Versl./þjón. á jarðhæð
v-mói 3	G5	5	3000	960	20-24	Versl./þjón. á jarðhæð
v-mói 2	G4	4	3000	1280	32-36	Félagsmiðst. á jarðhæð
v-mói	V	1	400			Bygging inn í brekku
a-mói	R	1	10			Dreifistöð rafveitu
t-mói	R	1	10			Dreifistöð rafveitu
Síðubraut	S	1	100			Dælustöð hitaveitu

3.2 Hönnun og uppdrættir

Fara skal eftir því sem mæliblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð nr. 112/2012, reglugerð um framkvæmdaleyfi nr. 772/2012 og aðrar reglugerðir segja til um.

Gerð er krafa um vandaða og samræmda hönnun húsa og umhverfisfrágangs þeirra á svæðinu.

Þar sem hús eru samtengd skal samræma útlit, þakform, lita- og efnisval.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, aðkomuleiðir og bílastæði, sérafnotareiti, skjólveggi á lóð, sorp- og hjólaskýli og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. byggingarreglugerð nr. 112/2012.

Hönnun fjölbýlishúsaloða skal koma fram á lóðaruppdrætti sem á að vera hluti aðaluppdráttar og lagður fyrir skipulagsráð samtímis þeim. Lóðaruppdráttur skal unnin af landslagsarkitekt/löggiltum lóðarhönnuði og á honum skal koma fram yfirborðsfrágangur lóðar, hæðarsetningar, tegund gróðurs, frágangur leiksvæðis og meðhöndlun yfirborðs bílgeymsla (þegar það á við).

3.3 Mæliblöð

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

3.4 Algild hönnun

Mannvirki skulu aðgengileg öllum og taka skal sérstakt tillit til þarfa barna, fatlaðra og aldraðra við og hönnun húsbygginga og almenningsrýma, í samræmi við stefnu stjórnvalda um aðgengi fyrir alla. Með aðgengi fyrir alla er átt við að fólki sé ekki mismunað um aðgengi og almenna notkun mannvirkja á grundvelli fötlunar, skerðinga eða veikinda og það geti með öruggum hætti komast inn og út úr mannvirkjum jafnvel við óvenjulegar aðstæður eins og t.d. eldsvoða.

Fara skal að kröfum byggingareglugerðar varðandi kröfur til algildar hönnunar við hönnun bygginga og umhverfis þeirra.

3.5 Aðgengi slökkviliðs og neyðarbíla

Við hönnun bygginga og lóða skal gera ráð fyrir aðgengi slökkviliðs og neyðarbíla. Sérstaklega skal gera grein fyrir björgunarsvæði umhverfis þær byggingar sem eru hærrí en 4 hæðir. Svæðin skulu útfærð þannig að körfubílar slökkviliðs eigi greiða aðkomu að þeim og halli á þeim má ekki vera meiri en 1:20. Taka skal tillit til aðkomu slökkviliðs við hönnun inngarða þar sem björgunarsvæða er þörf. Þá þurfa björgunarsvæðin að þola það álag sem vænta má frá björgunartækjum, s.s. punktálag frá undirstöðum körfubíls. Gera skal grein fyrir aðkomu slökkviliðs og neyðarbíla í byggingarleyfisumsókn.

3.6 Sorpgeymslur

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.

Sorpgerði skulu útfærð í samræmi við hönnun viðkomandi húss og lóðar.

Miða skal við að djúpgámar verði í hverfinu (þetta mál skýrist betur samhliða útboði og verður útfært í samræmi við það).

3.7 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.

Landhæð á lóðamörkum skal vera samkvæmt uppgefnum hæðarkótum á mæliblöðum. Miðað er við að lóðarhæð fylgi beinni línu milli hæðarkóta. Sú landhæð skal ná að lágmarki 1 m inn á hvora lóð samliggjandi lóða nema lóðarhafar geri með sér skriflegt samkomulag um aðra landhæð. Í þessu felst að óheimilt er að hafa jarðvegsfláa að lóðamörkum.

Lagður skal metnaður í frágang á lóðum fjölbýlishúsa og er m.a. kvöð um trjágróður á lóðum sem sjá má í kafla um kvaðir.

3.8 Skjólveggir

Gera skal grein fyrir öllum skjólveggjum á aðaluppdráttum og eru skjólveggir á lóð aðeins heimilir ef þeir mynda samfellu með hönnun hússins bæði hvað varðar form og efnisval. Skjólveggir skulu hannaðir með byggingu, sem hluti hennar og í beinu sambandi við form, efni, liti og áferð byggingar. Staðsetja og hanna skal skjólveggi þannig að þeir skyggi ekki á dvalarsvæði aðliggjandi lóða eða sérnotareita.

4 Sérákvæði

4.1 Almenn

Hér er lýst sérstökum skilmálum fyrir þær byggingar sem gert er ráð fyrir í deiliskipulagi þessu. Nema annað sé tekið fram er staðsetning innan byggingarreits frjáls.

Hámarks nýtingarhlutfall innan lóða má sjá á skipulagsupprætti en bent er á að byggingarreitir eru í einhverjum tilfellum rúmfrí en nýtingarhlutfall gildir.

4.2 Byggingareitur

Byggingareiti og hámarks byggingarmagn innan hvers byggingarreits má sjá á upprætti. Hús skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak svo þakgluggar, reykháfar og loftræsibúnaður mega fara upp fyrir hámarkshæð þaks skv. skilmálum að því marki sem nauðsyn ber til.

Form bygginga innan byggingarreits er frjáls nema annað sé skilgreint í sérskilmálum. Útbyggðir stigagangar, gluggar, svalir og þakkantar mega fara allt að 1,5 m út fyrir byggingarreit, en ekki út fyrir lóðarmörk.

Fjarlægðir milli bygginga og byggingarreitna eiga að uppfylla bæði kröfur steinsteypra sem og timburhúsa hvað snertir brunakröfur og þar að lútandi reglugerðir.

Yfirbyggð hjóla- og sorpskýli mega vera utan byggingarreits.

Hæðarfjöldi hvernar byggingar má sjá á skipulagsupprætti og er sá hæðarfjöldi bindandi, þ.e. ekki er heimilt að hafa byggingar með færri eða fleiri hæðum en tilgreint er á upprætti.

Á lóðum fjölbýlishúsa sem eru 3 hæðir eða hærri skal vera bílgeymsla neðanjarðar innan lóða (undantekning frá þessu þó er við þrjú fjölbýlishús á 4 hæðum meðfram Síðubraut þar sem öll bílastæði verði ofanjarðar). Ekki er skilgreindur byggingarreit fyrir bílgeymslu neðanjarðar og er því staðsetning því frjáls innan lóða.

Hámarkshæð bygginga er mæld frá gólfkóta fyrstu hæðar samkvæmt mæliblaði. Heimilt er að færa kóta jarðhæða upp eða niður um 25 cm frá uppgefnum kóta á mæliblaði ef þörf er talin á vegna aðgengismála en þá breytast aðrir kótar til samræmis. Heimilt er að bílakjallari standi allt að 1,0 m upp fyrir uppgefnum kóta og þá breytast aðrir kótar til samræmis.

Hámarkshæð bygginga er eftirfarandi nema annað sér skilgreint í sérskilmálum:

- Hámarks vegghæð = hæðarfjöldi x 4,0 m
- Hámarkshæð = hæðarfjöldi x 5,0 m

Salarhæð jarðhæðar verslunar- og þjónustubygginga má vera allt að 3,5 m.

4.3 Byggingarefni

Almennt skal leitast við að velja byggingarefni sem hafa sem minnst neikvæð áhrif á umhverfið og heilsu manna, hvort sem er við framleiðslu, notkun eða endanlega förgun viðkomandi efnis. Æskilegt er að velja byggingarefni sem hafa verið endurunin, eru endurvinnanleg að loknum líftíma sínum

og/eða hafa hlotið umhverfisvottun. Óheimilt er að nota byggingarefni sem geta haft í för með sér útskolun skaðlegra efna í vatn, svo sem þungmálma.

4.4 Hleðslustöðvar

Í nýbyggingum skulu vera lagnaleiðir til að hægt verði að koma upp hleðslustöðvum fyrir rafbíla. Byggingaraðilar skulu setja upp hleðslubúnað fyrir rafbíla á bílastæðum fjölbýlishúsa, auk þess sem Akureyrarbær mun setja upp slíkan hleðslubúnað á bílastæði á bæjarlandi austast á svæðinu, en bílastæði þetta er staðsett við safngötuna í nánd við gatnamót við Borgarbraut.

4.5 Sérbyli

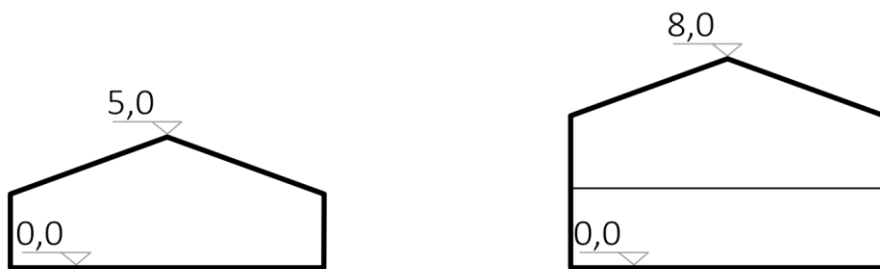
Sérbylishús á svæðinu eru alls 98 og skiptast þau í einbýlis-, par- og raðhús sem flest eru á einni hæð en þó eru 13 parhús á tveimur hæðum þar sem það hentar vegna landhalla.

Meginstefna bygginga er samsíða húsagötum í sérbylishúsum.

Þakgerðir eru frjalsar, einhalla þak þak skal vera með þakhalla 2-8° og tvíhalla þak 15-23°.

Hámarkshæð einnar hæða bygginga er 5,0 m og hámarks vegghæð 4,0 m miðað við kóta aðalgólfs.

Hámarkshæð tveggja hæða bygginga er 8,0 m og hámarks vegghæð 7,0 m miðað við kóta aðalgólfs.



Myndir 16 og 17. Hæðir sérbylishúsa á 1 hæð og 2 hæðum, tvíhalla þak.



Myndir 18 og 19. Hæðir sérbylishúsa á 1 hæð og 2 hæðum, einhalla þak.

Tvö bílastæði skulu vera innan lóðar fyrir hverja íbúð. Kjallarar eru leyfðir þar sem það hentar vegna landhalla.

Aðalinngangar skulu vera á götuhlið húsa.

Hér að neðan eru sérskilmálar hvernar húsagerðar í sérbyli.

4.5.1 A – Einbýlishús á 1 hæð

Á svæðinu er gert ráð fyrir 55 einbýlishúsum á einni hæð.

Innan byggingarreitsins er heimilt að reisa einbýlishús á einni hæð með innbyggðri bílgeymslu samkvæmt skipulagsupprætti og mæliblaði.

Hámarks byggingarmagn einbýlishúsa er misjafnt á milli gatna og húsaraða til að gefa kost á mismunandi stærðum húsa. Hámarks byggingarmagn er á bilinu 180 – 270 m² en nánari upplýsingar má sjá á nýtingarlykli lóða á skipulagsupprætti.

Bindandi byggingarlína er við götu og skal að lágmarki 30% lengdar viðkomandi húshliðar vera við bindandi byggingarlínu.

4.5.2 B1 – Parhús á 1 hæð

Á svæðinu er gert ráð fyrir 12 parhúsum á einni hæð.

Innan byggingarreitsins er heimilt að reisa parhús á einni hæð með innbyggðri bílgeymslu samkvæmt skipulagsupprætti og mæliblaði.

Hámarks byggingarmagn parhúsa er annaðhvort 340 eða 360 m² en nánari upplýsingar má sjá á nýtingarlykli lóða á skipulagsupprætti.

Bindandi byggingarlína er við götu og skal að lágmarki 30% lengdar viðkomandi húshliðar vera við bindandi byggingarlínu.

4.5.3 B2 – Parhús á 2 hæðum

Á svæðinu er gert ráð fyrir 13 parhúsum á tveimur hæðum.

Innan byggingarreitsins er heimilt að reisa parhús á tveimur hæðum með innbyggðri bílgeymslu samkvæmt skipulagsupprætti og mæliblaði.

Hámarks byggingarmagn parhúsa er 340 m² en nánari upplýsingar má sjá á nýtingarlykli lóða á skipulagsupprætti.

Bindandi byggingarlína er við götu og skal að lágmarki 30% lengdar viðkomandi húshliðar vera við bindandi byggingarlínu.

4.5.4 C – Raðhús á 1 hæð

Á svæðinu er gert ráð fyrir 18 raðhúsum á einni hæð.

Innan byggingarreitsins er heimilt að reisa raðhús á einni hæð með innbyggðri bílgeymslu samkvæmt skipulagsupprætti og mæliblaði.

Raðhúsin eru með 4 eða 5 íbúðum en þó er eitt raðhús með 3 íbúðum. Hámarks byggingarmagn hverrar íbúðar raðhúsa er 150 m² en nánari upplýsingar má sjá á nýtingarlykli lóða á skipulagsupprætti.

Bindandi byggingarlína er við götu og skal að lágmarki 30% lengdar viðkomandi húshliðar vera við bindandi byggingarlínu.

4.6 Fjölbýli

Fjölbýlishús á svæðinu eru af fjölbreyttum stærðum og gerðum en alls eru fjölbýlishúsin 44 og eru þau á 2-6 hæðum.

Þakgerðir 2 hæða fjölbýla skulu vera flatt þak, einhalla þak (2-8°) eða tvíhalla þak (15-23°).
 Þakgerðir 3 hæða fjölbýla og hærri skulu vera flatt þak eða einhalla þak (2-8°).

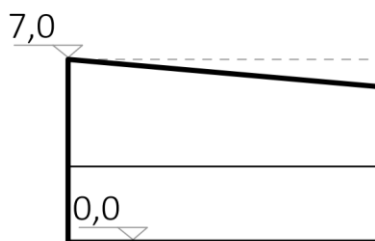
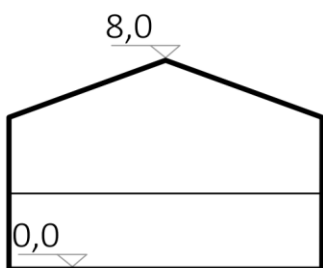
Hámarkshæð 2 hæða bygginga er 8,0 m og hámarks vegghæð 7,0 m miðað við kóta aðalgólfs.

Hámarkshæð (og hámarks vegghæð) 3 hæða bygginga er 10,0 m miðað við kóta aðalgólfs.

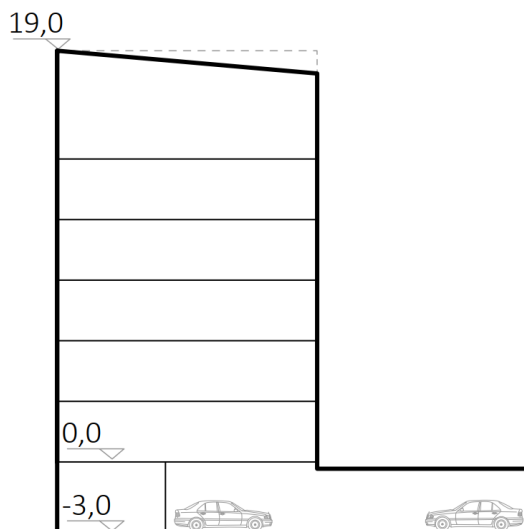
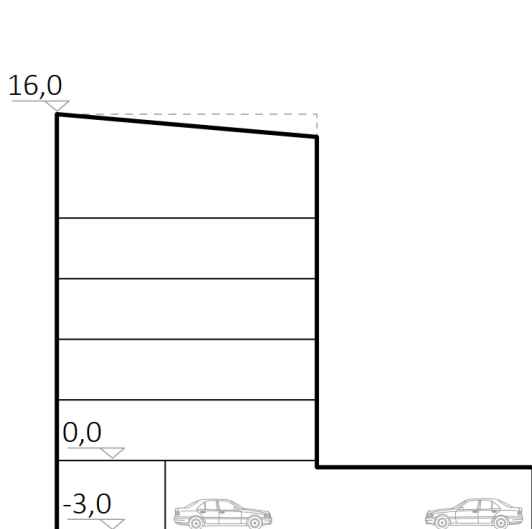
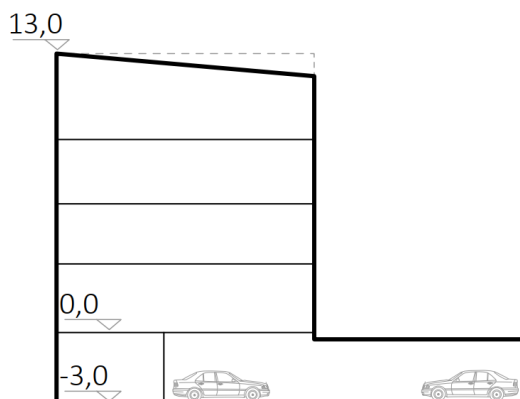
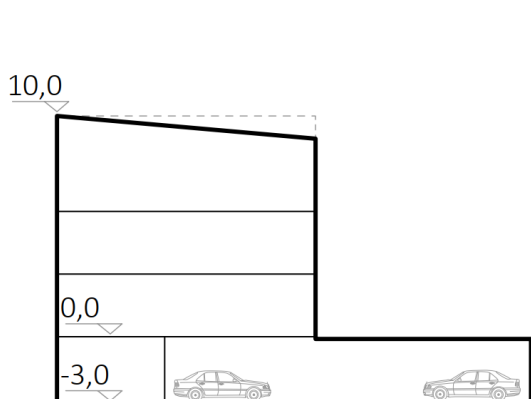
Hámarkshæð (og hámarks vegghæð) 4 hæða bygginga er 13,0 m miðað við kóta aðalgólfs.

Hámarkshæð (og hámarks vegghæð) 5 hæða bygginga er 16,0 m miðað við kóta aðalgólfs.

Hámarkshæð (og hámarks vegghæð) 6 hæða bygginga er 19,0 m miðað við kóta aðalgólfs.



Myndir 21 og 22. Hæðir fjölbýlishúsa á 2 hæðum, tvíhalla og einhalla þak.



Myndir 21, 22, 23 og 24. Hæðir fjölbýlishúsa á 3-6 hæðum, einhalla þak.

Að minnsta kostir 5% íbúða í fjölbýlishúsum sem eru 3 hæðir eða hærri skulu vera fimm herbergja eða stærri.

Þar sem skilgreind er bindandi byggingarlína skal meginhluti byggingar standa við bindandi byggingarlínu, sjá nánar í sérskilmálum.

Þar sem stigahús eru innbyggð skal gengt úr stigahúsi að garðsvæði.

Þak á bílgeymslum skal vera þannig frágengið tækni- og burðarþolslega að það nýtist til útivistar sem sérafnotahlutar íbúða sem snúa að inngarði sem og sameignarlóð og leiksvæði fjölbýlishúsa.

Öllum íbúðum á jarðhæð fjölbýlishúsa skal fylgja lóðarhluti til sérafnota sem snýr að garðrými. Lóðarhlutinn skal ná um 3,0 m út frá húsvegg. Óheimilt er að ganga þannig frá sérafnotahluta þannig að frágangur hindri aðgengi annarra að sameiginlegum garði á lóð. Óheimilt er að afmarka sérnotafleti með skjólveggjum nema um sé að ræða skjólveggi sem eru samofnir heildarútliti viðkomandi húss.

Mikilvægt er að hliðar húsa verði ekki einsleitar og því skal brjóta upp langar hliðar/veggfleti. Í þeim tilfellum þar sem lengd einstakra húshliða er umfram 30 m metra skal brjóta upp hliðar/veggfleti með mismunandi efnisvali til að tryggja sjónrænt uppbot.

Miða skal við að fjölbýlishús með svalagögnum séu ekki dýpri en 13 m en fjölbýlishús með innbyggðum stigahúsum allt að 16 m. Æskilegt er að sem flestar íbúðir séu með glugga í gegnum hús og því í a.m.k. tvær áttir.

Bil milli bygginga skal vera nægjanlega mikið til að ekki sé hætt á að eldur nái að breiðast út á milli þeirra og vera í samræmi við grein 9.7.5 í Byggingarreglugerð nr. 112/2012.

Ekki er sérstakur byggingarreitur fyrir bílgeymslu neðanjarðar, aðeins hámarks byggingarmagn. Heimilt er að hafa sameiginlega bílgeymslu neðanjarðar þar sem fleiri en eitt fjölbýlishús er á lóð.

Staðsetning innkeyrslu í bílakjallara er sýnd leiðbeinandi á skipulagsuppdrætti. Hámarks salarhæð bílageymslu skal vera 3,0 m frá gólfkóta. Leiðbeinandi gólfhæð verður gefin upp á mæliblöðum.

Huga skal að staðsetningu og útfærslu innganga m.t.t. vindaðstæðna, sjá upplýsingar í fyrirliggjandi vindgreiningu svæðisins. Á þetta sér í lagi við um fjölbýli sem eru 3 hæðir og hærri.

Hér að neðan eru sérskimálar hverrar húsagerðar í sérbýli.

4.6.1 D – Fjölbýlishús á 2 hæðum

Á svæðinu er gert ráð fyrir 13 fjölbýlishúsum á tveimur hæðum. Í hverju fjölbýlishúsi er fjöldi íbúða á bilinu 4-14.

Innan byggingarreitsins er heimilt að reisa fjölbýlishús á tveimur hæðum án bílgeymslu samkvæmt skipulagsuppdrætti og mæliblaði.

Hámarks byggingarmagn hvers fjölbýlishúss og fjölda íbúða má sjá á nýtingarlykli lóða á skipulagsuppdrætti.

4.6.2 E4 – Fjölbýlishús á 4 hæðum

Á svæðinu er gert ráð fyrir 9 fjölbýlishúsum á fjórum hæðum.

Innan byggingarreitsins er heimilt að reisa fjölbýlishús á fjórum hæðum með bílgeymslu neðanjarðar samkvæmt skipulagsupprætti og mæliblaði.

Hámarks byggingarmagn hvers fjölbýlishúss og fjölda íbúða má sjá á nýtingarlykli lóða á skipulagsupprætti.

4.6.3 E5 – Fjölbýlishús á 5 hæðum

Á svæðinu er gert ráð fyrir 4 fjölbýlishúsum á fimm hæðum.

Innan byggingarreitsins er heimilt að reisa fjölbýlishús á fimm hæðum með bílgeymslu neðanjarðar samkvæmt skipulagsupprætti og mæliblaði.

Hámarks byggingarmagn hvers fjölbýlishúss og fjölda íbúða má sjá á nýtingarlykli lóða á skipulagsupprætti.

4.6.4 F4 – Fjölbýlishús á 4 hæðum

Á svæðinu er gert ráð fyrir 3 fjölbýlishúsum á fjórum hæðum.

Innan byggingarreitsins er heimilt að reisa fjölbýlishús á fjórum hæðum án bílgeymslu neðanjarðar samkvæmt skipulagsupprætti og mæliblaði.

Hámarks byggingarmagn hvers fjölbýlishúss og fjölda íbúða má sjá á nýtingarlykli lóða á skipulagsupprætti.

4.6.5 F6 – Fjölbýlishús á 6 hæðum

Á svæðinu er gert ráð fyrir 3 fjölbýlishúsum á sex hæðum.

Innan byggingarreitsins er heimilt að reisa fjölbýlishús á sex hæðum með bílgeymslu neðanjarðar samkvæmt skipulagsupprætti og mæliblaði.

Hámarks byggingarmagn hvers fjölbýlishúss og fjölda íbúða má sjá á nýtingarlykli lóða á skipulagsupprætti.

4.6.6 G4 – Fjölbýlishús á 4 hæðum við torg

Á svæðinu er gert ráð fyrir 1 fjölbýlishúsi á fjórum hæðum.

Innan byggingarreitsins er heimilt að reisa fjölbýlishús á fjórum hæðum með bílgeymslu neðanjarðar samkvæmt skipulagsupprætti og mæliblaði.

Hámarks byggingarmagn hvers fjölbýlishúss og fjölda íbúða má sjá á nýtingarlykli lóða á skipulagsupprætti.

Gert er ráð fyrir að efsta hæð í átt að torgi sé inndregin frá útbrún byggingarreits að lágmarki 2,0 m.

Á jarðhæð byggingar er gert ráð fyrir félagsmiðstöð og starfsemi fyrir aldurshóp 60 ára og eldri.

4.6.7 G5 – Fjölbýlishús á 5 hæðum við torg

Á svæðinu er gert ráð fyrir 2 fjölbýlishúsum á fimm hæðum þar sem gert er ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi á jarðhæð en íbúðum á efri hæðum.

Innan byggingarreitsins er heimilt að reisa fjölbýlishús á fimm hæðum með bílgeymslu neðanjarðar samkvæmt skipulagsupprætti og mæliblaði.

Hámarks byggingarmagn hvers fjölbýlishúss og fjölda íbúða má sjá á nýtingarlykli lóða á skipulagsupprætti.

Gert er ráð fyrir að efsta hæð í átt að torgi sé inndregin frá útbrún byggingarreits að lágmarki 2,0 m.

4.6.8 H – Fjölbýlishús á 3-4 hæðum - Inngarðabyggð

Á svæðinu er gert ráð fyrir 5 fjölbýlishúsum á þremur og fjórum hæðum. Byggingarnar mynda U-form umhverfis skjólgóða og sólríka inngarða og leiksvæði. Hver kjarni samanstendur af U-byggingu á 3-4 hæðum þar sem 4 hæða hlutar byggingar er með L-formi meðfram aðkomugötu og til austurs en 3 hæða hluti byggingar er til vesturs svo sólar njóti frekar á dvalarsvæðum í hverjum kjarna.

Hámarks byggingarmagn hvers fjölbýlishúss og fjölda íbúða má sjá á nýtingarlykli lóða á skipulagsupprætti.

4.7 Aðrar byggingar

4.7.1 V – Inngrafin bygging á 1 hæð við torg

Innan byggingarreitsins er heimilt að reisa byggingu á einni hæð með grunnfleti að hámarki 400 m² og hámarkshæð 3,5 m yfir gólfkóta. Þak skal vera flatt eða einhalla með lágmarkshalla og gluggahlið og aðkoma er frá torgsvæði. Mögulegt er að bygging verði byggð inn í brekku.

4.7.2 R – Dreifistöð rafveitu á 1 hæð

Innan byggingarreitsins er heimilt að byggja dreifistöð rafveitu á einni hæð með grunnfleti að hámarki 10 m² og hámarkshæð 2,5 m yfir gólfkóta.

4.7.3 S – Dælustöð hitaveitu á 1 hæð

Innan byggingarreitsins er heimilt að byggja dælustöð hitaveitu á einni hæð með grunnfleti að hámarki 100 m² og hámarkshæð 3,0 m yfir gólfkóta.

5 Forsendur

5.1 Aðdragandi

Skipulagsráð Akureyrarbæjar samþykkti á fundi sínum þann 10. janúar 2018 að hefja vinnu við gerð rammaskipulags fyrir íbúðasvæði ÍB23 skv. Aðalskipulagi Akureyrar 2018-2030. Um er að ræða tvö ný íbúðarsvæði sem eru staðsett norðan og vestan núverandi Síðuhverfis og Giljahverfi og liggja að sveitarfélagsmörkum við Hörgársveit (sjá nánari í *kafla 4, skipulagsleg staða - aðalskipulag*).

Landslag ehf. var fengið til að vinna að gerð rammaskipulagsins og voru fyrstu drög kynnt fyrir skipulagsráði vorið 2018. Í kjölfarið voru svæðin dýptarmæld auk þess sem frekari skoðun fór fram hjá Akureyrarbæ varðandi þörf fyrir grunnskóla og staðsetningu hans. Niðurstöður dýptarmælinga sýndu að nokkuð dýpra er niður á fast á svæðinu norðan Síðubrautar en á ofan Borgarbrautar.

Gert er ráð fyrir að uppbygging íbúðarbyggðar hefjist úr suðri og vegna nálægðar við Síðuskóla og þar sem svigrúm er í skólanum fyrir fjölgun nemenda er ekki talin þörf á að byggja grunnskóla á svæðinu ofan Borgarbrautar. Skoðuð verður þörf fyrir nýjan grunnskóla í tengslum við deiliskipulag íbúðarsvæðisins norðan Síðubrautar.

Vegna niðurstöðu dýptarmælinga og óvissu um þörf fyrir grunnskóla var ákveðið að vinna rammaskipulag nánar fyrir svæðið ofan Borgarbrautar en að bíða með frekari útfærslu á svæðinu norðan Síðubrautar.

Tillaga að rammaskipulagi var kynnt á fundi skipulagsráðs 14. ágúst 2019 en eftir það var ákveðið að gera hlé á skipulagsvinnunni þar sem önnur skipulagsverkefni voru þegar í vinnslu hjá Akureyrarbæ. Í ársbyrjun 2021 var stofnaður vinnuhópur vegna deiliskipulags fyrir fyrirhugað íbúðarsvæði við Kollugerðishaga vestan Borgarbrautar í Síðuhverfi.

Fyrsti fundur vinnuhópsins var haldinn 12. mars 2021 og sjötti og síðasti fundur vinnuhópsins var 25. nóvember 2021. Eftir síðasta fund vinnuhópsins var tillagan afgreidd úr vinnuhópnum til skipulagsráðs.

5.2 Skipulagsleg staða - aðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Akureyrar 2018-2030 og þar er meginhluti skipulagssvæðisins skilgreindur sem annað að tveimur íbúðasvæðum ÍB23. Stærð beggja svæðanna er 50,5 ha, syðra svæðið ofan Borgarbrautar er 28,5 ha (skipulagssvæði deiliskipulagsins) en nyrðra svæðið ofan Síðubrautar er 22,0 ha.

Í aðalskipulagi er gert ráð fyrir að tengibrautirnar Borgarbraut og Síðubraut framlengist og tengist saman. Á milli íbúðarsvæða ÍB23 er óbyggt svæði þar sem liggur háspennustrengur (frá Rangárvöllum að Becromal). Í fyrra aðalskipulagi var gert ráð fyrir lengingu Síðubrautar yfir í Lögmannshlíð, en ekki er gert ráð fyrir þeirri tengingu á skipulagtímabili gildandi aðalskipulags. Þó er skilið eftir pláss fyrir hana ef síðar verður ákveðið að leggja hana, þ.e. á sama óbyggða svæði og 40 m breitt helgunarsvæði háspennustrengsins er.

Syðst á skipulagssvæðinu er einnig hluti hverfisverndarsvæðis HV1 og skógræktarsvæðis SL7. Stofnstígur er meðfram Borgarbraut sunnanverðri og Síðubraut austanverðri auk þess sem útivistarstígur er ofan/sunnan íbúðarsvæðisins.

Þá liggur aðveitulögn vatnsveitu í gegnum íbúðarsvæðið og hverfisverndarsvæðið.

Hverfisverndarsvæði HV1 nær yfir Langamel sem er hlykkjóttur malarhryggur og eru hverfisverndarákvæðin eftirfarandi: *Jarðrask og efnistaka er með öllu óheimil. Skógur verði ekki ræktaður á melnum eða svo nálægt honum að hann hverfi eða verði ógreinilegur í umhverfinu.*

Skógræktarsvæði SL7 er græni trefillinn á um 700 ha svæði ofan byggðar þar sem gert er ráð fyrir skóglendi með útivistaraðstöðu og gönguleiðum.

Stofnstígar eru megin göngu- og hjólastígar. Þeir liggja um helstu þjónustukjarna, verslanir og skóla og tengja saman hverfi og sveitarfélög. Á stofnstígum er umferð gangandi og hjólandi vegfarenda aðskilin eins og kostur er. Stofnstígar hafa fyrsta forgang í vetrarþjónustu. Leiðbeinandi staðsetning allra stofnstíga er sýnd á þéttbýlisupprætti.

Útivistarstígar liggja m.a. umhverfis og í gegnum þéttbýli í óbyggðu, lítt röskuðu og náttúrulegu umhverfi þar sem þess er kostur. Útivistarstígar eru flokkaðir í megin útivistarstíga og útivistarslóðir en á þéttbýlisupprætti eru megin útivistarstígar sýndir.

Almenn ákvæði fyrir íbúðarsvæði eru eftirfarandi í greinargerð aðalskipulags:

Á öllum íbúðarsvæðum gilda þau ákvæði að þar skal fyrst og fremst gera ráð fyrir íbúðarhúsnæði. Þar má þó einnig gera ráð fyrir starfsemi sem eðlilegt er að þar sé til þjónustu við íbúa viðkomandi hverfis og muni ekki valda óþægindum vegna mengunar eða umferðar, svo sem verslunum, þjónustustarfsemi, leiksvæðum og hreinlegum iðnaði. Gæta skal sérstaklega að búsetuhagsmunum íbúa varðandi nágrenni við slíka starfsemi. Bensínafgreiðslur eru ekki heimilar í íbúðarhverfum.

Skv. aðalskipulagi er gert ráð fyrir þéttleika uppá 26 íbúðir á ha og þar sem umrætt íbúðarsvæði er 28,5 ha er gert ráð fyrir um 750 íbúðum á skipulagssvæðinu.

Skv. viðmiðum í aðalskipulagi er því gert ráð að íbúðarskipting verði á þennan hátt:

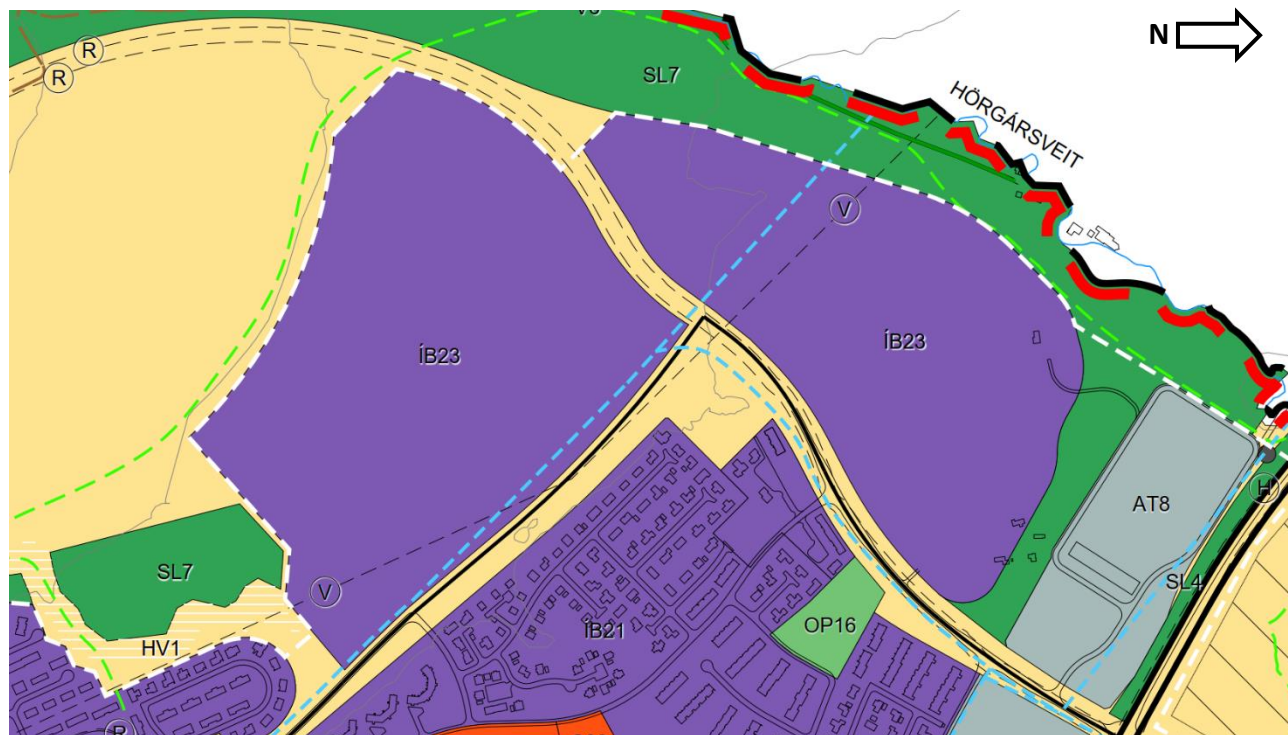
- Fjölbýli = 40% (um 300 íbúðir)
- Par- og raðhús = 40% (um 300 íbúðir)
- Einbýlishús = 20% (um 150 íbúðir)

Hér að neðan er umfjöllun um íbúðarsvæði ÍB23 í töflu í greinargerð gildandi aðalskipulags.

Nr.	Heiti	Svæði	Stærð ha	Lýsing og sérákvæði reita
ÍB23	Svæði norðan Síðubrautar og vestan Borgarbrautar	Norðan byggðar	51,4	Nýbyggingarsvæði, óbyggt og ódeiliskipulagt. Blönduð byggð u.þ.b. 1340 íbúðir í einbýlis-, ráð- og fjölbýlishúsum. Áætluð skipting e20%, r40%, f40%. Í fjölbýlishúsum skulu vera fjölbreytilegar íbúðastærðir.

Svæðið flokkast einnig sem nýbyggingarsvæði íbúðarbyggðar og er eftirfarandi umfjöllun um svæðið í töflu í greinargerð gildandi aðalskipulags.

Heiti	Svæði	Stærð ha	Íbúðategundir viðmið	Þéttleiki	Fjöldi íbúða
Svæði norðan Síðubrautar og vestan Borgarbrautar ÍB23	Síðuhverfi	51,4	e/20, r/40, f/40	26	1340



Mynd 25. Hluti Aðalskipulags Akureyrar. Skipulagsvæði deiliskipulags er vinstra svæðið merkt ÍB23.

5.2.1 Breyting á aðalskipulagi

Talin er þörf á að gera breytingu á gildandi aðalskipulagi þar sem ekki er talið raunhæft að hafa þéttleikan á svæðinu 26 íbúðir á ha með því að hafa 60% íbúða í sérbýli og 40% í fjölbýli eins og gert er ráð fyrir í gildandi aðalskipulagi.

Til samanburðar eru rúmlega 24 íbúðir á ha í Naustahverfi og fjöldi íbúða í sérbýli um 30% en í fjölbýli um 70%. Í Hagahverfi eru um 38 íbúðir á ha og fjöldi íbúða í sérbýli um 10% en í fjölbýli um 90%.

Samhliða vinnu við deiliskipulag verður því gerð breyting á aðalskipulagi sem felst í eftirfarandi:

- Þéttleiki íbúðarbyggðar verður 25-30 íbúðir á ha í stað þess að vera 26 íbúðir á ha.
- Viðmiðum fyrir íbúðartegundir eða skiptingu íbúða er breytt á þennan hátt:

Gildandi aðalskipulag:

- Fjölbýli = 40%
- Par- og raðhús = 40%
- Einbýlishús = 20%

Breytt aðalskipulag:

- *Fjölbýli = 60-80%*
- *Sérbýli (einbýlis, par- og raðhús) = 20-40%*
- Áætlaður íbúðafjöldi á íbúðarsvæðum ÍB23 fer úr 1.340 íbúðum í um 1.800.
- Aðveitulögn vatnsveitu er hliðrað að götukassa Borgarbrautar þar sem hún liggur í gegnum íbúðarsvæðið ofan Borgarbrautar.
- Tengibrautin Síðubraut er framlengd um 300 m til suðvesturs þar sem gert er ráð fyrir að gatnakerfi íbúðarsvæðisins tengist inn á Síðubraut á þessum stað.
- Afmörkun íbúðarsvæðis breytist óverulega en stærð svæðisins er óbreytt.

5.3 Jarðvegsdýpt

Fyrir nokkrum árum voru gerðar jarðvegsdýptarmælingar á svæðinu með cobra bor þar sem fékkst góð hugmynd af þykkt lausra jarðlaga á svæðinu. Samkvæmt cobra borunum er dýpi á fastan botn breytilegur á svæðinu eða 0,5 - 6,5 m og dýpstur til austurs í nánd við Borgarbraut.

Verkís gerði jarðtæknirannsókn² á svæðinu sumarið 2021 þar sem gerðar voru nákvæmari mælingar á jarðvegsdýpt á svæðinu en teknar voru 4 gryfjur á svæðinu með beltagröfu. Gryfjurnar voru teknar á neðri hluta svæðisins þar sem dýpi mældist meira en á eftir hluta svæðisins.

Austast á svæðinu meðfram Borgarbraut var ekki komið niður á fastan botn þegar hætt var að grafa á 4,5 m dýpi en svæðið þar er mjög mýrlent. Gert er ráð fyrir að fastur botn sé á 5,5 – 8,5 m dýpi.

Miðsvæðis ofan Borgarbrautar var komið á fastan botn á 3,7 m dýpi en niður á mól á 0,7 m dýpi.

Vestast á svæðinu meðfram Borgarbraut var komið á fastan botn á 1,3 m dýpi en um er að ræða klöpp sem er laus í sér a.m.k. niður á 2,6 m dýpi.

Fjórða holan var tekin vestast á svæðinu um 200 m ofan Borgarbrautar en þar var komið niður á fastan botn á 2,5 m dýpi en um er að ræða klöpp sem er laus í sér a.m.k. niður á 3,4 m dýpi.

5.4 Vindgreining

Vegna vinnu við deiliskipulag var gerð vindgreining á skipulagssvæðinu í samræmi við tillögu að deiliskipulagi eins og hún var kynnt á fundi skipulagsráðs 12 janúar 2022. Vindgreiningin var unnin af Öruggerverkfræðistofu í febrúar 2022³.

Helstu niðurstöður vindgreinar voru eftirfarandi:

Greining á staðbundnu vindafari í tillögu að deiliskipulagi fyrir Móahverfi á Akureyri hefur sýnt að vindvist er almennt þokkaleg en á nokkrum svæðum helst í útjaðri byggðarinnar getur verið vindvist verið ábótavant. Á dvalarsvæðinu á torginu er hægt að staldra við á sumrin og á dvalarsvæðum í inngarðabyggðum er oft hægt að sitja lengi. Ágætis svæði eru fyrir atvinnustarfsemi á jarðhæðum

² Verkís. Kollugerðishagi og Borgar-/Síðubraut, jarðtæknirannsóknir. Minnisblað 15104016. Akureyri 2021.

³ Öruggerverkfræðistofa. Móahverfi vindgreining, mat á vindvist. Skjalalykill 370-005-SKY-001, Reykjavík 2022.

bygginganna norðan við torgið á sumrin og veturna og uppfylla væntingar um t.d. útisetusvæði fyrir kaffihús o.þ.h. Þó eru svæði í kringum byggingarnar norðan við torgrymið, sem eru 5 hæða, sem henta aðeins undir röska göngu á sumrin.

Vindvist upp við byggingar stenst almennt væntingar að hluta m.t.t. innganga. Því ætti almennt að staðsetja innganga þar sem vindaðstæður eru þannig að heppilegt þykir að staldra þar við fyrir á öllum árstíðum. Svæðin í kringum 6 hæða byggingarnar í útjaðri skipulagssvæðisins standast ekki væntingar á neinni árstíð m.t.t. innganga. Huga ætti sérstaklega að aðgerðum, staðbundnum eða stærri aðgerðum, til að bæta aðstæður við þessa innganga.

Gönguleiðir um tengistíga eru almennt að standast væntingar. Á hluta stíganna eru stöku svæði sem eru einum flokki ofar en væntingar eru um, t.d. efst á tengistíg sem liggur í miðju hverfinu, hjá efstu tveimur húsa götunum. Tengistígur sem er nyrst í skipulaginu, upp með Síðubraut, meðfram 6 hæða byggingunum stenst hins vegar ekki væntingar um rólega gönguleið.

Í tillögunni eru nokkur svæði þar sem vindhraði fer of oft yfir öryggismörk vegna áhrifa byggðarinnar. Svæðin eru aðallega í kringum 5-6 hæða byggingar í útjaðri byggðarinnar eftir Síðubraut og Borgarbraut, og einstaka 4 hæða byggingar og eru að mestu leyti vegna N-áttar og NNV-áttar.

Vegna niðurstöðu vindgreinargar voru gerðar breytingar á tillögu að deiliskipulagi sem fólust m.a. í því að gert er ráð fyrir trjágróðri til að væta vindvist í bæjarlandinu á svæðum sem eru óvarin fyrir norðlægum vindáttum sem eru bæði tíðar og hvassar. Einnig voru gerðar breytingar á legu og lögun þeirra fjölbýlishúsa sem liggja meðfram Síðubraut á milli Borgarbrautar og safngötu ásamt því að óverulegar breytingar voru gerðar á byggingum norðan og vestan torgsvæðis til að bæta vindvist á torgsvæðinu.

Þess má geta að þegar seinni áfangi hverfisins sem liggir frá Síðubraut að Lónsá byggist upp má gera ráð fyrir að vindaðstæður inna þessa hluta verði mun betri gagnvart norðlægum vindáttum. Seinni áfangi hverfisins mun vera varinn gegn norðlægum vindáttum með skógræktarsvæði meðfram Lónsá eins og skilgreint er í gildandi aðalskipulagi.

5.5 Minjaskráning

Skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012 skal fara fram skráning á fornleifum, húsum og mannvirkjum áður en deiliskipulag er afgreitt og framkvæmdaleyfi veitt.

Unnin var fornleifaskráning fyrir skipulagssvæði sumarið 2016⁴ og skv. skráningu eru engar skráðar minjar á skipulagssvæðinu.

Minnt er á 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 en þar segir:

“Finnist fornminjar sem áður voru ókunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn. Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við

⁴ Katrín Gunnarsdóttir. Fornleifaskráning vegna Aðalskipulags Akureyrar 2018-2030, nýbyggingarsvæði norðan Síðubrautar og vestan Borgarbrautar. Akureyri 2016.

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.”

5.6 Gögn deiliskipulags

Deiliskipulagið samanstendur af eftirtöldum gögnum:

- Greinargerð með forsendum ásamt skipulags- og byggingarskilmálum.
- Deiliskipulagsupprætti í mælikvarða 1:2000 í A1.
- Skýringarupprætti í mælikvarða 1:1500 í A1.
- Þemauppráttum og 3D uppráttum

5.7 Kynning og samráð

Í vinnu við deiliskipulag eða á auglýsingartíma deiliskipulagsins var haft samráð við ýmsa hagsmunaaðila sem tengjast beint því sem snertir deiliskipulagsgerðina.

Helstu samráðsaðilar í vinnu við deiliskipulag eru eftirfarandi:

- Skipulagsstofnun
- Norðurorka
- Landsnet
- Hörgársveit
- Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra
- Hverfisnefndir Síðuhverfis og Giljahverfis
- Viðeigandi ráð, nefndir og deildir Akureyrarbæjar
- Almennir íbúar á Akureyri

5.7.1 Skipulagslýsing

Skv. skipulagslögum nr. 123/2010 skal við upphaf vinnu við gerð skipulagsáætlunar taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem m.a. er skýrt hvernig staðið verði að skipulagsgerðinni.

Þar sem þörf er á að breyta aðalskipulagi til samræmis við deiliskipulag tók skipulagslýsing bæði til breytingar á aðalskipulag og gerð deiliskipulags, til einföldunar fyrir almenning og umsagnaraðila þar sem viðfangsefni og lausn þeirra eru nátengd.

Skipulagslýsing vegna fyrirhugaðs deiliskipulags var samþykkt til kynningar á fundi skipulagsráðs Akureyrarbæjar 14. apríl 2021 og á fundi bæjarstjórnar Akureyrarbæjar 2. apríl 2021. Skipulagslýsingin var auglýst frá 28. apríl til 19. maí 2021 og hún send til umsagnaraðila. Tekið var tillit til þeirra umsagna og athugasemda sem bárust í vinnu við deiliskipulag.

5.7.2 Hugmyndasöfnun

Akureyrarbær bauð íbúum að taka þátt í að móta fyrirhugað íbúðasvæði með hugmyndasöfnun í gegnum rafræna samráðsvettvanginn okkar Akureyrarbær.

Hugmyndasöfnunin var undir yfirskriftinni *Gerum gott hverfi*, en um var að ræða frumraun Akureyrarbæjar á þessu sviði og er liður í aukinni áherslu bæjarins á íbúasamráð. Hugmyndasöfnunin var opin 5.-31. maí 2021. Alls bárust 32 áhugaverðar hugmyndir af ýmsum toga og sköpuðust umræður um nokkrar þeirra á rafræna samráðsvettvanginum. Hugmyndirnar sneru meðal annars að ásýnd svæðisins, samgöngum, leiksvæðum og öðrum afþreyingarmöguleikum, hönnun og tegundum húsnæðis. Hátt í tvö þúsund manns skoðuðu samráðssvæðið meðan á hugmyndasöfnun stóð. Allar hugmyndirnar voru ræddar í vinnuhóp deiliskipulagsins og unnið með margar þeirra áfram inn í skipulagsvinnuna. Meginhluti þeirra hugmynda sem inn komu voru í samræmi við þá stefnu sem vinnuhópurinn var með í upphafi vinnu við deiliskipulag sem var mjög áhugavert og ánægjulegt.

5.7.3 Forkynning

Drög að deiliskipulagi voru kynnt á opnu húsi í Hofi 12. október og sama dag voru drög að deiliskipulagi kynnt fagaðilum á kynningarfundum í Hofi. Myndræn kynningargögn deiliskipulags voru aðgengileg á vefsvæði Akureyrarbæjar frá 12. október til 29. október 2021 og íbúar hvattir til að kynna sér gögnin og koma með ábendingar. 12 ábendingar bárust og voru þær ræddar í vinnuhóp og unnið með þær áfram í vinnu við deiliskipulag.

5.7.4 Tillaga samþykkt í auglýsingar- og kynningarferli

Tillaga að deiliskipulagi var samþykkt í auglýsingar- og kynningarferli á fundi skipulagsráðs Akureyrarbæjar 23. febrúar 2022 og á fundi bæjarstjórnar Akureyrarbæjar 1. mars 2022. Tillaga að deiliskipulagi var auglýst frá 9. mars til 25. apríl 2022 og hún send til umsagnaraðila.

Tillaga að deiliskipulagi var kynnt á opnu húsi 7. apríl 2022.

5.7.5 Samþykkt deiliskipulags

Deiliskipulag Móahverfis var samþykkt á fundi skipulagsráðs Akureyrarbæjar 4. maí 2022 og á fundi bæjarstjórnar Akureyrarbæjar 10. maí 2022.



Mynd 26. Ásýnd inn á torg og dvalarsvæði, möguleg útfærsla (ekki bindandi).

6 Umhverfisáhrif

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Aftur á móti er gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og gr. 5.4 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Megintilgangurinn er að greina frá helstu mögulegum umhverfisáhrifum sem framkvæmdir skv. deiliskipulagi munu hafa á umhverfið auk þess að sýna fram á að við gerð deiliskipulags hafi verið reynt að draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum.

6.1 Aðferðarfræði

Umhverfisáhrifin eru metin út frá fyrirliggjandi gögnum og upplýsingum í Aðalskipulagi Akureyrar 2018-2030 ásamt öðrum fyrirliggjandi gögnum.

6.2 Umhverfispættir

Umhverfispættirnir eru valdir út frá þeim aðstæðum sem eru á skipulagssvæðinu. Þeir þættir sem taldir eru geta orðið fyrir áhrifum, jákvæðum eða neikvæðum, af framkvæmd deiliskipulags eru:

- Landslag og sjónræn áhrif
- Samfélagsleg og hagræn áhrif
- Gróður og lífríki (vistkerfi)
- Náttúru- og menningarminjar
- Heilsa og öryggi

6.3 Áhrifaþættir

Áhrifaþættir eru þær framkvæmdir sem farið verður í samkvæmt deiliskipulaginu sem geta haft áhrif á umhverfi.

Þeir þættir deiliskipulags sem taldir eru geta haft möguleg umhverfisáhrif eru eftirfarandi:

- Nýjar byggingarframkvæmdir ásamt gatna- og stígakerfi

Við greiningu hugsanlegra umhverfisáhrifa er notast við þau hugtök sem skilgreind eru í leiðbeiningum Skipulagsstofnunar um flokkun umhverfispáttá, viðmið, einkenni og vægi áhrifa. Við matið verður notast við eftirfarandi skilgreiningar á vægi:

- **(+) Jákvæð áhrif á umhverfispátt.**
 - Deiliskipulagið styður viðmið viðkomandi umhverfispáttar.
- **(0) Óveruleg áhrif á umhverfispátt.**
 - Deiliskipulagið hefur ekki teljandi áhrif á viðkomandi umhverfispátt.
- **(-) Neikvæð áhrif á umhverfispátt.**
 - Deiliskipulagið vinnur gegn viðmiðum viðkomandi umhverfispáttar.
- **(?) Óþekkt áhrif á umhverfispátt.**
 - Deiliskipulagið hefur óþekkt áhrif á viðkomandi umhverfispátt.

6.4 Áhrifamat

6.4.1 Landslag og sjónræn áhrif

Núverandi óraskað landslag svæðisins vikur fyrir manngerðu umhverfi og eru því áhrif á landslag mikil og óafturkræf.

Nokkuð háar byggingar (4-6 hæðir) eru meðfram Borgarbraut og Síðubraut sem hafa áhrif á ásýnd að svæðinu sem er óbyggt í dag. Hæsta byggðin er lægst í landinu og lækkar byggðin eftir því sem hærra er í landi sem minnkar áhrif ásýndar. Til að draga úr sjónrænum áhrifum hærri bygginga eru m.a. skilmálar settir að brjóta skuli upp lengri veggfleti með mismunandi efnisvali til að tryggja sjónrænt uppbot. Einnig eru þeim skilmálar að sami hönnuður fari ekki með hönnun bygginga á samliggjandi lóðum fjölbýlishúsa til að stuðla að fjölbreytni og uppbroti í byggðamynstri. Kvaðir eru um trjágróður á lóðum fjölbýlishúsa en með því er verið að skapa náttúrulegra umhverfi inn í byggðinni.

Gert er ráð fyrir bílgeymslum undir flestum fjölbýlishúsunum sem eru 3 hæðir eða hærri, en með því er m.a. verið að minnka umfang bílastæða á yfirborði og draga úr vægi einkabílsins, sem hefur jákvæð áhrif á ásýnd hverfisins.

Mikil áhersla lögð á stíga í grænu umhverfi innan hverfisins og umhverfið það, en á opnum svæðum á bæjarlandinu (m.a. umhverfis stíga) verður mói ásamt trjám sem flutt eru á svæðið sem gerir ásýnd svæðisins náttúrulegri.

Samantekið eru áhrif á landslag talin neikvæð en sjónræn áhrif eru talin óveruleg.

6.4.2 Samfélagsleg og hagræn áhrif

Jákvæð samfélagsleg og hagræn áhrif eru talin vera því skortur er á íbúðarlóðum en með aukinni uppbyggingu styrkist bæjarfélagið auk þess sem efnisleg verðmæti verða til með uppbygging hverfisins.

Þá eru jákvæð samfélagsleg áhrif talin vera þar sem gert ert ráð fyrir svæði fyrir verslun og þjónustu innan hverfisins ásamt torgi og dvalarsvæði ásamt góðu stígakerfi. Með því er verið að ýta undir að íbúar hverfisins verji meiri tíma innan hverfisins og geti sótt sér þar þjónustu og dægradvöl.

Einnig eru samfélagsleg áhrif talin jákvæð þar sem verið er að skapa aðstöðu fyrir almenning til viðveru innan hverfisins með íþróttasvæði, sleðabrekku og matjurtagörðum.

6.4.3 Gróður og lífríki (vistkerfi)

Gróðurfar á skipulagssvæðin sem þarf að mestu að víkja einkennist af grónu gras-, kjarr- og mólendi en meginhluti svæðisins hefur verið ræstur fram með skurðum. Nokkuð er af trjágróðri innan skipulagssvæðisins sem þarf að fjarlægja við uppbyggingu íbúðarsvæðisins. Mót vægisaðgerðir eru að áður en lóðir verða afhentar sem byggingarhæfar mun Akureyrarbær fjarlægja stálpaðan nýtanlegan trjágróður af lóðum og koma fyrir á bæjarlandi innan hverfisins.

Jákvæð áhrif eru talin vera á gróður og lífríki vegna þess að unnið verður með blágrænar ofanvatnslausnir innan hverfisins sem hefur jákvæð áhrif á vistkerfi svæðisins auk þess sem þær auka vægi gróðurþekju og vatns í umhverfinu. Ofanvatnið er leitt niður í jarðveginn sem næst þeim

stað þar sem það fellur og þaðan veitt yfir í næsta viðtaka sem eru yfirleitt net grænna svæða sem taka við og stýra vatninu.

Samantekið eru áhrif á gróður og lífríki talin geta verið bæði jákvæð og neikvæð.

6.4.4 Náttúru- og menningarminjar

Innan svæðisins eru engar skráðar fornminjar og því eru engin áhrif talin á minjar. Finnist áður óþekktar fornminjar á svæðinu skal tilkynna það og hafa samráð við Minjastofnun í samræmi við 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

6.4.5 Heilsa og öryggi

Áhrif umferðar á loftgæði eru ekki talin mikil m.a. vegna gróðurs á bæjarlandi, meðfram götum og innan lóða fjölbýla.

Umferðaröryggi er talið gott m.a. þar sem um er að ræða 30 km hverfi með hraðatakmarkandi aðgerðum á götum, sem einnig er talið hafa jákvæð áhrif á loftgæði og hávaða. Jákvæð áhrif eru einnig á umferðaröryggi þar sem gert er ráð fyrir göngubrú yfir tengibrautina Borgarbraut sem tengir hverfið við aðliggjandi hverfi handan Borgarbrautar.

Mikið af göngustígum og innan hverfisins og umhverfis það sem stuðlar að aukinni hreyfingu og þar með bættri heilsu.

Vegna breytinga sem gerðar voru vegna niðurstöðu vindgreiningar til að bæta vindvist þar sem henni var ábótavant eru áhrif á öryggi talin óveruleg.

Samantekið eru áhrif á heilsu og öryggi talin vera jákvæð.

6.5 Samantekt og niðurstaða

Samantekt um umhverfisáhrif má sjá í töflu hér að neðan.

Umhverfisþættir	Uppbygging skv. deiliskipulag		
Landslag og sjónræn áhrif	-	0	
Samfélagsleg og hagræn áhrif	+		
Gróður og lífríki	-	+	
Náttúru- og menningarminjar	0		
Heilsa og öryggi	+		
Niðurstaða	-	0	+

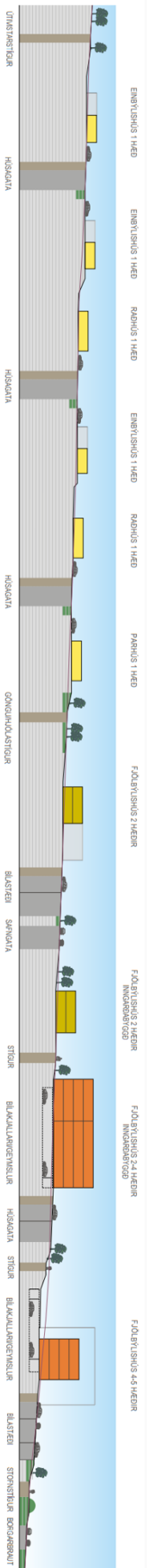
Skýringar

(+) Jákvæð áhrif á umhverfisþátt

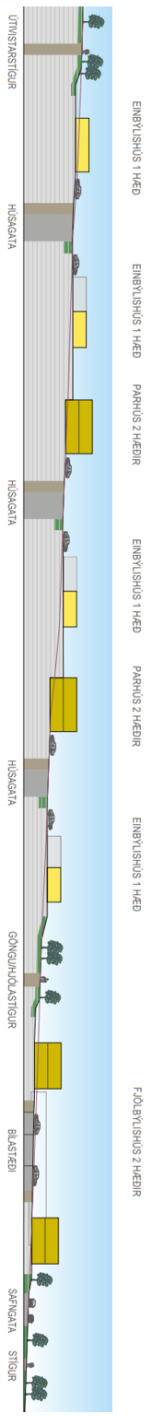
(0) Óveruleg áhrif á umhverfisþátt

(-) Neikvæð áhrif á umhverfisþátt

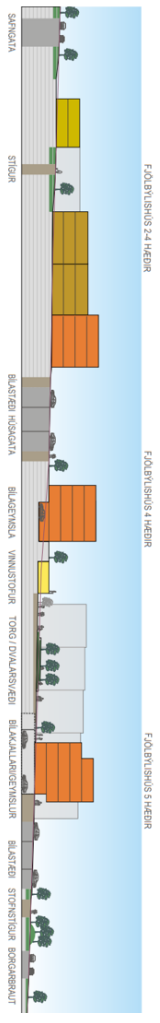
(?) Óþekkt áhrif á umhverfisþátt



Snið A1-A2



Snið B1-B2



Snið C1-C2

