



Hvannavallareitir

Drög að deiliskipulagi

Samráðsfundur 21. mars 2016

**TEIKNISTOFA
ARKITEKTA**

GYLFI GUÐJÓNSSON
OG FÉLAGAR ehf.
arkitektar faí



Loftmynd 1956





Húsaröðin við Glerárgötu var byggð frá árinu 1958 og fram til 1983. Þar standa sjö fjögurra hæða verslunar- og skrifstofuhús, sem með lágum tengibyggingum mynda samfellda húsaröð meðfram götunni. Við Hvannavelli standa lægri bakhús með fjölbreyttri atvinnustarfsemi, byggð á sama árabili.



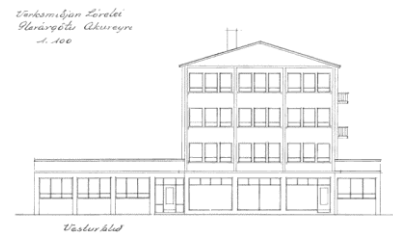
Hönnuður:
Mikael Jóhannesson



Hönnuður:
Halldór Halldórsson



Lorelei



Upphafleg teikning HH frá 1957.



4.3 GLERÁRGATA 28

BYGGINGARÁR 1960, 1967

Hönnuður:
Sigvaldi Thordarson



4.4 GLERÁRGATA 30

BYGGINGARÁR 1983

Hönnuður:
August G. Berg



4.5 GLERÁRGATA 32

BYGGINGARÁR 1965, 1969, 1978

Hönnuður:
Mikael Jóhannesson



4.6 GLERÁRGATA 34

BYGGINGARÁR 1959, 1962

Hönnuður:
Mikael Jóhannesson



Eiríkur Jónsson



4.7 GLERÁRGATA 36

BYGGINGARÁR 1959, 1962

Hönnuður:
Mikael Jóhannesson

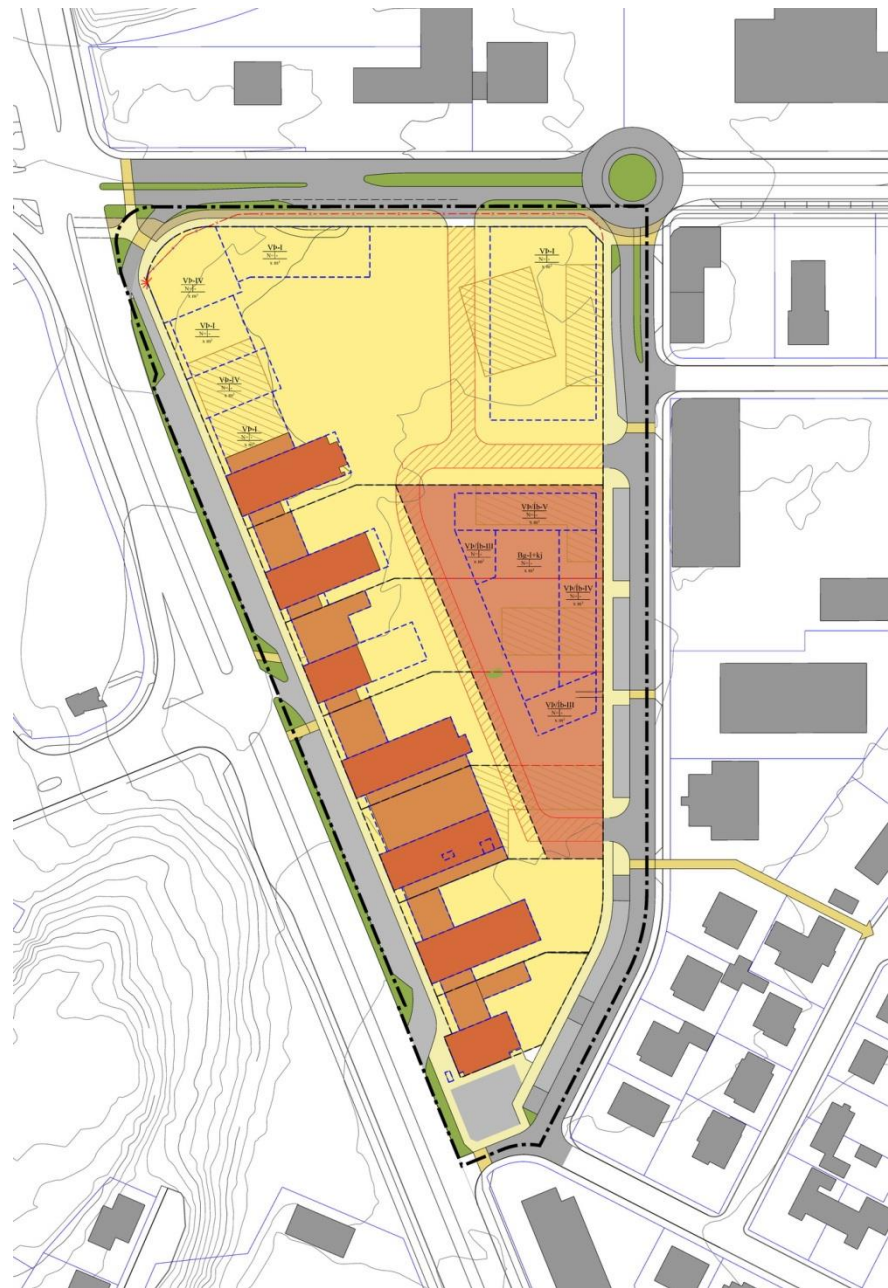






Skipulagsdrög meginatriði

- Endurskipulagning baklóða
 - Mögulegt niðurrif bakhúsa
 - Breytt lóðamörk G28-34
> ný lóð fyrir íbúðarhús
- Glerárgata 36
 - Verslunarhús við Hvannavelli
 - Uppbygging framhúsa við Glerárgötu
- Glerárgata 32: Stækkun til samræmis við önnur hús
- Umferð og bílastæði
 - Umferðarleiðir innan lóða
 - Bílastæði, **samnýting** milli lóða



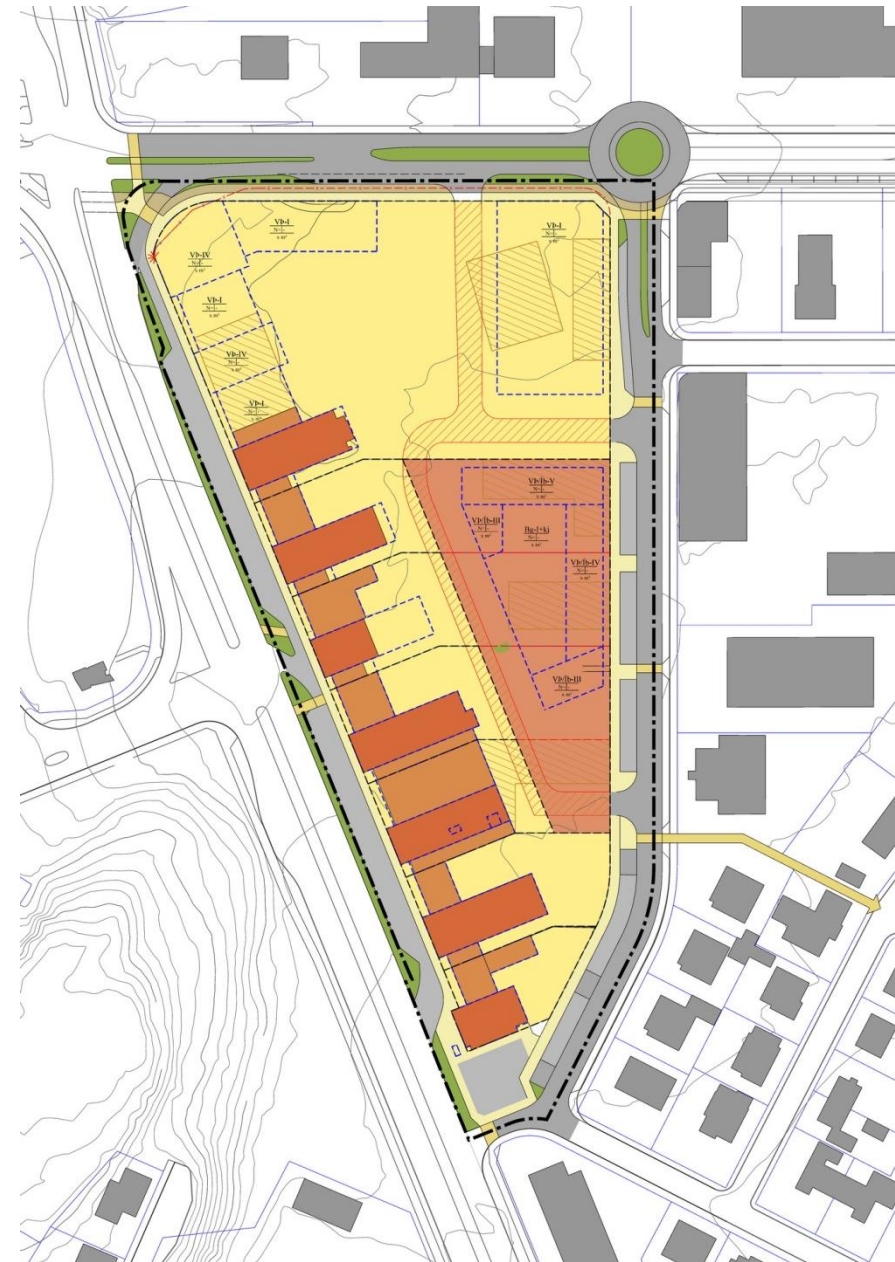
Yfirlit – byggingarmagn, lóðir, nýtingarhlutfall og bílastæði

	Núverandi staða							Breytt staða sbr. drög að deiliskipulagi mars 2016									
	Núv. lóð	Núv. flatarm.	Núv. nhl.	Bst. á lóð	Alm. bst.	Bst. samt.	núv. m ² /bst.	Mögul. niðurrif	Breytt lóð	Nýbygg.	Breytt flatarm.	Breytt nhl.	Bst. á lóð	Bst. í bílag.	Alm. bst.	Bst. samt.	m ² /bst.
Glerárgata 24	942	1.220	1,30	9	14	23	53	0	942	0	1.220	1,30	9		28	37	33
Glerárgata 26	1.652	1.986	1,20	25	7	32	62	0	1.652	0	1.986	1,20	24		11	35	57
Glerárgata 28	1.990	2.727	1,37	10	7	17	160	527	1.371	0	2.200	1,60	12		6	18	122
Glerárgata 30	2.303	2.027	0,88	35	7	42	48	0	1.371	0	2.027	1,48	16		6	22	92
Glerárgata 32	2.616	1.546	0,59	25	7	32	48	420	1.371	852	1.978	1,44	12		1	13	152
Glerárgata 34	2.931	2.317	0,79	22	7	29	80	564	1.372	0	1.753	1,28	15		6	21	83
Glerárgata 36	10.223	3.512	0,34	58	10	68	52	1.004	9.830	6.400	8.908	0,91	140		18	158	56
Hvannavellir 1									4.352	7.286	7.286	1,67	44	68	33	145	50
	22.657	15.335	0,68	184	59	243	63	2.515	22.261	14.538	27.358	1,23	272	68	109	449	61

Núverandi staða bílastæða miðast við frágengin og merkt stæði. Ófrágengin stæði í Hvannavöllum og nyrst á Gl. 36 eru ekki talin með.

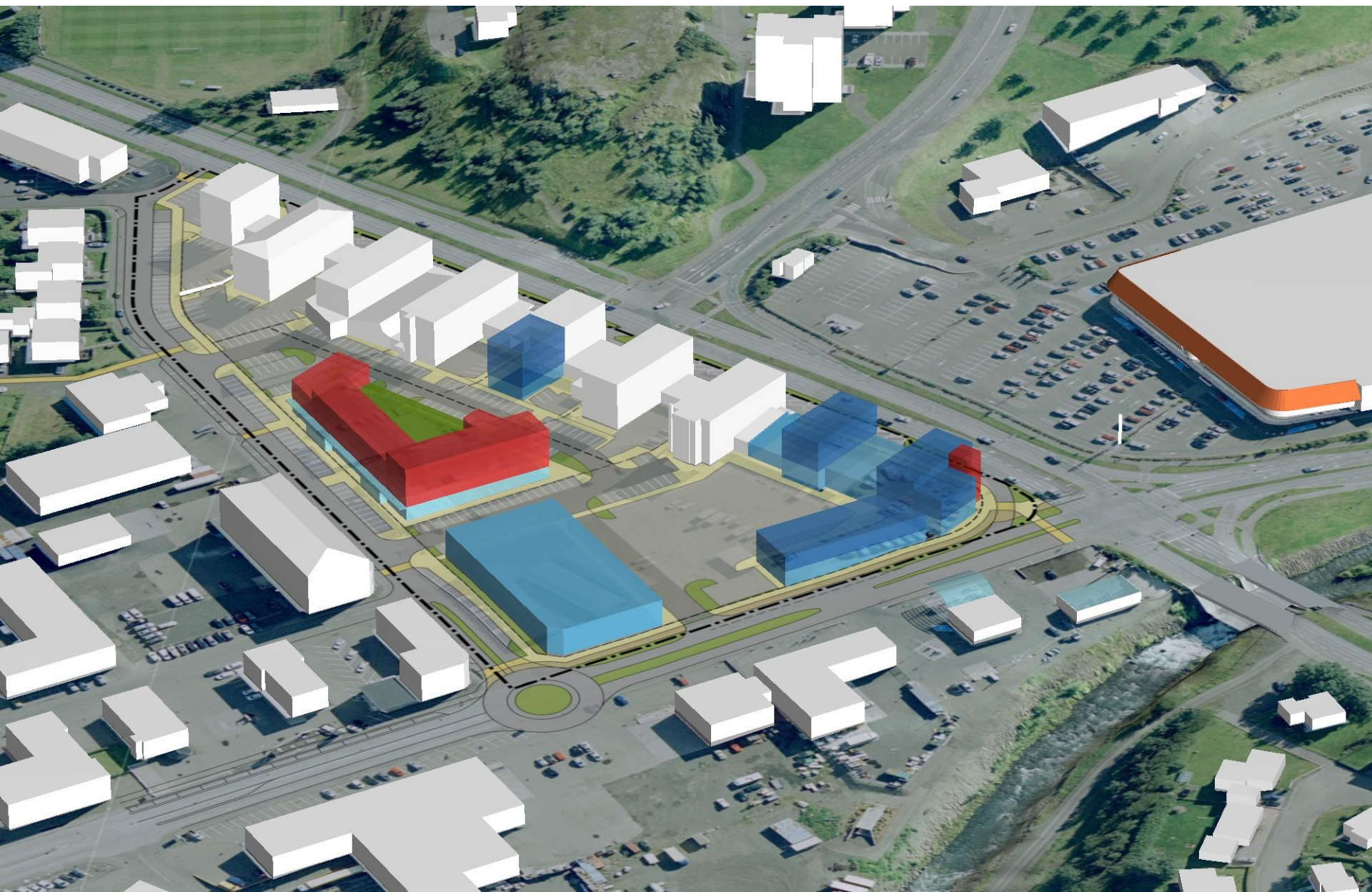
Alls um 14.500 m² nýbyggingar.

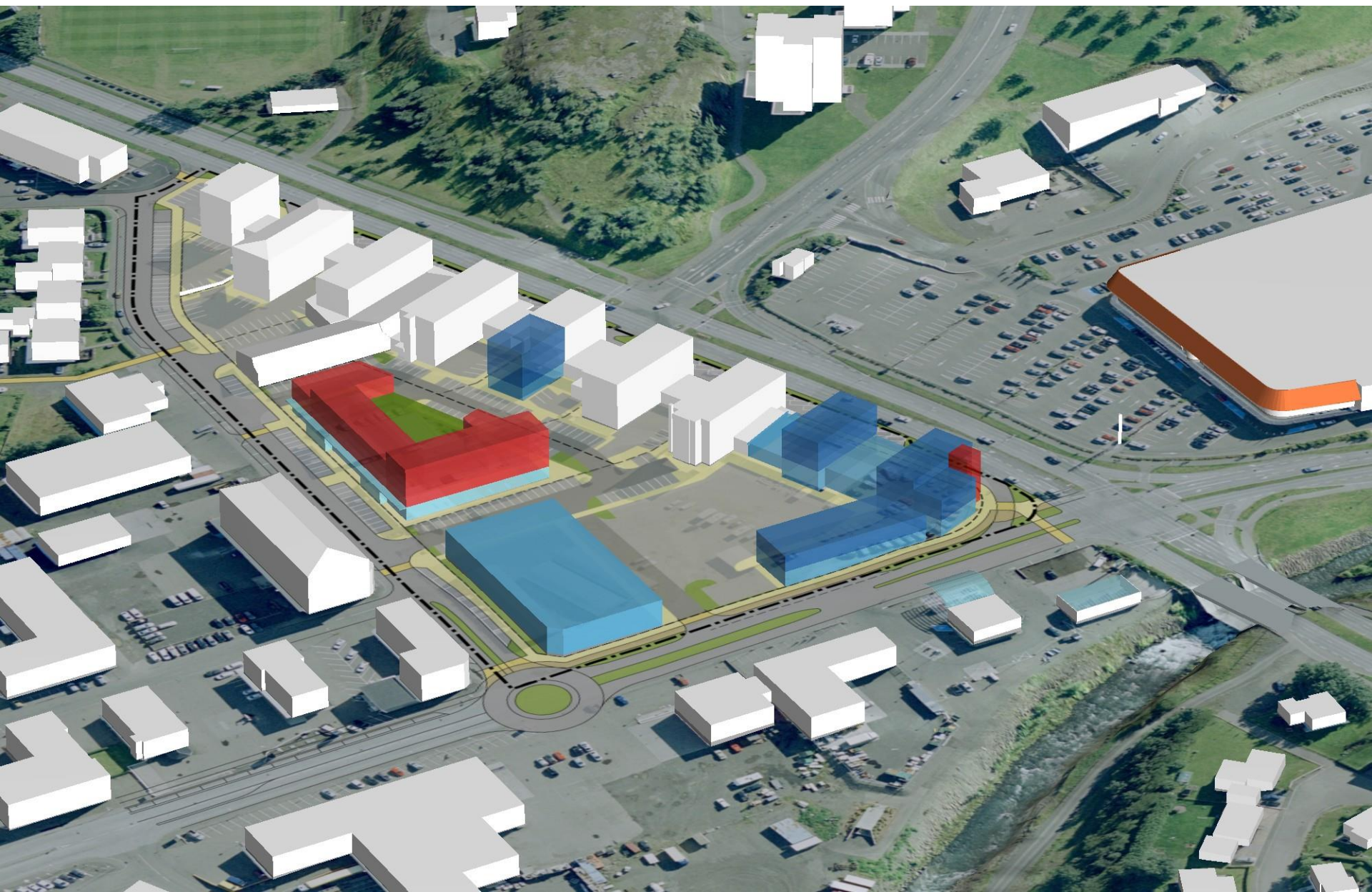
Drög 1



Drög 2











Íbúðarbyggð

- Framhúsin við Glerárgötu:
 - Ekki heppileg sem íbúðarhús
 - Verslun, þjónusta, skrifstofur, léttur iðnaður
 - Hótel, gistiheimili, stúdentagarðar
- Hvannavellir 1 (lóðahlutar Gl. 28-34):
 - 40-50 íbúðir



Hvannavellir 1 - íbúðarhús

- Atvinnustarfsemi á jarðhæð, 1.180 m²
- Íbúðir á efri hæðum, dæmi: 4.000 m² með 40-50 íbúðum
- Garðrými mót suðri. Skjólgóður einkagarður > vandað búsetuumhverfi
- Bílageymsla undir garði. Möguleiki á tveggja hæða bílageymslu, ekið hálfa hæð upp og hálfa hæð niður, ca 70 bílastæði.



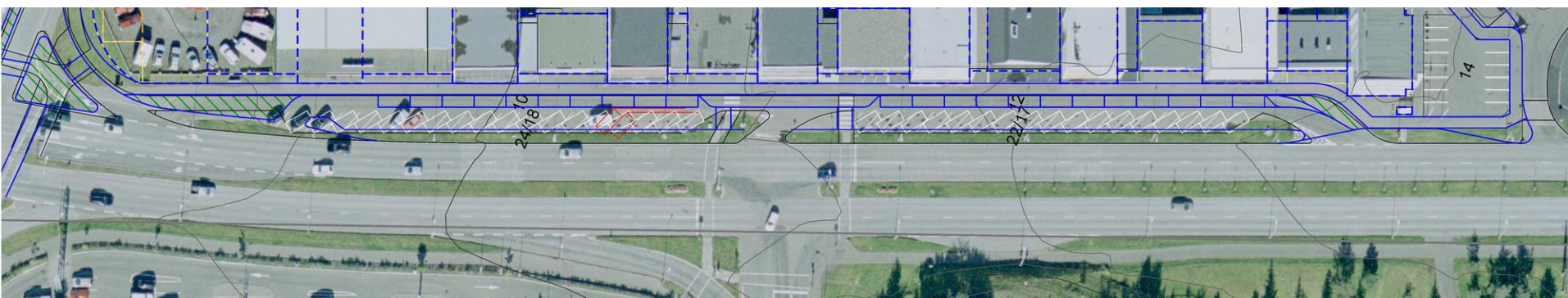
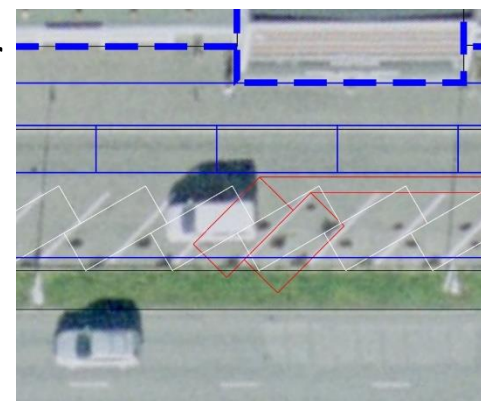
Glerárgata 36

- Tveir eigendur. Endurskoða þarf samninga m.t.t. nýtingar lóðar og samnýtingar bílastæða
- Verslunarhús við Hvannavelli
- Framhús:
 - Tæpl. 2.000 m² jarðhæð
 - Tvær aðalbyggingar, 4-5 hæðir
 - Opin gönguleið í gegnum húsið að baklóð/aðkomu verslana
 - Útfærsla í vinnslu. Dæmi sýnt á módeli
 - Ath. skilmála um jarðhæð að Glerárgötu (opnun, gluggar)
- Skipulag/hönnun lóðar og verslunarhúsa er í vinnslu hjá hönnuði lóðarhafa.
 - Samræming við deiliskipulag.



Umferð - gatnakerfi

- Þjónustugata við Glerárgötu:
 - Nú eru 46 skástæði (undirmáls) í þjónustugötu
 - Umsókn um breytingu – samsíðastæði:
 - Með samsíðastæðum fækkar stæðum í 22 (-24)
 - Með samsíðastæðum færast akbraut þjónustugötu nær Glerárgötu > verri innkeyrsla og verri útkeyrslur
 - Með 30°stæðum fækkar stæðum í 35 (-11), akbraut verður á sama stað og nú (+)
 - Fækkun stæða mun hafa neikvæð áhrif á starfsemi í húsunum



Umferð - gatnakerfi

- Hjólastígur og gangstétt við Tryggvabraut
 - Gert er ráð fyrir hjólastíg í samræmi við drög að rammaskipulagi Oddeyrar
 - 2,5 m breið gangstétt í húsalínu Tryggvabrautar
 - Gert ráð fyrir skerðingu norðurlóða að húsvegg til þess að fá rými fyrir gangstétt, hjólabraut og samsíðabílastæðum – í vinnslu í rammaskipulagi Oddeyrar.



Framkvæmd

- Nýbygging og lóðaskipting: Hver framkvæmir?
 - Akureyrarbær mun ekki hafa frumkvæði
 - Ekki verður framkvæmdaskylda þótt nýtt deiliskipulag geri ráð fyrir nýrri lóð og nýbyggingu
 - Húseigendur/lóðarhafar geta myndað félag um framkvæmdina
 - Framkvæmdaaðili kaupir lóðaréttindi og bakhús af núverandi eigendum
 - ?

Starfsemi

- Núverandi starfsemi við Hvannavelli?
- Atvinnurými á jarðhæð nýbyggingar
 - Er raunhæft að gera ráð fyrir að núverandi starfsemi komi til baka í nýbyggingu?

Umferð og bílastæði

- Ný akbraut innan lóða – gagnkvæmur umferðarréttur. Afstaða lóðarhafa/eigenda?
- Samnýting bílastæða
 - Innan lóðar G36
 - Innan alls svæðisins
 - Almenn bílastæði á bæjarlandi – teljast með í bílastæðareikningum
- Útfærsla bílastæða við Glerárgötu

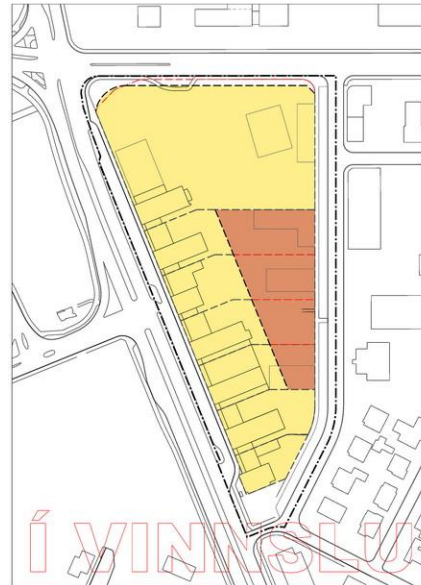
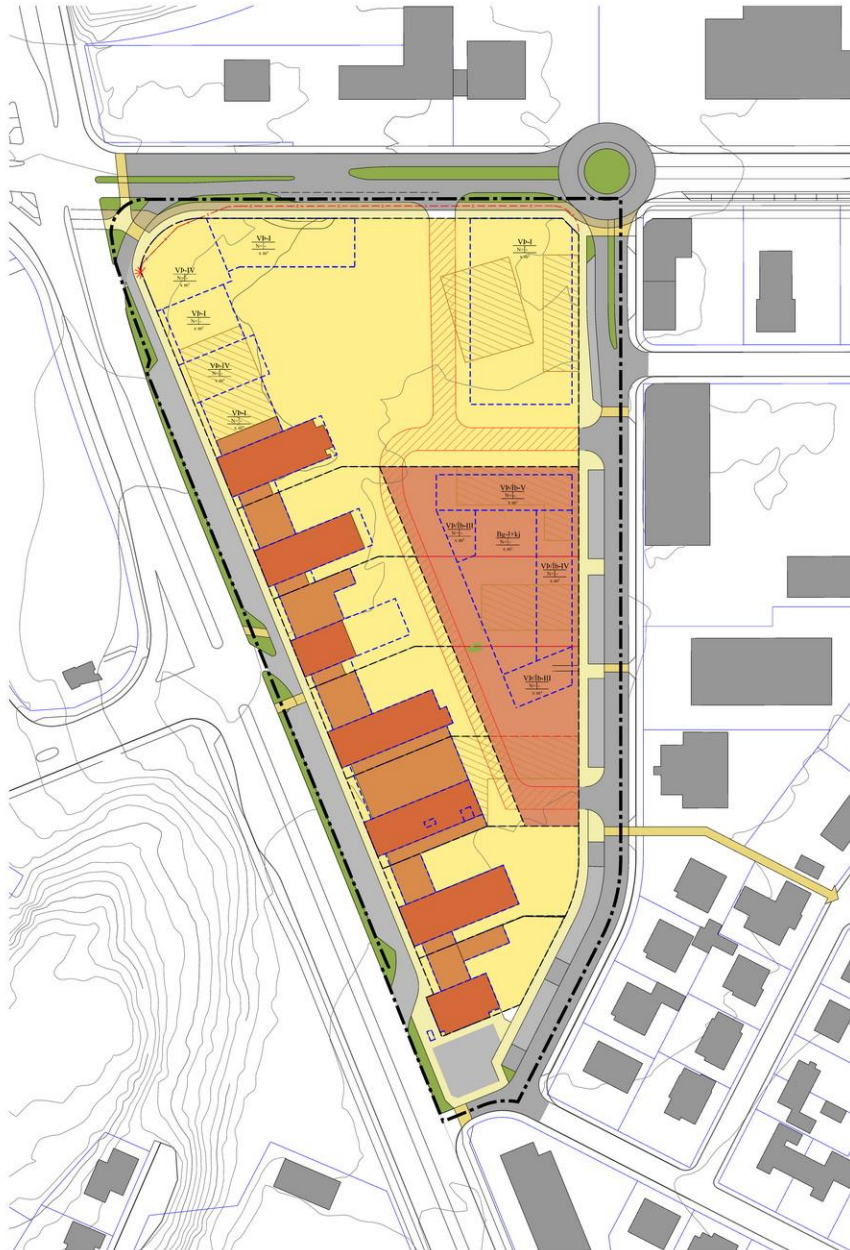




**TEIKNISTOFA
ARKITEKTA**
GYLFI GUBJÓNSSON
OG FÉLAGAR ehf.
arkitektar félag

Deiliskipulag Hvannavallareits, Akureyri
Drög að deiliskipulagi - vinnumódel
18. mars 2016

DEILISKIPULAG HVANNAVALLAREITS, AKUREYRI - DRÖG



SKÝRINGARMYND, LÓÐIR



SKÝRINGARMYND, UMFERÐ OG BÍLASTÆÐI



Adalskipulag Akureyrar 2005-2018 m.s.br.

mkv. 1:10.000



Skýringar

- Skýringarmörk (5 m utan mark)
- - - Lóðarmörk
- - - Ný lóðarmörk
- - x - Lóðarmörk sem falla úr gildi
- IB/Atn. Íbúðarlóð
- V/P Lóð fyrir atvinnustarfssemi
- - - Byggingarreitir. Heil lína: Bindandi byggingarlína

Í VINNSLU

I, IV/Kj Hæðsfloði / kjallari

F IV-16 Hjúgerð, hæð - fjórir íbúða
Nýtingarhlutfall / Nýtingarhlutfall bilageymslu
1.600/320 Flatarmál lóðar
1.844 m²

Mörk lóðahluta til einknota. Breytileg eftir íbúðastærð

Kvóð um bílastæði

Kennileiti

Gatnakerfi: Akbrautir, bílastæði, gangstéttir

Gatnakerfi: Gangbraut, hjólahindrun, hraðakmörkun

Léik- og útivistarsvæði

Opin svæði

SVA Bíðstöð almenningsvagna

Hús, sem heimilt er að fjarlægja

- - x - Lóðarmörk sem falla úr gildi

Greinargerð og skýringaruppráttur dags. xx.xx.2016 eru hluti deiliskipulagsins

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

bæjarstjóri



**TEIKNISTOFA
ARKITEKTA**
GILFI GUÐJÓNSSON
OG FELAGAR ehf.
SKÝRIBÆTAR 101

SKÝRIBÆTAR 101
101 AKUREYRI
T: 473 3333
F: 473 3333
WWW.TEIKNISTOFA.ISKI.IS

Hvannavallareitur, Akureyri

Drög að deiliskipulagi

15-246

BLAÐ

002

HANNAÐ AÐ TEIKNAD
KVARN 1:1.000 A2

DAGS 29.2.2016
SREYTT

AKUREYRARBAER
SKIPULAGSDEILD

Næstu skref

1. Samráðsfundur með hagsmunaaðilum
2. Úrvinnsla – frágangur skipulagstillögu í samráði við Skipulagsdeild og skipulagsnefnd.
 - Uppdráttur og greinargerð
3. Almenn kynning, fundur
4. Afgreiðsla skipulagsnefndar til auglýsingar
5. Bæjarstjórn samþykkir að auglýsa tillöguna
6. Auglýsing, athugasemdafrestur
7. Úrvinnsla og afgreiðsla athugasemda
 - Meiri háttar breytingar > Auglýst að nýju
8. Samþykkt í skipulagsnefnd
9. Samþykkt í bæjarstjórn
10. Gildistaka auglýst





