

HVANNAVALLAREITUR, AKUREYRI

Deiliskipulag íbúðar-, verslunar- og þjónustusvæðis



Drög til kynningar, nóvember 2016

SKIPULAGSDEILD AKUREYRAR



**TEIKNISTOFA
ARKITEKTA**
GYLFI GUDJÓNSSON
OG FÉLAGAR ehf.
arkitektar faí

EFNISYFIRLIT

1	YFIRLIT	4
1.1	SKIPULAGSSVÆÐIÐ.....	4
2	FORSENDUR	5
2.1	SAGA.....	5
2.2	STAÐHÆTTIR.....	5
2.3	BYGGÐAÞRÓUN.....	5
2.4	AÐALSKIPULAG AKUREYRAR 2005-2018.....	7
2.5	AÐRAR DEILISKIPULAGSÁÆTLANIR.....	8
2.6	SAMGÖNGUR.....	8
2.7	MINJAR	8
2.8	HÚSAKÖNNUN - VARÐVEISLUMAT	8
3	ÁHERSLUR SKIPULAGSNEFNDAR	10
4	DEILISKIPULAGSÁKVÆÐI	12
4.1	BYGGÐAMYNSTUR OG LANDNOTKUN.....	12
4.2	ALMENN ATRIÐI	14
4.3	LÓÐIR	14
4.4	BYGGINGAR.....	16
4.5	GLERÁRGATA 24	18
4.6	GLERÁRGATA 26	18
4.7	GLERÁRGATA 28	18
4.8	GLERÁRGATA 30	18
4.9	GLERÁRGATA 32	18
4.10	GLERÁRGATA 34	18
4.11	GLERÁRGATA 36	19
4.12	HVANNAVELLIR 1, NÝBYGGING	19
4.13	TRYGGVABRAUT 3 OG TRYGGVABRAUT 5	21
4.14	UMFERÐARSVÆÐI.....	21
4.15	ÓPIN SVÆÐI.....	25
4.16	MINJAVERNÐ.....	25
4.17	VEITUR	25
4.18	FRAMKVÆMD DEILISKIPULAGSINS.....	25
5	ÖNNUR ÁKVÆÐI	27
5.1	MÆLIBLÖÐ	27
5.2	HÖNNUNARGÖGN	27
5.3	AÐRIR SKILMÁLAR.....	27
6	UMHVERFISSKÝRSLA/ÁHRIFAMAT.....	28
7	KYNNING, SAMRÁÐ OG SKIPULAGSFERLI	29

1 YFIRLIT

Skipulagsnefnd Akureyrarbæjar hefur ákveðið að láta vinna deiliskipulag á reit við Glerárgötu og Hvannavelli (reitur 2.11.9 V/Íb í aðalskipulagi). Tilgangur skipulagsins er að ákvarða uppbyggingarmöguleika á svæðinu fyrir verslun, þjónustu og íbúðir. Húsaröðin við Glerárgötu er samtengt verslunar- og skrifstofuhúsnæði sem, ásamt Glerártorgi myndar öflugt verslunar- og þjónustusvæði í góðum tengslum við miðbæinn.

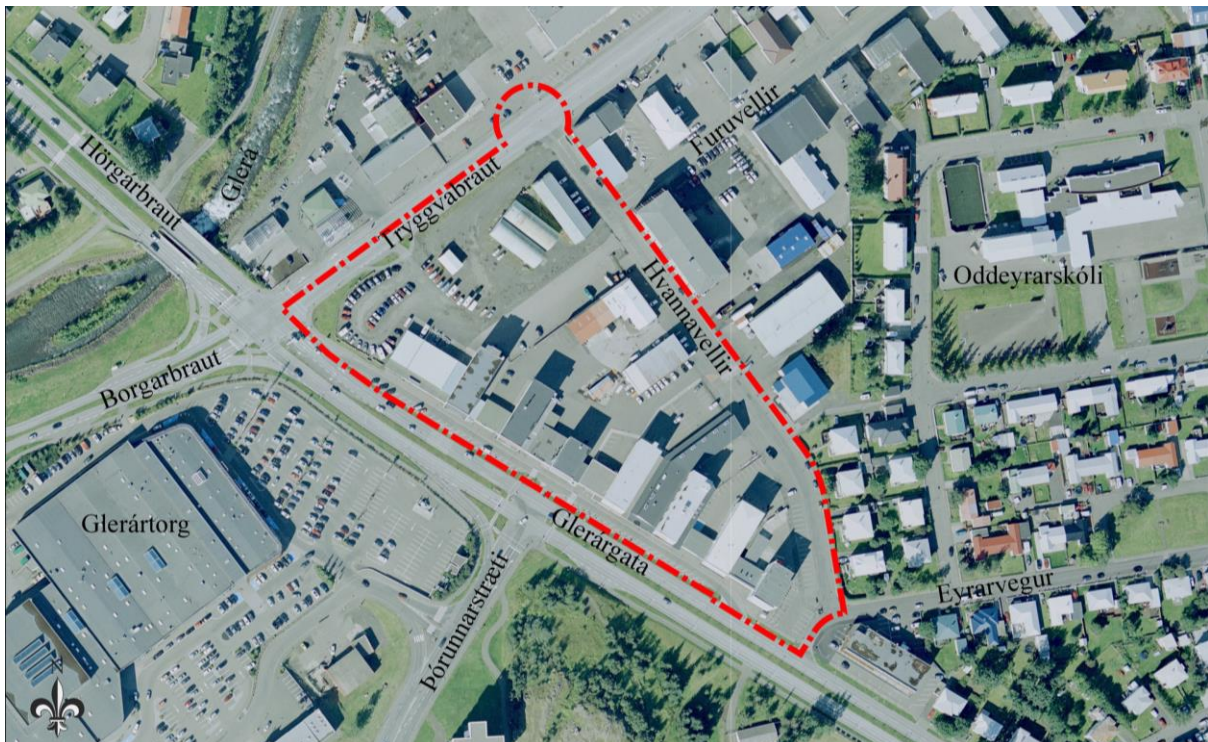
Meginatriði skipulagstillögunnar:

- Uppbygging á lóð Glerárgötu 36
 - Verslunarhús við Hvannavelli
 - Verslunarhús meðfram Tryggvabraut
 - Tvö stór framhús við Glerárgötu og tengibyggingar á einni hæð. Verslun og þjónusta á jarðhæð. Möguleiki á íbúðum á efri hæðum.
- Ný lóð við Hvannavelli
 - Sameining baklóða Glerárgötu 28-34
 - Niðurrif bakhúsa og uppbygging íbúðarhúss með atvinnustarfsemi á jarðhæð
- Bílastæði og umferð innan lóða
- Hringtorg á mótum Hvannavalla og Tryggvabrautar. Breyting á lóðum norðan Tryggvabrautar.

Deiliskipulagið er sett fram í greinargerð þessari og á deiliskipulagsuppdrætti drög dags. 3.11.2016.

1.1 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Skipulagssvæðið er um 3,4 ha að stærð. Það afmarkast af miðlínu Tryggvabrautar í norðri, austurjaðri Hvannavalla í austri og Glerárgötu í suðvestri. Hlutar lóða nr. 3 og 5 við Tryggvabraut eru einnig innan skipulagssvæðisins á mótis við Hvannavelli. Allar lóðirnar á skipulagssvæðinu eru skráðar við Glerárgötu. Meðfram Glerárgötu eru reisulegar verslunar- og þjónustubyggingar en við Hvannavelli eru byggingar með ýmiskonar athafnastarfsemi, lágar iðnaðar- og geymslubyggingar, athafnasvæði og bílastæði. Lóðarhlutar sem snúa að Tryggvabraut eru að hluta óbyggðir.



1. mynd. Áfmörkun skipulagssvæðis á loftmynd frá 2014, 3,4 ha.

2 FORSENDUR

2.1 SAGA

Breski herinn var með talsverð umsvif í Eyjafirði á árum síðari heimsstyrjaldarinnar. Árið 1941 hófu þeir byggingu Delta Camp á Gleráreyrum á svæði, sem nánast samsvarar skipulagssvæði þessa verkefnis. Syðst á svæðinu hafði Kaupfélag verkamanna áður verið með fiskverkun.¹ Tveir bragganna standa enn nyrst á svæðinu en þar var um árabíl hluti Byggingavörudeildar KEA.

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. Húsaröðin er ákveðið og áberandi kennileiti í bæjarmynd Akureyrar.

Við Hvannavelli standa lægri bakhús með fjölbreyttri atvinnustarfsemi, byggð á sama árabili.

Lóðarhafar hafa undanfarin ár viðrað ýmsar hugmyndir um uppbyggingu og nýtingu norðurhluta svæðisins næst Tryggvabraut. Akureyrarbær lét vinna frumathugun á nýtingarmöguleikum svæðisins 2002. Þar var sett fram dæmi um blandaða byggð atvinnuhúsnæðis og íbúða með tiltölulega háu nýtingarhlutfalli.

2.2 STAÐHÆTTIR

Verslunar- og skrifstofuhúsnæði snýr að Glerárgötu en athafnahúsnæði er á baklóðum að Hvannavöllum. Flestar bygginganna eru í góðu eða þokkalegu ásigkomulagi. Stór svæði innan reitsins eru óbyggð og nýtt undir bílastæði. Bílasala er nú á óbyggðum hluta hornlóðar við Glerárgötu-Tryggvabraut. Við næstu götur, Furuvelli og Tryggvabraut, er fjölbreytt atvinnustarfsemi en austan Hvannavalla sunnanverðra er íbúðarbyggð. Örstutt er í Oddeyrarskóla til austurs og verslunarmiðstöðin Glerártorg er vestan Glerárgötu. Nálægð við miðbæinn gerir svæðið mikilvægt til þéttingar byggðar og sem verslunar- og þjónustusvæði.

Glerárgata er þjóðvegur og mesta umferðargatan á Akureyri með um 15.000 bíla á sólarhring (ÁDU)². Tryggvabraut er breið tengibraut sem liggur til norðausturs í framhaldi af Borgarbraut að Hjalteyrargötu. Um Tryggvabraut far um 8.000 bílar á sólarhring (ÁDU).

Stutt er í útivistarsvæðið við Glerá og Glerárgil þar sem lagðir hafa verið góðir göngustígar.

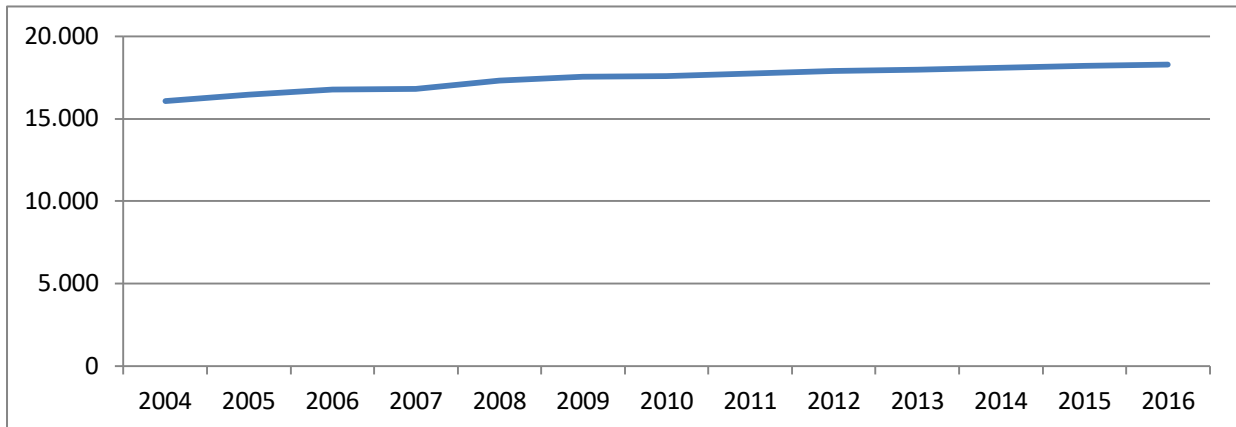
2.3 BYGGÐAÞRÓUN

Samkvæmt Aðalskipulagi Akureyrar 2005-2018 eru óbyggð íbúðarsvæði á Akureyri um 118 hektarar, þar af um 100 í Naustahverfi. Miðað við að meðalþéttleiki nýrrar byggðar verði um 20 íbúðir á hvern hektara (íb/ha) og að meðalíbúafjöldi verði um 2,4 íbúar í íbúð má áætla að rými verði fyrir um 5.700 íbúa á nýjum byggingarsvæðum. Til viðbótar nýjum byggingarsvæðum eru möguleikar á endurskipulagningu og endurnýtingu svæða innan núverandi byggðar, t.d. gamalla iðnaðar- og athafnasvæða þar sem orðið hafa breytingar á rekstri og umhverfiskröfum. Nýleg dæmi um þéttingu byggðar á Akureyri eru íbúðarhús sem reist hafa verið á auðum svæðum s.s. Undirhlíð, Baldurshagi og Myllan auk þess sem gömul landfylling við Drottningarbraut og núverandi bílastæði meðfram Glerárgötu hafa verið skipulögð til þéttingar byggðar í miðbæ.

Íbúum Akureyrar hefur fjölgað jafnt og þétt undanfarin ár, að meðaltali um 1,25% á ári frá 2004. Breytt aldurssamsetning vegna öldrunar stórra árganga á næstu áratugum og ákveðnir erfiðleikar í húsnæðismálum ungs fólks eru mikilvæg viðfangsefni fasteignamarkaðarins. Gera má ráð fyrir að bæði þurfi að huga að byggingu hentugra smáíbúða og íbúða, sem henta roska fólki.

¹ Jón Hjaltason. Hernámsárin á Akureyri og Eyjafirði. Akureyri 1991.

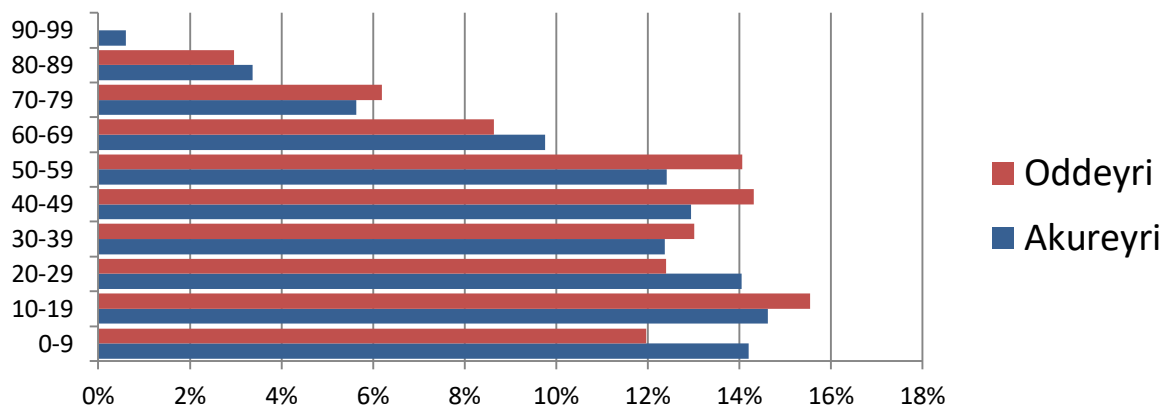
² meðalfjöldi bíla á sólarhring yfir árið 2014, skv. talningu og umferðarmódeli EFLU.



2. mynd. Íbúafjöldi á Akureyri 2004-2016. (Hagstofa Íslands). 1. janúar 2016: 18.294 íbúar.

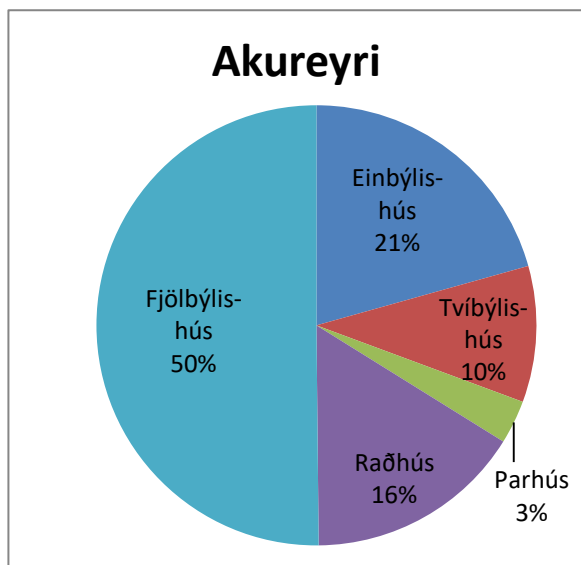
2.3.1 ALDURSDREIFING Á ODDEYRI

Á Oddeyri búa 1145 íbúar og er fjöldi íbúða 532. Aldursdreifingu íbúanna er sýnd á mynd 3. Flestir íbúar eru á aldrinum 40-60 ára með unglinga á aldrinum 10-20 ára. Áberandi er hversu fá börn eru á aldrinum 0-10 ára.

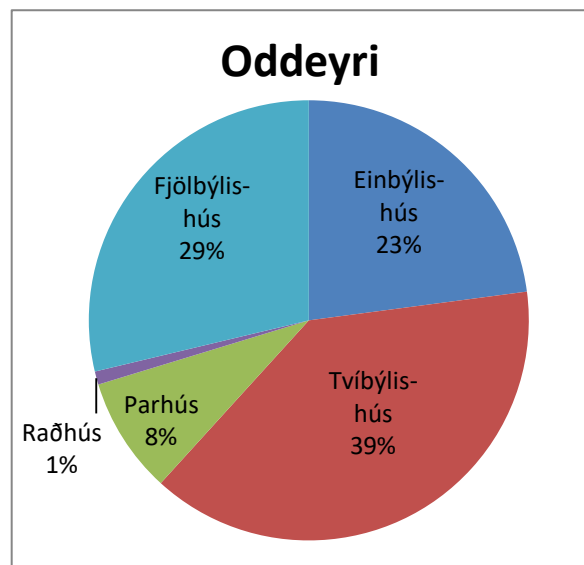


3. mynd. Aldursdreifing á Oddeyri í samanburði við Akureyri

2.3.2 HÚSNÆÐI Á ODDEYRI



4. mynd. Húsgerðir á Akureyri, hlutfall íbúða



5. mynd. Húsagerðir á Oddeyri, hlutfall íbúða

2.4 AÐALSKIPULAG AKUREYRAR 2005-2018

Deiliskipulagssvæðið nær til reits 2.11.9 V/Íb í gildandi aðalskipulagi. Þar er landnotkun reitsins skilgreind sem blanda af íbúðarbyggð og verslun og þjónustu. Um reitinn gilda eftirfarandi ákvæði:

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
2.11.9 V/Íb	2,9	Glerárgata-Hvannavellir	Verslunar-, skrifstofu- og atvinnuhúsnæði meðfram Glerárgötu. Iðnaðar- og vörugeymslusvæði við Hvannavelli, að hluta úr sér gengið.	Unnið verði deiliskipulag þar sem gert verði ráð fyrir blandaðri byggð með atvinnustarfsemi, verslun og þjónustu, á jarðhæð og íbúðum á efri hæðum nýbygginga við Hvannavelli. Lágmarksíbúðafjöldi í nýbyggingum um 60.



6. mynd. Aðalskipulag Akureyrar 2005-2018. Hvannavallareitur nr. 2.11.9 V/Íb
Í aðalskipulaginu eru m.a. eftirtalin markmið, sem átt geta við deiliskipulag reitsins:

Kafli 2.4.2 Atvinnumál

Atvinnusvæði

„**Deilimarkmið:** Tryggja skal nægt framboð á vel skipulögðum og aðlaðandi atvinnusvæðum fyrir margvíslega atvinnustarfsemi í góðum samgöngutengslum sín á milli og við íbúðabyggð. Áhersla verði lögð á vandaðan umhverfisfrágang.

Starfsmarkmið:

- Hugað verði að bættri nýtingu og skipulagi gamalla atvinnuhverfa, þau verði metin með tilliti til þessa og gerð áætlun um endurskoðun eða gerð deiliskipulags eftir því sem við á.“

Kafli 2.5. Þétting byggðar

„Stefnt er að því að nýta óbyggð svæði innan núverandi byggðar undir íbúðarbyggð eftir því sem kostur er. Fyrst og fremst er litið til svæða, sem ekki eru í notkun, og svæða sem þjóna ekki lengur upphaflegu hlutverki sínu á viðunandi hátt eða þarfnast endurnýjunar og

endurbyggingar. Með nýtingu slíkra svæða til íbúðarbyggðar verða þjónustukerfi bæjarins betur nýtt, bæði gatnakerfi, lagnir og stofnanir. Enn fremur má nýta uppbyggingu þessara reita til þess að bæta skörðótta og víða gisna bæjarmynd og auka gæði umhverfisins, bæði hvað snertir bæjarmynd og veðurfar.”

Reitur 2.11.9 er meðal s.k. þéttingarreita aðalskipulagsins.

Útfærsla gatnamóta við tengibrautir og stofnbrautir er ekki sýnd í Aðalskipulagi Akureyrar 2005-2018 og kallar gerð hringtorgs á Hjalteyrargötu því ekki á breytingu á aðalskipulagi.

Deiliskipulagstillagan er í samræmi við ákvæði og heimildir sem skilgreindar eru í gildandi aðalskipulagi.

2.5 AÐRAR DEILISKIPULAGSÁÆTLANIR

Þrjú deiliskipulagssvæði liggja að skipulagssvæðinu. Það eru:

- Deiliskipulag verksmiðjussvæðis á Gleráreyrum, samþykkt 4.4.2000 m.s.br.
- Deiliskipulag miðbæjar Akureyrar, samþykkt 6.5.2014.
- Norður-Brekka, neðri hluti, samþykkt 2.6.2015.

Deiliskipulagsákvæði aðliggjandi svæða hafa ekki bein áhrif á útfærslu deiliskipulags Hvannavallareits.

2.6 SAMGÖNGUR

Hvannavallarreit er miðlægur á Akureyri og vel tengdur helstu stofn- og tengibrautum, þ.e.a.s. Glerárgötu/Hörgárbraut, Tryggvabraut, Borgarbraut og Hjalteyrargötu. Göngustígar hafa verið lagðir meðfram helstu samgönguæðum síðastliðin ár sem auðveldar notkun reiðhjóla sem samgöngutækis.

Tryggvabraut er breið og þarfnast endurbóta. Draga þarf úr umferðarhraða og bæta aðstöðu gangandi og hjólandi meðfram götunni. Breytt yfirbragð Tryggvabrautar mun hafa áhrif á heildaryfirbragð Hvannavallareits.

Strætisvagnar Akureyrar aka um helstu tengibrautir og safngötur bæjarins. Frá Hvannavallareit liggja leiðir til allra átta.

Með þéttari byggð í grennd við miðbæ og önnur verslunar- og þjónustusvæði má búast við aukinni umferð gangandi og hjólandi fólks í nálæga þjónustu og til vinnu.

2.7 MINJAR

Engar fornleifar eru skráðar innan skipulagssvæðisins. Allt land er raskað og er ekki talin ástæða til að vinna deiliskrá fornminja á svæðinu.

2.8 HÚSAKÖNNUN - VARÐVEISLUMAT

Fyrir liggja drög að húsakönnun fyrir Hvannavallareit. Tilgangur með gerð húsakönnunar er að kortleggja, skrá og meta varðveislugildi bygginga og bæjarumhverfis. Byggt er á dönsku Save-aðferðinni sem víða er nýtt við bæja- og húsakannanir. Hús erum metin með hátt, miðlungs og lágt varðveislugildi auk þess sem afmarkaðar eru heildir eða samstæður, sem hafa gildi fyrir bæjarmyndina.

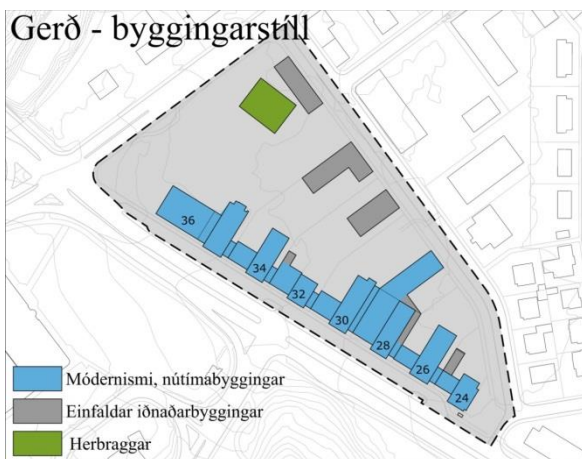
Flest húsanna lenda í miðlungsflokki, sem eðli máls samkvæmt felur í sér mjög mikil frávik.

- Ekkert hús á athugunarsvæðinu er friðað.
- Ekkert hús á athugunarsvæðinu er er talið hafa hátt eða sérstakt varðveislugildi, einkunn 2.
- Flestar byggingarnar á svæðinu eru með miðlungs varðveislugildi og fá einkunnina 1 sem á við þokkaleg hús og þaðan af betri.

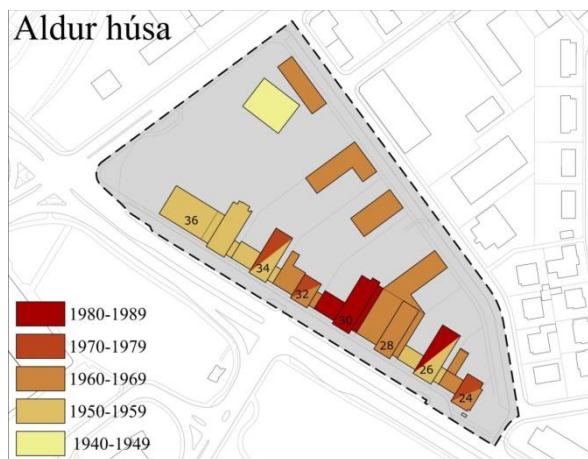
- Hús, sem fá lágt mat, einkunn 0 (lágt eða ekkert varðveislugildi) eru einföld bakhús, iðnaðarhús og tengibyggingar. Tengibyggingarnar eru ekki tilgreindar sérstaklega í húsaskrá.
- Húsaröðin við Glerárgötu myndar heild sem skiptir máli fyrir bæjarmynd Akureyrar. Hún er merkt sem athyglisverð heild, án tillögu um verndarákvæði.

Mikilvægt er að tekið verði tillit til byggingarstíls húsa ef gerðar verða á þeim breytingar eða byggt við þau. Einnig er mikilvægt að viðbyggingar og breytingar á húsum, svo og nýbyggingar, falli vel að mælikvarða og hlutföllum þeirrar byggðar sem fyrir er á svæðinu.

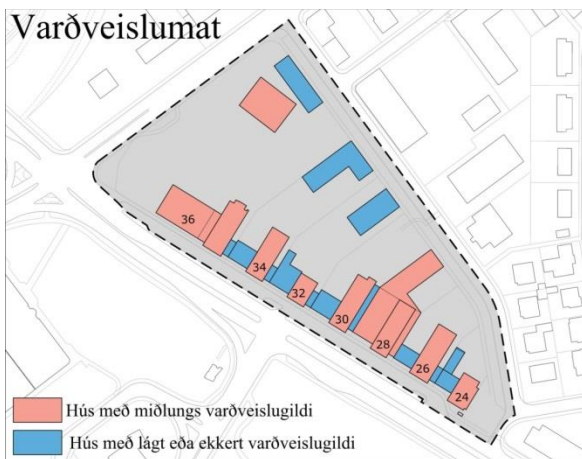
Tveir stórir herbraggar frá stríðsárunum eru nyrst á lóð nr. 36. Þeir hafa ákveðið sögulegt varðveislugildi þótt ekki verði gert ráð fyrir að þeir standi áfram á þessum stað. Lagt er til að þeir verði teknir niður og varðveittir eða endurreistir annars staðar (sjá kafla 4.4.3).



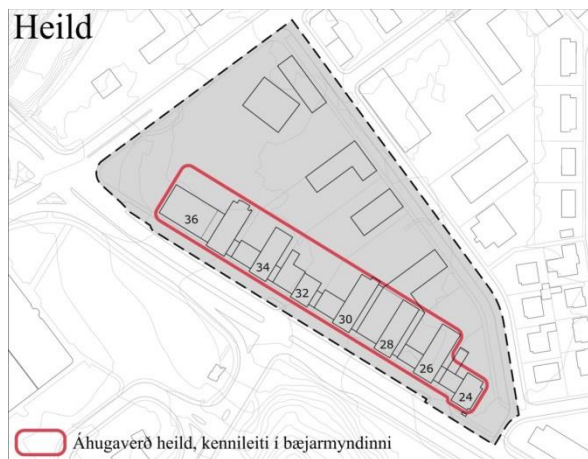
7. mynd. Byggingarstíll



8. mynd. Aldur húsa



9. mynd. Varðveislumat.



10. mynd. Heild

3 ÁHERSLUR SKIPULAGSNEFNDAR

Skipulagsnefnd leggur áherslu á að deiliskipulagið taki mið af stefnu Aðalskipulags Akureyrar 2005-2018 um skipulagsreitinn, þ.e. að þar verði gert ráð fyrir blandaðri byggð með atvinnustarfsemi, verslun og þjónustu á jarðhæð og íbúðum á efri hæðum nýbygginga við Hvannavelli. Lágmarksíbúðafjöldi í nýbyggingum verði um 60.

- Í deiliskipulaginu skal gera ráð fyrir uppbyggingu meðfram Glerárgötu út að horni Tryggvabrautar í sama stíl eða í samræmi við önnur hús í röðinni.
- Bæta skal ásýnd og götumynd Hvannavalla.
- Gera skal ráð fyrir opnum gönguleiðum frá Glerárgötu að baklóðum til þess að tryggja samnýtingu bílastæða og aðkomuleiða að verslun og þjónustu á svæðinu.
- Gera skal ráð fyrir möguleika á stóru verslunarrými á norðurhluta svæðisins.

Almennar áherslur Akureyrarbæjar um skipulag og byggingar eru settar fram í kafla 2.2. í greinargerð Aðalskipulags Akureyrar 2005-2028. Þar segir m.a.:

2.2.1 Yfirmarkmið

Gæta ber vistfræðilegra sjónarmiða og stefna skal að sjálfbærri þróun í skipulagi og uppbyggingu sveitarfélagsins. Skapa skal fjölbreytt og vandað búsetuumhverfi, styrkja bæjarmynd Akureyrar og leggja áherslu á sérkenni bæjarins með vandaðri hönnun og varðveislu hvers konar menningarminja.

Stuðla skal að skynsamlegri og hagkvæmri nýtingu lands og landgæða, tryggja varðveislu náttúru- og menningarverðmæta og koma í veg fyrir umhverfisspjöll og ofnýtingu með sjálfbæra þróun að leiðarljósi.

2.2.4 Bæjarmynd

Meginmarkmið: Skapa skal vandað og falletgt búsetuumhverfi, sem gefur Akureyri sérkennandi bæjarmynd og veitir íbúum vellíðan og ánægju, með góðri hönnun bygginga og hverfa, vönduðum umhverfisfrágangi og varðveislu þeirra menningarsögulegu verðmæta sem felast í byggingum, bæjarumhverfi og fornleifum.

Hönnun bygginga

Deilimarkmið: Nýbyggingar og breytingar á eldri byggð á Akureyri skulu teljast góð byggingarlist í samræmi við ákvæði og leiðbeiningar í byggingarlistarstefnu Akureyrarbæjar.

Hönnun hverfa og umhverfisfrágangur

Deilimarkmið: Íbúðahverfi bæjarins skulu henta sem best öllum aldurs- og þjóðfélagshópum hvað varðar húsnæði, öryggi, útivist, samgöngur og aðgengi að þjónustu. Við útfærslu nýrra hverfa verði lögð áhersla á vel skilgreind bæjarými, skýra heildarmynd og umhverfissjónarmið. Frágangur alls umhverfis í bænum verði sem vandaðastur.

Skipulag íbúðahverfa miðist við þarfir fjölskyldunnar og er því lögð áhersla á gæði umhverfis, öryggi og greiðan aðgang að hverfisþjónustu og útivistar- og leiksvæðum.

Vinna við rammaskipulag Oddeyrar er á lokastigi. Deiliskipulagið var unnið í meginatriðum í samræmi við rammaskipulagið og viðfangsefni þess rædd á þeim vettvangi.

Lóðarhafi meginhluta lóðar Glerárgötu 36 lagði áherslu á byggingu verslunarhúss austast á lóðinni og var fallið frá áformum um byggingu íbúðarhúss þar með atvinnustarfsemi á jarðhæð. Áfram er gert ráð fyrir möguleika á byggingu íbúðarhúss á nýrri lóð við Hvannavelli sem búin er til úr baklóðum Glerárgötu 28, 30, 32 og 34.



11. mynd. Drög að skiptingu deiliskipulagsreita innan rammaskipulagsins.

4 DEILISKIPULAGSÁKVÆÐI

4.1 BYGGÐAMYNSTUR OG LANDNOTKUN

Í skipulaginu er gert ráð fyrir að húsaröðin meðfram Glerárgötu verði framlengd að gatnamótum við Tryggvabraut. Tvö hús, fjögurra og fimm hæða norðan núverandi húsa, verða í sömu hlutföllum og með sama millibili og gömlu húsinn. Húsin verða tengd með tengibyggingu á einni hæð. Þessum húsum tengist tveggja hæða verslunarhús niður með Tryggvabraut. Húsaröðinni verður lokið með þessum hætti og verður hornhúsið við gatnamótin kennileiti í bæjarmyndinni og mörk miðbæjarins mót norðri. Á efri hæðum þessara húsa er gert ráð fyrir atvinnustarfsemi eða íbúðum. Húsin gætu hentað vel sem hótél, stúdentagarður, skrifstofur eða íbúðir. Gera skal ráð fyrir bílageymslu undir húsinu ef í því verða almennar íbúðir.

Gert er ráð fyrir stakstæðu verslunarhúsi á einni hæð á lóð Glerárgötu 36 við Hvannavelli og bílastæði milli þess og framhúsanna við Glerárgötu.

Gert er ráð fyrir sameiningu baklóða nr. 28-34 og skilgreind ný lóð við Hvannavelli. Þar verður heimilt að fjarlægja núverandi bakhús/iðnaðarhús og byggja í stað þeirra íbúðarhús með atvinnustarfsemi á jarðhæð og bílageymslu á einni eða tveim hæðum undir garðrymi. Á þessum lóðahlutum standa nú iðnaðarbyggingar. Gert er ráð fyrir 42-48 íbúðum í nýbyggingunni. Íbúðarhúsið með atvinnufyrirtækjum, verslun, skrifstofum eða léttum iðnaði á jarðhæð, mun móta nýtt göturými Hvannavalla. Garðrymi sem veit mót suðvestri verður ofan á bílageymslu. Með slíkum garði verða umhverfisgæði íbúða mun meiri en gróft umhverfi bílastæða og atvinnustarfsemi felur annars í sér.

Gerð er grein fyrir umferðarskipulagi þar sem gert er ráð fyrir gagnkvæmum umferðarrétti milli lóða og samnýtingu bílastæða.

Landnotkun á reitnum er blönduð byggð atvinnufyrirtækja, verslunar, þjónustu og íbúðarbyggðar. Nýtingarhlutfall fullbyggðs skipulagssvæðis miðað við deiliskipulagstillöguna verður 0,76 brúttó (allt skipulagssvæðið, er nú 0,46) en 1,16 nettó (flatarmál lóða, er nú 0,69).



12. mynd. Skipulagssvæðið, núverandi byggingar. Einfalt landlíkan.



13. mynd. *Glerárgata 36 fullbyggð og Glerárgata 32 stækkuð. Syðri bakhús við Hvannavelli óhreyfð. Líkleg staða um einhvern tíma.*



14. mynd. *Skipulagssvæðið fullbyggt. Íbúðarhús með atvinnufyrirtækjum á jarðhæð og bílageymslu undir garði við Hvannavelli.*

4.2 ALMENN ATRIÐI

4.2.1 ALMENNAR GÆÐAKRÖFUR

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

Með hliðsjón af ákvæðum byggingarlistastefnunnar er lögð áhersla á vandaða hönnun bygginga 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. Hús skulu felld að landi, uppgefnum lóðahæðum og taka mið af staðháttum á hverjum stað.

Þessir þættir skulu metnir sérstaklega við umfjöllun og afgreiðslu aðaluppdráttar og getur Akureyrarbær hafnað umsókn teljist hún ekki uppfylla almennar og sjálfsagðar gæðakröfur að þessu leyti þó svo að viðkomandi hönnun uppfylli tæknilegar og mælanlegar kröfur reglugerða og skilmála að öðru leyti.

Einnig eru í gildi eru almennir byggingarskilmálar Akureyrarbæjar frá 2006 og samþykkt um skilti og auglýsingar í lögsögu Akureyrarkaupstaðar frá 2011.

4.2.2 NÝTINGARHLUTFALL, NÝTING LÓÐA

Nýting lóða er skilgreind með nýtingarhlutfalli. Nýtingarhlutfall miðast við hlutfall milli brúttóflatarmáls bygginga og byggingahluta í lokunarflokki A (sbr. ÍST 50:1998) á viðkomandi lóð og flatarmáls lóðar. Hámarksflatarmál bygginga á lóð fæst með því að margfalda lóðarstærð með nýtingarhlutfalli.

4.2.3 BYGGINGARREITIR

Byggingarreitir eru skilgreindir á deiliskipulagsuppdrætti og málsettir á mæliblaði. Hús skulu standa innan byggingarreits. Þó mega þakbrúnir og skyggni ná allt að 0,6 m út fyrir byggingarreit. Byggingarreitir eru ekki dregnir utan um núverandi hús sem eiga að standa áfram. Á framhúsum við Glerárgötu mega svalir á norður-, austur- og suðurhliðum ná allt að 1,6 m út fyrir byggingarreit eða núverandi útvegg. Sérákvæði um útbyggingar eru á lóð Hvannavalla 1.

Fjarlægð nýbyggingar á Hvannavöllum 1 frá lóðamörkum við Glerárgötu 36 er 5,5 m. Ekki er heimilt að byggja á suðurhluta Glerárgötu 36 á móts við nýbygginguna og er því ekki gerð krafa um eldvarnarvegg eða sérstakar eldvarnaraðgerðir á norðurhlið nýbyggingarinnar þrátt fyrir nálægð við lóðamörk.

4.2.4 SKIPULAGSUPPDRÆTTIR

Á skipulagsuppdrætti eru meginatriði deiliskipulagsins skilgreind s.s. lóðamörk og byggingarmagn. Deiliskipulagið er leiðbeinandi um útfærslu innan lóða. Lóðarhafar hafa svigrúm til þess að móta nánar lóðaskipulag sinna lóða innan ákvæða skipulagsins. Á skýringaruppdrætti er sýnt dæmi um útfærslu lóða, gönguleiðir og bílastæði.

4.3 LÓÐIR

4.3.1 FRÁGANGUR LÓÐA

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við ákvæði gildandi byggingarreglugerðar. Deiliskipulagið tekur ekki til gróðurs innan lóða en eigendur/lóðarhafar eru hvattir til þess að gera ráð fyrir gróðri þar alls staðar sem því verður við komið s.s. á milli bílastæða og við gangstéttar. Þar sem kostur gefst skal platna trjám. Innra skipulag lóða skal unnið nánar af lóðarhöfum í samræmi við meginlínur deiliskipulagsins.

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.

4.3.2 BREYTINGAR Á LÓÐUM

Eftirtaldar breytingar verða á lóðum og byggingarmagni á skipulagssvæðinu, sjá mynd 16 og töflu 1:

	Núv. lóð skv. mæliblaði	Núv. lóð skv. lóðasamningi	Breytt lóð	Breyting m.v. lóðasamning
Glerárgata 24	942	937	942	5
Glerárgata 26	1.652	1.655	1.652	-3
Glerárgata 28	1.990	1.994	1.531	-463
Glerárgata 30	2.303	2.306	1.371	-935
Glerárgata 32	2.616	2.622	1.371	-1.251
Glerárgata 34	2.931	2.935	1.389	-1.546
Glerárgata 36	10.223	10.493	9.824	-669
Hvannavellir 1			4.177	4.177
	22.657	22.942	22.257	-685

Tafla 1 Breytingar á flatarmáli lóða

Auk þess er lóðin Tryggvabraut 3 skert um 92 m² og Tryggvabraut 5 um 129 m² (T5) vegna hringtorgs.



15. mynd. Lóðamörk.

4.4 BYGGINGAR

Byggingarreitir sýna mörk nýbygginga og viðbygginga. Minni háttar breytingar á núverandi húsum eru heimilar enda séu þær í samræmi við meginform og útlit þeirra. Svalir eru heimilar á austur- og vesturhlíðum framhúsa, þó ekki nær suðurgafli en 6 m. Mesta hæð bygginga miðast við núverandi hæð. Heimilt verður að byggja tæknirými allt að 12 m² á þaki fjögurra hæða húsanna, allt að 3 m há (yfir hámarksbyggingarhæð/núverandi hæð) og í a.m.k. 1,5 m fjarlægð frá þakbrún.

Byggingarreitir geta verið margskiptir eftir því hvaða ákvæði gilda um viðkomandi byggingarluta, t.d. um hæð eða notkun. Hæðafjöldi er merktur með rómverskum tölum, I, IV, V, en notkun með bókstöfum sbr. skýringar á uppdrætti. Nýtingarhlutfall er gefið upp fyrir hverja lóð (N). Uppgefin er hámarksbyggingarhæð á hverjum byggingarreit miðað við gólfkóta fyrstu hæðar (sjá sérákvæði um G36). Viðmiðunarkóti verður tilgreindur á mæliblaði.

	Byggingarmagn			
	Núverandi flatarm. FMR	Heimilað niðurrif	Nýbyggingar	Breytt flatarmál
Glerárgata 24	1.335	0	0	1.335
Glerárgata 26	1.990	0	0	1.990
Glerárgata 28	2.706	527	0	2.179
Glerárgata 30	1.978	0	0	1.978
Glerárgata 32	1.606	485	852	1.973
Glerárgata 34	2.329	567	0	1.762
Glerárgata 36	3.432	1.607	6.762	8.587
Hvannavellir 1			5.100	5.100
	15.376	3.186	12.714	24.903

Tafla 2 Núverandi byggingarmagn skv. fasteignamati og áætlað skv. deiliskipulagstillögu.

Minni háttar misræmi er milli flatarmálsreikninga út frá mæliblöðum og uppgefins flatarmáls í fasteignamati (FMR). Tölur FMR eru notaðar í útreikningum.

4.4.1 ALMENN ÁKVÆÐI UM ÍBÚÐIR

Almennt er miðað við hefðbundin stigahús með tveim íbúðum á hverri hæð í hverjum stigagangi. Allar íbúðir skulu ná í gegn um húsið og hafa glugga á báðum langhlíðum. Einhliða íbúðir (íbúðir með glugga einungis í eina átt) eru ekki leyfðar. Með þessari meginreglu er leitast við að tryggja lágmarksgæði íbúða s.s. möguleika á gegnumloftun, fjölbreyttu útsýni og síðast en ekki síst að hver íbúð fái bæði tengsl við götu og garð.

Smáíbúðir, sem ætlaðar eru til skemmri dvalar eða búsetu s.s. hótélíbúðir eða stúdentagarðar mega vera einhliða enda snúi þær þá ekki í norður.

Ef byggð verða svo nefnd svalagangshús skal þess gætt að svefnherbergi snúi ekki að svalgangi. Miðað er við að stigar verði innanhúss. Ef sótt er um að stigahús verði opin skulu þau vera skjólgóð, undir þaki og innan byggingarreits.

4.4.2 ÚTLIT OG YFIRBRAGÐ

Ekki eru gerðar sérstakar kröfur um form og útlit bygginga umfram almennar gæðakröfur í kafla 4.2.1. Gefin er upp hámarkshæð (mænishæð) byggingar yfir leiðsögukóta gólfplötu 1. hæðar. Leiðsögukóti verður tilgreindur á mæliblaði.

Ekki eru gerðar kröfur um ákveðna gerð eða uppbyggingu útveggja þótt mælt sé með því að útveggir verði einangraðir að utan og múrklæddir eða klæddir endingargóðum útveggjaklæðningum.

4.4.3 BYGGINGAR SEM HEIMILT ER AÐ RÍFA EÐA FJARLÆGJA

Heimilt verður að rífa eða fjarlægja bakhús við Hvannavelli, alls um 2.600 m².

Sérákvæði: Herbraggarnir á lóð nr. 36 skulu teknir niður þannig að þá megi reisa annars staðar síðar. Haft skal samráð við Minjastofnun og/eða Minjasafnið á Akureyri og leitað lausna fyrir geymslu þeirra, endurbyggingu eða nýtingu. Ekki eru sett ákvæði í deiliskipulagi um það á hvern hátt eða hvar þeir skuli varðveittir.



16. mynd. Byggingar sem heimilt er að rífa eða fjarlægja.

4.4.4 SORPGEYMSLUR

Gera skal grein fyrir sorpgeymslum og aðkomu að þeim hvort sem þær eru innbyggðar í byggingu eða sem sorpskýli.



17. mynd. Yfirlitsmynd úr austri

4.5 GLERÁRGATA 24

Óbreytt byggingarmagn. Lóð og bílastæði óbreytt.

4.6 GLERÁRGATA 26

Óbreytt byggingarmagn. Lóð og bílastæði óbreytt.

4.7 GLERÁRGATA 28

Óbreytt byggingarmagn framhúsa. Baklóð er skert og lögð að hluta við Hvannavelli 1. Heimilt verður að rífa bakhús austan aðalbyggingar/framhúsa. Ný akbraut og endurskipulögð bílastæði.

4.8 GLERÁRGATA 30

Óbreytt byggingarmagn. Baklóð er skert og lögð við Hvannavelli 1. Bílastæðum fækkar gegn samnýtingu með aðliggjandi lóðum og almennum stæðum.

4.9 GLERÁRGATA 32

Byggingarreitur sýnir fullbyggt framhús sbr. samþykka teikningu Miklaels Jóhannssonar frá júní 1965. Baklóð er skert og lögð við Hvannavelli 1. Heimilt verður að rífa bakhús við Hvannavelli. Ný aðkomuleið og endurskipulögð bílastæði.

4.10 GLERÁRGATA 34

Óbreytt byggingarmagn framhúsa. Baklóð er skert og lögð við Hvannavelli 1. Heimilt verður að rífa bakhús við Hvannavelli. Ný akbraut og endurskipulögð bílastæði.

4.11 GLERÁRGATA 36

4.11.1 LÓÐ

Norðurlóðamörkum er breytt þannig að rými verði fyrir gangstétt og hjólabraut í götustæði Tryggvabrautar. Einnig er skerðing á lóð vegna fyrirhugaðs hringtorgs á gatnamótum við Hvannavelli. Lóðin mun ná örlítið lengra að gatnamótum við Glerárgötu en nú.

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

Lóðarhafar eru tveir þurfa þeir að endurnýja eignaskiptasamning til samræmis við deiliskipulagið og breytta notkun norðurhluta lóðarinnar.

4.11.2 NÚVERANDI BYGGINGAR

Núverandi fjögurra hæða framhús verður óbreytt. Heimilt verður að rífa og endurnýja hluta einnar hæðar framhúsa. Heimilt verður að fjarlægja og rífa bakhús á baklóð. Herbraggarnir skulu teknir niður þannig að þá megi varðveita og reisa annars staðar sbr. kafla 4.4.3.

4.11.3 NÝBYGGINGAR

Byggingarreitir eru fyrir framhús á 1 til 5 hæðum ásamt tveggja hæða verslunarálmu niður með Tryggvabraut. Byggingarreitur er fyrir verslunarhús á horni Tryggvabrautar og Hvannavalla. Tvær nýjar meginbyggingar verða meðfram Glerárgötu sem ljúka einkennandi húsaröð og bæjarmynd svæðisins. Syðri nýbyggingin verður fjögurra hæða en hornhúsið við Tryggvabraut fjögurra til fimm hæða. Hornhúsið skal hannað sem kennileiti þar sem það markar upphaf miðbæjar Akureyrar í norðri. Kennileiti getur falist í sérkenni í formi, efni eða lit, t.d. með hornturni eða þannig að áhersla verði á hornið sem upphaf miðbæjarbyggðarinnar. Uppgefnar hæðir miðast við gólf/gangstétt við Glerárgötu.

4.11.4 VERSLUNARRÝMI Á JARÐHÆÐ

Á jarðhæðum og í einnar hæðar byggingum verður verslun og þjónusta. Verslunarrými meðfram Glerárgötu og Tryggvabraut skal tengjast umhverfi gatnanna. Götuhliðar húsanna skulu vera framhliðar og eru gluggalausar jarðhæðir að almennum gangstéttum við Glerárgötu og Tryggvabraut ekki heimilar. Gólfhæð mun væntanlega miðast við landhæð á baklóð sem er um 1m lægri en hæð gangstéttar við Glerárgötu. Tryggja skal aðkomu að verslunarrými frá Glerárgötu.

4.11.5 NÝTING EFRI HÆÐA

Á efri hæðum nýbygginga getur verið fjölbreytt starfsemi s.s. skrifstofur, þjónustufyrirtæki, hótél, stúdentagarðar og íbúðir. Íbúðir á almennum markaði skulu hafa afmörkuð bílastæði í bílageymslu undir húsunum. Um íbúðir gilda annars almenn ákvæði sbr. kafla 4.4.1.

4.11.6 AÐKOMA OG BÍLASTÆÐI

Aðkoma verður úr norðri af syðri akrein Tryggvabrautar og útakstur til austurs. Gert er ráð fyrir um 155 bílastæðum innan lóðar. Bílageymslur eru heimilar undir byggingum t.d. fyrir bílastæði íbúða. Bílageymsla er ekki talin með í nýtingarhlutfalli deiliskipulagsins. Verði almennar íbúðir í framhúsunum skal nýtingarhlutfall endurskoðað með hliðsjón af útfærslu og umfangi bílageymslu undir húsunum. Sjá einnig kafla 4.18.

4.12 HVANNAVELLIR 1, NÝBYGGING

Með sameiningu baklóða Glerárgötu 28-34 er gerð ný byggingarlóð fyrir íbúðarhús með verslun, þjónustu og atvinnustarfsemi á jarðhæð. Bakhús á lóð 28, 32 og 34 verða rífin. Byggingin verður þriggja til 5 hæða utan um miðgarð en undir garðinum verður bílageymsla á tveimur hæðum.

Á jarðhæð má vera fjölbreytt atvinnustarfsemi, léttur iðnaður, verslun og þjónusta, sem ekki verður ætlað að hafi truflandi áhrif á íbúðirnar með lykt hávaða eða umferð utan venjulegs opnunartíma fyrirtækja.

Á efri hæðum verða 42-48 íbúðir allt eftir hlutfalli stórra íbúða og lítilla. Þess skal gætt að fjölbreytni verði í íbúðastærðum og gerðum og er ekki heimilt að hafa einungis eina íbúðargerð í húsinu.

Á norður- og austurhlið má skyggni á jarðhæð ná allt að 2 m út fyrir byggingarreit. Þar mega útbyggingar s.s. stigahús og útbyggðir gluggar einnig ná 2 m út fyrir byggingarreit. Á öðrum hliðum efri hæða mega svalir ná allt að 2 m út fyrir byggingarreit.

Aðalinngangar skulu vera frá Hvannavöllum, á norðurhlið og suðurhlið. Greið aðkoma skal vera að miðgarði úr hverju stigahúsi. Einnig skal gera ráð fyrir leið frá garði að aðkomuleið/gangstétt vestan hússins (tröppur).

- Stigahús skulu vera lokuð og lyfta skal vera í hverju þeirra sem tengist kjallara og bílageymslu.
- Hver íbúð skal hafa glugga á gagnstæðum hliðum, þ.e. ná í gegn um húsið. Með þessari meginreglu er leitast við að tryggja lágmarksgæði íbúða s.s. möguleika á gegnumloftun, fjölbreyttu útsýni og síðast en ekki síst að hver íbúð fái bæði tengsl við götu og garð.

ATH kostir til umræðu – UMFJÖLLUN Í SKIPULAGSNEFND – annað hvort kostur a) eða b):

a) Svalagangar eru ekki heimilir.

b) Meginregla er hefðbundið stigahús með tveim gegnumgangandi íbúðum á hverri hæð. Svalagangar eru heimilir og skulu þeir vera innan byggingarreits og vera í samhengi við útlit og yfirbragð annarra útveggja. Svalagangar mega ekki ná yfir meginhluta götuhliða. Gangar mega ekki hafa yfirbragð opins svalagangs. Svefnherbergisgluggar mega ekki snúa að svalagangi.

- Afmarka skal lóðarluta á þaki bílageymslu til einkanota íbúða á annarri hæð sem kemur í stað svala á efri hæðum. Stærð verður skilgreind í eignaskiptayfirlýsingu.
- Hverri íbúð skal fylgja a.m.k. eitt bílastæði í bílageymslu.
- Tveggja herbergja íbúðir sem snúa í sólarátt (suðlæga) mega hafa glugga út í útloftaðan bjartan aðkomugang sbr. útfærslumöguleika svalaganga.

Húsið skal hannað sem „borgarhús“ sem verður hluti þétttrar byggðar á jaðri miðbæjarins. Ef svalagangar verða nýttir skal forðast dæmigert úthverfaútlit slíkra húsa þannig að svalagangar verði ekki ráðandi dráttur í formi og útliti hússins.

Kvöð er um rými fyrir spennistöð í suðurenda nýbyggingarinnar. Útfærsla skal unnin í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.



18. mynd. Dæmi um meginform nýbyggingar að Hvannavöllum 1 (rautt). Íbúðarálmur mynda miðgarð sem snýr mót suðri. Bílageymsla, sem getur verið á tveim hæðum er undir garðinum. Einfalt módel sýnir einungis mælikvarða og dæmi um meginform.

4.13 TRYGGVABRAUT 3 OG TRYGGVABRAUT 5

Gert er ráð fyrir hringtorgi á mótum Hvannavalla og Tryggvabrautar. Hringtorgið nær inn á núverandi lóðir nr. 3 og 5 við Tryggvabraut og breytast lóðamör til samræmis við það. Tryggvabraut 3 skerðist um 92 m² og Tryggvabraut 5 um 129 m². Ein sameiginleg tenging verður af hringtorginu við lóðirnar. Endurbætur gatnamótanna bæta umferðaröryggi á svæðinu verulega. Lóðaskerðing og breytt aðkoma mun hafa nokkur áhrif á innra skipulag þessara lóða.

4.14 UMFERÐARSVÆÐI

4.14.1 GATNAKERFI

GATNAKERFI AKUREYRARBÆJAR

Gatnakerfi er í meginatriðum óbreytt. Þó er gert ráð fyrir endurbótum á gatnamótum Glerárgötu og Tryggvabrautar. Gert er ráð fyrir hringtorgi á gatnamótum Tryggvabrautar og Hvannavalla. Þessar breytingar eru sýndar í meginatriðum á skipulagsuppdrætti en verða útfærðar endanlega í verkhönnun. Minni háttar frávik frá skipulagslínunum eru því möguleg.

GATNAKERFI INNAN LÓÐA

Með breyttum lóðamörkum og nýbyggingu við Hvannavelli breytist umferðarkerfi lóðanna. Gert er ráð fyrir aðkomuleið á lóðamörkum Hvannavalla 1 og aðliggjandi lóða við Glerárgötu með bílastæðum beggja vegna. Leiðin tengir allar lóðir frá nr. 28 til 36 auk Hvannavalla 1. Miðað er við gagnkvæma samnýtingu bílastæða. Akbrautin er aðkomuleið að bílastæðum og baklóðum húsanna. Hún tengist aðkomuleið að bílastæði verslunarhúsa á lóð nr. 36 þannig að hringakstur verður um svæðið og samnýting bílastæða tryggð með því.

Miðlína akbrautar er að mestu á lóðamörkum Hvannavalla 1 og framlóðanna við Glerárgötu. Lóðarhafar skulu gera með sér samkomulag um framkvæmd og kostnaðarskiptingu í hlutfalli við flatarmál akbrautar innan hvernar lóðar. Aðkomuleiðir á lóð nr. 36 verða hluti þeirrar lóðar án kostnaðarskiptingar.

Við frágang lóða skal séð fyrir möguleikum á snjóruðningum t.d. með því að ganga frá eyjum með gróðri sem þolir snjófang.

4.14.2 STÍGAKERFI

STÍGAR Í GATNAKERFI AKUREYRARBÆJAR

Gangstéttir eru umhverfis lóðirnar meðfram aðliggjandi götum. Sérstök hjólabraut verður meðfram Tryggvabraut.

GÖNGULEIÐIR INNAN LÓÐA

Opin gönguleið er í gegnum Glerárgötu 30 sem þjónar svæðinu vel og tengir saman svæðið vestan húsanna og baklóðirnar. Leiðin er tryggð í sessi sem kvöð á lóðinni. Æskilegt er að fleiri slíkar tengingar verði gerðar. Syðst á lóð nr. 36 er anddyri í gegnum lágbyggingu en þar eru dyr beggja vegna og leiðin því ekki opin almenningi. Æskilegt er að þessi leið verði opnuð

Sett er kvöð um opna gönguleið milli Glerárgötu og baklóða í nýbyggingum á lóð nr. 36. sbr. kafla 4.11.1.

Meðfram innra gatnakerfi lóðanna verða gangstéttar sem tilheyra viðkomandi lóðum. Þær skulu hannaðar og lagðar sem samfelld net þar sem þær samnýtast þvert á eignamörk. Ekki er gert ráð fyrir kostnaðarskiptingu eða –deilingu við gerð gangstétta innan lóða þótt þær verði hluti samfellds stígakerfis reitsins.

4.14.3 BÍLASTÆÐI

ALMENN BÍLASTÆÐI

Þjónustugata með bílastæðum meðfram Glerárgötu er endurskipulögð. Gatan er þröng og þau stæði sem nú eru 45° akbraut ná ekki máli. Gert er ráð fyrir að stæðin verði undir 30° horni þannig að fullnægjandi rými verði á akbrautinni og bílastæðin í fullri stærð. Stæðum fækkar við það úr 46 í 35.

Bílastæði við Hvannavelli eru skipulögð nánar. Nyrst á bak við nýtt verslunarhús verða stæði samsíða götu en sunnar verði 90°stæði vestan götunnar. Þessi stæði eru almenn stæði og samnýtast.

Almenn bílastæði eru hlut gatnakerfis Akureyrarbæjar.

BÍLASTÆÐI INNAN LÓÐA

Talsverð breyting verður á bílastæðum innan þeirra lóða sem skertar verða vegna Hvannavalla 1. Stæðum fækkar nokkuð á lóðum nr. 30, 32 og 34.

Bílastæðapörf fyrir atvinnustarfsemi er mismunandi eftir eðli og umfangi starfseminnar. Almenn viðmiðun á svæðinu er að eitt bílastæði verði fyrir hverja 55 m² atvinnuhúsnæðis.

YFIRLIT

Í töflu 4 er yfirlit yfir bílastæðamál. Bílastæði eru annars vegar almenn stæði sem eru hluti gatnakerfisins og hins vegar bílastæði innan lóða. Í töflunni eru almennu stæði talin á móts við hverja lóð. Þannig telst meginhluti stæða í Hvannavöllum til Hvannavalla 1 og þar sem Glerárgata 32 er á móts við útkeyrslu úr þjónustugötunni á Glerárgötu eru engin almenn stæði. Almennu stæðin eru samnýtt og tilheyra ekki tilteknu húsi þótt þau séu tekin inn í reikninga á þennan hátt. Almenn bílastæði syðst í Hvannavöllum nýtast einnig veitingarekstri sunnan skipulagssvæðisins. Álagstoppar vegna hans eru að hluta utan opnunartíma fyrirtækja á skipulagssvæðinu.

Nú er eitt bílastæði fyrir hverja 60 m² bygginga en miðað við fullbyggt svæði skv. deiliskipulaginu verður eitt stæði á hverja 58 m² að almennum stæðum meðtöldum. Í aftasta dálki er reiknuð þörf út frá byggingarmagni fullbyggðra lóða miðað við eitt bílastæði á hverja 55 m².

Eftirfarandi viðmiðun er fyrir nýjar íbúðir á Hvannavöllum 1:

Íbúðagerð	m ² nettó	m ² brúttó	fjöldi bílast./íbúð
Smáíbúðir (1 herb.)	45	54	1
Tveggja herb. íbúðir	65	78	1,25
Þriggja herb. íbúðir	90	108	1,5
Fjögurra herb. og stærri	105	126	2

Tafla 3 Fjöldi bílastæða miðað við stærð íbúða

	Núverandi bílastæði				Bílastæði, breytt skipulag					Reiknuð þörf
	Bílast. á lóð	Alm. bílast.	Bílast. samt.	m ² /bílast.	Bílast. á lóð	Bílast. í bílag.	Alm. bílast.	Bílast. samt.	m ² /bílast.	
Glerárgata 24	9	28	37	36	9		28	37	36	24
Glerárgata 26	25	7	32	62	24		11	35	57	36
Glerárgata 28	10	7	17	159	18		6	24	91	40
Glerárgata 30	35	7	42	47	16		6	22	90	36
Glerárgata 32	25	7	32	50	13		1	14	141	36
Glerárgata 34	22	7	29	80	15		6	21	84	32
Glerárgata 36	58	10	68	50	143	ath	18	161	53	156
Hvannavellir 1					38	55	33	126	40	93
	184	73	257	60	276	55	109	440	57	453

Tafla 4 Fjöldi bílastæða, núverandi og samkvæmt deiliskipulagstillögu. Reiknuð þörf miðast við eitt bílastæði fyrir hverja 55 m² bygginga (til einföldunar einnig á Hvannavöllum 1).

4.14.4 UMFERÐARÖRYGGI

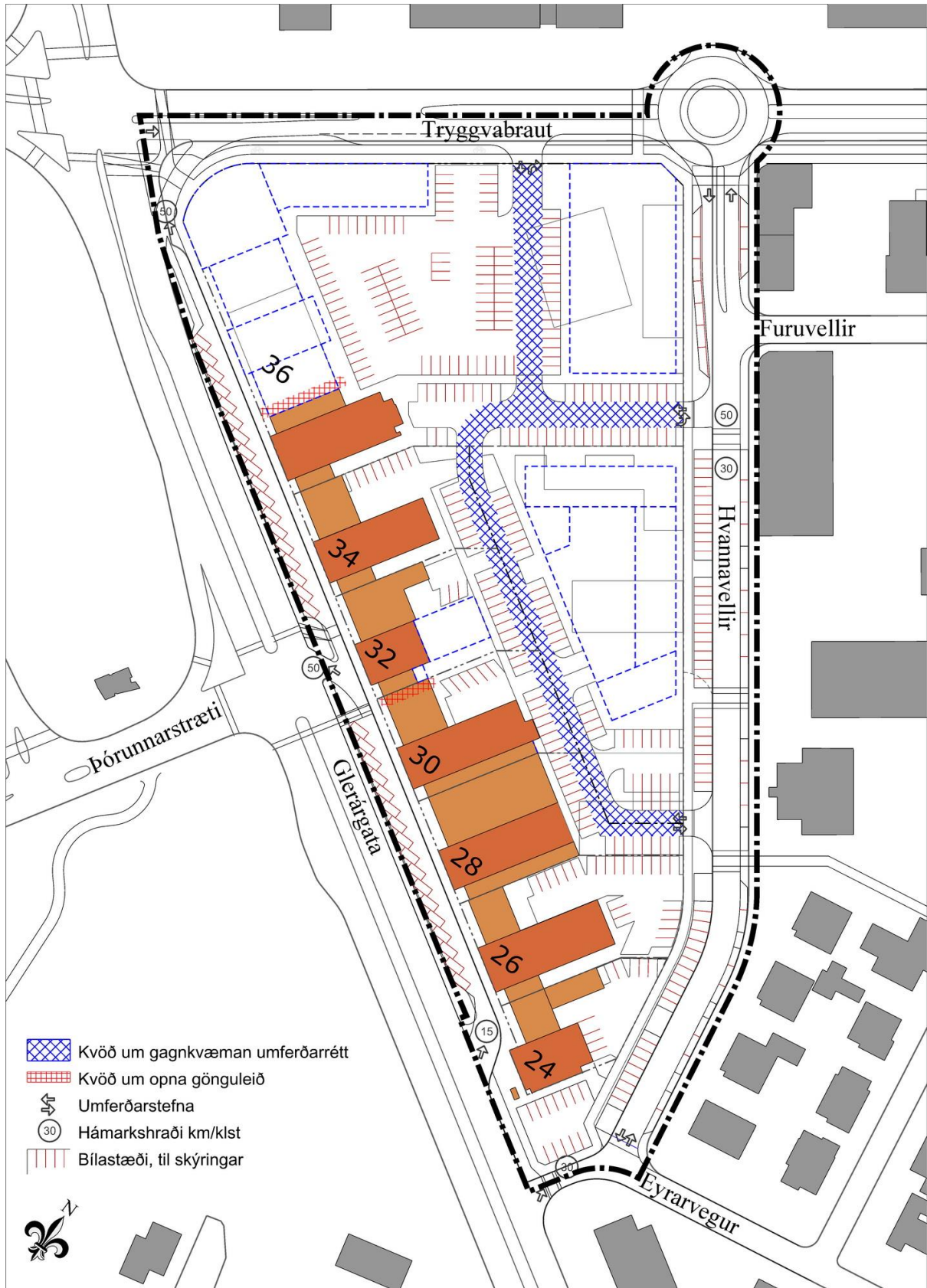
Endurbætur á gatnamótum Glerárgötu og Tryggvabrautar miðast m.a. við að bæta öryggi gangandi vegfarenda. Meðfram Tryggvabraut að sunnanverðu verður gangstétt og hjólabraut og er reiðhjólaumferð þar með færð á sérstaka braut.

Gangbrautir og hraðahindranir verða í Hvannavöllum. Gangbrautir yfir aðliggjandi aðalgötur verða óbreyttar.

4.14.5 HLJÓÐVIST

Umferðarhávaði frá Glerárgötu mæðir á framhúsunum og verður að bregðast við því með aðgerðum í gluggum og opnanlegum fögum.

Hvannavellir eru með 30 km/klst hámarkshraða. Íbúðir í nýbyggingu á Hvannavöllum 1 snúa að Hvannavöllum og bílastæðum verslunarlóðar norðan hússins. Mælt er með því að svefnherbergi snúi að hléhlíð hússins, þ.e. inni inngarðinn en önnur rými s.s. stigahús, eldhús og baðherbergi snúi út að umferðinni.



19. mynd. Umferð og bílastæði. Bílastæði innan lóða sýnt til skýringar.

4.15 OPIN SVÆÐI

Ekkert almennt opið svæði er innan skipulagsmarka. Útivistarsvæði fyrir nýjar íbúðir á Hvannavöllum 1 verður í miðgarði nýbyggingarinnar. Ef íbúðir verða í framhúsum á lóð Glerárgötu 36 skal gera ráð fyrir útivistarmöguleikum í tengslum við þær auk svara.

4.16 MINJAVERNND

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

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

Um bragga á lóðinni Glerárgata 36 gilda sérákvæði sbr. kafla 4.4.3 en braggana er heimilt að fjarlægja.

4.17 VEITUR

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

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

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

4.17.1 SPENNISTÖÐ

Kvöð er um rými fyrir spennistöð Norðurorku í suðurenda nýbyggingar að Hvannavöllum 1. Útfærsla skal gerð í samræði við Norðurorku. Norðurorka hf. mun leigja viðkomandi rými af húseiganda/húsfélagi.

4.18 FRAMKVÆMD DEILISKIPULAGSINS

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

Ekki er framkvæmdaskylda á uppskiptingu lóða, niðurrifi og nýbyggingu. Lóðin Hvannavellir 1 verður ekki gerð nema með samkomulagi viðkomandi eigenda og lóðarhafa, núverandi eða nýrra. Byggingarmöguleiki samkvæmt skipulaginu á nýrri lóð verður því ekki til fyrr enn slíkt samkomulag hefur náðst.

Aðrar nýbyggingar á baklóðum sem stríða gegn meginlínunum deiliskipulagsins eru óheimilar.

Minni háttar viðbyggingar og breytingar á núverandi húsum eru heimilar og skulu þær fylgja almennum skilmálum. Ef minniháttar viðbyggingar hafa áhrif á aðliggjandi lóðir og byggingar skal viðhafa grenndarkynningu sbr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Meiri háttar viðbyggingar, sem ekki er gert ráð fyrir í deiliskipulaginu eða frávik frá meginlínunum deiliskipulagsins, skal fara með í samræmi við 43. gr. skipulagslaga. Meginregla um breytingar er að þær skulu vera til bóta og mega þær ekki fela í sér skerðingu á öryggi eða almannahagsmunum.

Endurskoðun nýtingarlutfalls á lóð Glerárgötu 36 vegna bílageymslu fyrir almennar íbúðir í framhúsunum telst óveruleg og verður afgreidd sem frávik skv. grein 5.8.3 í skipulagsreglugerð svo fremi sem útfærsla hafi ekki áhrif á nágranna.

5 ÖNNUR ÁKVÆÐI

5.1 MÆLIBLÖÐ

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

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

5.2 HÖNNUNARGÖGN

AÐALUPPDRÆTTIR

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

Leggja skal inn til samþykktar heildaruppdrætti af öllum fyrirhuguðum mannvirkjum á viðkomandi lóð. Leitast er við að láta byggingar á hverri lóð mynda samhengi eða heild. Þar sem hús eru samtengd skal samræma þakform, lita- og efnisval. Samtengd hús skulu hönnuð af sama aðila og lögð fyrir byggingarfulltrúa sem ein heild.

Á aðaluppdrætti skal rita efnis- og áferðarlýsingu þar sem viðkomandi mannvirkjum er lýst s.s. burðarvirkjum, ytri frágangi og efnis- og litavali. Samræmi skal vera í ytri efnisáferð og yfirbragði mannvirkja á sömu lóð.

Skjólveggi og girðingar skal sýna og skilgreina á aðaluppdráttum auk staðsetningu og útlit sorpgeymsla.

Á aðaluppdráttum skal gera grein fyrir lóðarhönnun, núverandi og fyrirhugaðri landhæð lóðar og helstu hæðarkótum. Lóðarhæðir á lóðamörkum skulu sýndar á sniðum og útlitsmyndum eftir því sem við á. Stærðir skulu tilgreindar í skráningartöflu sem skila skal á rafrænu formi. Að öðru leyti vísast til kafla 4.3 í byggingarreglugerð (nr. 112/2012 m.s.br.).

VINNU- OG SÉRTEIKNINGAR

Sérteikningum skal skila með undirskrift hönnunarstjóra til skipulags- og byggingarfulltrúa til áritunar sbr. grein 4.1.2. í byggingarreglugerð.

5.3 AÐRIR SKILMÁLAR

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

6 UMHVERFISSKÝRSLA/ÁHRIFAMAT

Ekki eru áformaðar framkvæmdir innan skipulagssvæðisins sem líklegar eru til að hafa í för með sér umtalsverð áhrif á umhverfið sbr. lög um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000. Deiliskipulagið fellur því ekki undir lög um umhverfismat áætlaða.

Hvannavallareitur liggur vel við þéttingu byggðar á Akureyri með nýbyggingarmöguleikum í grennd við miðbæ og grunnskóla. Í Aðalskipulagi Akureyrar 2005-2018 er miðað við blandaða landnotkun á reitnum með a.m.k. 60 íbúðum í nýbyggingum. Stefna deiliskipulagsins tekur hins vegar mið af markmiðum lóðarhafa Glerárgötu 36 sem er samkeppnisaðili í verslun og á matvörumarkaði. Þar er því fyrst og fremst gert ráð fyrir verslunar- og atvinnuhúsnæði með bílastæðalóð þótt ekki sé brýn þörf fyrir meira verslunarhúsnæði á Akureyri. Einnig er gert ráð fyrir íbúðum í nýjum framhúsum við Glerárgötu.

Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir nýrri lóð, Hvannavöllum 1, með nýbyggingu með allt að 48 íbúðum. Afmörkun þeirrar lóðar er háð ákvörðun og samvinnu eigenda og lóðarhafa Glerárgötu 28-34. Akureyrarbær mun ekki hafa frumkvæði að uppskiptingu lóða, uppkaupum bakhúsa og niðurrifi þeirra. Fjölgun íbúða á svæðinu er því ólíkleg í nánustu framtíð.

Fjölbreytt atvinnustarfsemi er nú í bakhúsunum við Hvannavelli. Í nýbyggingu Hvannavalla 1 er gert ráð fyrir atvinnustarfsemi á jarðhæð en breytingar, niðurrif og uppbygging mun hafa veruleg áhrif á núverandi rekstur á svæðinu og er alls ekki tryggt að sömu eða svipuð fyrirtæki verði í nýbyggingunni.

Uppbygging íbúðarhúsnæðis við Hvannavelli getur haft jákvæð áhrif á yfirbragð og bæjarmynd svæðisins auk þess sem hún styður markmið skipulagsnefndar um styrkingu byggðarinnar á Oddeyri og bætir nýtingu Oddeyrarskóla. Slík uppbygging gæti með tímanum orðið víðtækari með endurnýjun byggðar austan Hvannavalla auk þeirra möguleika sem breytingar á lóð Glerárgötu 36 gætu gefið kost á í framtíðinni þrátt fyrir byggingu verslunarhúss nú.

Verslunarhúsnæðið meðfram Glerárgötu stendur að hluta tómt og hefur nýting þess verið misjöfn undanfarna áratugi. Aukin íbúðarbyggð, sérstaklega þétt byggð, getur haft jákvæð áhrif á nýtingu þess. Einnig gæti uppbygging nýs verslunarhúsnæðis í framhúsum á Glerárgötu 36 hleypt lífi í húsaröðina, svo fremi sem þau hús verði opin að Glerárgötu. Þessi húsaröð myndar eins konar brú milli miðbæjarins og Glerártorgs og er mikilvægt að þar þrífist fjölbreytt verslunar- og þjónustustarfsemi.

Byggingar þær sem heimilt verður að rífa eða fjarlægja eru ekki taldar hafa sérstakt varðveislugildi sem byggingarlist eða minjar ef frá eru taldir stóru herbraggarnir nyrst á svæðinu. Ákvæði eru um að þeim verði ekki fargað heldur verði þeir teknir niður og geymdir eða endurreistir annars staðar.

Deiliskipulagstillagan er í samræmi við markmið aðalskipulagsins um að hugað skuli að bættri nýtingu og skipulagi gamalla atvinnuhverfa. Tillagan tekur aðeins að litlu leyti mið af markmiði um að stefnt skuli að því að nýta óbyggð svæði innan núverandi byggðar undir íbúðarbyggð eftir því sem kostur er.

7 KYNNING, SAMRÁÐ OG SKIPULAGSFERLI

Fyllt í eftir framvindu

7.1.1 LÝSING

Lýsing skipulagsverkefnisins var gerð í samræmi við 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 en þar er kveðið á um að við upphaf skipulagsvinnu skuli taka saman og leggja fram lýsingu á verkefninu þar sem skýrt er frá helstu forsendum, áherslum og skipulagsferli. Í upphafi verks er umsagnaraðilum og almenningi þannig gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við gerð skipulagsins. Lýsingin var auglýst í september 2015.

UMSAGNARAÐILAR

- Skipulagsstofnun
- Veitustofnanir og –fyrirtæki
 - Norðurorka
 - Aðrir ath?
- Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra
- Minjastofnun
- Vegagerðin
- Hverfisnefnd Oddeyrar

Svör bárust frá Vegagerðinni og Hverfisnefnd Oddeyrar..

7.1.2 KYNNINGARFUNDIR

- Mánudaginn 21. mars 2016 var haldinn kynningar- og samráðsfundur með fasteignaeigendum á Hvannavallareit vegna deiliskipulags svæðisins sem afmarkast af Hvannavöllum, Glerárgötu og Tryggvabraut. Alls mættu sex fasteignaeigendur til fundarins.
- Almennur kynningarfundur: Fyllt í eftir framvindu

7.1.3 AUGLÝSING

7.1.4 ÁTHUGASEMDIR OG AFGREIÐSLA ÞEIRRA

7.1.5 SAMÞYKKT

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

bæjarstjóri

Gildistaka deiliskipulagsins var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda _____

