



AKUREYRARBÆR, SKIPULAGSSVIÐ

# Melgerðisás og Skarðshlíð

GREINARGERÐ MEÐ  
DEILISKIPULAGI

12. júní 2017

## EFNISYFIRLIT

0.	.....	3
1.	<b>ALMENNAR UPPLÝSINGAR</b> .....	4
1.1	Almennt.....	4
1.2	Gögn skipulagsáætlunar .....	4
1.3	Umhverfi og aðstæður .....	4
1.4	Stefna aðalskipulags.....	4
1.5	Tengingar við aðrar áætlanir .....	5
2.	<b>FORSENDUR OG MARKMIÐ</b> .....	5
2.1	Tildrög deiliskipulagsvinnu .....	5
2.2	Forsendur og markmið deiliskipulags .....	5
2.3	Áhrif á umhverfi og samfélag .....	5
2.4	Fornminjar .....	6
3.	<b>SKIPULAGSSVÆÐIÐ</b> .....	7
3.1	Skipulagssvæði, afmörkun og aðkoma .....	7
3.2	Gatnakerfi og stígar .....	7
4.	<b>SKIPULAGSSKILMÁLAR</b> .....	8
4.1	Almennt.....	8
4.2	Skipulagsuppdráttur .....	8
4.3	Götur .....	8
4.4	Stígar.....	9
4.5	Nýtingarhlutfall lóða.....	10
4.6	Notkun einstakra lóða.....	10
4.7	Byggingarreitur .....	10
4.8	Þakgerð og hámarkshæðir .....	10
4.9	Bílastæði, bílgeymslur og bílakjallari.....	10
4.10	Leiksvæði.....	11
4.11	Sorpgeymslur og sorpgámar.....	11
4.12	Hljóðvarnir .....	11
4.13	Kvöð um lagnir .....	11
5.	<b>SÉRÁKVÆÐI FYRIR EINSTAKA LÓÐIR</b> .....	11
5.1	Almennt.....	11
5.2	<b>Fjölbýlishús</b> .....	12
5.2.1	Fjölbýlishús F1.....	13
5.2.2	Fjölbýlishús F2.....	14
5.2.3	Fjölbýlishús F3.....	15
5.2.4	Fjölbýlishús F4.....	16
5.2.5	Fjölbýlishús F5.....	17
5.2.6	Fjölbýlishús F6.....	18
5.3	<b>Einbýlishús</b> .....	18
5.3.1	Einbýlishús E.....	19
5.4	<b>Parhús</b> .....	20
5.4.1	Parhús P.....	20
5.5	<b>Melgerði</b> .....	21
5.5.1	Melgerði .....	21
6.	<b>ÖNNUR ÁKVÆÐI</b> .....	21
6.1	Mæliblað .....	21
6.2	Teikningar.....	21
6.3	Ýmis ákvæði .....	21
7.	<b>MÁLSMEDFERÐ DEILISKIPULAGS</b> .....	21
7.1	Samráð við gerð deiliskipulags.....	21
7.2	Auglýsing og samþykkt deiliskipulags.....	22

0.



Deiliskipulagið mkv. 1:4000

# 1. Almennar upplýsingar

## 1.1 Almennt

Deiliskipulag þetta nær yfir Melgerðisás og Skarðshlíð að Hörgárbraut, frá Undirhlíð að sunnan að suðurmörkum lóða við Litluhlíð. Deiliskipulagið hefur í för með sér að gera þarf breytingu á Aðalskipulagi Akureyrar 2005-2018 og verður sú breyting auglýst samhliða þessu deiliskipulagi.

## 1.2 Gögn skipulagsáætlunar

Deiliskipulagstillagan er auk greinargerðar þessarar sett fram á skipulagsupprætti í mælikvarða 1:1000. Skipulagslýsing hefur þegar verið gerð og var auglýst til kynningar 15. júlí 2015. Húsakönnun var gerð í október 2016 og er hún einnig hluti þessarar gagna.

## 1.3 Umhverfi og aðstæður

Melgerðisás er jökulsorfinn klapparhryggur í stefnu norður . suður á um 500 m löngum kafla milli Höfðahlíðar og Hörgárbrautar. Norðan Skarðshlíðar klofnar hann í tvennt og myndar tvo aðskilda klapparhóla sem setja sterkan svip sinn á umhverfið á þessum stað. Þjóðleiðin inn til Akureyrar var áður á þessum stað, hlykkjaðist eftir ásnum endilöngum og niður þar sem Háhlíð er að gömlu brúnni yfir Glerá.

Aðstæður við ásinn eru þannig að vestan við hann er lárétt slétta þar sem eru Glerárskóli og íþróttasvæði Þórs. Austan megin liggur landið neðar og hallar í átt frá ásnum. Þar er brattur klettaveggur þéttvaxinn miklum gróðri, en ásinn er nokkuð láréttur að ofan.

Syðst austan undir Melgerðisásnum er merkilegur gróðurreitur með skjólgóðum garði, Kvenfélagsreitir. Á norðanverðu skipulagssvæðinu liggur stórt og mikið gróðurbelti meðfram Hörgárbraut og er suðurendi þess við Melgerðisás.

Á Melgerðisás standa 5 íbúðarhús meðfram götuslóða sem áður var gamli þjóðvegurinn inn til bæjarins. Austanvert á skipulagssvæðinu eru fimm þriggja hæða fjölbýlishús byggð á árunum um og fyrir 1970. Nyrst á svæðinu er íbúðarhúsið Sunnuhvoll byggt 1938 og Skarðshíð 46 stúdentagarður, þriggja hæða hús byggt árið 1989. Húsakönnun hefur verið gerð um öll núverandi hús á skipulagssvæðinu.

## 1.4 Stefna aðalskipulags

Í Aðalskipulagi Akureyrar 2005 . 2018 segir um þéttingu 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 skörðotta og víða gisna bæjarmynd og auka gæði umhverfisins, bæði hvað snertir bæjarmynd og veðurfar.

Úrklippa úr töflu í aðalskipulagi um ný uppbyggingarsvæði innan núverandi byggðar og í jaðri hennar.

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
1.33.6 Íb	3,8	Hlíðahverfi, neðri hluti 2	Fjölbýlishúsabyggð við Skarðshlíð	<i>Béttingarreitir við áður fullbyggt hverfi</i>
1.33.16 Íb	1,1	Íbúðarsvæði við Skarðshlíð	Óbyggt	<i>Ný fjölbýlishúsabyggð. Uppbygging skv. deiliskipulagi</i>
1.33.17 Íb	1,6	Béttung byggðar á Melgerðisás	Opið óbyggt svæði	<i>10-12 íbúðir. Uppbygging skv. deiliskipulagi</i>

## 1.5 Tengingar við aðrar áætlanir

Skipulagssvæðið leggst að deiliskipulagi Hlíðahverfis - suðurhluta, sem tók gildi 29. nóvember 2012, að sunnan, og deiliskipulagi íþróttasvæðis Þórs, sem tók gildi 10. ágúst 2001, að vestan. Deiliskipulagið sÆfingasvæði við Skarðshlíð%er innan marka skipulagssvæðisins en fellur úr gildi samfara gildistöku þessa deiliskipulags.

## 2. Forsendur og markmið

### 2.1 Tildrög deiliskipulagsvinnu

Tildrög þessa deiliskipulags eru hugmyndir um að þetta byggð til að nýta betur innviði sem svæðið hefur uppá að bjóða, t.a.m. skóla og götur.

Deiliskipulagið er unnið af Gísla Kristinssyni arkitekt.

### 2.2 Forsendur og markmið deiliskipulags

Markmið með gerð deiliskipulags fyrir Melgerðisás og umhverfi er fyrst og fremst að þetta byggð. Með þéttingu byggðar nást fram markmið um betri nýtingu innviða samfélagsins. Hlíðahverfi á Akureyri byggðist upp á árunum milli 1965 og 1980 en nú 35 - 50 árum síðar er stór hluti íbúa hverfisins eldra fólk og barnlaust. Í nýjar íbúðir kemur ungt fólk með börn, og þau ganga í Glerárskóla þar sem nemendafjöldi hefur dregist saman. Á sama hátt nýtast einnig aðrir innviðir í hverfinu betur. Gatnakerfi, lagnir, stofnanir og þjónusta. Þá má segja að samfélagið spari sér uppbyggingu þessara innviða með byggingu nýrra íbúða í eldri hverfum.

### 2.3 Áhrif á umhverfi og samfélag

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006 en hér verður gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Samfélagsleg áhrif af þéttingu byggðar á deiliskipulagssvæðinu eru jákvæð að því leiti til að hún eykur nýtingu á stofnfjárfestingum samfélagsins í hverfinu. Gatnakerfi, stofnanir og þjónusta.

Áhrif á umhverfi og náttúru geta verið bæði jákvæð og neikvæð en við gerð deiliskipulagsins var markvisst leitast við að hlífa einstökum landslags-fyrirbrigðum og gróskumiklum gróðri þannig að neikvæð áhrif yrðu sem minnst.

Efst á Melgerðisás verður lágreist byggð einbýlishúsa sem liggur lægra og til hliðar við megin klapparsvæðið. Við val á öðrum stöðum til þéttingar byggðar var forðast að þrengja að klapparhólunum á ásnum. Frekar var horft til þess að nýjar byggingar myndu falla eðlilega inn í byggðamynstur sem fyrir er og hafa þannig jákvæð áhrif til styrkingar á núverandi byggð.

Óljóst er um áhrif deiliskipulagsins á fornminjar en unnið verður úr upplýsingum minjaskrár í samráði við Minjastofnum Íslands.

## 2.4 Fornminjar

Fornleifaskráning hefur verið gerð fyrir deiliskipulagssvæðið unnin af Byggðasafni Skagfirðinga 2016. Skráð var 50 m út fyrir skipulagssvæðið þar sem því var viðkomandi. Heildarfjöldi skráðra minja eða minjastaða var 21, þar af þrjár utan svæðis og ein óstaðsett (stekkur).

Á Melgerðisás eru fjórar sýnilegar minjar sem taka þarf afstöðu til og auk þess þrjár dældir og eða hryggir sem kunna að vísa á minjar undir sverði. Heimildir eru auk þess um tvö býli innan reitsins, Melgerði og Hjarðarholt. Hús er á sama stað og Melgerðisbýlið stóð, en staðsetning Hjarðarholts er ónákvæmari.

Á Kvenfélagsreit eru tvær sýnilegar minjar sem taka þarf afstöðu til og auk þess ein dæld sem kann að vísa á minjar undir sverði. Heimildir eru auk þess um eitt býli innan reitsins, Garðshorn.

Við Skarðshlíð er ein sýnileg tóft og ein hugsanleg. Heimildir eru um tvö býli, Ásbyrgi og Skúta innan reitsins en hús standa á báðum stöðum.

Við Undirhlíð voru engar sýnilegar eða horfnar minjar skráðar.

Skráðar fornminjar á deiliskipulagssvæðinu sem lenda að nokkru eða öllu leiti innan lóðamarka nýrra lóða eru þrjár talsins. Minjarnar eru allar vestanvert í Melgerðisási þar sem gert er ráð fyrir einbýlishúsalóðum. Unnið verður úr upplýsingum minjaskrár í samráði við Minjastofnum Íslands. Hættumat miðast við óbreytt ástand sem breytist við gildistöku deiliskipulagsins.

- **Akureyri-1786-5**

**Hlutverk:** Óþekkt/híbýli?

**Tegund:** Hryggur og dældir

**Hættumat: Engin hætta.** Meintar minjar eru innan skipulagssvæðis en ekki í hættu að öðru leyti.

**Staðhættir og lýsing**

Um 40m norður af bílskúrnum við Háhlíð 7, eru dældir og hryggur á grónum bletti milli klappa. Ávalur gróinn hryggur sem liggur frá austri til vesturs um 9m langur og um 170sm breiður, sunnan við hann eru óreglulegar dældir á um 25m<sup>2</sup> svæði, norðan við er stór dæld sem myndar nokkuð hornréttan flöt, um 40m<sup>2</sup> í þvermál.

- **Akureyri-1786-8**

**Hlutverk:** Matjurtagarðar

**Tegund:** Garðlög/bakkar/niðurgreftir

**Hættumat: Hætta.** Minjarnar eru innan skipulagssvæðis en ekki í hættu að öðruleyti.

**Staðhættir** Matjurtagarðar eru vestanvert í Melgerðisási, vestan við íbúðarhúsið Harðangur, þar sem samnefnt þurrabúðarbýli var áður.

**Lýsing** Garðlögin og bakkarnir eru misjafnlega glögg á bilinu, 10-30sm há og 1-2m breið, algróin grasi, hluti þeirra að líkindum ekki eiginleg garðlög heldur uppmokstur úr görðunum. Rof er á stökustað í bökkum og nokkrar hríslur á stangli í og við matjurtagarðana. Garðarnir samanstanda af a.m.k. fjórum reitum, samanlagt um 440m<sup>2</sup>. Syðst er reitur sem er um 6,5x11m á kant með útskoti í suðausturhorni til suðurs. Fjögur beð virðast vera í reitnum og liggja þau austur-vestur, en garðlögin eru í brekku til vesturs. Norðan við þetta hólf er annar reitur, sá er 9,5x12m, en þar eru ekki sýnileg beð og ekkert garðlag eða bakki lokar til vesturs. Næst norðan við er aflangur reitur, 5,3,5x17m, með lágum bakka til vesturs og tveimur grunnum niðurgröftum í austurhluta. Þar fyrir norðan er stærra hólf afmarka[ á alla kanta, 8,5x19m að innanmáli, með grunnan niðurgröft í vesturhluta og hlið til austurs í lítið hólf, sem er 3,5x5m og snýr norður-suður,

- **Akureyri-1786-9**

**Hlutverk:** Óþekkt

**Tegund:** Niðurgröftur/garðlag/steypa

**Hættumat: Hætta.** Minjarnar eru innan skipulagssvæðis og virðast að hluta til þegar hafa orðið fyrir raski.

**Staðhættir og lýsing**

Garðlögin eru vestanvert í Melgerðisási, vestan við íbúðarhúsið Harðangur, þar sem samnefnt þurrabúðarbýli var áður. Norðan við matjurtagarðana eru, tveir niðurgreftir og steypuleifar við þá. Syðri og minni niðurgröfturinn er sporöskjulaga um 1x2m á kant og snýr austur-vestur. Norðari niðurgröfturinn er undir 110sm háum bakka, tæplega 2,5x3m á kant, en steypuleifarnar á bakkanum norðan hans.

Um framkvæmdir gildir tilkynningarskylda um áður ókunnar minjar sbr. 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

### 3. Skipulagssvæðið

#### 3.1 Skipulagssvæði, afmörkun og aðkoma

Skipulagssvæðið er 11,7 ha að stærð. Það liggur á milli Hörgárbrautar og Skarðshlíðar frá Undirhlíð að sunnan og að suðurmörkum lóða við Litluhlíð. Einnig teygir svæðið sig eftir Melgerðisás til suðurs að lóðamörkum við Áshlíð og Háhlíð. Að vestan liggur það að lóð Glerárskóla og íþróttasvæðis Þórs. Aðkoma að lóðum á skipulagssvæðinu er almennt frá Skarðshlíð, en Melgerði og Hjarðarholt hafa aðkomu frá vegslóða sem áður var þjóðvegurinn inn til bæjarins og liggur eftir Melgerðisás. Sunnhvoll hefur aðkomu frá Litluhlíð.

#### 3.2 Gatnakerfi og stígar

Á skipulagssvæðinu er ein gata, Skarðshlíð og auk þess Undirhlíð að miðlinu. Vegslóði sem áður var þjóðvegurinn inn til bæjarins liggur eftir Melgerðisás.

Skarðshlíð er safngata sem liggur í hálfhring um Hlíðahverfi og safnar saman umferð úr hverfinu. Hámarkshraði er 30 km/klst. Hraðahindranir eru á götunni innan skipulagssvæðisins þar sem göngustígur vestan Íþróttasvæðis Þórs

liggur yfir hana og austan við Bogann þar sem gönguleið skólabarna liggur yfir götuna. Umferðarmagn í árdegisumferð er um 2000 bílar en samkvæmt umferðarspá á umferðin í árdegisumferð að aukast í um 3200 bíla fram til ársins 2030. Aðkoma inn á skipulagssvæðið er frá Undirhlíð að sunnan og frá Hlíðarbraut og Smárahlíð að norðan.

Gönguleiðir:

Auk gangstétta við Skarðshlíð er vegslóði sem áður var þjóðvegurinn inn til bæjarins og liggur eftir Melgerðisás ein helsta gönguleiðin á skipulagssvæðinu. Út frá honum liggur gangstígur að undirgöngum undir Hörgárbraut.

Gangstígur liggur meðfram suðurlóðamörkum raðhúsa við Litlahlíð að snúningshaus við götuna.

## 4. Skipulagsskilmálar

### 4.1 Almenn

Um byggingar á skipulagssvæðinu gilda öll ákvæði laga og reglugerða sem við eiga, svo sem skipulagslög og skipulagsreglugerð, lög um mannvirki og byggingarreglugerð. Einnig lög um brunavarnir, íslenskir staðlar og blöð Mannvirkjasviðs Nýsköpunarmiðstöðvar Íslands eftir því sem við á.

Einnig gilda almennir byggingaskilmálar Akureyrarbæjar frá 2006 m.s.br. og samþykkt um skilti og auglýsingar í lögsögu Akureyrarkaupstaðar frá 2011.

### 4.2 Skipulagsuppdráttur

Á skipulagsuppdrættir koma m.a. fram mörk deiliskipulags, lóðamörk, byggingarreitir og -línur, núverandi byggingar, götur, vistgötur, gangstéttir og gangstígar, bílastæði, kvaðir á lóðum, óbyggð svæði og önnur atriði sem skipulagið tekur til.

### 4.3 Götur

Á skipulagssvæðinu verða fjórar götur, Skarðshlíð, Litlahlíð, Melgerðisás og Undirhlíð. Melgerðisás liggur þar sem nú er vegslóði sem áður var þjóðvegurinn inn til bæjarins. Melgerðisás og Litlahlíð eru vistgötur.

Skarðshlíð:

Skarðshlíð breytist frá núverandi ástandi til samræmis við götuna eins og hún er á deiliskipulagi suðurhluta Hlíðahverfis. Gatan mjókkar úr núverandi breidd og verður 7 m. Gangstétt sunnananmegin verður 3,5 m og gangstétt norðan megin 2,5 m að breidd. Næst Undirhlíð er 2 m breitt svæði fyrir langsum bílastæði milli gangstéttar að sunnan og götu en verðu svo að grassvæði milli gangstéttar að norðan og götu. Langsum bílastæði fyrir stóra bíla koma í stað grassvæðis á bilinu milli Melgerðisás og innkeyrslu að nýjum fjölbýlishúsum við Skarðshlíð. Hámarkshraði á götunni er 30 km/klst. en mjókkun akbrautar dregur frekar úr hættu á of hröðum akstri. Gatan liggur gegnum skólahverfi Glerárskóla og er mikil umferð hjólandi og gangandi vegfarenda yfir hana. Stór upphækkuð hraðahindrun er þar sem Melgerðisás fer yfir götuna og minni hraðahindranir verða á fjórum öðrum stöðum.

Melgerðisás:



Melgerðisás er ný gata, vistgata sem liggur eins og nafnið bendir til eftir Melgerðisás endilöngum frá Háhlíð að sunnan og í átt að býlinu Skútar að norðan. Hún þverar Skarðshlíð um miðbik skipulagssvæðisins og tengist göngustíg um undirgöng undir Hörgárbraut.

Gatan er 5 m breið botnlangagata og liggur að mestu leyti eins og malarslóðinn sem þar er fyrir. Beygjur á götunni eru nokkuð krappar og með hvössum hornum í þeim tilgangi að draga úr umferðarhraða. Efst á ásum eru 6 bílastæði austan við götuna og snúningssvæði þar skammt frá. Vestan megin götunnar er gert ráð fyrir að verði 1 m breitt afmarkað svæði fyrir óvarða vegfarendur. Þetta svæði getur verið afmarkað með hellulögn, hellulagðri línu eða jafnvel málaðri línu. Ökumenn upplifa þannig götustæðið þrengra, sem einnig dregur úr ökuhraða. Efst á Melgerðisás eru áberandi berar klappir en hönnun götunnar í hæð og plani skal miðast við að klöpp geti verið sem mest óhreyfð. Sérstök áhersla skal lögð á götulýsingu Melgerðisáss. Val á ljósastaurum skal miða við að gatan er mikilvæg gönguleið skólabarna og þarf lýsingin að vera sem jöfnust í allri götunni. Götustútar vistgötunnar liggja hornrétt á Skarðshlíð beggja vegna hennar en bein gönguleið er yfir Skarðshlíðina á stórri upphækkaðri hraðahindrun.

Eftirfarandi er 7. gr. umferðarlaga sem fjallar um vistgötu:

*Ákvæði greinar þessarar gilda um umferð á svæði, sem afmarkað er með sérstökum merkjum, sem tákna vistgötu.*

*- Heimilt er að dveljast og vera að leik á vistgötu. Þar ber að aka mjög hægt, að jafnaði eigi hraðar en 15 km á klst. Ef gangandi vegfarandi er nærri má eigi aka hraðar en á venjulegum gönguhraða.*

*- Ökumaður skal sýna gangandi vegfaranda sérstaka tillitssemi og víkja fyrir honum. Gangandi vegfarandi má eigi hindra för ökutækis að óþörfu.*

*- Eigi má leggja ökutækjum nema á sérstaklega merktum stæðum. Ákvæði þetta gildir eigi um reiðhjól.*

Litlahlíð:

Litlahlíð skal vera vistgata á þeim kafla sem liggur frá snúningshaus götunnar í átt að Sunnuhvoli og tveggja hæða fjölbýlishúsi, Litluhlíð 8.

## 4.4 Stígar

Gönguleiðir:

Melgerðisás er mikilvæg gönguleið skólabarna úr Holtahverfi í Glerárskóla. Hún liggur á stórri upphækkaðri hraðahindrun yfir Skarðshlíð og hlykkjast eftir Melgerðisás að syðstu einbýlishúsum deiliskipulagsins. Þaðan er stuttur göngustígur inn á lóð Glerárskóla.

Gangstétt meðfram Skarðshlíð að vestan er 3,5 m breið þar sem gert er ráð fyrir hjólaleið og tengist megingöngustígakerfi Akureyrarbæjar. Gangstétt að norðan er 2,5 m breið.

Gangstígur liggur meðfram suðurlóðamörkum raðhúsa við Litluhlíð að vistgötu sem tengist inn á snúningshaus Litluhlíðar.

Gangstígur liggur frá vistgötu að undirgöngum undir Hörgárbraut.

Frá gangstíg milli Áshlíðar og Skarðshlíðar kemur nýr gangstígur meðfram lóðamörkum nýs parhúss, Skarðshlíðar 21 A og 21 B og liggur hann inn í Kvenfélagsreitsgarðinn.

Gangstígur liggur frá Áshlíð upp bratta austurhlíð Melgerðisáss, yfir ásinn og að lóð Glerárskóla. Brekkan er mjög brött þar sem stígurinn liggur og er hæðarmunur alls 13 metrar. Á 6 m háum brattasta kafla er halli 33°. Stígurinn er skáskorinn upp brekkuna þannig að halli er hvergi meiri en 8° eða 10-12%.

#### **4.5 Nýtingarhlutfall lóða**

Nýtingarhlutfall lóða er brúttóflatarmál bygginga á lóð deilt með lóðarstærð. Nýtingarhlutfall á nýjum lóðum á skipulagssvæðinu er mismunandi eftir lóðum, minnst 0,15 á einbýlishúsalóðum á Melgerðisás og mest 1,75 á nýjum fjölbýlishúsalóðum við Skarðshlíð.

#### **4.6 Notkun einstakra lóða**

Allar nýjar lóðir á deiliskipulagssvæðinu eru íbúðarhúsalóðir. Einbýlishús (E), parhús (P) eða fjölbýlishús (F). Á Melgerðisás eru 6 nýjar lóðir fyrir einbýlishús á einni hæð eða einni hæð og kjallara. Við Litluhlíð 8 er ein lóð fyrir 4 íbúða hús á tveimur hæðum með aðkomu frá Litluhlíð, vistgötu. Við Skarðshlíð eru 3 lóðir fyrir fimm hæða fjölbýlishús með bílakjallara, ein lóð fyrir 4 íbúða hús á tveimur hæðum og ein lóð fyrir parhús á tveimur hæðum. Við Skarðshlíð næst Undirhlíð er ein lóð fyrir þriggja og fjöggra hæða fjölbýlishús.

#### **4.7 Byggingarreitur**

Á skipulagsupprætti kemur fram byggingarreitur og bindandi byggingarlína fyrir hvert hús, og lína sem sýnir inndregna efstu hæð. Einnig byggingarreitur bílgeymslu og byggingarreitur bílakjallara. Byggingarreitir húsa eru táknaðir með brotnum línunum og bindandi byggingarlína með heilli línu. Lína sem sýnir inndregna efstu hæð er punktalína. Byggingarreitur bílgeymslu er slitin lína og byggingarreitur bílakjallara er brotin lína með punkti. Reitur fyrir sorpgeymslu er sýndur með sérstakri línu, brotin lína með tvípunkti.

Byggingar skulu að fullu standa innan byggingarreits. Þó mega einstaka minni háttar byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni, útkrögun eða annað, sem ekki nær niður að jörð, standa út fyrir byggingarreit allt að 0,5 m. Húshlíðar skulu standa í bindandi byggingarlínu a.m.k. að þeim hluta sem línan sýnir.

#### **4.8 Þakgerð og hámarkshæðir**

Þakgerð allra nýrra húsa skal vera flatt þak eða lágreist hallandi þak. Mesti þakhalli má vera 14°.

Hámarkshæð húss miðast við gólfkóta jarðhæðar samkv. mæliblaði. Hámarkshæð einbýlishúsa er 5,0 m, parhúss og tveggja hæða fjölbýlishúsa 7,8 m, þriggja hæða fjölbýlishúss 10,6 m, fjöggra hæða fjölbýlishúss 13,4 m og fimm hæða fjölbýlishúss 16,2 m.

#### **4.9 Bílastæði, bílgeymslur og bílakjallari**

Byggingarreitur fyrir bílgeymslu er á lóðum einbýlishúsa og parhúss. Tvö bílastæði eru framan við bílgeymslur. Byggingarreitur fyrir bílakjallara er á

lóðum 3 - 5 hæða fjölbýlishúsa. Á öllum lóðum fjölbýlishúsa eru 1 ½ bílastæði fyrir hverja íbúð að bílastæði í bílakjallara meðtöldu. Gólfkóti bílakjallara skal vera samkv. mælilaði 2,2m undir götukóta við innkeyrslu.

#### **4.10 Leiksvæði**

Á reit við Skarðshlíð eru þrjár fjölbýlishúsalóðir með sameiginlegt götusvæði og leiksvæði, og á reit við Undirhlíð eru tvö fjölbýlishús á sömu lóð sem hafa sameiginlegt leiksvæði.

Gerð er krafa um vandaðan frágang á leiksvæðum og skal hann vera í samræmi við Reglugerð um öryggi leikvallatækja og leiksvæða. Eigendur eru hvattir til að gera leiksvæði skjólgóð með gróðri og skjólveggjum og hafa fjölbreytt úrval leiktækja.

Kostnað af byggingu og rekstri leiksvæða bera húsfélög og skiptist hann á milli aðila í samræmi við fjölda íbúða.

#### **4.11 Sorpgeymslur og sorpgámar**

Á hverri lóð skulu vera fullnægjandi sorpgeymslur, sorpgámar og sorpgerði m.t.t. fjölda íbúða sem þar er. Að lágmarki ein sorptunna fyrir hverja íbúð og tvær sorptunnur fyrir húsið.

#### **4.12 Hljóðvarnir**

Almennt viðmið er að hljóðstig fari ekki yfir 55 dB við húsvegg íbúðarhúsa og hljóðstig innandyra skal að hámarki verða 30 dB.

Tryggja skal að hljóðstig innandyra í húsum sem snúa að Hörgárbraut verði viðunandi og er gerð krafa um þrefalt gler í gluggum á þeirri hlið.

#### **4.13 Kvöð um lagnir**

Á deiliskipulagssvæðinu eru lagnir í götum og meðfram Hörgárbraut. Þar liggja m.a. stofnlögn fráveitu, sími og ljósleiðari. Í Skarðshlíð liggja rafmagns- vatns og fráveitulagnir. Ein 400 mm regnvatnslögn liggur þvert yfir skipulagssvæðið frá Íþróttasvæði Þórs undir Hörgárbraut í átt að Hraunholti. Kvöð er í deiliskipulaginu þar sem regnvatnslögn liggur yfir lóðir. Kvöð er einnig á einbýlishúsalóðum á Melgerðisás og á lóðinni Melgerði um fráveitulögn innan lóðar meðfram lóðamörkum að vestan. Ef framkvæmdir lóðarhafa hafa kostnað í för með sér vegna lagna þar sem slík kvöð er á, skal allur kostnaður falla á lóðarhafa.

### **5. Sérákvæði fyrir einstaka lóðir**

#### **5.1 Almennt**

Einkennandi fyrir þetta skipulagssvæði er að verið er að þetta byggð með því að bæta við húsum á staði sem stóðu eftir óbyggðir á sínum tíma þegar hverfið byggðist upp.

Fjölbýlishúsum er bætt við á svæðinu milli Skarðshlíðar og Hörgárbrautar eins og aðstæður leyfa án þess að trufla eða skerða jökulsorfnar ísaldarklappir sem

setja sterkan svip sinn á umhverfið á þessum stað. Einnig er bætt við litlu fjölbýlishúsi sunnan Skarðshlíðar sem er í takt við núverandi byggð.

Tvö fjölbýlishús bætast við austast á skipulagssvæðinu næst Undirhlíð.

Einbýlishúsum er raðað meðfram gamla þjóðveginum inn til Akureyrar sem hlykkjaðist eftir Melgerðisásnum, og hann er gerður að vistgötu.

Skipulagsuppráttur sýnir afstöðu bygginga til götu og lóða við mismunandi aðstæður.

Vanda skal vel til allrar hönnunar og frágangs byggingar og lóðar. Gerð er krafa um að hús og lóð falli sem best að núverandi landi.

Með ríflegri hámarkshæð húsa eru lóðarhafar hvattir til að hafa lofthæðir í húsum sínum meiri en lágmarkslofthæð samkv. byggingarreglugerð.

Lóðarhafar eru hvattir til að gera lóðir sínar skjólgóðar með gróðri og skjólveggjum eftir því sem við á.

## 5.2 Fjölbýlishús

6 gerðir eru af fjölbýlishúsum F1 . F6.

Fjögur fjölbýlishús mynda byggðarreit á einum stað þar sem þau umlykja sameiginlegt garðrými og leiksvæði. Tvö fjölbýlishús með sameiginlegu garðrými og leiksvæði verða við Undirhlíð og tvö stök lítil fjölbýlishús eru til viðbótar annars staðar.

Húsgerðir eru ýmist tveggja, þriggja, fjögurra eða fimm hæða þar sem fimmta hæðin má vera inndregin að hluta. Stigahús skulu vera innbyggð í húsin og almennt gengið í 2 - 4 íbúðir á hverri hæð. Krafa er gerð um fjölbreyttar gerðir íbúða. Öllum íbúðum á jarðhæð skal fylgja lóðarhluti til sérafnota ofan á bílakjallara þar sem það á við, annars skal hann ná 3 m frá húsvegg. Lóðarhlutinn skal vera jafn breiður íbúðinni.

Mæliblöð sýna byggingarreit húss og byggingarreit bílakjallara. Bindandi byggingarlína er í einu horni á hverju húsi. Byggingarreitur fyrir sorpgeymslur er sýndur á hverri lóð. Innkeyrsla í bílakjallara kemur fram á mæliblöðum og er staðsetning hennar bindandi.

Meginbyggingarefni í útliti húsanna skal vera steinsteypa en nota má önnur efni í úveggjaklæðningar í bland við steypa fleti. Þakform skal vera flatt þak eða 0 . 14° hallandi.

Leitast skal við að samræma útlit og efnisval skjólveggja og girðinga útliti og frágangi húsanna.

Í bílakjöllum eru 1 bílastæði fyrir hverja íbúð í þeim húsum sem það á við um og að auki ½ bílastæði á lóð. Annars staðar eru 1½ bílastæði á lóð fyrir hverja íbúð.

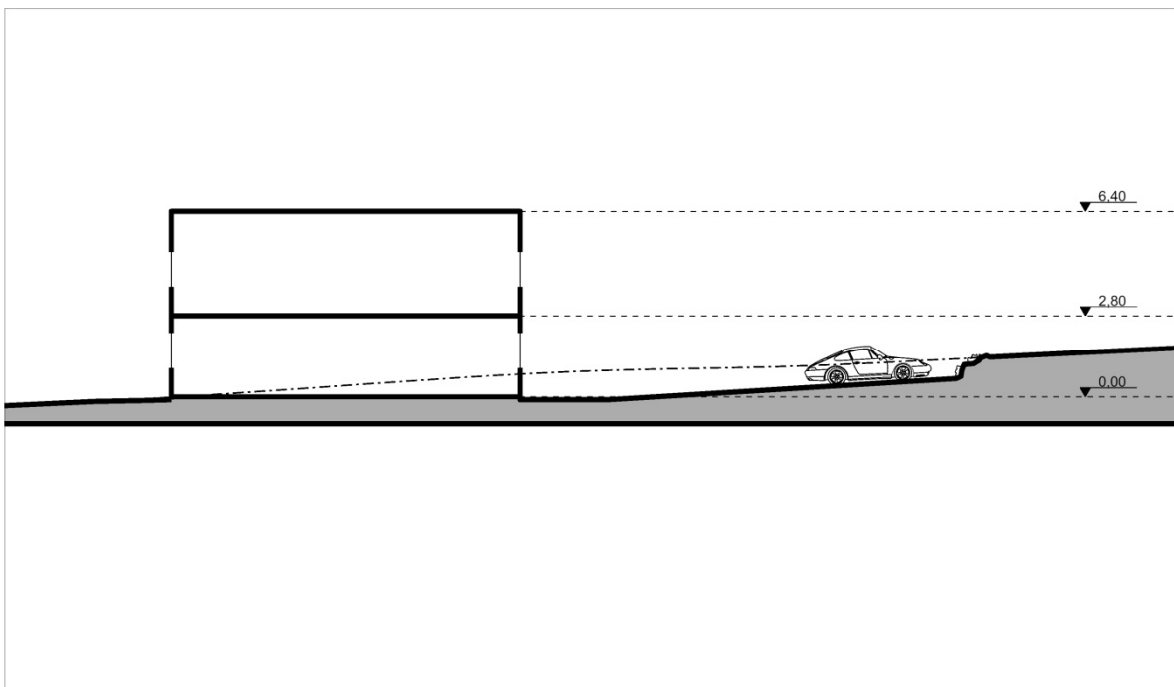
### 5.2.1 Fjölbýlishús F1

Fjölbýlishús F1 eru hvortt á sinni lóð. Önnur lóðin er Litlahlíð 8 nyrst á skipulagssvæðinu með aðkomu frá Litluhlíð en hin lóðin er sunnan Skarðshlíðar ofan við efstu hús þar, Skarðshlíð 35. Húsin eru tveggja hæða og samtals 4 íbúðir í hvoru húsi.

Lóðarstærð kemur fram á skipulagsupprætti. Byggingarreitur húss er 12 x 25 m og byggingarreitur er fyrir sorpgerði. Bindandi byggingarlína er á einu horni húss til hálf eftir langhlið og á aðliggjandi gafli. Við hönnun bygginga skal fylgja bindandi byggingarlínu að fullu.

Þakhalli má vera 0 . 14°. Mesta hæð húss má vera 7,8 m yfir gólfkóta inngangshæðar. Mesta vegg hæð á lægstu hlið húss má vera 6,4 m yfir gólfkóta inngangshæðar.

Bílastæði eru 1½ bílastæði fyrir hverja íbúð.



Fjölbýlishús F1, kennisnið

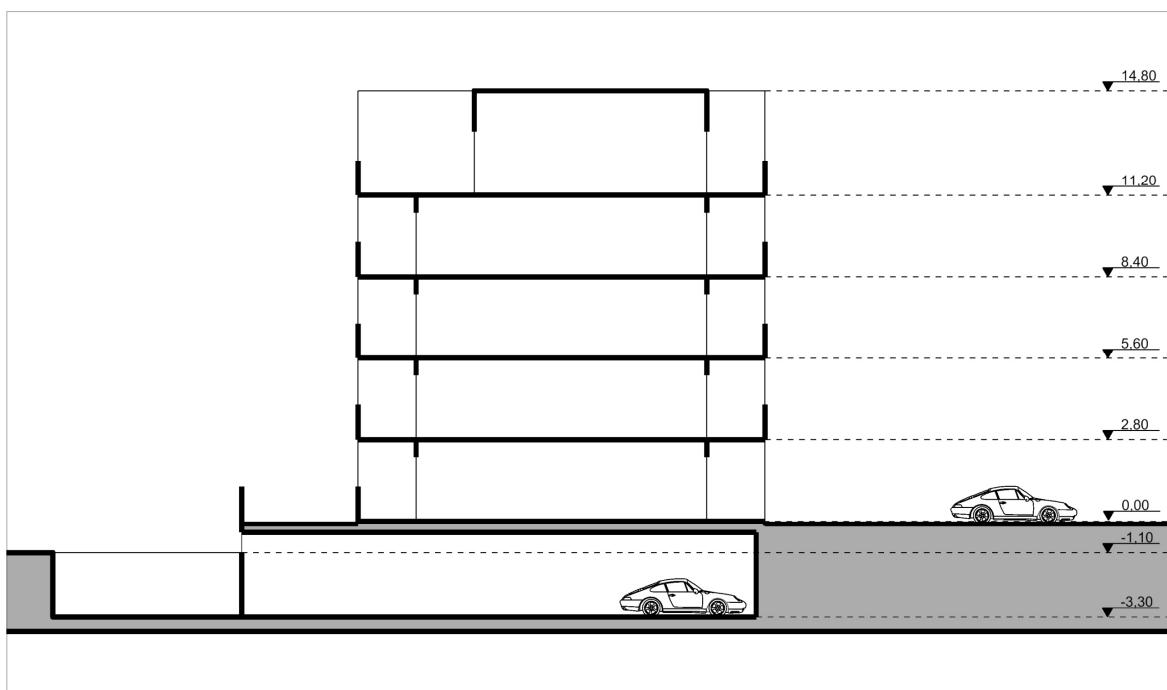
## 5.2.2 Fjölbýlishús F2

Fjölbýlishús F2 eru hvortt á sinni lóð á byggðarreit við Skarðshlíð. Skarðshlíð 42 A og 42 B. Húsin eru fimm hæða með bílakjallara og samtals 20 íbúðir í hvoru húsi. Húsin eiga lóð fyrir götu og leiksvæði sameiginlega með öðrum húsum á þessum byggðarreit.

Lóðarstærð kemur fram á skipulagsupprætti. Byggingarreitur húss er 14 x 36 m og byggingarreitur bílakjallara 18 x 36 m. Byggingarreitur er fyrir sorpgerði. Bindandi byggingarlína er á einu horni húss til hálf eftir langhlið og á aðliggjandi gaffli. Við hönnun bygginga skal fylgja bindandi byggingarlínu að fullu. Gólfkóti fyrstu hæðar húsanna er 1,1 m fyrir ofan götu. Efsta hæð má vera inndregin garðsvalamegin.

Þakhalli má vera 0 . 14°. Mesta hæð húss má vera 16,2 m yfir gólfkóta inngangshæðar. Mesta veggghæð á lægstu hlið húss má vera 14,8 m yfir gólfkóta inngangshæðar.

Bílastæði í bílakjallara eru 1 bílastæði fyrir hverja íbúð og ½ bílastæði á lóð.



Fjölbýlishús F2, kennisnið

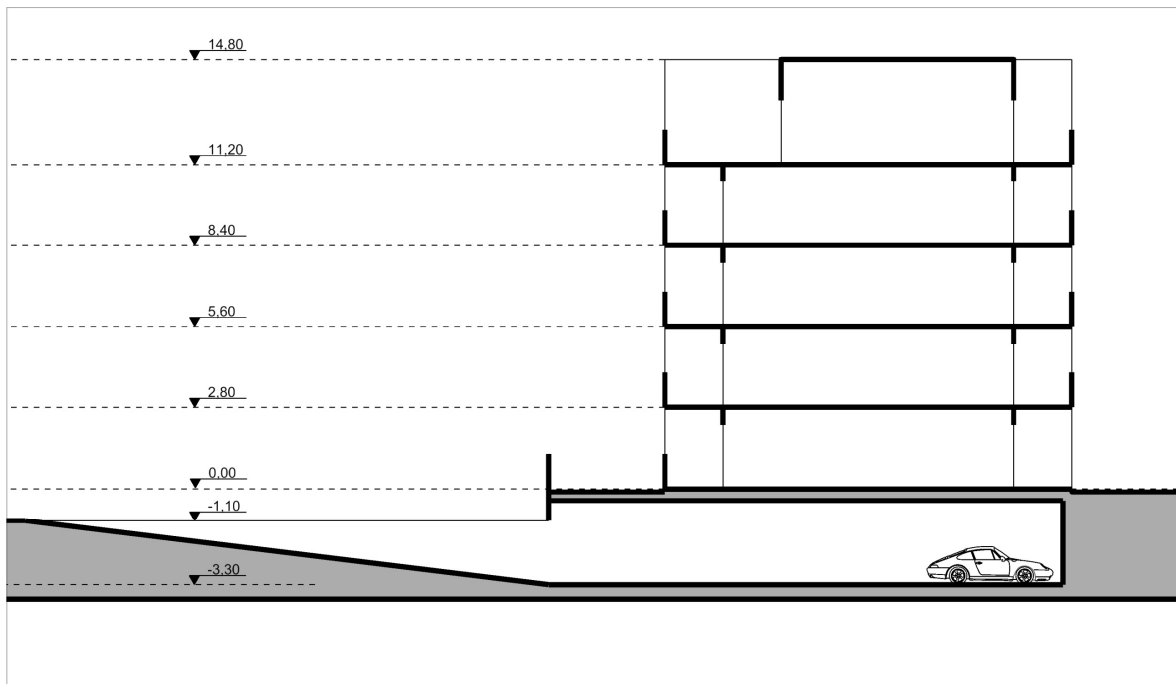
### 5.2.3 Fjölbýlishús F3

Fjölbýlishús F3 er eitt og er á byggðarreit við Skarðshlíð. Skarðshlíð 44 B. Húsið er fimm hæða með bílakjallara og samtals 30 íbúðir. Lóð er sameiginleg með fjölbýlishúsi F4 og sameiginlegur bílakjallari. Húsið á lóð fyrir götu og leiksvæði sameiginlega með öðrum húsum á þessum byggðarreit.

Lóðarstærð kemur fram á skipulagsuppdraetti. Byggingarreitur húss er 14 x 45 m og byggingarreitur bílakjallara 18 x 77 m. Byggingarreitur er fyrir sorpgerði. Bindandi byggingarlína er á einu horni húss til hálfis eftir langhlið og á aðliggjandi gafli. Við hönnun byggingar skal fylgja bindandi byggingarlínu að fullu. Gólfkóti fyrstu hæðar húss er 1,1 m fyrir ofan götu. Efsta hæð má vera inndregin garðsvalamegin.

Þakhalli má vera 0 . 14°. Mesta hæð húss má vera 16,2 m yfir gólfkóta inngangshæðar. Mesta veggghæð á lægstu hlið húss má vera 14,8 m yfir gólfkóta inngangshæðar.

Bílastæði í bílakjallara eru 1 bílastæði fyrir hverja íbúð og ½ bílastæði á lóð.



Fjölbýlishús F3, kennisnið

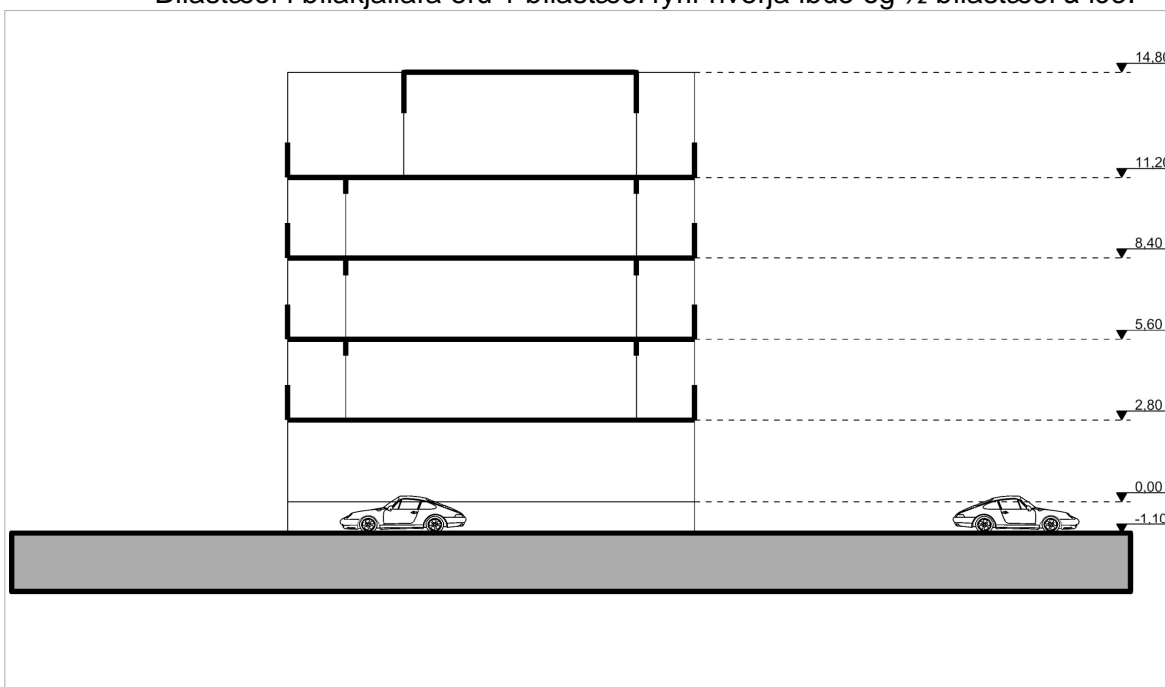
## 5.2.4 Fjölbýlishús F4

Fjölbýlishús F4 er eitt og er á byggðarreit við Skarðshlíð. Skarðshlíð 44 A. Húsið er fimm hæða með bílakjallara og samtals 28 íbúðir. Lóð er sameiginleg með fjölbýlishúsi F3 og sameiginlegur bílakjallari. Húsið á lóð fyrir götu og leiksvæði sameiginlega með öðrum húsum á þessum byggðarreit.

Lóðarstærð kemur fram á skipulagsupprætti. Byggingarreitur húss er 14 x 45 m og byggingarreitur bílakjallara 18 x 77 m. Byggingarreitur er fyrir sorpgerði. Bindandi byggingarlína er á einu horni húss til hálfis eftir langhlið og á aðliggjandi gafli. Við hönnun byggingar skal fylgja bindandi byggingarlínu að fullu. Undirgöng eru undir húsið þar sem ekið er inn á bílastæði á lóð. Gólfkóti fyrstu hæðar húss er 1,1 m fyrir ofan götu. Efsta hæð má vera inndregin garðsvalamegin.

Þakhalli má vera 0 . 14°. Mesta hæð húss má vera 16,2 m yfir gólfkóta inngangshæðar. Mesta veggshæð á lægstu hlið húss má vera 14,8 m yfir gólfkóta inngangshæðar.

Bílastæði í bílakjallara eru 1 bílastæði fyrir hverja íbúð og ½ bílastæði á lóð.



Fjölbýlishús F4, kennisnið



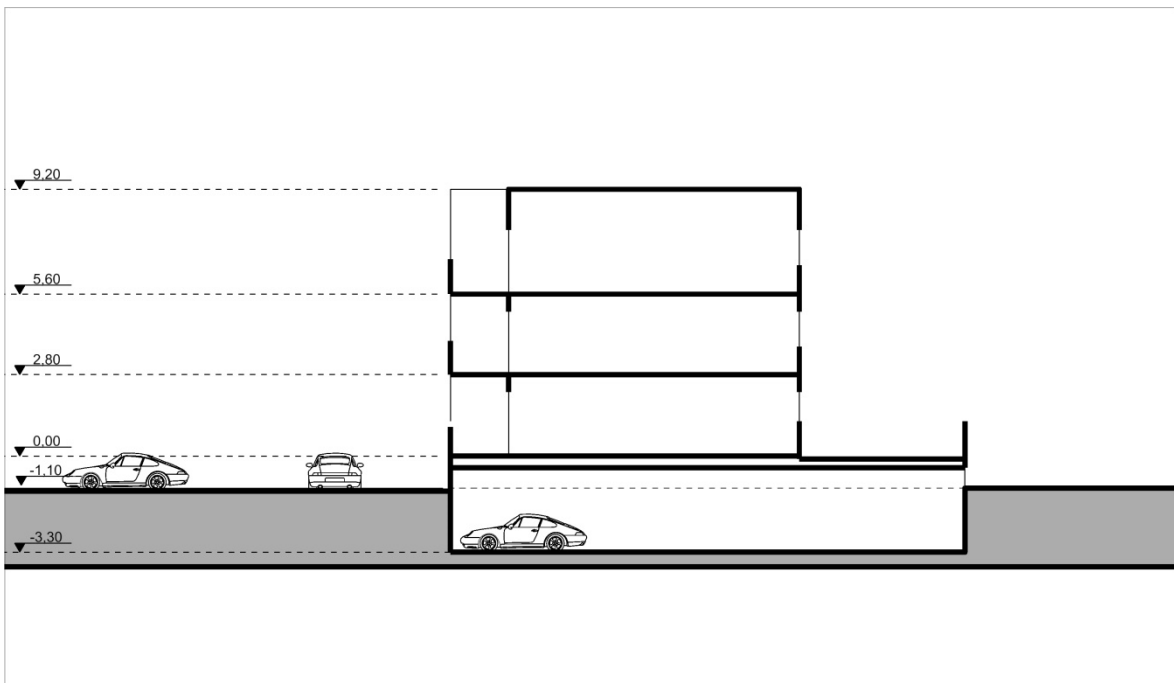
### 5.2.5 Fjölbýlishús F5

Fjölbýlishús F5 er eitt. Húsið er á lóð við Skarðshlíðar næst Undirhlíð. Skarðshlíð 20 C og 20 D. Húsið er þriggja hæða með bílakjallara og samtals 16 íbúðir.

Lóðarstærð kemur fram á skipulagsupprætti. Byggingarreitur húss er 12 x 55,3 m og byggingarreitur bílakjallara 18 x 55,3 m. Byggingarreitur er fyrir sorpgerði. Bindandi byggingarlína er á einu horni húss til hálf eftir aðliggjandi hliðum. Við hönnun byggingar skal fylgja bindandi byggingarlínu að fullu. Gólfkóti fyrstu hæðar húss er 1,1 m fyrir ofan götu.

Þakhalli má vera 0 . 14°. Mesta hæð húss má vera 10,6 m yfir gólfkóta inngangshæðar. Mesta veggþéð á lægstu hlið húss má vera 9,2 m yfir gólfkóta inngangshæðar.

Bílastæði eru 1½ bílastæði fyrir hverja íbúð.



Fjölbýlishús F5, kennisnið

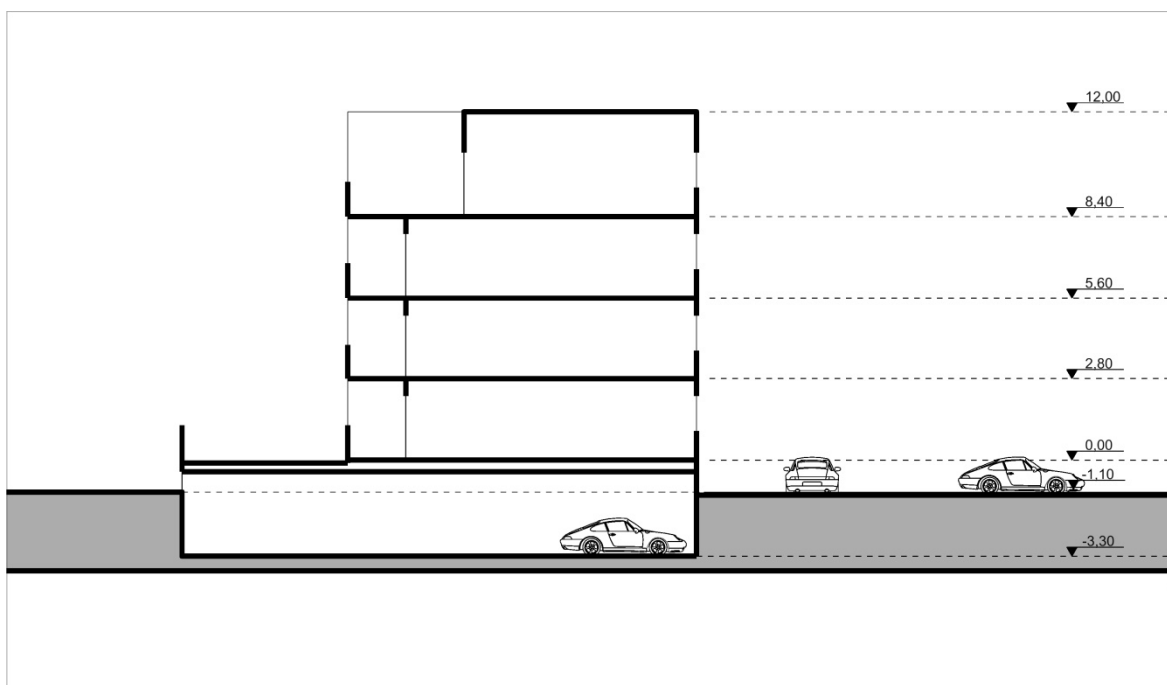
### 5.2.6 Fjölbýlishús F6

Fjölbýlishús F6 er eitt. Húsið er á lóð við Skarðshlíðar næst Undirhlíð. Skarðshlíð 20 E og 20 F. Húsið er fjöggra hæða með bílakjallara og samtals 20 íbúðir.

Lóðarstærð kemur fram á skipulagsupprætti. Byggingarreitur húss er 12 x 50,6 m og byggingarreitur bílakjallara 18 x 50,6 m. Byggingarreitur er fyrir sorpgerði. Bindandi byggingarlína er á einu horni húss til hálf eftir langhlið og á aðliggjandi gafli. Við hönnun byggingar skal fylgja bindandi byggingarlínu að fullu. Gólfkóti fyrstu hæðar húss er 1,1 m fyrir ofan götu. Efsta hæð má vera inndregin garðsvalamegin.

Þakhalli má vera 0 . 14°. Mesta hæð húss má vera 13,4 m yfir gólfkóta inngangshæðar. Mesta vegg hæð á lægstu hlið húss má vera 12,0 m yfir gólfkóta inngangshæðar.

Bílastæði eru 1½ bílastæði fyrir hverja íbúð.



Fjölbýlishús F6, kennisnið

### 5.3 Einbýlishús

Ein gerð einbýlishúsa er á svæðinu, E samtals 6 íbúðir. Vegna landhalla hafa sum einbýlishús möguleika á kjallara að hluta til undir aðalhæð.

Mæliblöð sýna byggingarreit húss og byggingarreit bílgeymslu og sorpgeymslu ásamt fjarlægð frá lóðamörkum. Bindandi byggingarlína er í einu horni á hverju húsi.

Meginbyggingarefni í útliti húsanna skal vera steinsteypa en nota má önnur efni í úveggjaklæðningar í bland við steypa fleti. Þakform skal vera flatt þak eða 0 . 14° hallandi. Leitast skal við að samræma útlit og efnisval skjólveggja og girðinga útliti og frágangi húsanna.

### 5.3.1 Einbýlishús E

Einbýlishús E eru 6 talsins og standa vestan við götu. Húsin eru á einni hæð með stakstæðri einfaldri bílgeymslu og tengibyggingu. Byggja má kjallara undir húsum að vestan þar sem því verður við komið vegna landhalla. Gólfhæð aðal hæðar skal taka mið af götuhæð framan við bílgeymslu.

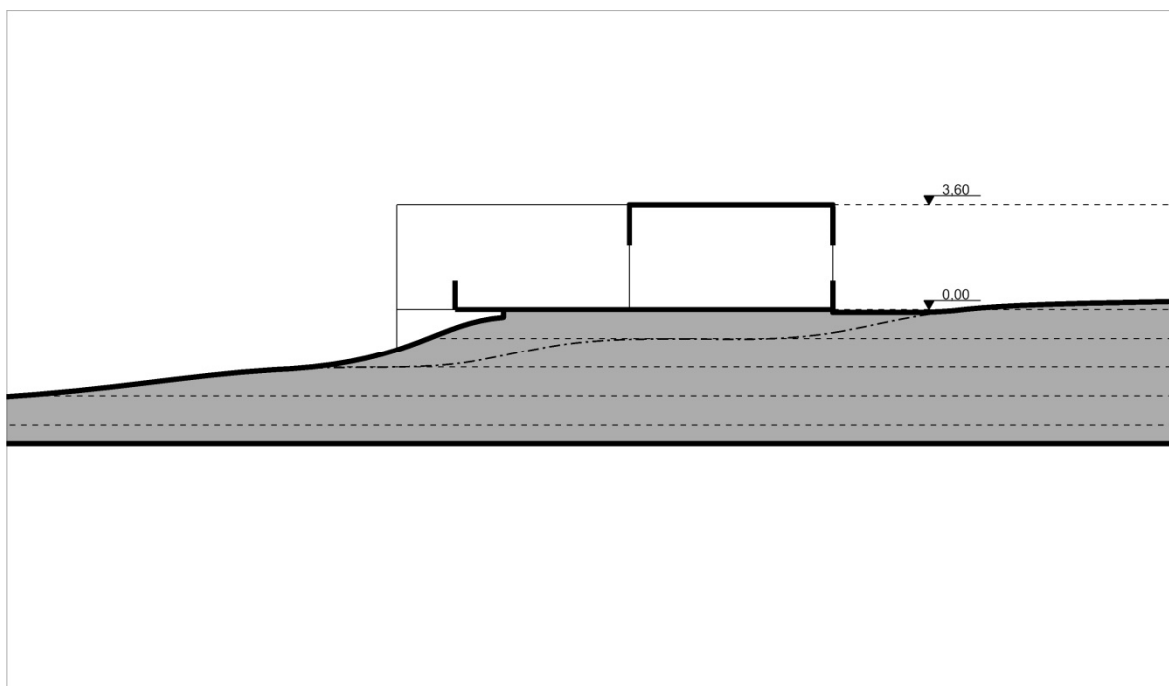
Lóðarstærð kemur fram á skipulagsupprætti. Byggingarreitur húss er 15 x 15 m og byggingarreitur bílgeymslu 8 x 4,5 m.

Áberandi og sérstakt einkenni á Melgerðisás þar sem einbýlishúsalóðir koma eru berar jökulsorfnar klappir sem lenda sums staðar inná lóðum og jafnvel innan byggingarreits. Forðast skal eftir því sem við verður komið að klappir innan lóða verði fyrir jarðraski þar sem ekki verður byggt. Æskilegt er að berar klappir fái að vera eðlilegur hluti af lóðinni og umhverfinu sem þannig nær að halda sérkennum sínum.

Byggingarlína að götu er ekki bundin að öðru leiti en því að bundin byggingarlína er í einu horni húss til hálfis eftir aðliggjandi hliðum. Við hönnun byggingar skal fylgja bindandi byggingarlínu að fullu.

Þakhalli má vera 0 . 14°. Mesta hæð húss má vera 5,0 m yfir gólfkóta inngangshæðar. Mesta veggshæð á lægstu hlið húss má vera 3,6 m yfir gólfkóta inngangshæðar.

Tvö bílastæði eru á lóð.



Einbýlishús, kennisnið

## 5.4 Parhús

Eitt parhús er á skipulagssvæðinu, sunnan við Skarðshlíð á móts við Undirhlíð. Íbúðir eru á tveimur hæðum með aðkomu inn á neðri hæð. Svalir ofan á bílgeymslu.

Mæliblöð sýna byggingarreit húss og byggingarreit bílgeymslu og sorpgeymslu ásamt fjarlægð frá lóðamörkum. Bindandi byggingarlína er í einu horni á hverju húsi.

Meginbyggingarefni í útliti húsanna skal vera steinsteypa en nota má önnur efni í úveggjaklæðningar í bland við steypa fleti. Þakform skal vera flatt þak eða 0 . 14° hallandi. Leitast skal við að samræma útlit og efnisval skjólveggja og girðinga útliti og frágangi húsanna.

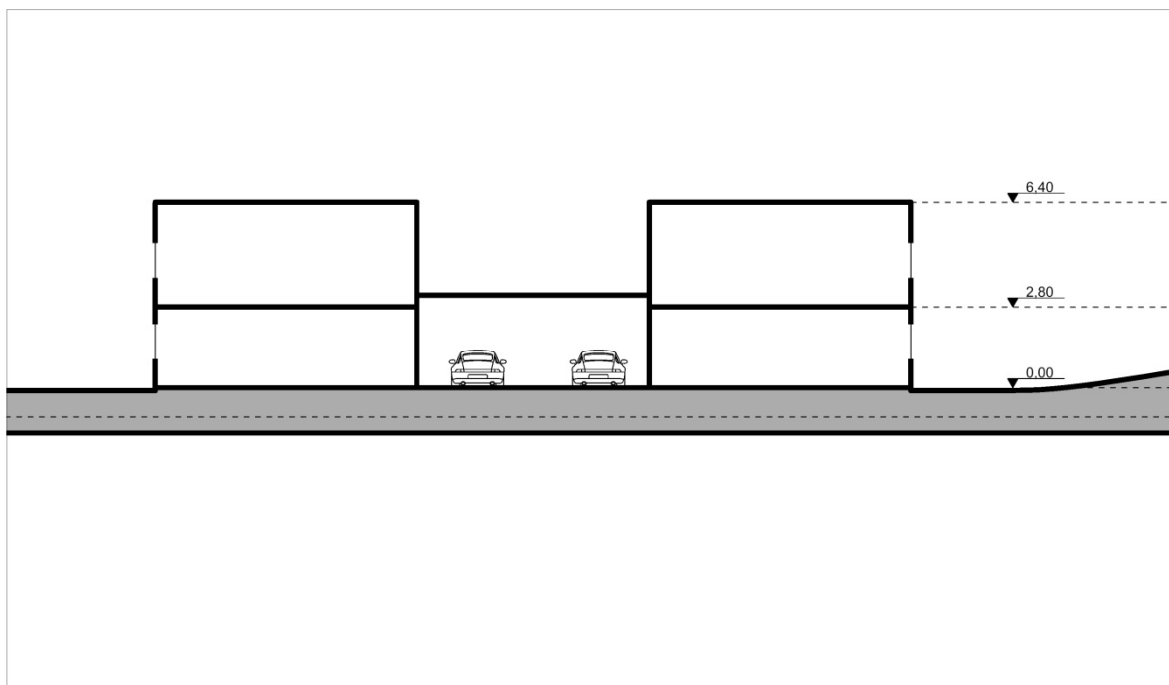
### 5.4.1 Parhús P

Parhús stendur á einni lóð með sambyggðum bílgeymslum og svölum.

Lóðarstærð kemur fram á skipulagsupprætti. Byggingarreitur húss er 9 x 11 m og byggingarreitur bílgeymslu 8 x 4,5 m. Byggingarlína að götu er ekki bundin að öðru leiti en því að bundin byggingarlína er í einu horni húss til hálf eftir aðliggjandi hliðum. Við hönnun byggingar skal fylgja bindandi byggingarlínu að fullu.

Þakhalli má vera 0 . 14°. Mesta hæð húss má vera 7,8 m yfir gólfkóta inngangshæðar. Mesta vegg hæð á lægstu hlið húss má vera 6,4 m yfir gólfkóta inngangshæðar.

Fjögur bílastæði eru á lóð.



Parhús, kennisnið

## 5.5 Melgerði

Melgerði er með elstu býlum Glerárþorps, þar hófst upprunalega búskapur árið 1880 en húsið sem nú stendur þar var reist árið 1930. Húsið er 2 hæðir og kjallari með viðbyggingu á suðurhlið með stórum svölum á 2.hæð. Sólskáli á norðvesturhorni. Húsið er parhús.

Með þessu deiliskipulagi sem hér er gert er lóð Melgerðis stækkuð til norðurs og fram að götu. Hún fylgir nú götulínu Melgerðisáss. Gerðir eru byggingarreitir fyrir bílgeymslu, geymslu og vinnustofu.

### 5.5.1 Melgerði

Lóðarstærð kemur fram á skipulagsupprætti. Byggingarreitur vinnustofu er 8 x 18 m og byggingarreitur bílgeymsla 8 x 5 m.

Þakhalli má vera 0 . 14°. Mesta hæð húss má vera 4,5 m yfir gólfkóta inngangshæðar. Mesta veggshæð á lægstu hlið húss má vera 3,5 m yfir gólfkóta inngangshæðar.

Fjögur bílastæði eru á lóð.

## 6. Önnur ákvæði

### 6.1 Mæliblað

Mæliblöð sýna nákvæmar stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti, fjölda bílastæða og kvaðir ef einhverjar eru. Þau sýna einnig gólfkóta bygginga og hæðir lóða við lóðamörk. Á mæliblöðum er einnig sýnd lega vatns- og frárennslislagna og inntakshliðar fyrir rafmagn og heitt og kalt vatn. Þar sem misræmi er gildir mæliblað.

### 6.2 Teikningar

Á aðaluppdráttum skal auk bygginga sýna öll fyrirhuguð mannvirki á lóðinni svo sem bílastæði, gangstéttir, stoðveggi, girðingar, skjólveggi og sorpgeymslu. Gera skal grein fyrir utanhússlýsingu, frágangi á lóð og fyrirhugaðri hæðarlegu hennar.

### 6.3 Ýmis ákvæði

Rafmagn, hitaveita, vatn og skólþ.

Hlíta skal skilmálum Norðurorku um frárennsli og heimtaugar vatns og rafmagns. Hönnuðir skulu hafa samráð við Norðurorku um staðsetningu inntaka.

## 7. Málsmeðferð deiliskipulags

### 7.1 Samráð við gerð deiliskipulags

Við gerð deiliskipulags skal eftir föngum leita eftir sjónarmiðum og tillögum íbúa og annarra þeirra sem hagsmuna eiga að gæta. Það skal gert með virku samráði gegnum allt skipulagsferlið.

Samráð hefur verið haft við umsagnaraðila:

- Skipulagsstofnun
- Vegagerðin
- Norðurorka
- Hverfisnefnd Holta- og Hlíðahverfis
- Íþróttafélagið Þór
- Ungmennafélag Akureyrar
- Viðeigandi nefndir og ráð Akureyrarbæjar

## 7.2 Auglýsing og samþykkt deiliskipulags

Deiliskipulag þetta hefur verið auglýst samkvæmt 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

frá \_\_\_\_\_ til \_\_\_\_\_

og samþykkt af bæjarstjórn Akureyrar þann \_\_\_\_\_ 2017

---

Bæjarstjóri

Auglýsing um deiliskipulagið var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þann \_\_\_\_\_ 2017