



AKUREYRARBÆR

NORÐUR-BREKKA – NEÐRI HLUTI

DEILISKIPULAG - TILLAGA

GREINARGERÐ MEÐ SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLUM



ÚTGÁFA 0.0

28.01.2015

UNNIÐ FYRIR AKUREYRARBÆ



#	
Samþykktir.....	3
1 Forsendur.....	4
1.1 Almennar upplýsingar.....	4
1.2 Staðhættir.....	4
1.3 Afmörkun skipulagssvæðisins og stærð	4
1.4 Skipulagsleg staða.....	5
1.4.1 Aðalskipulag	5
1.4.2 Deiliskipulag	6
1.5 Minjar	8
1.6 Húsavernd.....	8
1.7 Gögn deiliskipulags	8
2 Deiliskipulag	9
2.1 Íbúðarsvæði	9
2.1.1 Núverandi íbúðarlóðir	9
2.1.2 Nýjar íbúðarlóðir	9
2.2 Þjónustustofnanir	9
2.3 Útivistarsvæði.....	9
2.3.1 Útivistarsvæðin austan Helgamagrastrætis	10
2.3.2 Hamarkotsklappir/Mylluklöpp	11
2.4 Samgöngur.....	13
2.4.1 Gatnakerfi.....	13
2.4.2 Bílastæði.....	14
2.4.3 Gagnastéttar og gangbrautir	21
2.5 Lóðir	24
2.6 Byggingarreitir	26
2.7 Hljóðvarnir	26
2.8 Veitur	27
2.8.1 Rafmagn og vatn	27
2.8.2 Fráveita.....	27

2.8.3	Kvaðir.....	27
2.9	Skilti	27
2.10	Varðveisla minja	27
3	Almennir skilmálar	29
3.1	Almennt	29
3.2	Breytingar á húsum og viðbyggingar	29
3.3	Hönnun og uppdrættir.....	29
3.4	Mæliblöð.....	29
3.5	Sorpgeymslur og sorpgámar.....	30
3.6	Frágangur lóða.....	30
4	Sérákvæði.....	31
4.1	Almennt	31
4.2	Hlíðargata 2	31
4.3	Munkapverárstræti 36.....	31
4.4	Þórunnarstræti 126	32
4.5	Helgamagrastræti 8	32
5	Umhverfisáhrif	33

Samþykktir

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 41 gr. skipulagslaga nr. 123 / 2010

frá _____ til _____ var samþykkt í bæjarstjórn Akureyrar þann _____

Bæjarstjóri Akureyrar

Deiliskipulag þetta öðlaðist gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda

þann _____

1 Forsendur

Viðfangsefni deiliskipulagsins er m.a. að endurskoða umferðarmál í hverfinu en í því eru víða þröngar götur sem sumar hverjar eru með einstefnu. Þá þarf að skilgreina betur bílastæði í þessum götum sem og gangstéttar meðfram þeim.

Í deiliskipulagi verður einnig gerð grein fyrir lóðamörkum, aðkomuleiðum, byggingarreitum, nýtingarhlutfalli og öðrum þeim ákvæðum sem ástæða er að skilgreina í deiliskipulagi.

1.1 Almennar upplýsingar

Viðfangsefni deiliskipulagsins er að gera deiliskipulag fyrir neðri hluta Norður-Brekku á Akureyri.

Skilmálar þessir gilda fyrir skipulagssvæðið (sjá nánar í kafla 3).

Hér er lýst almennum upplýsingum um deiliskipulagssvæðið og nágrenni þess.

Verði breytingar á skilmálum þessum, verður þeirra getið í þessari grein, í þeirri röð sem þær verða afgreiddar. Breytingar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer. Fyrsta útgáfa er ónúmeruð, næsta útgáfa er merkt 0.1 ásamt dagsetningu breytinga og svo framvegis .

1.2 Staðhættir

Skipulagssvæðið er fullbyggt íbúðarhverfi og byggðist hverfið að mestu upp á árunum 1930-1950. Undantekning eru þó fjölbýlishúsin við Brekkugötu 36 (Baldurshagi) og 38 (Myllan) (2006) og fjölbýlishúsið við Helgamagrastræti 53 (1990). Þá er húsaröðin Þórunnarstræti 130-136 byggð á árunum 1965-1970. Innan svæðisins er einnig lögreglustöðin á Akureyri (1969) og leikskólinn Hólmasól (2005).

1.3 Afmörkun skipulagssvæðisins og stærð

Svæðið sem deiliskipulagið nær til afmarkast af Þórunnarstræti, Glerárgötu, Klapparstíg, Brekkugötu, Krákustíg, Oddeyrargötu og Þingvallastræti. Hluti Þórunnarstrætis, Brekkugötu og Oddeyrargötu eru innan skipulagssvæðisins til að mörk skipulagslagsins séu í samræmi við mörk aðliggjandi deiliskipulags.

Skipulagssvæðið er alls um 19,1 ha að flatarmáli.



Mynd 1. Afmörkun skipulagssvæðisins.

1.4 Skipulagsleg staða

1.4.1 Aðalskipulag

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi Akureyrar 2005-2018 er meginhluti skipulagssvæðisins skilgreindur sem *íbúðarsvæði*. Lóðir lögreglustöðvarinnar og leikskólans Hólmasól eru skilgreindar sem *svæði fyrir þjónustustofnanir* og lóðin við Oddeyrargötu 4b er innan skilgreinds *miðbæjarsvæðis*. Þá eru þrjú svæði skilgreind sem *opin svæði til sérstakra nota*, tvö svæði austan Helgamagrastrætis og Mylluklöpp, sunnan gatnamóta Glerárgötu og Þórunnarstrætis.

Hluti Þórunnarstrætis er innan skipulagssvæðisins en gatan er í aðalskipulagi skilgreind sem *tengibraut*. *Aðalstígur* er skilgreindur vestan Brekkugötu og austan Þórunnarstrætis í aðalskipulagi.

Í kafla 4.2 er eftirfarandi umfjöllun um íbúðarsvæðið innan skipulagssvæðisins:

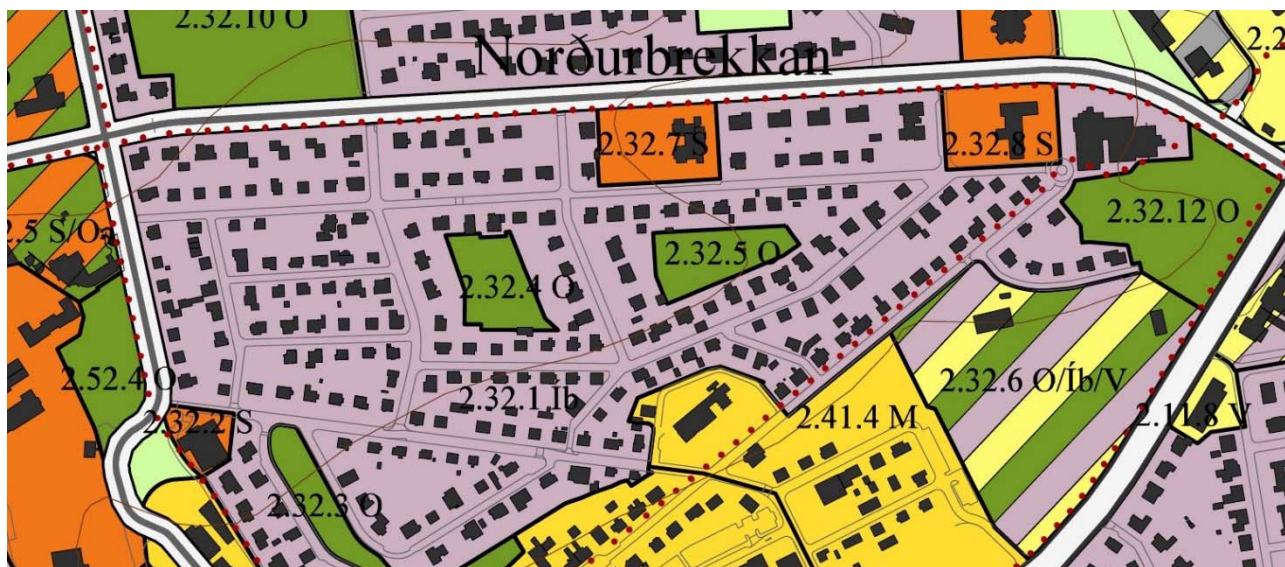
Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
2.32.1 Íb	17,3	Norðurbrekka		Fullbyggt, fullmótað hverfi. Þétting skv. deiliskipulagi

Í kafla 4.3 er eftirfarandi umfjöllun um svæðin fyrir þjónustustofnanir innan skipulagssvæðisins:

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
2.32.7 S	0,6	Leikskóli við Helgamagrastræti	Í byggingu skv. deiliskipulagi	Öbreytt
2.32.8 S	0,6	Lögreglustöð við Þórunnarstræti		Öbreytt.

Í kafla 4.13 er eftirfarandi umfjöllun um opin svæði til sérstakra nota innan skipulagssvæðisins:

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
2.32.4 O	0,4	Opið svæði við Helgamagrastræti	Útivistarsvæði	Óbreytt
2.32.5 O	0,4	Opið svæði við Helgamagrastræti	Útivistarsvæði	Óbreytt
2.32.12 O	1,2	Mylluklökk	Klapparhóll. Útivistarsvæði með gönguleiðum, útsýnisstað, höggmynd og hátíðarsvæði	Óbreytt. Göngustígar lagðir skv. deiliskipulagi



Mynd 2. Hluti aðalskipulags Akureyrar 2005-2018.

Deiliskipulagið er í samræmi við gildandi aðalskipulag.

1.4.2 Deiliskipulag

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana þar sem deiliskipulagið mun ekki fela í sér framkvæmdir sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum. Aftur á móti verður gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við 12. grein skipulagslaga nr. 123/2010.

Innan þess svæðis sem fyrirhugað deiliskipulag nær til er í gildi deiliskipulag fyrir tvö svæði. Deiliskipulag fyrir þessi svæði verða felld úr gildi með gildistöku deiliskipulags fyrir Norður-Brekku neðri hluta, en þeir skilmálar sem við eiga í hverju tilfalli verða nýttir við gerð deiliskipulags Norður-Brekku, neðri hluta.

Deiliskipulag leikskóla við Helgamagrastræti, samþykkt í bæjarstjórn 7. september 2004.

Deiliskipulagið nær til lóðar leikskólans Hólmasólar ásamt íbúðarlóðum við Þórunnarstræti 128 og Helgamagrastræti 27. Þá er hluti Þórunnarstrætis, Helgamagrastrætis og Bjarkastígs innan skipulagssvæðisins (sjá uppdrátt hér að neðan).

LEIKSKÓLIÐ VIÐ HELGAMAGRASTRÆTI, AKUREYRI DEILISKIPULAG

GREINARGERÐ - SKILMÁLAR

1 SKIPULAGSVEIÐ
Skíplagsveið nær yfir um 1,1 ha vaxið milli Helgamastræti og Þróunarráðsleitar í Akureyri. Álfvík er ein af byggðum og söfnunarsvæðum Akureyrar. Helgamastræti, meðal annars, er ein af byggðum og söfnunarsvæðum Akureyrar. Helgamastræti og Þróunarráðsleita eru söfnunarsvæði Akureyrar. Helgamastræti og Þróunarráðsleita eru söfnunarsvæði Akureyrar.

2 MEIÐAFURÐIR SKIPULAGSLOÐU
Gætt er um fóð af ákveðnu ástandi milli Helgamastræti og Þróunarráðsleitar. Meðal annars er ákveðið ástand milli Helgamastræti og Þróunarráðsleitar. Meðal annars er ákveðið ástand milli Helgamastræti og Þróunarráðsleitar.

3 STOFNANALOÐ
Stofnanaloð er hluti af skipulagsveiðinni. Meðal annars er ákveðið ástand milli Helgamastræti og Þróunarráðsleitar. Meðal annars er ákveðið ástand milli Helgamastræti og Þróunarráðsleitar.

4 HÖNDLÖGUR
Tveir breytir eru gerðar á lóðinni milli Helgamastræti og Þróunarráðsleitar. Meðal annars er ákveðið ástand milli Helgamastræti og Þróunarráðsleitar. Meðal annars er ákveðið ástand milli Helgamastræti og Þróunarráðsleitar.

5 UMFERÐARMÁL OG GAMMELFI
Umferðarmál og gammelfi eru hluti af skipulagsveiðinni. Meðal annars er ákveðið ástand milli Helgamastræti og Þróunarráðsleitar. Meðal annars er ákveðið ástand milli Helgamastræti og Þróunarráðsleitar.

6 ÁMNAÐ
Ámnað er hluti af skipulagsveiðinni. Meðal annars er ákveðið ástand milli Helgamastræti og Þróunarráðsleitar. Meðal annars er ákveðið ástand milli Helgamastræti og Þróunarráðsleitar.



Skíplagsuppdráttur, m.k.v.: 1:1.000



Skýringarmynd, m.k.v.: 1:1.000



Áðalskipulag Akureyrar 1998-2018 m.k.v.: 1:10.000



Skýringar

Deiliskipulag þetta sem sýgt hefur verið samræmt 25. gr. skipulags- og byggingslaga nr. 73/1987 þar sem búið er til bærjarstjórn Akureyrar 2004.

TEKNISTOFNA
ARKITEKTA

Lokskali við Helgamastræti
Deiliskipulag
v. 03.005
01

Deiliskipulag Baldurshaga, samþykkt í bærjarstjórn 17. maí 2005.

Deiliskipulagið nær til lóðar fjölbýlishúsanna Baldurshaga og Myllunnar (Brekkuötu 36 og 38) ásamt hluta lóðar lögreglustöðvarinnar við Þróunarráðsleitu. Þá eru gatnamót Brekkugötu og Helgamastrætis innan skipulagssvæðis (sjá uppdrátt hér að neðan).



1.5 Minjar

Vegna vinnu við Aðalskipulag Akureyrar 2005-2018 var unnin fornleifaskráning í landi Akureyrarbæjar.

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

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

Gamlar stríðsminjar eru á Hamarkotsklöppum en minjar þessar eru ekki skráðar í áðurnefndri fornleifaskráningu. Nánari umfjöllun má sjá í kafla 2.3.2.

1.6 Húsavernd

Eitt hús innan skipulagssvæðisins er friðlýst skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012 og er það eftirfarandi:

Davíðshús, Bjarkarstígur 6

Byggingarár: 1943.

Hönnuður: Hörður Bjarnason

Friðað í A-flokki af bæjarstjórn 4. október 1977 samkvæmt 2. mgr. 26. gr. og 27. gr. þjóðminjalaga nr. 52/1969.

Frekari upplýsingar um húsavernd má sjá í húsakönnun fyrir skipulagssvæðið¹, sér í lagi í kafla 2,5 *Samstæður húsa og heildir*.

1.7 Gögn deiliskipulags

Deiliskipulag neðri hluta Norður-Brekku samanstendur af eftirtöldum gögnum:

- Greinargerð með forsendum og skipulags- og byggingarskilmálum.
- Deiliskipulagsuppdráttur í mælikvarða 1:1000 í A1, lengdur.
- Húsakönnun fyrir skipulagssvæðið.

¹ Teiknistofa arkitekta Gylfi Guðjónsson og félagar ehf. og Landslag ehf. *Norðurbrekkan – neðri hluti, Akureyri, húsakönnun 2015*. Unnið fyrir Skipulagsdeild Akureyrar. Akureyri, janúar 2015.

2 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er til fyrir neðri hluta Norður-Brekkunnar fyrir utan þau tvö afmörkuðu svæði sem talin eru upp í kafla 1.4.2. Talin er þörf á deiliskipulagi fyrir svæðið, m.a. vegna umferðarvandamála en í hverfinu eru víða þröngar götur sem sumar hverjar eru með einstefnu. Þá þarf að skilgreina betur bílastæði í þessum götum sem og gangstéttar meðfram þeim.

Í deiliskipulagi er einnig gerð grein fyrir lóðamörkum, byggingareitum, nýtingahlutfalli og öðrum þeim ákvæðum sem ástæða er til að skilgreina í deiliskipulagi.

2.1 Íbúðarsvæði

2.1.1 Núverandi íbúðarlóðir

Skipulagssvæðið er fullbyggt íbúðarhverfi og byggðist hverfið að mestu upp á árunum 1930-1950. Undantekning eru þó fjölbýlishúsin við Brekkugötu 36 og 38 (Myllan og Baldurshagi) (2006) og fjölbýlishúsið við Helgamagrastræti 53 (1990). Þá er húsaröðin Þórunnarstræti 130-136 byggð á árunum 1965-1970.

Í deiliskipulagi var farið í að samræma afmörkun og stærðir lóða en víða var misræmi á milli lóðarsamninga, tölvugrunns Akureyrarbæjar og raunstærðar lóða.

Ekki er heimilt að breyta fjölda íbúða í núverandi íbúðarhúsum fyrir utan Þingvallastræti 18 þar sem heimilt er að fjölga íbúðum úr tveimur í þrjár.

2.1.2 Nýjar íbúðarlóðir

Í deiliskipulagi er gert ráð fyrir fjórum nýjum lóðum á svæðum sem eru óbyggð en þó skilgreind sem íbúðarsvæði í aðalskipulagi. Nýjar lóðir eru eftirfarandi:

- Hlíðargata 2, íbúðarhús á tveimur hæðum auk kjallara.
- Munkaþverárstræti 36, íbúðarhús (parhús) á tveimur hæðum auk kjallara.
- Þórunnarstræti 126, íbúðarhús (fjölbýli) á þremur hæðum.
- Helgamagrastræti 8, íbúðarhús (parhús) á tveimur hæðum.

2.2 Þjónustustofnanir

Innan svæðisins eru tvær lóðir fyrir þjónustustofnanir, annarsveggar fyrir lögreglustöðina á Akureyri (1969) og hinsveggar fyrir leikskólann Hólmasól (2005).

2.3 Útivistarsvæði

Þrjú útivistarsvæði eru innan skipulagssvæðisins en nýting þeirra sem útivistarsvæði er fremur takmörkuð. Tvö útivistarsvæði eru austan Helgamagrastrætis og eitt á Hamarkotsklöppum eða Mylluklöpp, sunnan gatnamóta Glerárgötu og Þórunnarstræti.

2.3.1 Útivistarsvæðin austan Helgamagrastrætis

Útivistarsvæðin austan Helgamagrastrætis eru annarsvegar á milli baklóða við Helgamagrastræti, Bjarkarstíg og Munkaþverárstræti (nyrðra svæðið) en aðkoma að svæðinu er á milli húsa númer 34 og 36 við Helgamagrastræti. Hinsvegar er útivistarsvæði á milli baklóða við Helgamagrastræti, Hamarstíg, Munkaþverárstræti og Bjarkarstíg (syðra svæðið) en aðkoma að svæðinu er á milli lóða nr. 6 og 8 við Hamarstíg.

2.3.1.1 Nyrðra útivistarsvæðið

Ekki eru miklir möguleikar á uppbyggingu á nyrðra svæðinu þar sem svæðið er að mestu klappir og kjarri vaxnar brekkur. Í deiliskipulagi er þó gert ráð fyrir nýjum göngustíg að svæðinu, í gegnum lóð nr. 6 við Bjarkarstíg. Þar sem núverandi og ný gönguleið inn á svæðið mætast syðst á útivistarsvæðinu er gert ráð fyrir áningarstað með borðum, bekkjum og mögulega leiktækjum. Útsýni frá þessum stað til austurs að Pollinum og Vaðlaheiði er gott og því tilvalið að byggja upp aðstöðu til áningar á svæðinu sem hvetur til frekari notkunar þess.



Mynd 3. Útsýni frá fyrirhuguðum áningarstað á nyrðra útivistarsvæðinu austan Helgamagrastrætis.

2.3.1.2 Syðra útivistarsvæðið

Syðra svæðið býður uppá möguleika á uppbyggingu þar sem góð grasflöt er innan svæðisins en þaðan er einnig mikið og gott útsýni til austurs að Pollinum og Vaðlaheiði. Austan flatarinnar eru klappir og kjarri vaxin brekka. Í deiliskipulagi er gert ráð boltavelli á núverandi grasflöt á útivistarsvæðinu ásamt leiksvæði og áningarstað með borðum og bekkjum við stíg austast á flatanum þar sem útsýni er hvað best. Leiksvæði þetta mun koma í stað þess leiksvæðis sem nú er á milli lóða nr. 6 og 10 við Helgamagrastræti og verður það útbúið með samskonar leiktækjum, t.d. rólu, rennubraut, vegasalti og smáhúsi.

Æskilegt er að skapa aðkomu að útivistarsvæðinu úr norðri frá Bjarkarstíg en með slíkri tengingu yrði til gönguleið í gegnum útivistarsvæðið, á milli Hamarstígs og Bjarkarstígs, og áfram til norðurs að nyrðra útivistarsvæðinu austan Helgamagrastrætis. Með slíkri tengingu myndi aðgengi að útivistarsvæðinu batna til muna og svæðið nýtast íbúum hverfisins betur. Tenging þessi krefst þess að farið verði á milli lóða við sunnanverðan Bjarkarstíg sem kallar á einhverja skerðingu á a.m.k. einni lóð. Ekki er gert ráð fyrir þessari tengingu í deiliskipulagi en ef samkomulag næst við lóðarhafa er mögulegt að gera ráð fyrir henni síðar. Slíkt myndi kalla á breytingu á deiliskipulagi.



Mynd 4. Séð yfir syðra útivistarsvæðið austan Helgamagrastrætis.

2.3.2 Hamarkotsklappir/Mylluklöpp

Hamarkotsklappir eða Mylluklöpp er útivistarsvæði sem staðsett er sunnan gatnamóta Glerárgötu og Þórunnarstrætis. Um er að ræða klapparsvæði sem er nokkuð flatt að ofan en grónar brekkur eru frá flatanum til norðurs, austurs og vesturs. Á flatanum eru m.a. stytta „Landnemar“ af Helga Magra og Þórunni Hyrnu frá árinu 1957 eftir Jónas Jakobsson. Þá er á flatanum útsýnisskífa Ferðafélags Akureyrar frá árinu 1949 ásamt hátíðarfánastöng Akureyrarbæjar frá 50 ára lýðveldisafmælis Íslands árið 1994.

Aðgengi að svæðinu er best frá bílastæði við gatnamót Brekkugötu og Helgamagrastrætis, en einnig er göngustígur meðfram svæðinu vestanverðu frá gatnamótum Þórunnarstrætis og Glerárgötu. Þá er göngustígur í gegnum svæðið fá áður nefndum gatnamótum að gangstétt við Klapparstíg.

Lagt er til að aðgengi að og um útivistarsvæðið verði bætt til muna, m.a. með því að skilgreina gönguleið frá núverandi bílastæði og um útivistarsvæðið. Þá er gert er ráð fyrir göngutengingu að og frá gangstétt við Klapparstíg en vegna landhalla er þörf á þrepum frá Klapparstíg og upp á útivistarsvæðið. Gert er ráð fyrir áningarstað á miðju útivistarsvæðinu og að gönguleiðir þessar tengist honum. Með þessari aðgerð er verið að ýta undir að svæðið verði nýtt frekar sem útivistarsvæði á þessum fallega útsýnisstað.



Mynd 5. Séð yfir útivistarsvæðið við Hamarkotsklappir eða Mylluklöpp.

Stríðsminjar eru á svæðinu frá hernámi Breta árið 1940. Um er að ræða skotgrafir og vélbyssustatif en ummerki um þessar minjar má sjá á svæðinu. Á deiliskipulagsuppdrætti hafa þessar minjar verið teiknaðar inn og hér að neðan má sjá myndir af þessum minjastöðum. Lagt er til að aðgengi að þessum minjum verði bætt með lagningu stíga að þeim og að upplýsingum um þær verði komið fyrir á skiltum í nánd við þær.



Mynd 6. Séð yfir gamlar skotgrafir á Hamarkotsklöppum / Mylluklöpp.



Mynd 7. Séð yfir svæðið þar sem vélbyssustatif var staðsett á Hamarkotsklöppum / Mylluklöpp.

2.4 Samgöngur

Hluti Þórunnarstrætis er innan skipulagssvæðisins en gatan er í aðalskipulagi skilgreind sem *tengibraut*. Hámarkshraði á Þórunnarstræti er 50 km/klst. og gert er ráð fyrir að svo verði áfram. Aðrar götur innan skipulagssvæðisins eru og verða áfram með hámarkshraða 30 km/klst. Flestar göturnar innan skipulagssvæðisins, fyrir utan Þórunnarstræti, eru fremur þröngar og mörgum þeirra hefur verið breytt í einstefnugötur vegna þess. Þegar gatnakerfi svæðisins var skipulagt og hverfið byrjaði að byggjast upp um 1930 var bílaeign fjarri því eins almenn og nú er og staðlar aðrir en nú eru við skipulag gatna og umhverfi þeirra.

Bílastæði innan skipulagssvæðisins eru víða ekki innan íbúðarlóða og því eru langstæði meðfram götum mjög almenn á svæðinu. Þessi stæði eru víða ekki skilgreind sérstaklega og því er í mörgum tilfellum lagt ólöglega sem skapar vandræði varðandi flæði umferðar. Í deiliskipulaginu eru bílastæði meðfram götum skilgreind sérstaklega (sjá nánar í kafla 2.4.2).

Gangstéttar eru meðfram flestum götum en í flestum tilfellum aðeins öðru megin götu. Þó eru nokkrar götur án gangstétta en í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir gangstéttum meðfram þeim götum sem ekki hafa gangstétt í dag (sjá nánar í kafla 2.4.3).

2.4.1 Gatnakerfi

Götur innan skipulagssvæðisins eru með tvístefnu með eftirfarandi undirtekningum þar sem er einstefna:

- **Helgamagrastræti**, frá innkeyrslu að Helgamagrastræti 53 að Þingvallastræti.
- **Munkapverárstræti**, frá Hamarstíg að Helgamagrastræti.
- **Brekkugata**, frá Klapparstíg að Helgamagrastræti.

- Sniðgata.
- Krabbastígur.
- Hlíðargata.
- Holtagata.

Ekki er gert ráð fyrir að breyting verði á þessu fyrirkomulagi í deiliskipulagi.



Mynd 8. Einstefnugötur (rauðar örvar)

2.4.2 Bílastæði

Bílastæði skulu almennt vera í samræmi við kafla 6.2 byggingareglugerðar nr. 112/2012.

Meðfram flestum götum á skipulagssvæðinu eru víða langstæði, en þau eru víða óskilgreind sem skapar vandræði varðandi flæði umferðar. Í deiliskipulagi eru þessi langstæði skilgreind sérstaklega út frá aðstæðum á hverjum stað. Gert er ráð fyrir að stæði þessi verði máluð á götuna og að bannað verði að leggja nema á skilgreindum bílastæðum.

Ef til þess kemur að lóðareigendur óski eftir heimild til að gera bílastæði á lóð sinni er heimilt að fjarlægja langstæði meðfram götu vegna aðkomu að bílastæðum á lóð, án þess að gera þurfi breytingu á deiliskipulagi.

Gert er ráð fyrir eftirfarandi langstæðum meðfram götum á skipulagssvæðinu (sjá nánari staðsetningar við hverja götu á deiliskipulagsupprætti):

2.4.2.1 Þórunnarstræti (59 stæði)

- Austan götu frá Þingvallastræti að Munkaþverárstræti.
- Vestan götu frá Hamarsstíg að Klettastíg.

2.4.2.2 Helgamagrastræti (77 stæði)

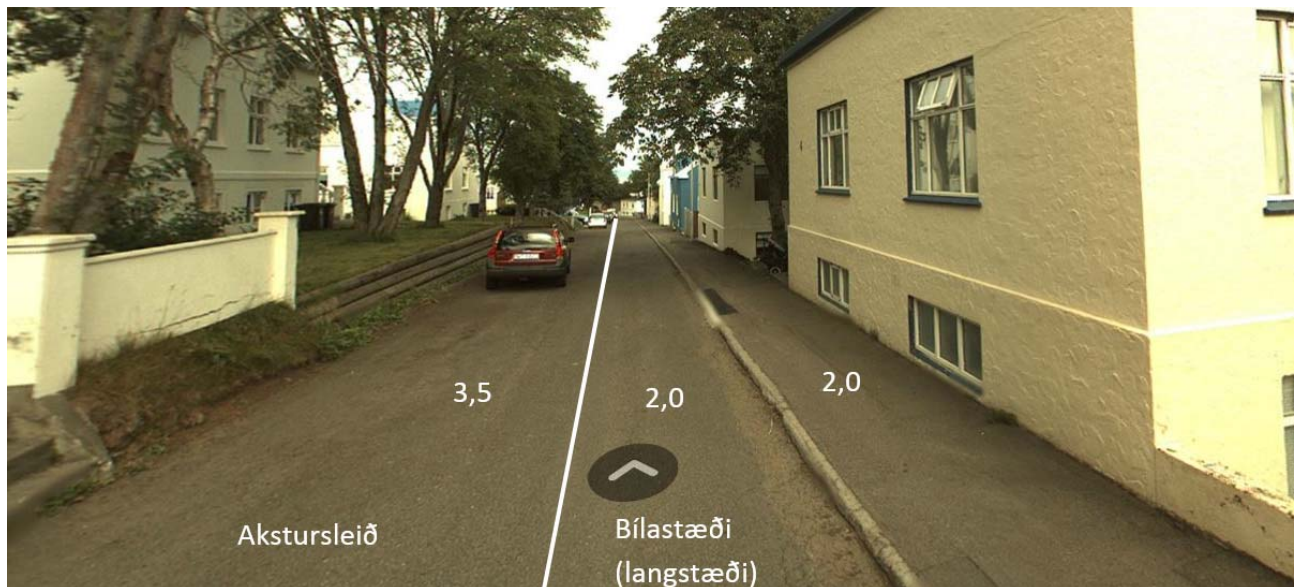
- Austan götu frá Brekkugötu að Munkaþverárstræti.
- Vestan götu frá Munkaþverárstræti að Þingvallastræti.



Mynd 9. Helgamagrastræti að Bjarkastíg, máluð bílastæði í dag.

2.4.2.3 Munkaþverárstræti (50 stæði)

- Austan götu frá Hamarstíg að Helgamagrastræti.
- Sunnan götu frá Helgamagrastræti að Þórunnarstræti.



Mynd 10. Möguleg útfærsla við suðurhluta Munkaþverárstrætis, bílastæði flutt austur fyrir akstursleið, að gangstétt.



Mynd 11. Möguleg útfærsla við norðurhluta Munkaþverárstrætis, ný gangstétt austan götu, bílastæði milli innkeyrslna. Akstursleið flyst til vesturs.

2.4.2.4 Oddeyrargata (33 stæði)

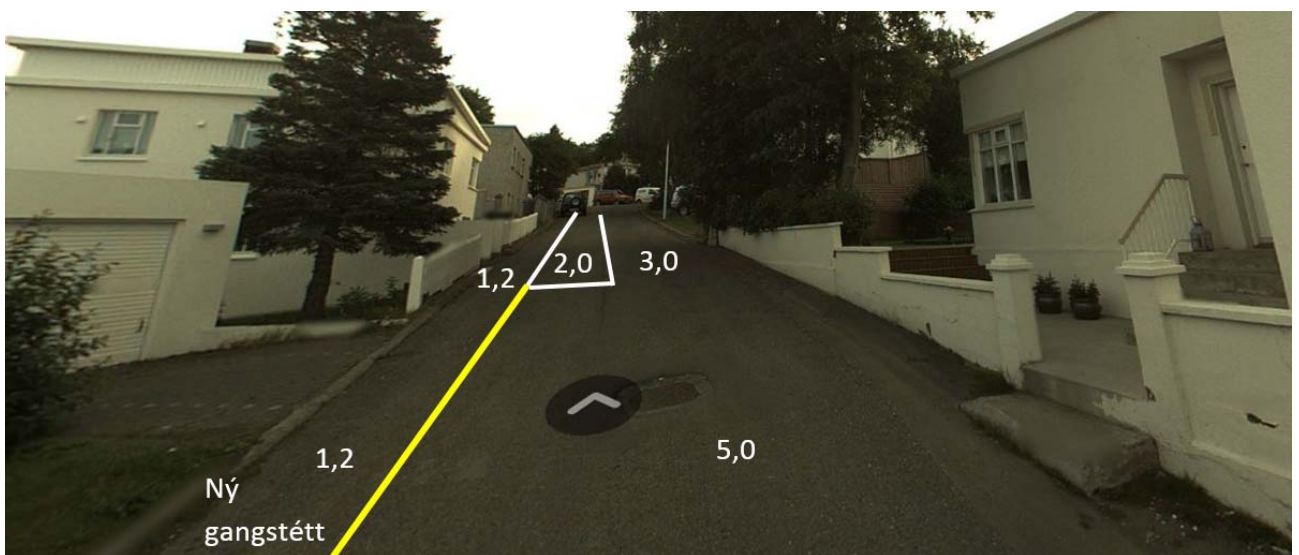
- Vestan götu frá Krákustíg að Krabbastíg.
- Austan götu frá Krabbastíg að Hamarstíg.
- Vestan götu frá Hamarstíg að Lögbergsgötu.

2.4.2.5 Brekkugata (12 stæði)

- Vestan götu frá Klapparstíg að Helgamagrastræti.

2.4.2.6 Sniðgata (6 stæði)

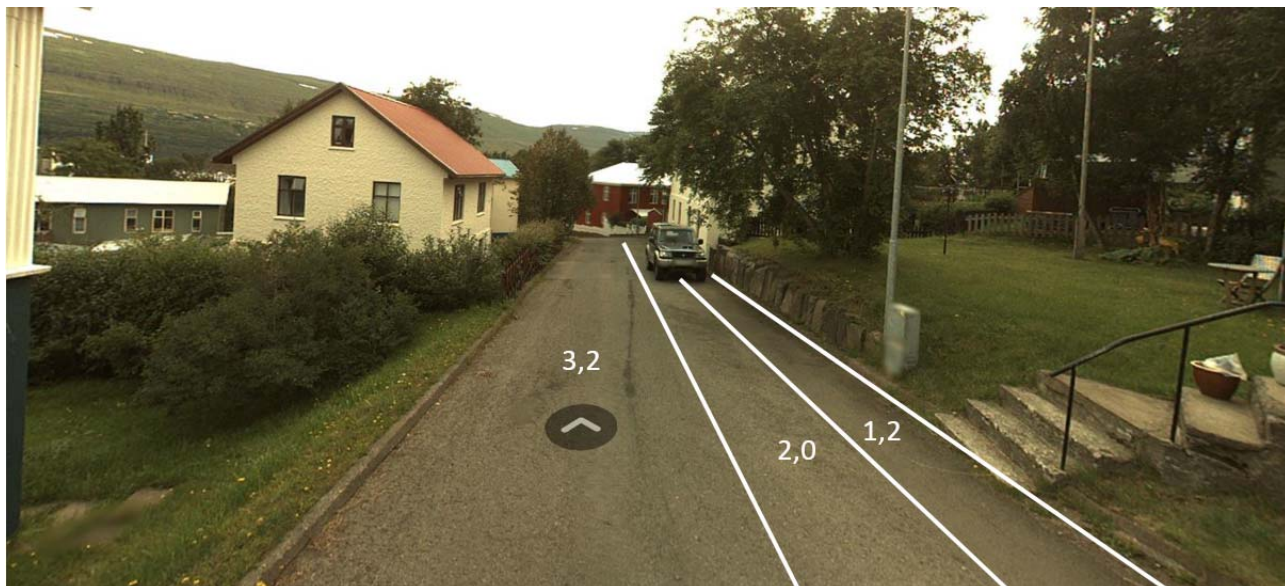
- Austan götu frá Brekkugötu að Munkaþverárstræti. Ekki er gert ráð fyrir langstæðum í nánd við gatnamót við Brekkugötu vegna þrengsla götunnar.



Mynd 12. Sniðgata, ný gangstétt, bannað að leggja á neðri hluta, bílastæði á efri hluta.

2.4.2.7 Krabbastígur (4 stæði)

- Sunnan götu frá Oddeyrargötu að Munkaþverárstræti. Ekki er gert ráð fyrir langstæðum í nánd við gatnamót við Oddeyrargötu vegna þrengsla götunnar.



Mynd 13. Krabbastígur, ný gangstétt, máluð bílastæði á efri hluta, bannað að leggja á neðri hluta.



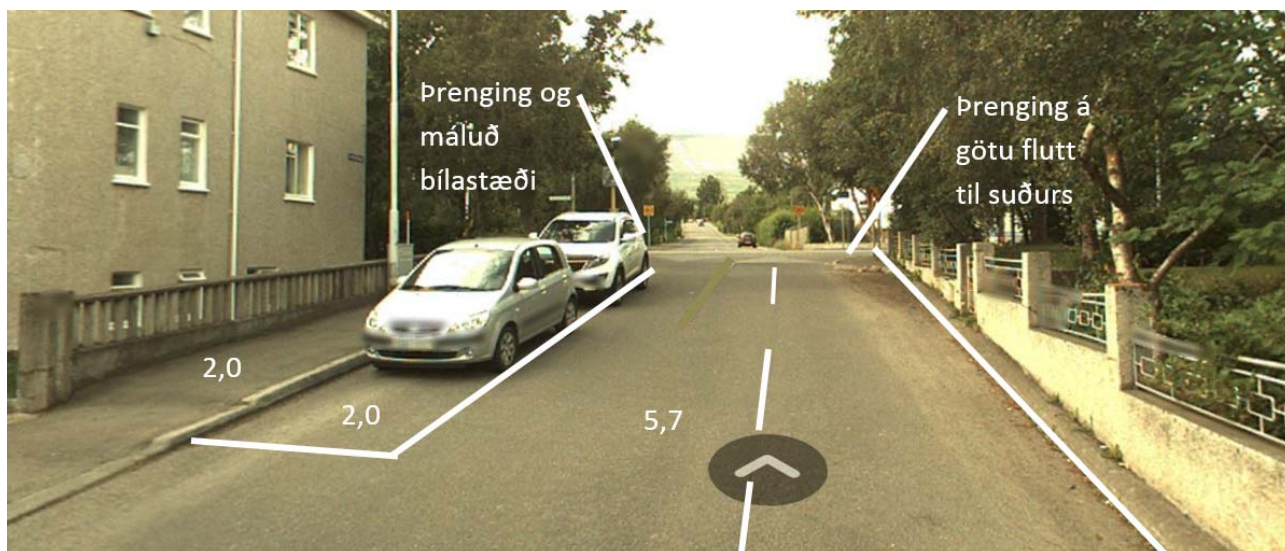
Mynd 14. Krabbastígur, ný gangstétt, máluð bílastæði á efri hluta, bannað að leggja á neðri hluta.

2.4.2.8 Bjarkastígur (10 stæði)

- Sunnan götu frá Helgamagrastræti að Munkaþverárstræti.

2.4.2.9 Hamarstígur (11 stæði)

- Sunnan götu frá Þórunnarstræti að Hlíðargötu. Aðeins er gert ráð fyrir einu bílastæði frá Hlíðargötu að Oddeyrargötu vegna þrengsla götunnar og er það við Hamarstíg 1.
- Gert er ráð fyrir að þrenging norðan gatnamóta við Þórunnarstræti flytjist yfir Hamarstíg og muni því nýtast sem stýring inn í bílastæði sunnan götunnar.



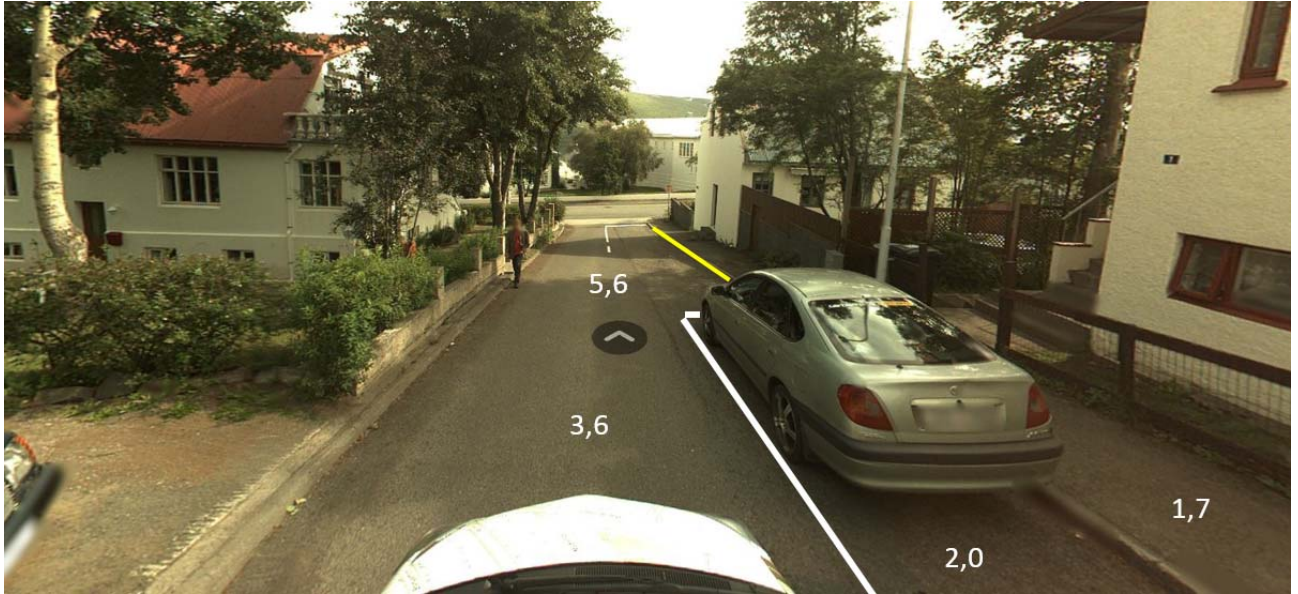
Mynd 15. Hamarstígur, bannað að leggja eða merkja bílastæði, flytja þrengingu yfir götu.

2.4.2.10 Lögbergsgata (4 stæði)

- Sunnan götu frá Holtagötu að Oddeyrargötu.



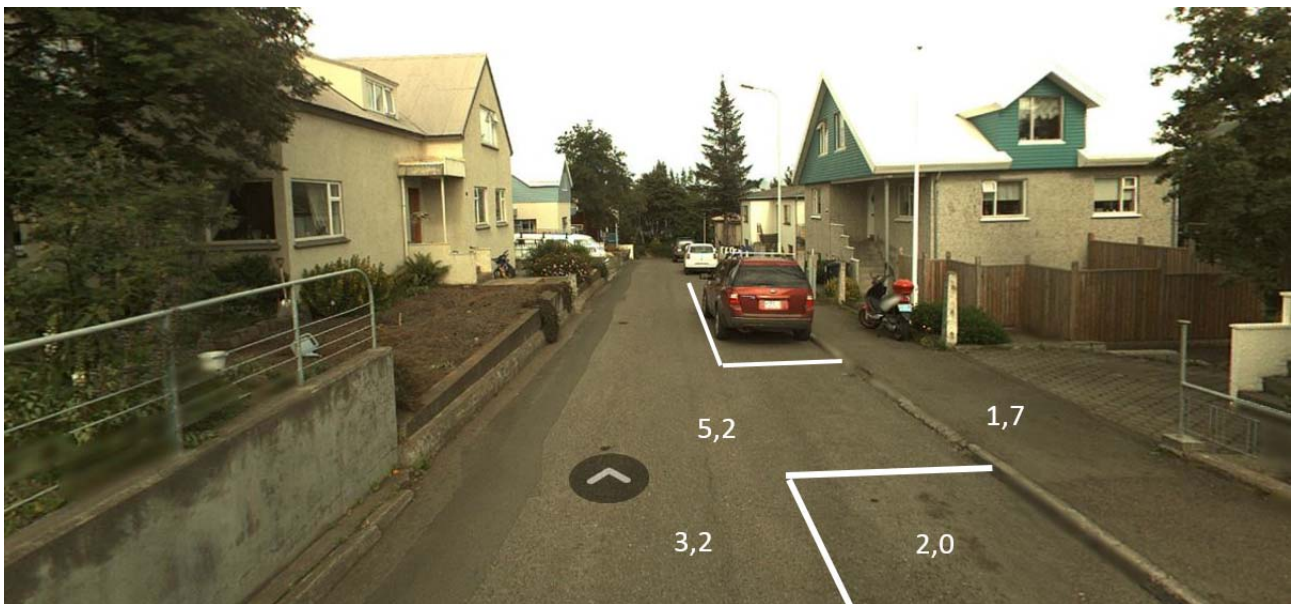
Mynd 16. Lögbergsgata, máluð bílastæði á ákveðnum stöðum.



Mynd 17. Lögbergsgata, máluð bílastæði á ákveðnum stöðum, bannað að leggja nærst Oddeyrargötu.

2.4.2.11 Holtagata (10 stæði)

- Austan götu frá Lögbergsgötu að Hamarstíg.



Mynd 18. Holtagata, máluð bílastæði milli innkeyrslna.

2.4.2.12 Hlíðargata (12 stæði)

- Austan götu frá Lögbergsgötu að Hamarstíg.



Mynd 19. Hlíðargata, máluð bílastæði milli innkeyrslna.

2.4.2.13 Önnur stæði

Auk þessara langstæða meðfram götum á skipulagssvæðinu eru 23 bílastæði við leikskólann Hólmasól við Þórunnarstræti, 11 bílastæði á milli lóða nr. 43 og 45 við Helgamagrastræti, 4 bílastæði framan við lóð nr. 20 við Oddeyrargötu auk 5 bílastæða við Hamarkotsklappir.

Heildarfjöldi áður nefndra opinberra stæða á skipulagssvæðinu er 331.



Mynd 20. Bílastæði utan lóða, langstæði o.fl. (dökkrauð)

Á íbúðarlóðum í þegar byggðum hverfum er gert ráð fyrir a.m.k. einu bílastæði fyrir hverja íbúð, þar sem því er við komið. Í deiliskipulagi er gert ráð fyrir að bílastæði fyrir nýbyggingar verði leyst innan viðkomandi lóða.



Mynd 21. Bílastæði innan núverandi lóða ásamt fyrirhuguðum lóðum (dökkrauð)

Staðsetning bílastæða innan þegar byggðra og nýrra lóða á deiliskipulagsupprætti er aðeins til skýringar og er ekki bindandi.

2.4.3 Gagnastéttar og gangbrautir

Gangstéttar eru meðfram flestum götum í hverfinu en í mörgum tilfellum aðeins öðru megin götu. Nokkrar götur eru án gangstétta en í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir gangstéttum meðfram þeim götum sem ekki hafa gangastétt í dag. Með þessari aðgerð er verið að bæta til muna aðgengi gangandi um hverfið og einnig að skapa leiðir fyrir gangandi í gegnum hverfið, á milli efri hluta Norður-Brekkunnar og miðbæjarins. Þær götur sem eru án gangstétta í dag en gert er ráð fyrir gangstétt við í deiliskipulagi eru eftirfarandi:

2.4.3.1 Munkaþverárstræti

- Austan götu frá Bjarkastíg að Helgamagrastræti (sjá myndir 9 og 10).
 - Breidd gangstéttar verður 1,3 - 1,7 m.

2.4.3.2 Krabbastígur

- Sunnan götu frá Oddeyrargötu að Munkaþverárstræti (sjá myndir 13, 14 og 21).
 - Breidd gangstéttar verður 1,2 m.



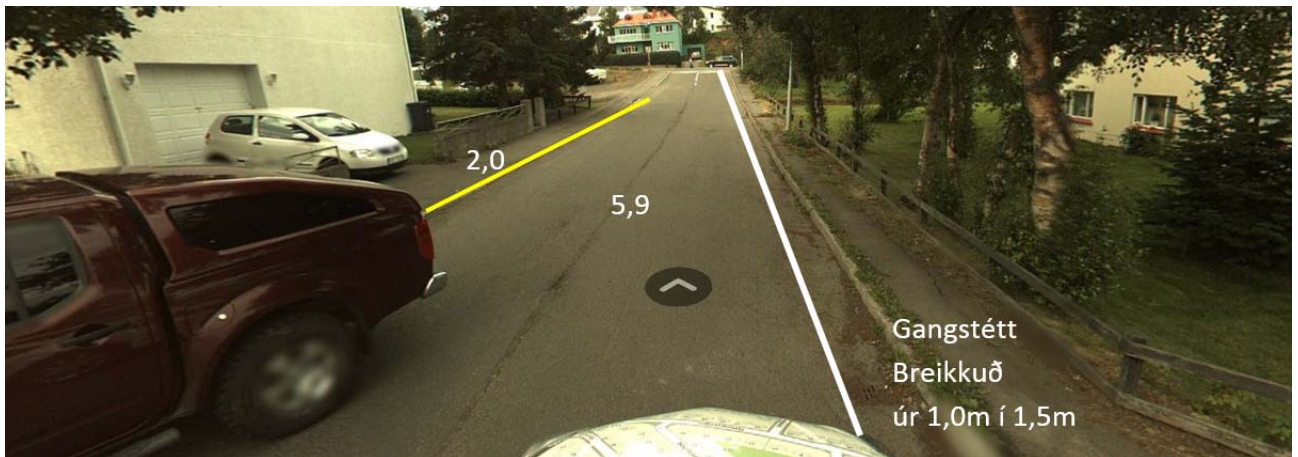
Mynd 22. Krabbastígur, núverandi ástand og fyrirhuguð breyting.

2.4.3.3 Sniðgata

- Austan götu frá Brekkugötu að Munkaþverárstræti (sjá mynd 11).
 - Breidd gangstéttar verður 1,2 m.

2.4.3.4 Aðrar gangstéttar og gangbrautir

Gert er ráð fyrir að gangstétt norðan Bjarkarstígs á milli Helgamagrastrætis og Þórunnarstrætis breikki úr 1,0 m í 1,5 m til að auðvelda aðgengi um gangstéttina auk þess sem stéttar munu breikka umhverfis gatnamót Bjarkarstígs og Helgamagrastrætis.



Mynd 23. Bjarkarstígur (efsti hluti), bannað að leggja, gangstétt til norðurs breikkuð úr 1,0 m í 1,5 m.

Gert er ráð fyrir 1,2 m breiðri gangstétt norðan Hamarstígs á milli Munkaþverárstrætis og Helgamagrastrætis en fyrir er gangstétt sunnan götunnar. Þá er gert ráð fyrir gangbraut með upphækkunum á Hamarstíg á mótis við aðkomuleið að útivistarsvæði austan Helgamagrastrætis. Með því er verið að draga úr umferðarhraða á Hamarstíg ásamt því að bæta aðgengi að útivistarsvæðinu.



Mynd 24. Hamarstígur, bílastæði milli innkeyrslna merkt, hraðahindrun/gangbraut við stíg að útivistarsvæði.

Gert er ráð fyrir að lýsing verði bætt við gangbrautir yfir Þórunnarstræti sem staðsettar eru við leikskólann Hólmasól og við gatnamót við Hamarstíg og Munkaþverárstræti. Með bættri lýsingu er verið að auka öryggi gangandi vegfarenda á leið yfir tengibraut með mikilli umferð.



Mynd 25. Núverandi gangstéttar og stígar (dökkgult), fyrirhugaðar gangstéttar (dökkrautt) og fyrirhugaðir stígar (grænt)

Æskilegt er að hafa hjólastíg meðfram Þórunnarstræti sem tengist aðliggjandi svæðum. Hjólastígur meðfram þessari tengibraut hvetur til aukinnar notkunar reiðhjóla og þar af leiðandi heilbrigðari og umhverfisvænni lífsstíls. Hjólastígur er ekki sýndur í deiliskipulagsupprætti meðfram Þórunnarstræti þar sem ekki hefur farið fram vinna við heildarendurskoðun á stígakerfi innan bæjarins. Þegar farið verður í heildarendurskoðun á stígakerfinu er lögð áhersla á að gert sé ráð fyrir hjólastíg meðfram Þórunnarstræti.

Með útfærslu á gatna- og stétta/stígakerfi í deiliskipulagi er verið að beina meginstraumi akandi umferðar umhverfis hverfið í stað þess að fara í gegnum hverfið eins og tilhneiging er til í dag, sér í lagi um Hamarstíg. Í deiliskipulaginu er aftur á móti verið að bæta til muna aðgengi gangandi og hjólandi umferðar um og í gegnum hverfið og skapa gott flæði og tengingar við aðliggjandi svæði.



Mynd 26. Meginstraumur akandi umferðar (rauðar línur) og meginleiðir gangandi og hjólandi um og í gegnum hverfið (grænar línur).

2.5 Lóðir

Lóðarmörk eru sýnd á skipulagsupprætti fyrir skipulagssvæðið og eru stærðir lóða skráðar.

Innan deiliskipulagssvæðisins eru 192 fullbyggðar íbúðarlóðir, ein lóð fyrir leikskóla, ein lóð fyrir lögreglustöð og ein lóð fyrir verkstæði. Gert er ráð fyrir fjórum nýjum íbúðarlóðum í deiliskipulagi þessu.

Nýjar íbúðarlóðir eru eftirfarandi:

- Hlíðargata 2, íbúðarhús á tveimur hæðum auk kjallara.
- Munkarþverárstræti 36, íbúðarhús (parhús) á tveimur hæðum auk kjallara.
- Þórunnarstræti 126, íbúðarhús (fjölbýli) á þremur hæðum.
- Helgamagrastræti 8, íbúðarhús (parhús) á tveimur hæðum.

Þá eru skilgreindar tvær nýjar lóðir fyrir núverandi spennistöðvar Norðurorku, en þær eru innan íbúðarlóða í dag og sambyggðar bílgeymslum. Þessar nýju lóðir eru annarsvegar Helgamagrastræti 51b og hinsvegar Oddeyrargata 18. Lóð fyrir bílgeymslur og spennistöð er fyrir með númerið 18 en skiptist upp í tvær lóðir, 18 og 20. Lóð spennistöðvar fær númerið 18 en lóð fyrir bílgeymslur fær nýtt númer, 20.

Á lóð nr. 8 við Helgamagrastræti er nýlegt leiksvæði með rólu, vegasalti, rennibraut og smáhúsi. Þeir skilmálar eru settir á lóðina að henni skal ekki úthlutað sem byggingarlóð fyrr en sambærilegt leiksvæði hefur verið útbúið á syðra útivistarsvæðinu austan Helgamagrastrætis (sjá kafla 2.3.1.2).

Í deiliskipulagi er gert ráð fyrir gönguleið að útivistarsvæði austan Helgamagrastrætis í gegnum lóð nr. 6 við Bjarkarstíg (Davíðshús) og er sú kvöð sett á lóðina að gönguleið sé í gegnum hana frá suðri til norðurs, vestan hússins.

Farið var yfir hverja lóð fyrir sig innan skipulagssvæðisins til að kanna hvort samræmi væri á milli lóðarstærðar í lóðarsamningi og í þeim kortagrunni (Kortagrunnur Akureyrarbæjar 2014) sem notaður er við gerð deiliskipulagsuppráttar. Í mörgum tilfellum var ekki samræmi þarna á milli og í þeim tilfellum er í deiliskipulaginu gerð tillaga að nýjum lóðarmörkum. Í töflunni hér að neðan má sjá þau tilfelli þar sem tillaga um lóðarstærðir í deiliskipulagi er ekki í samræmi við lóðarsamninga. Í þessum tilfellum verða gerðar yfirlýsingar um breytta lóðarstærð í samræmi við lóðarmörk og stærðir eins og tillaga er gerð um í deiliskipulagi.

Breytingar verða á eftirfarandi lóðum:

Götuheiti	Húsnúmer	Lóðasamningar, stærðir í m ²	Deiliskipulag, stærðir í m ²
Bjarkarstígur	7	966,3	986,6
Brekkugata	23	381,0	424,1
Brekkugata	25	350,0	382,1
Brekkugata	27A	430,0	466,4
Brekkugata	27B	510,0	530,3
Brekkugata	30	400,0	536,2
Brekkugata	31	400,0	494,7
Brekkugata	32	455,0	473,4
Brekkugata	33	400,0	524,7
Brekkugata	34	874,6	1161,0
Brekkugata	35	359,0	471,9
Brekkugata	41	562,5	552,3
Brekkugata	47	307,0	375,4
Hamarstígur	3	389,0	457,0
Hamarstígur	4	904,0	957,8
Hamarstígur	6	894,0	927,3
Hamarstígur	10	728,0	754,0
Helgamagrastræti	4	487,5	479,6
Helgamagrastræti	20	498,0	537,6
Helgamagrastræti	27	553,8	671,9
Helgamagrastræti	30	555,9	562,1
Helgamagrastræti	32	545,0	519,9
Helgamagrastræti	43	695,5	728,1
Helgamagrastræti	50	522,0	514,3
Hlíðargata	1	494,7	504,1
Hlíðargata	8	482,5	546,0
Hlíðargata	11	378,0	404,2
Holtagata	1	550,3	535,2
Holtagata	2	465,5	475,8
Holtagata	4	420,6	470,9
Holtagata	6	443,0	431,9
Holtagata	8	455,5	441,5
Holtagata	11	500,0	473,9
Klapparstígur	1	529,0	523,5
Klapparstígur	5	521,0	526,8

Krabbastigur	1	545,0	495,1
Krabbastigur	2	451,0	477,3
Munkaþverárstræti	2	455,2	445,2
Munkaþverárstræti	5	486,0	496,3
Munkaþverárstræti	6	422,0	431,6
Munkaþverárstræti	7	535,5	620,4
Munkaþverárstræti	15	559,5	602,8
Munkaþverárstræti	16	310,0	295,6
Munkaþverárstræti	18	396,0	494,1
Munkaþverárstræti	24	445,0	452,7
Munkaþverárstræti	28	350,0	369,2
Munkaþverárstræti	30	556,6	577,1
Munkaþverárstræti	32	538,6	532,5
Oddeyrargata	12	540,0	526,7
Oddeyrargata	14	540,0	520,0
Oddeyrargata	16	448,0	435,1
Oddeyrargata	18	405,0	106,6
Oddeyrargata	24	400,0	359,3
Oddeyrargata	26	570,0	557,1
Oddeyrargata	28	600,0	611,9
Oddeyrargata	30	600,0	584,9
Oddeyrargata	36	586,0	609,4
Oddeyrargata	38	420,0	456,3
Sniðgata	2	386,0	406,4
Sniðgata	3	418,0	424,6
Þingvallastræti	2	620,0	637,7
Þingvallastræti	14	463,5	563,2
Þingvallastræti	16	606,8	615,3
Þingvallastræti	18	828,2	793,9
Þórunnarstræti	104	639,8	629,0
Þórunnarstræti	114	830,0	837,4
Þórunnarstræti	120	704,1	721,9
Þórunnarstræti	122	716,0	710,9
Þórunnarstræti	132	925,1	992,3

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

2.6 Byggingarreitir

Á skipulagsupprætti eru sýndir byggingarreitir á lóðum og skulu byggingar byggðar innan þeirra.

Þó mega svalir, stigar, stigapallar og skyggni, þar sem aðstæður leyfa, ná allt að 2,0 m út fyrir húshlið og 2,0 m út fyrir byggingarreit, nema á lóðarmörkum.

2.7 Hljóðvarnir

Í vinnslu er hljóðkort sem nær m.a. yfir Þórunnarstræti en skv. reglugerð um hávaða nr. 724/2008 má jafngildishljóðstig við opnanlegan glugga í 2 m hæð ekki fara yfir 55 dB vegna hávaða frá umferð.

Jafngildishljóðstig innanhúss frá umferð skal vera innan við 30 dB, miðað við lokaða glugga og opna loftrás.

Við Þórunnarstræti 126 er gert ráð fyrir nýbyggingu (fjölbýlishúsi) á þremur hæðum. Ef niðurstaða hljóðkorts sýnir að hávaði frá umferð innan byggingarreits fari yfir þau mörk sem nefnd eru hér að ofan skal beita byggingartæknilegum lausnum til að ná jafngildishljóðstigi niður fyrir skilgreind mörk. Sérstaklega þarf að huga að hljóðeinangrunargildi glugga og útveggja til þess að tryggja sett markmið.

2.8 Veitur

2.8.1 Rafmagn og vatn

Norðurorka hf. sér svæðinu fyrir rafmagni, neysluvatni og heitu vatni.

Samráð skal haft við Akureyrarbæ og Norðurorku vegna framkvæmda í nánd við núverandi lagnir og möguleika á færslu lagna.

2.8.2 Fráveita

Öll mannvirki tengist fráveitukerfi Akureyrar sem dótturfyrirtæki bæjarins Norðurorka hf. á og þjónustar. Kerfið er í samræmi við reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skolp.

Samráð skal haft við Akureyrarbæ og Norðurorku hf. vegna framkvæmda í nánd við núverandi lagnir og möguleika á færslu lagna.

2.8.3 Kvaðir

Kvöð er á lóðum um lagnir. Kostnaður á færslu lagna vegna framkvæmda lóðarhafa greiðist af þeim. Veitufyrirtækjum er heimill aðgangur og uppgröfur vegna eftirlits og viðhalds lagna sinna sem liggja um lóðir í hverfinu.

2.9 Skilti

Skilti innan skipulagssvæðisins skulu vera í samræmi við *Samþykkt um skilti og auglýsingar í lögsögu Akureyrarkaupstaðar* frá 6. júní 2011.

2.10 Varðveisla minja

Minnt er á 23. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, *Fornleifar í hættu*, en þar segir:

„Hver sá sem verður var við að fornleifar liggi undir skemmdum skal gera Minjastofnun Íslands viðvart án tafar. Ef fyrirsjáanlegt er að minjastaður spillist vegna breyttrar landnotkunar eða framkvæmda skal framkvæmdaraðili eða viðkomandi sveitarfélag gera Minjastofnun Íslands viðvart með sannanlegum hætti með minnst fjögurra vikna fyrirvara áður en áætlaðar framkvæmdir hefjast og lýsa þeim breytingum er af framkvæmd mun leiða. Minjastofnun Íslands ákveður að undangenginni vettvangskönnun hvort frekari rannsóknar er þörf, hvort gera skuli tillögu um friðlýsingu eða hvort fornleifarnar megi

víkja og þá með hvaða skilmálum. Óheimilt er að veita leyfi til framkvæmda fyrr en ákvörðun Minjastofnunar Íslands liggur fyrir. Stofnunin skal hafa samráð við Umhverfisstofnun þegar fjallað er um blandaðar minjar, þ.e. menningarminjar sem einnig teljast til náttúruminja.“

Gert er ráð fyrir göngustígum í nánd við stríðsminjar á svæðinu. Vegna þessa er með öllu óheimilt að ráðast í framkvæmdir í nánd við þessar minjar nema að undangengnu samráði við Minjastofnun Íslands, sbr. 23. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 sem sjá má hér að ofan.

3 Almennir skilmálar

3.1 Almennt

Hér er lýst almennum skilmálum sem gilda að jafnaði um byggingar og framkvæmdir í tengslum við deiliskipulag þetta.

Í gildi eru almennir byggingarskilmálar Akureyrarbæjar frá 2006.

3.2 Breytingar á húsum og viðbyggingar

Á skipulagssvæðinu er almennt ekki gert ráð fyrir viðbyggingum en óski húseigendur hins vegar eftir leyfi fyrir minniháttar viðbyggingum skal um það sótt sérstaklega og fari það þá í lögformlegan farveg. Ástæða þessa er ekki síst sú að byggingar á skipulagssvæðinu eru fjölbreyttar og af ýmsum stærðum og gerðum sem gerir það snúið að gefa út almenn ákvæði. Þessi leið mun einnig tryggja nágrönnum hverju sinni betri möguleika á að gefa álit sitt á fyrirhuguðum framkvæmdum.

Almennt gildir að við allar breytingar á húsum og ytri umgjörð þeirra skal taka ríkt tillit til samhengis byggðarinnar, yfirbragðs hennar og götummyndar. Þá skal þess gætt sómi sé sýndur upphaflegum byggingarstíl og hlutföllum húsa.

Ekki er heimilt að breyta fjölda íbúða í núverandi íbúðarhúsum fyrir utan Þingvallastræti 18 þar sem heimilt er að fjölga íbúðum úr tveimur í þrjár.

Uppgefnar hæðir á deiliskipulagsupprætti eru að meðtöldum rishæðum.

3.3 Hönnun og uppdrættir

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

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. byggingarreglugerð (112/2012).

Vakin er athygli á byggingarlistastefnu Akureyrarbæjar sem samþykkt var í bæjastjórn 12. júní 2001.

Við hönnun bygginga skal gengið út frá reglugerð um hávaða (724/2008).

3.4 Mæliblöð

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

Mæliblöð sýna einnig viðmiðunarhæðir gangstétta og gatna við lóðarmörk, sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum.

3.5 Sorpgeymslur og sorpgámar

Sorpgeymslur skulu almennt vera í samræmi við kafla 6.12 í byggingareglugerð (112/2012) eða samkvæmt ákvæðum sem Akureyrarbær setur. Aðgangur að sorpílátum skal vera auðveldur og greiður en þess jafnframt gætt að sorpílát séu ekki áberandi. Við hönnun sorpgeymslna skal taka mið af flokkun sorps og gera ráð fyrir nægjanlegum aðstæðum og rými þannig að samræmist verklagsreglum Akureyrarbæjar.

3.6 Frágangur lóða

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við kafla 7.2 í byggingareglugerð (112/2012).

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur skv. mæliblaði.

Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram opnum svæðum í þeirri hæð, sem sýnd er á mæliblöðum, og bera allan kostnað af því.

4 Sérákvæði

4.1 Almennt

Hér er lýst sérstökum skilmálum fyrir þær nýbyggingar sem gert er ráð fyrir í deiliskipulagi þessu.

4.2 Hlíðargata 2

Innan byggingarreits er heimilt að reisa íbúðarhús á tveimur hæðum og kjallara ásamt innbyggðri bílgeymslu. Hámarks gólfplötur hvorrar hæðar skal vera 130 m².

Mögulegt er að hafa kjallara undir húsinu en sækja þarf um það sérstaklega til byggingarfulltrúa. Nýtingarhlutfall lóðar á skipulagsupprætti gerir ekki ráð fyrir byggingu kjallara en greidd skulu gatnagerðargjöld í samræmi við stærð þess kjallara sem sótt er um að byggja, ef til þess kemur.

Þakform er frjálst og skal hámarkshæð byggingar vera 7,5 m frá gólfkóta neðri hæðar og hámarks veggshæð skal vera 6,0 m frá gólfkóta neðri hæðar.

Byggingin skal ekki rísa hærra en byggingar á aðliggjandi lóðum í sömu götu og mun því falla vel að þeirri byggð sem fyrir er.

Byggingarlína er bindandi á þeirri hlið hússins sem snýr að Hlíðargötu til að halda í þá götumynd sem fyrir er. Húsin austan götunnar standa öll álíka langt frá götunni og lögð er áhersla á að fyrirhuguð bygging geri það einnig til að brjóta ekki upp þá götumynd sem fyrir er. Þar sem byggingarlína er bindandi er skal a.m.k. 60 % húshliðar vera við þá línu en þess utan er staðsetning innan byggingarreits frjáls.

4.3 Munkaþverárstræti 36

Innan byggingarreits er heimilt að reisa íbúðarhús, parhús, á tveimur hæðum og kjallara ásamt innbyggðri bílgeymslu. Hámarks gólfplötur hvorrar hæðar skal vera 260 m², eða 130 m² fyrir hvora íbúð.

Mögulegt er að hafa kjallara undir húsinu en sækja þarf um það sérstaklega til byggingarfulltrúa. Nýtingarhlutfall lóðar á skipulagsupprætti gerir ekki ráð fyrir byggingu kjallara en greidd skulu gatnagerðargjöld í samræmi við stærð þess kjallara sem sótt er um að byggja, ef til þess kemur.

Aðeins er heimilt að hafa eina hæð upp frá götuhæð Munkaþverárstrætis vegna landhalla á svæðinu.

Þakform er frjálst og skal hámarkshæð byggingar vera 7,5 m frá gólfkóta neðri hæðar og hámarks veggshæð skal vera 6,0 m frá gólfkóta neðri hæðar.

Byggingin skal ekki rísa hærra en byggingar á aðliggjandi lóðum í sömu götu og mun því falla vel að þeirri byggð sem fyrir er.

Byggingarlína er bindandi á hluta þeirrar hliðar hússins sem snýr að Munkaþverárstræti til að halda í þá götumynd sem fyrir er. Húsin austan götunnar standa öll álíka langt frá götunni og lögð er áhersla á að fyrirhuguð bygging geri það einnig til að brjóta ekki upp þá götumynd sem fyrir er. Þar sem

byggingarlína er bindandi er skal bygging standa við byggingarlínu en þess utan er staðsetning innan byggingarreits frjáls.

4.4 Þórunnarstræti 126

Innan byggingarreits er heimilt að reisa íbúðarhús, fjölbýli, á þremur hæðum ásamt innbyggðri bílgeymslu. Hámarks gólfplötur hverrar hæðar skal vera 140 m².

Þakform er frjálst og skal hámarkshæð byggingar vera 10,5 m frá gólfkóta neðstu hæðar og hámarks vegghæð skal vera 9,0 m frá gólfkóta neðstu hæðar. Byggingin skal ekki rísa hærra en byggingar á aðliggjandi lóðum í sömu götu og mun því falla vel að þeirri byggð sem fyrir er.

Byggingarlína er bindandi á þeirri hlið hússins sem snýr að Þórunnarstræti til að halda í þá götummynd sem fyrir er. Húsin austan götunnar standa öll álíka langt frá götunni og lögð er áhersla á að fyrirhuguð bygging geri það einnig til að brjóta ekki upp þá götummynd sem fyrir er. Þar sem byggingarlína er bindandi er skal a.m.k. 60 % húshliðar vera við þá línu en þess utan er staðsetning innan byggingarreits frjáls.

4.5 Helgamagrastræti 8

Innan byggingarreits er heimilt að reisa íbúðarhús, parhús, á tveimur hæðum ásamt innbyggðri bílgeymslu. Hámarks gólfplötur hvorrar hæðar skal vera 220 m², eða 110 m² fyrir hvora íbúð.

Þak skal vera flatt og skal vegghæð og hámarkshæð byggingar vera 6,0 m frá gólfkóta neðri hæðar.

Byggingin skal ekki rísa hærra en byggingar á aðliggjandi lóðum í sömu götu og mun því falla vel að þeirri byggð sem fyrir er.

Byggingarlína er bindandi á hluta þeirrar hliðar hússins sem snýr að Helgamagrastræti til að halda í þá götummynd sem fyrir er. Húsin austan götunnar, á milli Hamarstígs og Lögbergsgötu, standa öll fremur nálægt götunni og lögð er áhersla á að fyrirhuguð bygging geri það einnig til að brjóta ekki upp þá götummynd sem fyrir er. Þar sem byggingarlína er bindandi er skal bygging standa við byggingarlínu en þess utan er staðsetning innan byggingarreits frjáls.

Á lóð þessari er nýlegt leiksvæði með rólu, vegasalti, rennibraut og smáhúsi. Þeir skilmálar eru settir á lóðina að henni skal ekki úthlutað sem byggingarlóð fyrr en sambærilegt leiksvæði hefur verið útbúið á syðra útivistarsvæðinu í austan Helgamagrastrætis (sjá kafla 2.3.1.2).

5 Umhverfisáhrif

Deiliskipulag neðri hluta Norður-Brekkunnar á Akureyri fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlana (105/2006). Aftur á móti er gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við 12. grein skipulagslaga (123/2010).

Helstu framkvæmdir skv. deiliskipulagi eru að gert er ráð fyrir að byggð verði íbúðarhús á fjórum óbyggðum lóðum inn í grónu hverfi. Gert er ráð fyrir betra aðgengi að útivistarsvæðum og uppbyggingu tveggja þeirra. Þá eru skilgreind betur bílastæði í þröngum götum hverfisins sem og gangstéttar meðfram þeim. Metin eru möguleg umhverfisáhrif þessara framkvæmda.

Ekki er talið að uppbygging skv. deiliskipulagi hafi neikvæð umhverfisáhrif. Mesta inngripið er bygging fjögurra íbúðarhúsa á óbyggðum lóðum í hverfinu, en lóðirnar eru hver um sig inn í grónu hverfi og íbúðarhús eru á aðliggjandi lóðum. Í einu tilfelli er verið að breyta leiksvæði í byggingarlóð en þeir skilmálar eru settir að lóðinni verði ekki úthlutað sem byggingarlóð fyrr en sambærilegt leiksvæði hefur verið útbúið á útivistarsvæði í nánd við núverandi leiksvæði.

Íbúðarbyggingarnar munu ekki rísa hærra en byggingar á aðliggjandi lóðum og munu því falla vel að þeirri byggð sem fyrir er. Mögulegt er að skuggavarþ verði á aðliggjandi lóðum í einhverjum tilfellum en það mun ekki vera meira en almennt er á lóðum í hverfinu og því eru þau áhrif ekki talin veruleg.

Skv. deiliskipulagi er verið að bæta aðgengi að og um útivistarsvæði í hverfinu sem hefur jákvæð umhverfisáhrif fyrir íbúa í hverfinu sem og bæjarbúa alla sem geta nýtt sér svæðin til yndis og útivistar.

Skv. deiliskipulagi er verið að skilgreina bílastæði meðfram götum sérstaklega út frá aðstæðum á hverjum stað til að auðvelda flæði umferðar um hverfið. Þá er í deiliskipulaginu verið að skilgreina gangstéttar meðfram þeim götum sem ekki hafa gangstétt í dag. Með þessari aðgerð er verið að bæta til muna aðgengi gangandi um hverfið og einnig að skapa leiðir fyrir gagnandi í gegnum hverfið, á milli efri hluta Norður-Brekkunnar og miðbæjarins. Aðgerðir þessar eru því taldar hafa jákvæð umhverfisáhrif.

Ekki er talið að framfylgd deiliskipulags hafi neikvæð umhverfisáhrif en jákvæð umhverfisáhrif eru möguleg vegna betra aðgengis að og um útivistarsvæði og vegna þeirra samgöngubóta sem gert er ráð fyrir í deiliskipulaginu.