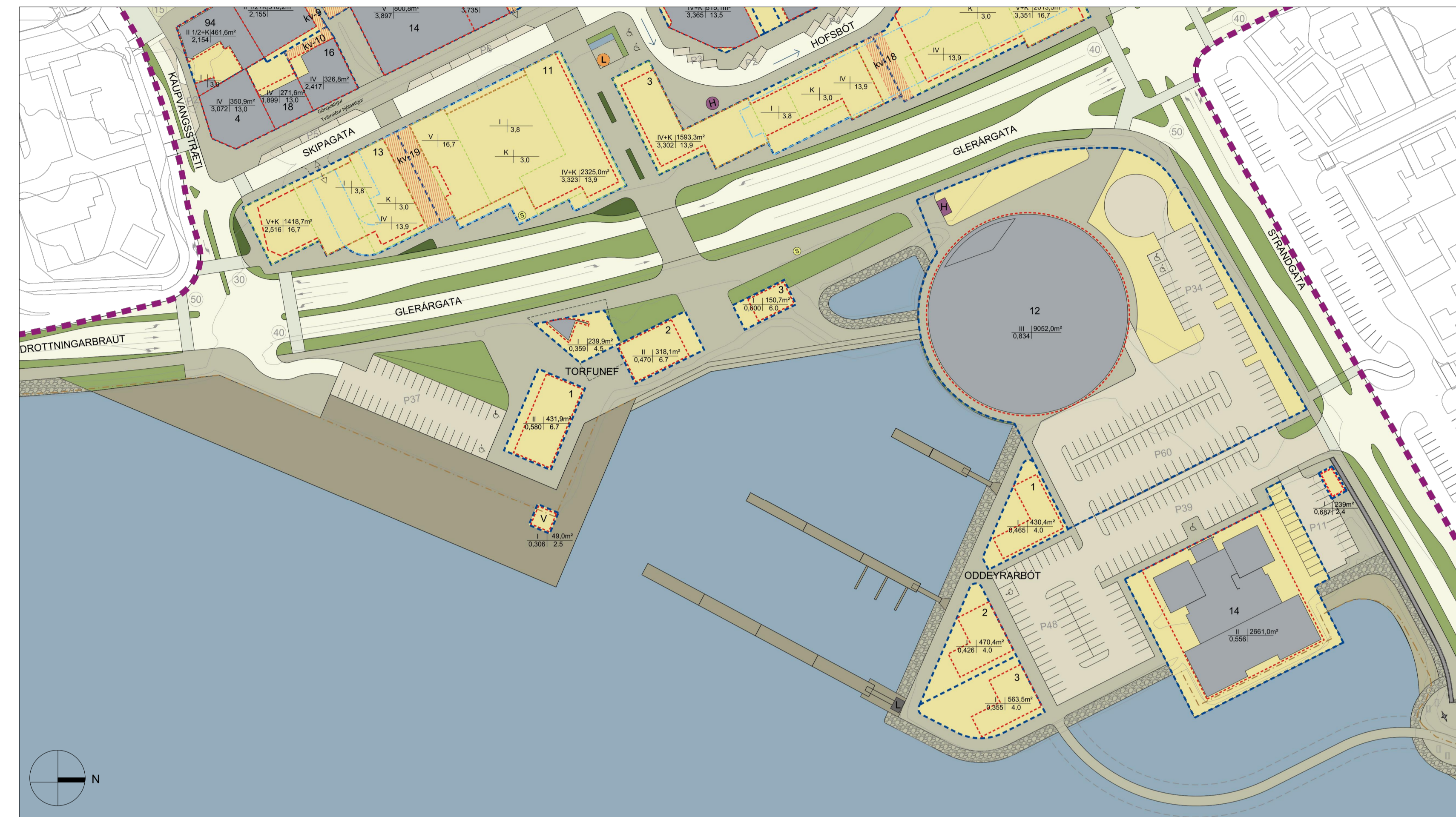
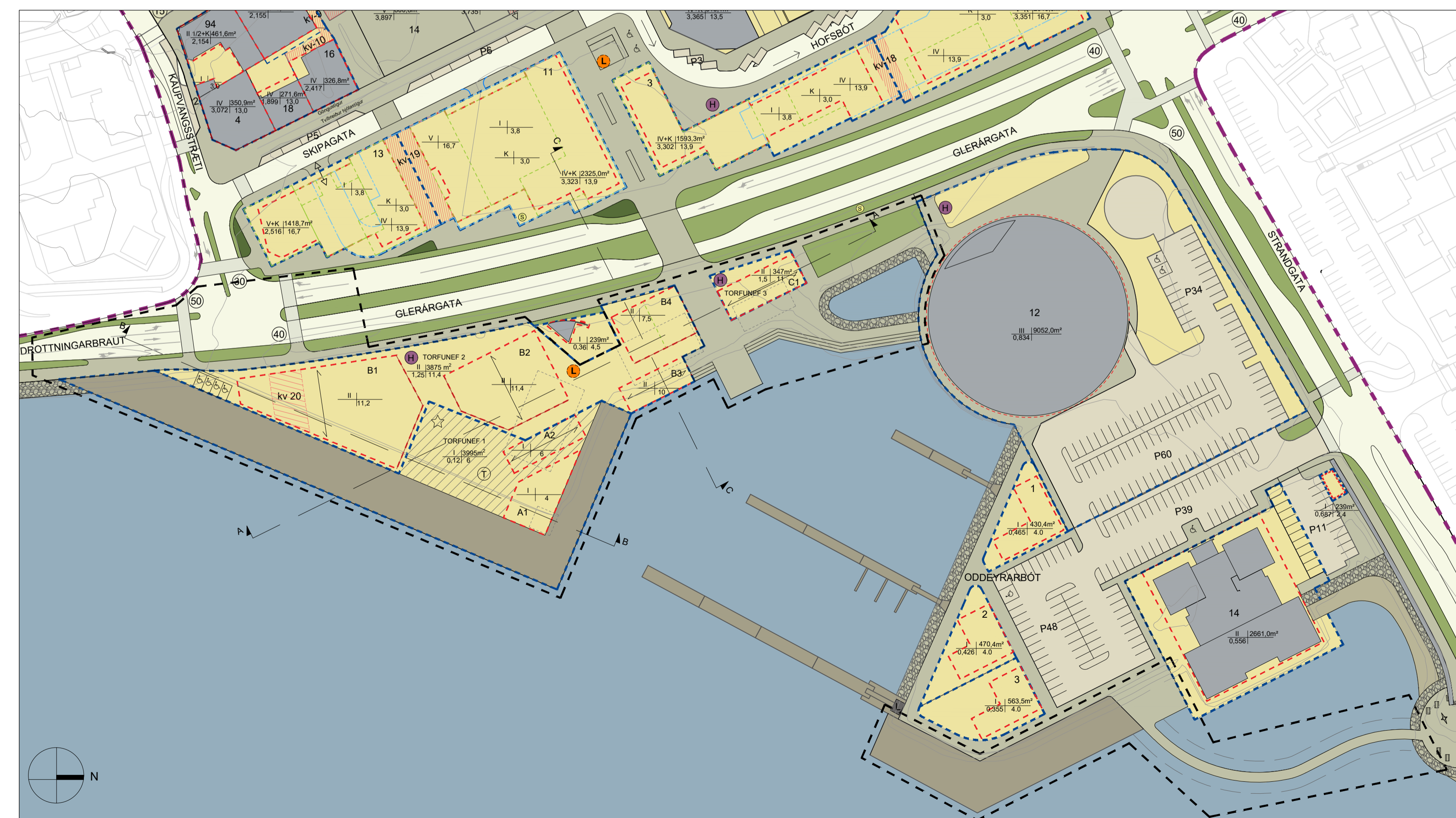


MÍÐBÆR - DEILISKIPULAG

TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI, TORFUNEF



GILDANDI DEILISKIPULAG MEÐ ÁORÐNUM BREYTINGUM, ÖBLAÐIST GILDI 22.07.2014. 1:1000



TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGU 1:1000

Breyting á deiliskipulagi miðbæjar Akureyrar, samþykkt árið 2014 m.s.br. Svæðið er innan skilgreinds hafnarsvæðis H1 í gildandi Aðalskipulagi Akureyrar 2018-2030.

Markmið:
Með breytingunni er m.a. komið til móts við markmið gildandi aðalskipulags um uppbyggingu verslunar og þjónustu sem geri miðbæ Akureyrar að eftirsóttum viðkomastað með lifandi hafnarsvæði og fjölbreyttri starfsemi.

Staðsetning, stærð og afmörkun:
Deiliskipulagssvæðið sem er u.þ.b. 1ha að stærð, liggur austan við Glerárgötu og nefnist Torfunefsbryggja.

Núverandi ástand:
Svæðinu er skipt upp í 4 lóðir auk lóðar fyrir dælustöð við Glerárgötu. Gert er ráð fyrir starfsemi tengdri ferðabjónustu s.s. þjónustu við skemmtiferðaskip og aðra hafnsækna ferðabjónustu.
Aðkoma að svæðinu er sunnan við gatnamót Drottningarbrautar og Glerárgötu.

Breyting á deiliskipulagi:
Í deiliskipulagsáætlinni er leitast við að skapa lifandi og spennandi hafnarsvæði fyrir fjölbreytt mannlíf í hjarta Akureyrar. Lögð er áhersla á að búa til spennandi áfangastað fyrir íbúa og gesti bæjarins með fjölbreytum dvalarsvæðum og göðum tengingum við nærliggjandi svæði. Gert er ráð fyrir því að öll uppbygging á svæðinu falli vel að nærliggjandi byggð og umhverfi. Í dag eru 5 lóðir á skipulagssvæðinu, Torfunef 1, 2, 3 og V, auk lóðar fyrir dælustöð við Glerárgötu. Í deiliskipulagstillögunni eru lóðarmörkun breytt og svæðinu skipt í 3 lóðir, Torfunef 1, 2 og 3. Á lóðinni Torfunef 1 er gert ráð fyrir þjónustubygging fyrir hafnarstarfsemi auk almenningsrýmis og bæjartorgs. Á lóðunum Torfunef 2 og 3 er gert ráð fyrir 7 byggingarreitum undir starfsemi, s.s. verslun, þjónusta, veitingastaði, skrifstofur og vinnustofur.
Bætt er við nýrri bryggju við Oddeyrarbót og göngutenging frá Strandgötu að Oddeyrarbót aðlöguð að breytingu.
Aðkoman að svæðinu færast til suðurs og mun akreinum á Drottningarbraut fækka í kjölfarið. Aðeins verður gert ráð fyrir að hægt verði að aka inn á svæðið frá Drottningarbraut til norðurs. Samfelldur göngustígur þvear nýju aðkomuna til þess að undirstrika forgang gangandi vegfaranda.

- Helstu breytingar:**
- Lóðarmörkun breytt og svæðinu skipt upp í þrjár lóðir
 - Byggingarreitum fjölgað
 - Aðeins er gert ráð fyrir bilastæðum fyrir hreyfihamlaða á svæðinu auk hjólastæða
 - Afmörkun hafnarsvæðis breytt
 - Nýtt hafnarsvæði austan við Oddeyrarbót
 - Ný kvöð um gönguleið við suðurenda Torfunefsbryggju
 - Aðkoma að svæðinu færast til suðurs og samhliða verður breyting á beygjuakreinum á gatnamótum Glerárgötu og Kaupvangsstrætis

Almennir skilmálar
Byggingar skulu ýmist klæddar timbri eða málmklæðningu í mismunandi litatönum, notast skal við vönduð byggingarefni og vanda skal allan frágang bygginga. Gera skal grein fyrir efnis- og litavali um leið og forteikningar eru lagðar fram. Hver bygging skal hafa slitt sérkenni þegar kemur að efnis- og litavali, aðeins skal notast við eitt megin klæðingarefni (gler tekt ekkí sem efnisval) fyrir hverja byggingu og einn megin litatón fyrir hverja byggingu.
Leggja skal fram forteikningar í kvarða 1:200 áður en aðaluppdrættir eru sendir inn.

Sérskilmálar
Göngutenging við Hof
Heimilt er að framlegja göngutengingu milli Hofs og Torfunefsbryggju þannig að göngutenging falli að hönnun útistar- og dvalarsvæðis við Torfunefsbryggju. Efnisval og útlit skal vera í samræmi við önnur dvalar- og almenningsrými á svæðinu. Hönnun göngutengingar, s.s. svæðið útfærast nánar við landmötun og hönnun svæðisins.

Torfunef 1
Á lóðinni er gert ráð fyrir torgi. Torgið er hugsað sem aðfrp og dvalarstaður og gert er ráð fyrir lifandi starfsemi í þeim byggingum sem liggja að torginu. Heimilt er að staðsetja kennileiti/listaverk á torginu, staðsetning á uppdrætti er leiðbeinandi. Samráð skal haft við hlutaeigandi aðila um val á kennileiti/listaverki og staðsetningu.
Aðkoma skal vera fyrir bíla sem þjónusta svæðið. Ekki skal gera ráð fyrir að komu langferðabíla.

Byggingarreitir A1
Þjónustubygging fyrir hafnarstarfsemi. Byggingin skal vera hönnuð þannig að hún myndi settröppur/áhorfendabekki sem snúa að torginu. Heimilt er að fallvörn nái allt að 1,5m. upp yfir hámarkshæð skv. skilmálasniði.

Byggingarreitir A2
Opinn þak strúktúr/skýli sem nýttist fyrir fjölbreytt viðburðahald. Hönnun þess skal gera ráð fyrir að hægt sé að klæða með seglúki til að loka fyrir mismunandi viðburðarhald og veita skjól fyrir veðri og vindum. Hámarkshæð mænis er 6 m, efnisval frjálst.

Torfunef 2
Gera skal ráð fyrir bilastæðum fyrir hreyfihamlaða auk hjólastæða á lóðinni.

- Byggingarreitir B1**
- kv-20 Kvöð um göngustíg á byggingareit B1 sem tengir skipulagssvæðið við Kaupvangsstræti auk þess að tengjast göngustíg meðfram Glerárgötu/Drottningarbraut.
 - Jarðhæð skal vera opin í tengslum við almenningsrými, s.s. þjónustustarfsemi, veitingarekstur og sýningarhald/rými.
 - Framhlið byggingar sem snýr að torgi skal vera opin því sem nemur 50-70% með gleri.
 - Framhliðar á jarðhæð skulu opnar því sem nemur 50-70% með gleri.
 - Á efri hæð er heimilt að hafa skrifstofur, vinnustofur o.þ.h.
 - Hámarkshæð, sjá skilmálasnið.
 - Byggingin skal fylgja a.m.k. 70% af lengd bundinnar byggingarlínu.
 - Þakform skal vera mænispak með 25-35° halla.

- Byggingarreitir B2**
- Jarðhæð skal vera opin í tengslum við almenningsrými, s.s. þjónustustarfsemi, veitingarekstur og sýningarhald/rými.
 - Framhlið byggingar sem snýr að torgi skal vera opin því sem nemur 50-70% með gleri. Aðrar framhliðar á jarðhæð skulu opnar því sem nemur 50-70% með gleri.
 - Á efri hæð er heimilt að hafa skrifstofur, vinnustofur o.þ.h.
 - Hámarkshæð, sjá skilmálasnið.
 - Byggingin skal fylgja a.m.k. 70% af lengd bundinnar byggingarlínu.
 - Þakform skal vera mænispak með 25-35° halla.

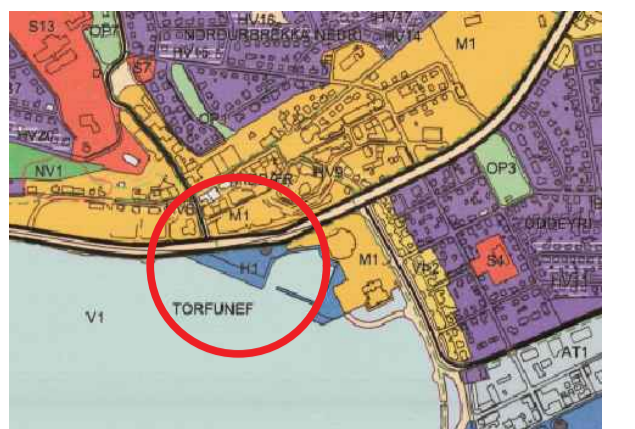
- Byggingarreitir B3**
- Jarðhæð skal vera opin í tengslum við almenningsrými, t.d. þjónustustarfsemi, veitingarekstur og sýningarhald/rými.
 - Framhliðar á jarðhæð skulu opnar því sem nemur 50-70% með gleri.
 - Á efri hæð er heimilt að hafa skrifstofur, vinnustofur o.s.frv.
 - Hámarkshæð, sjá skilmálasnið.
 - Þakform skal vera mænispak og þakhallinn a.m.k. 30°.

- Byggingarreitir B4**
- Jarðhæð skal vera opin í tengslum við almenningsrými, t.d. þjónustustarfsemi, veitingarekstur og sýningarhald/rými.
 - Framhliðar á jarðhæð skulu opnar því sem nemur 50-70% með gleri.
 - Á efri hæð er heimilt að hafa skrifstofur, vinnustofur o.s.frv.
 - Hámarkshæð, sjá skilmálasnið.
 - Byggingin skal fylgja a.m.k. 70% af lengd bundinnar byggingarlínu.
 - Þakform skal vera flatt.
 - Þakvalir eru heimilar á þaki fyrstu hæðar.

Torfunef 3
Gera skal ráð fyrir hjólastæðum á lóð.

- Byggingarreitir C1**
Á reitnum er gert ráð fyrir að koma fyrir uppgerðu og endurbættu Wathnehús í upprunalegri mynd. Ef ekki verður af þeim fyrirætlunum er heimilt að byggja samkvæmt eftirtarandi skilmálum.
- Jarðhæð skal vera opin í tengslum við almenningsrými, s.s. þjónustustarfsemi, veitingarekstur eða aðstöðu fyrir sjónsund og gufubáð.
 - Á efri hæð er heimilt að hafa skrifstofur, vinnustofur o.þ.h.
 - Hámarkshæð, sjá skilmálasnið.
 - Þakform skal vera mænispak og þakhallinn a.m.k. 30°.

Að öðru leyti en hér kemur fram gilda fyrri skilmálar



ÚR AÐALSKIPULAGI AKUREYRAR 2018-2030

SKÝRINGAR:

- MÖRK DEILISKIPULAGSBREYTINGA
- MÖRK DEILISKIPULAGSINS
- LÓÐARMÖRK
- LÓÐARMÖRK FALLA ÚT
- KVADIR Á LÓÐ
- BYGGINGARREITUR
- BYGGINGARREITUR (efri hæðir)
- BYGGINGARREITUR (bilakjallari)
- BINDANDI BYGGINGARLÍNA
- MENISSTEFNA
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- BYGGINGAR SEM MÁ FJARLEGJA
- LÆKUR OG TJARNIR
- GRÆN SVÆÐI
- KVÖÐ UM GRÖÐUR
- SJÓR
- BRYGGJUR
- NÚVERANDI STRANDLÍNA
- MÓGULEGT SVÆÐI FYRIR LANDFYLINGU
- LEIKSVÆÐI
- HÁMARKSHRADI UMFERDAR
- EINSTEFNUMFERD
- HJÓLASTÆÐI STAÐSETNING LEIÐBEINANDI
- BIDSTÖÐ SVA
- TORG
- KENNILEITI STAÐSETNING LEIÐBEINANDI
- GATNAKERFI
- GANGSTÉTTIR OG STÍGAR
- VISTGATA (sémeðhöndlun yfirborðs)
- GATA UMFERDAREYJUR
- GATA
- ALMENN BILASTÆÐI
- BILASTÆÐI HREYFIHAMLAÐRA - FYRIRKOMULAG LEIÐBEINANDI

NÝTINGARLYKILL			
III	840m²	háðafjöldi nýtingarhlutf.	lóðarstærð max.þakh.
0,450	12,0		

Með deiliskipulagsuppdrætti þessum fylgir skýringaruppdráttur, MÍÐBÆR - DEILISKIPULAG, dagsettur XX.XX.2023

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

þann _____ 20__ og í

þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__ . Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__ .

Verkhelli: **MÍÐBÆR - DEILISKIPULAG**

Verkhliut: DEILISKIPULAGSBREYTING
Mælikvarði: 1:1000_A1 Teiknað: BS,PMR
Samþykkt: Várfarið: JH
Útgáfudagur: Verknúmer: 22024
Teiknistöð: Teiknir: 22024



HALLARMÓLA 4 - 108 REYKJALÁVÍK SMÍ: 570 5700 arkithing@arkithing.is - www.nordicarch.com
STRANDGÖTU 31 - 600 AKUREYRI