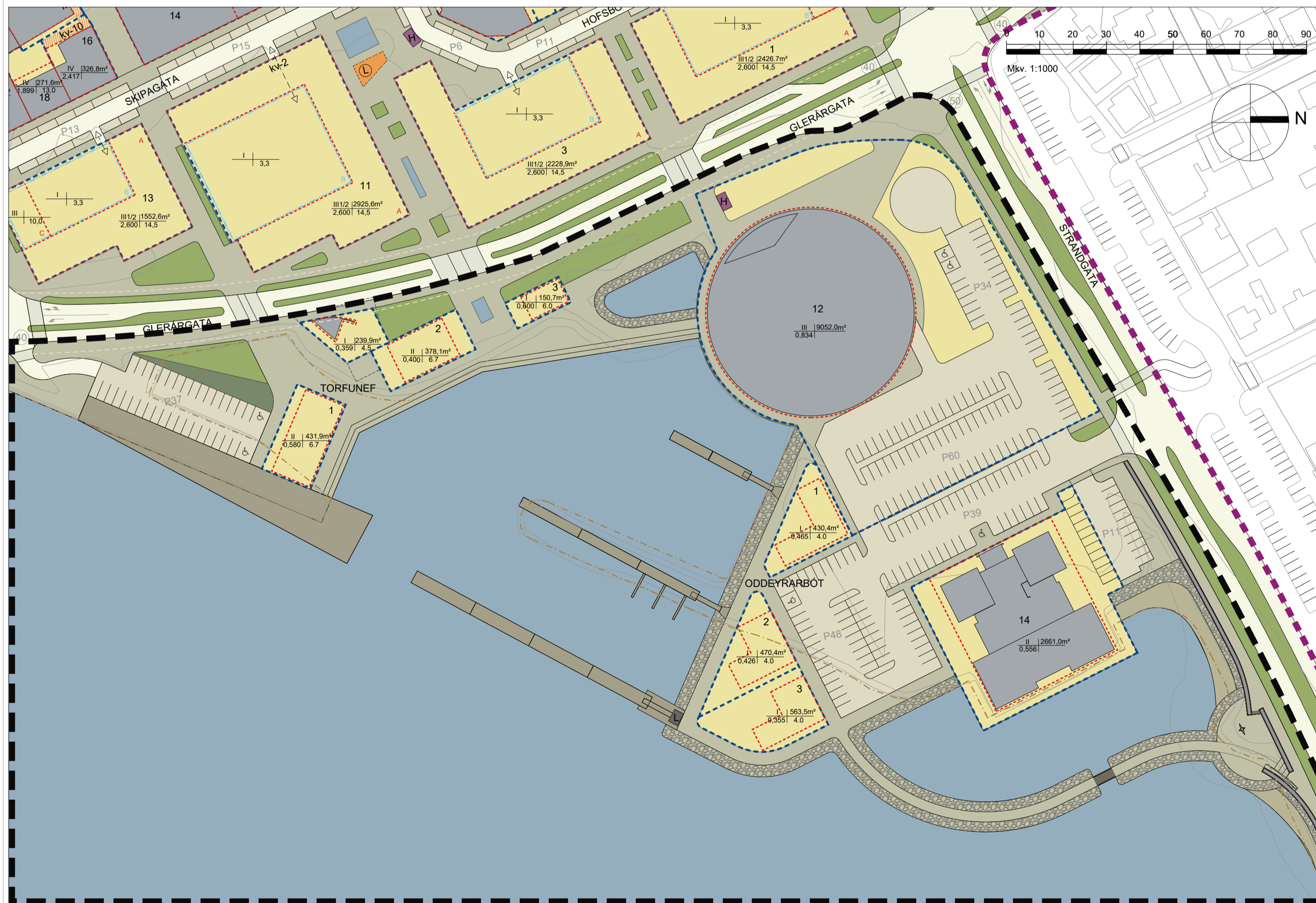


GILDANDI DEILISKIPULAG. ÖBLADIST GILDI 22.07.2014, BREYTT 18.02.2016.



BREYTT DEILISKIPULAG

Miðbær - deiliskipulag

Breyting á deiliskipulagi, Hofsbót og Torfunef.

Breyting á deiliskipulagi fellst í eftirfarandi:

- Lóðin Torfunef 1 stækkar um 246,1 m², úr 185,8 m² í 431,9 m² og samhlíða stækkar byggingarreitir nokkuð. Nýtingarhlutfall lóðarinnar breytist úr 0,853 í 0,580. Hámarks byggingarmagn innan lóðar er 250,5 m² (431,9 m² x 0,580). Lóð stækkar nokkuð meira en byggingarreitir til að auka nýtingarmöguleika lóðarinnar og til að skapa möguleika á dvalarsvæðum umhverfis byggingu. Bætt er við kröfu um að lágmarks byggingarmagn innan lóðar verði 100 m².
- Lóðin Torfunef 3 breytist í Torfunef 2. Lóðin stækkar um 262,1 m², úr 116,0 m² í 378,1 m² og samhlíða stækkar byggingarreitir nokkuð. Nýtingarhlutfall lóðarinnar breytist úr 0,500 í 0,400. Hámarks byggingarmagn innan lóðar er 151,2 m² (378,1 m² x 0,400). Lóð stækkar nokkuð meira en byggingarreitir til að auka nýtingarmöguleika lóðarinnar og til að skapa möguleika á dvalarsvæðum umhverfis byggingu. Bætt er við kröfu um að lágmarks byggingarmagn innan lóðar verði 80 m².
- Heimilt er að setja á lóðirnar við Torfunef 1 og 2 aðflutt hús (eitt hús á hvora lóð) og skulu þau hús vera í samræmi við eftirfarandi skilmála: Byggingin skal vera einnar eða tveggja hæðar. Þakform bygginga skal vera mænispak og skal mænisstefna vera samsíða langhlíð. Hámarksvegghæð er 3,0 metrar og mænishæð að hámarki 6,7 metrar, miðað er við fjarlægð frá gólfkóta 1. hæðar. Þakhalli skal vera á bilinu 34° - 46°. Leiðbeinandi gólfhæð verður gefin upp á mæliblöðum.
- Lóðin Torfunef 5 breytist í Torfunef 3. Lóðin stækkar um 34,7 m², úr 116,0 m² í 150,7 m² og samhlíða stækkar byggingarreitir nokkuð. Nýtingarhlutfall lóðarinnar breytist úr 0,500 í 0,600. Hámarks byggingarmagn innan lóðar er 90,4 m² (150,7 m² x 0,600). Lóð stækkar nokkuð meira en byggingarreitir til að auka nýtingarmöguleika lóðarinnar og til að skapa möguleika á dvalarsvæðum umhverfis byggingu. Bætt er við kröfu um að lágmarks byggingarmagn innan lóðar verði 50 m², ef til þess kemur að hús af lóðinni Hafnarstræti 100b verður ekki flutt á lóðina.
- Breyting er gerð á gönguleið á fyllingu frá hafnarsvæðinu að Hofi. Tengingin er breikkuð og hún færð nær fyrirhuguðum gönguás sem liggur frá hafnarsvæði að Hafnarstræti. Með þessari breytingu skapast almenningsrými austan lóðar við Torfunef 3 sem styrkir hafnarsvæðið. Þá er sú breyting gerð að stallar sem gert er ráð fyrir frá hafnarsvæði niður að sjó framlengjast að Hofi frá fyrirhuguðum gönguás frá hafnarsvæði að Hafnarstræti.
- Lóð dælustöðvar við Glerárgötu minnkar um 63,3 m², úr 303,2 m² í 239,9 m². Vegna þessa breytist nýtingarhlutfall lóðarinnar úr 0,284 í 0,359 en hámarks byggingarmagn helst óbreytt. Breyting á lóðarmörkum er til að skapa betra almenningsrými og rýmri gönguleiðir umhverfis fyrirhugaðar byggingar á hafnarsvæðinu.
- Lóðin Torfunef 7 breytist í Oddeyrarbót 1. Lóðin stækkar um 273 m², úr 157,4 m² í 430,4 m² og samhlíða stækkar byggingarreitir nokkuð og lega hans breytist. Nýtingarhlutfall lóðarinnar breytist úr 0,698 í 0,465. Hámarks byggingarmagn innan lóðar er 200,1 m² (430,4 m² x 0,465). Lóð stækkar nokkuð meira en byggingarreitir til að auka nýtingarmöguleika lóðarinnar og til að skapa möguleika á dvalarsvæðum umhverfis byggingu. Bætt er við kröfu um að lágmarks byggingarmagn innan lóðar verði 100 m².
- Lóðin Torfunef 9 breytist í Oddeyrarbót 2. Lóðin stækkar um 193 m², úr 277,4 m² í 470,4 m² og samhlíða stækkar byggingarreitir nokkuð og lega hans breytist. Nýtingarhlutfall lóðarinnar breytist úr 0,720 í 0,426. Hámarks byggingarmagn innan lóðar er 200,4 m² (470,4 m² x 0,426). Lóð stækkar nokkuð meira en byggingarreitir til að auka nýtingarmöguleika lóðarinnar og til að skapa möguleika á dvalarsvæðum umhverfis byggingu. Bætt er við kröfu um að lágmarks byggingarmagn innan lóðar verði 100 m².
- Lóðin Oddeyrarbót 3 bætist við á skipulagssvæðinu, austan lóðarinnar Oddeyrarbót 2. Stærð lóðarinnar er 563,5 m². Byggingarreitir lóðarinnar er þannig staðsettur að möguleiki er á dvalarsvæði sunnan byggingar. Nýtingarhlutfall lóðarinnar er 0,355. Hámarks byggingarmagn innan lóðar er 200,0 m² (563,5 m² x 0,355). Lágmarks byggingarmagn innan lóðar er 100 m². Sömu skilmálar gilda fyrir Oddeyrarbót 3 og eru í gildi fyrir Oddeyrarbót 1 og 2, það er að byggingin skal vera einnar hæðar, þakform verði flatt og hámarksvegghæð verði 4,0 metrar frá gólfkóta. Frekari skilmála og ákvæði má sjá í kafla 6.2.5 í gildandi deiliskipulagi.
- Fyrirhugaður hafnargarður til suðurs frá landfyllingu fellur burt en í stað hans er gert ráð fyrir flotbryggju (brimbrjót) á sama stað. Flotbryggjan er um 80 m löng og 4 m breið. Þessi breyting er tilkomin vegna mikillar dýptar á svæðinu og því hentar betur að hafa flotbryggju en hafnargarð. Breyting þessi er gerð samkvæmt tillögu frá Vegagerðinni og Hafnarsamlagi Norðurlands. Staðsetningar og stærðir flotbryggja inni í smábáthöfninni breytast einnig tilfella samkvæmt tillögu frá Vegagerðinni og Hafnarsamlagi Norðurlands. Þar sem flotbryggjan tengist inn á hafnargarðinn er gert ráð fyrir steyptum landsstöpli sem er um 12 m² að stærð.
- Breytingar eru gerðar á bilastæðum á svæðinu. Smávægilegar leiðréttingar eru gerðar á uppdrætti á bilastæðunum milli Hofsbót og Strandgötu 14 til samræmis við núverandi ástand. Sú breyting er gerð á bilastæðunum nærst hafnarsvæðinu að opnað er fyrir hringakstur á bilastæðunum til að bæta aðgengi og umferðarflæði á svæðinu. Gert er ráð fyrir 11 nýjum bilastæðum norðan lóðar Strandgötu 14 sem tengjast bilastæðum innan þeirrar lóðar. Vegna breytinga á lóðarmörkum við Torfunef 1 eru gerðar óverulegar breytingar á bilastæði sunnan lóðarinnar. Við þetta fækkar bilastæðum um fjögur og verða þau 37 eftir breytingu. Breytingar þessar hafa í för með sér fjölgun bilastæða á svæðinu um 10.
- Lóð Strandgötu 14 minnkar um 210 m², úr 2.871 m² í 2.661 m². Ástæða breytingarinnar er leiðrétting á lóðarmörkum við áður nefnd bilastæði norðan Strandgötu 14. Nýtingarhlutfall lóðarinnar hækkar úr 0,515 í 0,556 vegna minnkunar lóðar og er heildar byggingarmagn því óbreytt.
- Gert er ráð fyrir nýjum göngustíg (sjávarstíg) á sérstakri fyllingu milli hafnarsvæðis og núverandi áningarstaðar við Strandgötu. Stígurinn liggur um 30-35 m austan Strandgötu 14. Gert er ráð fyrir brú á stignum þannig að sjór geti flætt að og umklúði svæðið umhverfis Strandgötu 14 eins og nú er. Ástæða fyrir stignum er sú að talin er þörf á betri tengingu frá Oddeyrarbruggju og Tangabryggju (viðlegukantar skemmtiferðaskipa) að Hofsbót og hafnarsvæðinu í kringum Hof og Torfunef, þar sem er að byggjast upp hafnsækin starfsemi fyrir ferðamenn.
- Gert er ráð fyrir stækkun áningastaðar við Strandgötu úr um 100 m² í um 300 m² og betri tengingu hans við gönguleiðina meðfram Strandgötu. Tryggt verður aðgengi fyrir alla (þrepalaust aðgengi) að áningarstaðnum og um stígninn að Hofsbót. Gert er ráð fyrir borðum og bekkjum á stækkuðum áningarstað og tengingu niður að sjó/strönd vegna sjósunds og þ.h.
- Torfunefsbryggja stytst um 8 m og norðrendi hennar breikkar til austurs um 8 m og þar með breytist stefna/lega bryggjunnar. Er þetta gert til að bæta innsiglingu inn í smábáthöfnina og aðstæður þar. Breyting þessi er gerð samkvæmt tillögu frá Vegagerðinni og Hafnarsamlagi Norðurlands. Vegna breytinga á deiliskipulagi var unnin fornleifaskýrsla fyrir Torfunefsbryggju en þar sem bryggjan er eldri en 100 ára er hún friðuð skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012. Torfunefsbryggja er upphaflega byggð árið 1905 og endurreist árið 1907. Sú bryggja sem nú stendur er frá árinu 1950. Leifar bryggjunnar frá 1907 kunna að finnast undir vesturhluta núverandi mannvirkis og í landfyllingu Drottningarbrautar. Minjastofnun Íslands gaf umsögn um stöðu Torfunefsbryggju vegna fyrirhugaðrar breytingar á deiliskipulagi. Í þeirri umsögn kemur m.a. fram að ekki megi raska þessum friðuðu fornleifum nema með leyfi Minjastofnunar og ef fyrirhugaðar framkvæmdir koma til með að ógna fornleifum mun Minjastofnun fara fram á mótvægisáðgerðir sem skilyrði fyrir leyfisveitingu. Þeir skilmálar eru settir í breytingu á deiliskipulagi að ekki verða heimilar framkvæmdir við breytingar á bryggjunni nema að undangengnu samráði við Minjastofnun Íslands. Þá eru þeir skilmálar settir að við hönnun nýrrar bryggju verði tekið mið af fyrri bryggjumannvirkjum við Torfunef varðandi útlit, efnisval og frágang.

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 mæliblaðið.

Fyrir utan breytingar þessar gildir áfram greinargerð deiliskipulags sem óðlaðist gildi 22.07.2014, breytt 18.02.2016.

Breyting á deiliskipulagi felur í sér framkvæmdir sem falla í flokk C í lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000. Bæjarstjórn tekur ákvörðun um hvort framkvæmdir skuli háð mati á umhverfisáhrifum áður en framkvæmdaleyfi er veitt.

DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSI SEM FENGID HEFUR MÁLSMEDFERD

SKV. 1. MGR. 43. GR. SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010

FRÁ _____ TIL _____

VAR SAMÞYKKT Í BÆJARSTJÓRN PANN _____

BÆJARSTJÓRI AKUREYRAR

SAMÞYKKT DEILISKIPULAGSBREYTINGARINNAR VAR AUGLÝST Í

B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA PANN _____



UNNIÐ FYRIR
SKIPULAGSDEILD
AKUREYRARBÆJAR



ADALSKIPULAG AKUREYRAR 2005-2018, MKV. 1 : 20.000

SKÝRINGAR

- MÖRK DEILISKIPULAGSBR.
- MÖRK DEILISKIPULAGSINS
- LÓÐARMÖRK
- LÓÐARMÖRK FALLA ÚT
- KVADIR Á LÓÐ
- BYGGINGARREITUR
- BYGGINGARREITUR (bilgeymslur)
- BINDANDI BYGGINGARLÍNA
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- BYGGINGAR SEM MÁ FJARLÆGJA
- LÆKUR OG TJARNIR
- GRÆN SVÆÐI
- SJÓR
- LANDFYLLING, VIÐBÓT
- GRJÓTVÖRN (SJVÖRN)
- BRYGGJUR
- STRÖND
- VEGGUR (GRJÓTHLEDSLÁ)
- NÚVERANDI STRANDLÍNA
- MÖGULEG STÆKK. GLERÁRG. Í 2+2
- LEIKSVÆÐI
- HÁMARKSHRADI UMFERDAR
- EINSTEPUUMFERD
- REIÐHJÓLASKÝLI
- LANDSSTÖPULL
- GATNAKERFI
- GANGSTÉTTIR OG STÍGAR
- VISTGATA (sérmeðhöndlun yfirborðs)
- GATA UMFERDAREYJUR
- GATA
- ALMENN BILASTÆÐI
- BILASTÆÐI INNAN LÓÐAR

NÝTINGARLYKILL

III	840m ²	hæðarfjöldi	lóðarstærð
0,450	12,0	nýtingarhlutf.	hámarks-hæð

AKUREYRI - MIÐBÆR DEILISKIPULAGSBREYTING - TILLAGA HOFSBÓT OG TORFUNEF

KVARDI-A1: 1:1000	TEIKN NR: 001
DAGS: 11.05.2016	HANNAÐ: Ótill
FLOKKUR: 6000	TEIKNAD: II
SKRÁ: 15126_dsk-br.dwg	VERKNR: 15126



LANDSLAGS A R K I T E K T A R F Í L A
SKÓLAORUSTIG 11 - 101 REYKJAVÍK - Sími: 535 5350
KAUFANGI VMYRVARVEG - 600 AKUREYRI - Sími: 460 4440
WWW.LANDSLAG.IS LANDSLAG@LANDSLAG.IS