



GLERÁREYRAR DEILISKIPULAG – TILLAGA

GREINARGERÐ MEÐ SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLUM

Útgáfa 1.0 – drög til skoðunar
08.03.2024
Unnið fyrir Fasteignafélagið Eik

Efnisyfirlit

1	INNGANGUR	2
2	FYRIRLIGGJANDI SKIPULAGSÁÆTLANIR	3
2.1.1	AÐALSKIPULAG	3
2.1.2	GILDANDI DEILISKIPULAG.....	5
2.1	GRÓÐURFAR - STAÐHÆTTIR.....	5
2.2	FORNMINJAR	6
3	DEILISKIPULAGSTILLAGAN	7
3.1	MARKMIÐ	7
4	ALMENNIR DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR.....	8
4.1	ALMENNT	8
4.2	BÍLASTÆÐI, HJÓLASTÆÐI OG AÐKOMA	9
4.3	SORPHIRÐA.....	9
4.4	SKILTI	10
4.5	ALGILD HÖNNUN.....	10
4.6	LÓÐIR.....	10
4.7	HÚSAGERÐIR	11
4.8	LÝSING	11
4.9	UMHVERFI, STÍGAR, GRÓÐUR, LÝSING O.FL.	11
4.10	MÆLIBLÖÐ	11
5	SÉRSKILMÁLAR LÓÐA	12
5.1	ALMENNT	12
5.2	KVAÐIR.....	12
5.3	FJÖLBÝLISHÚS	13
5.4	GLERÁREYRAR 2.....	13
5.1	GLERÁREYRAR 4.....	13
5.1	GLERÁREYRAR 6.....	13
5.1	GLERÁREYRAR 8.....	14
5.1	GLERÁREYRAR 10.....	14
5.2	BYGGINGARREITIR OG BYGGINGARLÍNUR.....	14
5.3	UPPBROT KLÆDNINGA, SVALIR	15
6	ÁHRIFAMAT.....	15
7	MÁLSMEDFERÐ.....	16
7.1	FERLIÐ	16
7.2	UMSAGNARAÐILAR.....	16
7.3	AUGLÝSING.....	16
7.4	AFGREIÐSLA ATHUGASEMDA	16
8	AFGREIÐSLA OG GILDISTAKA	17

1 INNGANGUR

Um er að ræða tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir óbyggt svæði sem liggur í norðan við og meðfram neðsta hluta Byggðavegar. Svæðið hefur um árabil verið skilgreint í aðalskipulagi sem svæði til íbúðabygðar allt frá vesturenda og austur að Gleráreyri 4 og 2 austast á skipulagssvæðinu en þar er skilgreint svæði fyrir atvinnustarfsemi.

Í gildandi deiliskipulagi fyrir svæði frá árinu 2010 er íbúðasvæðið skilgreint sem ein lóð en númerað lóðanúmerum fyrir Gleráreyrar 6-8.

Deiliskipulagsvinna þessi miðar því að skilgreina svæðið fyrir uppbyggingu blandaðrar bygðar íbúðasvæðis í bland við verslunar- og þjónustusvæði samhliða aðalskipulagsbreytingu þar sem svæðið verði skilgreint sem Miðbæjarsvæði (M).

Skipulag þetta er unnið af arkitektastofunni Kollgátu ehf fyrir hönd Eik Fasteignafélags ehf.

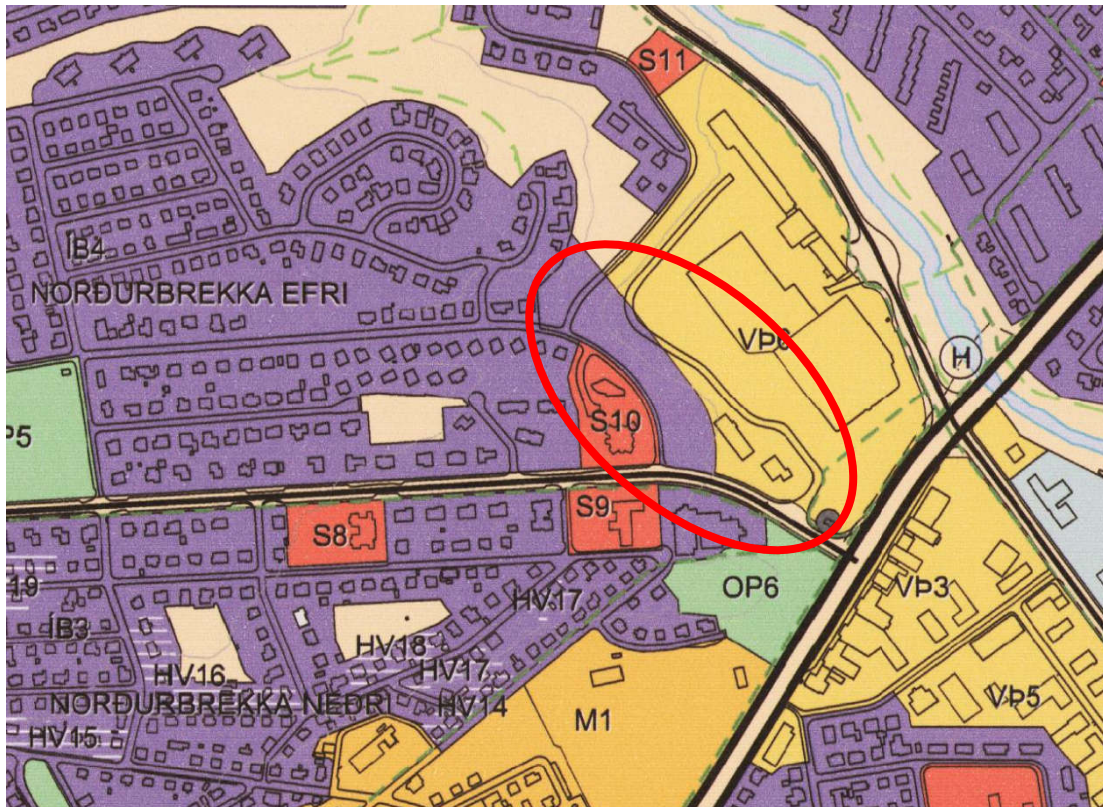


Mynd 1.2 Loftmynd af svæðinu (www.map.is) Svæðið er innan rauða hringsins og er hluta af ÍB4

2 FYRIRLIGGJANDI SKIPULAGSÁÆTLANIR

Eins og fyrr sagði liggur lóðin sem um ræðir eftir endilangri Gleráreyrabrekkunni allt frá mörkum Gleráreyra 4 og vestur að götunni Klettaborg (sjá mynd 1.1.).

2.1.1 AÐALSKIPULAG



Mynd 1.1 Brot úr Aðalskipulagi Akureyrar 2018-2030. Svæðið er innan rauða hringsins og er hluta af ÍB4

Svæðið er skilgreint að mestu sem íbúðarsvæði í Aðalskipulagi Akureyrar og er hluti af ÍB4-Norðurbrekka Efri. Mörk ÍB4 þarna nyrst eru þó nokkuð sérstök í aðalskipulaginu og fylgja hvorki landslagi og/eða götustæði sem þarna liggur og falla heldur ekki vel að lóðarmörkum þeirrar atvinnustarfsemi sem er á lóðinni að Gleráreyrum 4. Það er því ljóst að til að skipulag þetta nái fram að ganga þarf að gera breytingar á stöðu svæðisins í aðalskipulagi og breyta skilgreiningu í blandaða notkun VP/ÍB.

Hvað almennt varðar þéttingu á vannýttum svæðum bæjarins falla áform þessi vel að markmiðum aðalskipulags. Í kafla 1.3.1 í greinargerð með Aðalskipulagi Akureyrar er fjallað um markmið í byggð og þar segir orðrétt í neðstu málsgrein á bls. 17.

„Markmið: Núverandi byggð skal þetta þar sem það á við, m.a. með endurskipulagningu vannýttra svæða“.

Í töflu í kafla 2.1.1. um íbúðarbyggð í greinargerð með Aðalskipulaginu segir eftirfarandi um svæðið.

„Þétting áformuð, 50 íbúðir í fjölbýlishúsum við Glerártorg. Í þeim fjölbýlishúsum skulu vera fjölbreytilegar íbúðarstærðir, en skilmálum um hæð er vísað til deiliskipulags reitsins. Gæta skal varúðar við byggingarframkvæmdir. Á svæðinu eru húsaraðir frá fyrri hluta og miðbiki 20.aldarinnar. Halda skal yfirbragði svæðisins og einstakar nýbyggingar og breytingar einstakra húsa skulu vera í samræmi við aðliggjandi húsaraðir, sjá enn fremur kafla 2.2.23. Hverfis- verndarsvæði, Hverfisvernd byggðar“.

ÍB4	Ytri Brekka vestur	Norðurbrekka	23,0	Smágerð íbúðarbyggð aðallega frá 1950-1970. Að mestu fullbyggt og fullmótað hverfi. Deiliskipulagt að hluta. Þétting áformuð, 50 íbúðir í fjölbýlishúsum við Glerártorg. Í þeim fjölbýlishúsum skulu vera fjölbreytilegar íbúðastærðir, en skilmálum um hæð er vísað til deiliskipulags reitsins. Gæta skal varúðar við byggingarframkvæmdir. Á svæðinu eru húsaraðir frá fyrri hluta og miðbiki 20. aldarinnar. Halda skal yfirbragði svæðisins og einstakar nýbyggingar og breytingar einstakra húsa skulu vera í samræmi við aðliggjandi húsaraðir, sjá enn fremur kafla 2.2.23 Hverfis-verndarsvæði, Hverfisvernd byggðar.
-----	--------------------	--------------	------	--

Tafla úr Aðalskipulagi Akureyrar 2018-2030

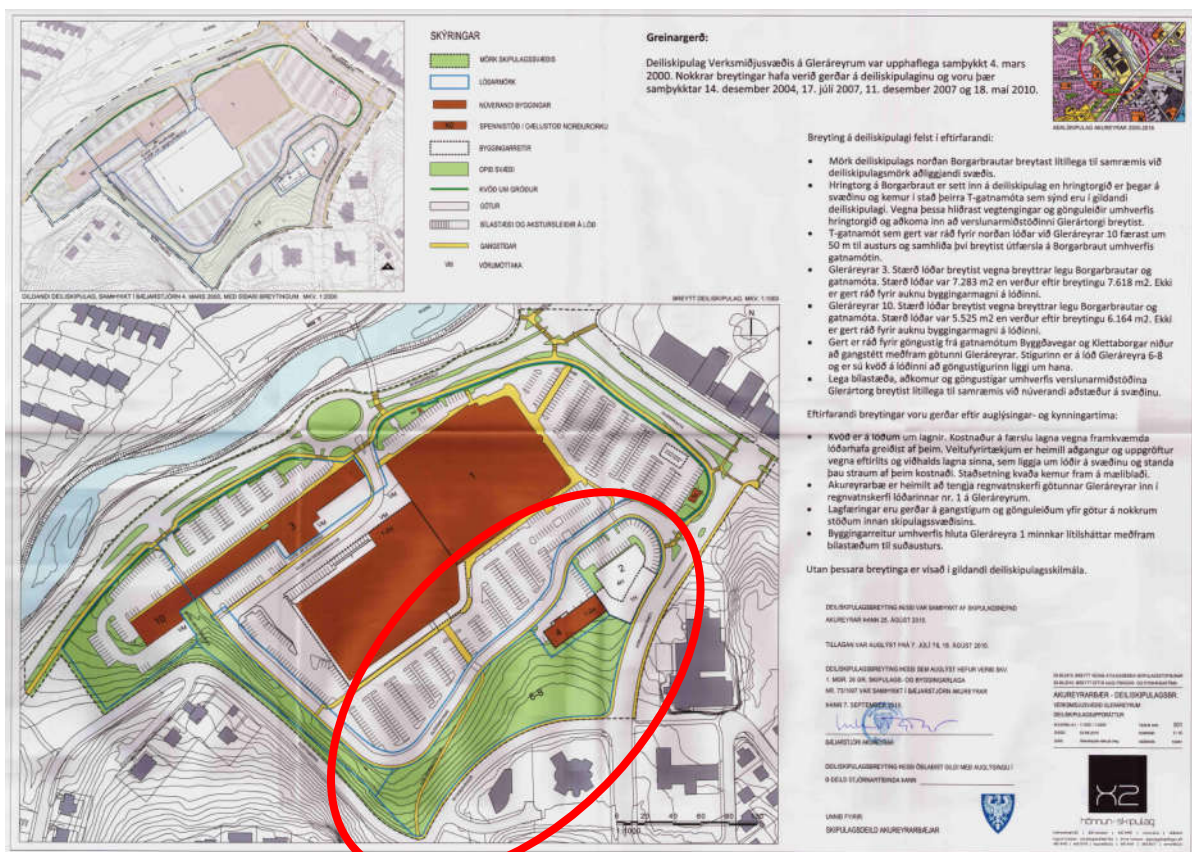
Í kafla 2.1.25 í greinargerð Aðalskipulags er fjallað um Hverfisverndarsvæði byggðar í lið B. Í kaflanum á bls. 82 er fjallað sérstaklega um svæði HV14, 15, 16, 17, 18, 19 sem taka þarf sértakt tillit til hvað varðar allar breytingar, endurbætur, viðbyggingar eða nýbyggingar í næsta nágrenni. Engin þeirra húsa eða húsaraða sem þarna eru talin um eru í næsta nágrenni við Gleráreyrar 6-8.

Það er því ljóst að tillögur að deiliskipulagi fyrir þetta íbúðabyggð á umræddu svæði við Gleráreyrar 6-8 falli vel að skilmálum og markmiðum í núgildandi Aðalskipulagi bæjarins hvað varðar þéttingu byggðar en nauðsynlegt er að breyta

aðalskipulagsskilgreiningu svæðisins úr íbúðarsvæði og verslunar- og þjónustusvæði yfir í Miðbæjarsvæði (M).

2.1.2 GILDANDI DEILISKIPULAG

Svæðið sem hér er skipulag er hluti af deiliskipulagi fyrir Verksmiðjussvæðið á Gleráreyrum og var upphaflega samþykkt 4.mars árið 2000. Upphaflega var svæðið sem hér er til vinnslu aðeins skilgreint sem opið svæði án húsnúmera en það er fyrst í deiliskipulagsbreytingu fyrir svæðið allt sem samþykkt var þann 7. september árið 2010 og unnað var af X2 Hönnun og skipulag sem brekkusvæðið er skilgreint sem lóð og fær húsnúmerin 6 og 8.



Mynd 1.3 Gildandi deiliskipulag fyrir svæðið frá árinu 2010, Síðast breytt 07.07.2022.

2.1 GRÓÐURFAR – STAÐHÆTTIR

Skipulagssvæðið er alls 30342m² og samanstendur af bílastæðum sunnan við verslunarmiðstöðina Glerártorg, götunni Gleráreyrum og gróðurbrekku sem liggur

syðst á svæðinu meðfram Byggðavegi. Brekka þessi er grasi gróin og snýr í norð-vestur og á köflum er nokkuð brött. Hæðarmunur frá götunni Gleráreyrar og upp á Byggðaveg til suðurs og austurs er upb 10m að jafnaði. Vestast og austast á svæðinu dregur nokkuð úr landhalla til norðurs en hann er mestur um miðbik svæðisins þar sem er sýnileg klöpp til norðurs og einnig stendur hún upp úr við Byggðaveg að ofan. Nokkrir trjálundir, að mestur grenitré, eru á svæðinu en sá stærsti er um miðbik svæðisins við klappirnar.

Ríkjandi vindáttir á Akureyri eru norðan og norð-austanáttir annarsvegar og suð-vestanáttir hins vegar. Gera má ráð fyrir að suð-vestanátt sé minni þarna vegna landhæðar og gróðurfars brekkunnar fyrir sunnan og vestan skipulagssvæðið.

Skuggavarpi eru gerð skil á skýringaruppdráttum og miðast við sumarsólstöður og jafndægur.



Mynd 1.4 Ljósmynd af svæðinu tekin af skipulagshöfundum þann 27.júní 2023.

2.2 FORNMINJAR

Fornleifaskráningar fyrir svæðið hefur ekki farið fram og ekki er vitað um neinar minjar á svæðinu.

Komi nýjar minjar í ljós við framkvæmdir á svæðinu skal Minjastofnun Íslands meta eðli þeirra og umfang og hvort frekari rannsókna sé þörf.

3 DEILISKIPULAGSTILLAGAN

3.1 MARKMIÐ

Markmið deiliskipulagsins er að skipuleggja íbúðarbyggð á svæðinu að Gleráreyrum 6 og 8 þannig að þar geti byggst allt að 120 íbúðir í fimm fjölbýlishúsum. Helstu markmið skipulagsins eru þessi:

- Að endurskilgreina stærð lóðarinnar og skipta henni upp í 5 lóðir. Lóðirnar verða þá Gleráreyrar 2,4,6,8 og 10
- Að gatan sem heitir Gleráreyrar og nú liggur frá Þórunnarstræti í suð-austri og hlykkjast undir brekkunni til vesturs og norðurs allt þar til hún nær út að Borgarbraut við hringtorgið norðan Glerártorgs verði að stórum hluta tekin inn í lóðarsvæði Gleráreyrar 2-10 annars vegar og hins vegar falli hún inn í lóðarstærð Gleráreyra 1 að við vesturhlið Glerártorgs.
- Að skipuleggja blandaða byggð íbúðarhúsa með þjónustu- og verslunarrými á neðstu tveimur hæðum húsanna.
- Að öll lóðarhönnun verði sérstaklega vönduð og gerðar verða kröfur um útlit, efnisval og frágang lóðanna.
- Gerðar verða kröfur um aðgengi almennings í gegnum lóðirnar á tveimur stöðum með vönduðum og upphituðum stígum, römpum og hæðaraðlögun sem auðveldar aðgengi að og frá Glerártorgi.
- Endurskipuleggja bílastæði við Glerártorg þannig að umferðarflæði verði bætt frá því sem nú er.
- Byggingarframkvæmdirnar skulu vera Svansvottaðar
- Að allar íbúðir og verslunar- og þjónusturými verði vönduð, þar sem gerðar verða kröfur til innra skipulags íbúða, birtuskilyrði, hljóðvist, aðkomu, geymslur o.fl.
- Vandaða aðstöðu fyrir sorphirðu skv. nýlegum kröfum Akureyrarbæjar um djúpgáma, endurvinnslu, rafhleðslu bíla og hleðsluaðstöðu fyrir reiðhjól o.fl. sem styður vistvænan lífsstíl.

4 ALMENNIR DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR

4.1 ALMENNT

Skilmálar þessir gilda fyrir hið afmarkaða skipulagssvæði að Gleráreyrum 2,4,6,8 og 10 ásamt götunni Gleráreyrar sem liggur í gegnum skipulagssvæðið.

Markmið skipulagsins er að skapa jákvæðar forsendur fyrir áhugaverða og vistvæna byggð þar sem húsbyggjendur og hönnuðir fá svigrúm til sköpunar í gerð mannvirkja sem jafnfram eru hluti af heildarmynd samfelldrar byggðar.

Brýnt er að hönnuðir húsbygginga, og umhverfis á skipulagssvæðinu kynni sér vel alla skilmála sem gilda fyrir hönnun bygginga og útrirýma á viðkomandi lóð auk þess að átta sig á samhengi við aðliggjandi byggð.

Við uppbyggingu á skipulagssvæðinu skal lögð áhersla á:

- Vandaða hönnuna og samræmda efnisnotkun þannig að byggingar og allt umhverfi svæðisins fái fallett og heildstætt yfirbragð.
- Notagildi, ásýnd og gæði almenningsrýmis og svæða kringum byggingar.
- Að nýta vistvæn byggingarefni eins og kostur er.
- Að lágmarka neikvæð umhverfisáhrif við framkvæmd og á líftíma bygginganna.
- Styrking vistkerfis með notkun gróðurs, trjáa, runna og gróðurþekjandi yfirborða á lóð og öllum þökum.
- Myndun samfélagslegra tenginga milli lóða og aðliggjandi svæði og nágrennis.
- Fjölbreyttni í íbúðagerðum og atvinnuhúsnæði.

Gæði í manneskjulegum mælikvarða.

Afar mikilvægt er að hönnuðir bygginga á skipulagssvæðinu setji sig vel inn í landslag lóðanna en það hallar hratt frá suð-austri til norð-vesturs og er um 10-12m hæðarmunur að jafnaði. Mikilvægt er að íbúðir njóti útsýnis og birtuskilyrða eins og best verður á kosið og skulu byggingarnar hafa innbyggðan sveigjanleika og svigrúm fyrir mismunandi notkun á líftíma þeirra.

4.2 BÍLASTÆÐI, HJÓLASTÆÐI OG AÐKOMA

Bílastæði verða almennt í bílgeymslum undir fjölbýlishúsi hverrar lóðar með aðkomu frá Gleráreyrum á neðstu hæð húsanna, en einnig verða nokkur bílastæði utanhúss en innan lóða meðfram Byggðavegi. Kröfur um bílastæði miða við eftirfarandi stærðir:

- Íbúðir allt að $75\text{m}^2 = 1$ bílastæði/íbúð
- Íbúðir 76m^2 og stærri = 1,5 bílastæði/íbúð

Bílgeymslur skulu vera á neðstu hæða allra húsa sem er jarðhæð (mælt frá yfirborði norðurhlíðar). Öll bílastæði íbúða skulu komast fyrir í bílgeymslum en gestastæði fylgja hverri lóð ofanjarðar skv. skipulagsuppdraetti. Bílhleðslumöguleiki skal fylgja hverju bílastæði í bílgeymslum skv. byggingarreglugerð.

Bílastæði við vesturhluta Glerártorgs eru endurhönnuð í skipulagi þessu til að koma fyrir nýjum lóðum og byggingarreitum nýrra fjölbýlishús.

Fyrir breytingar er bílastæðafjöldi Glerártorgs á svæðinu frá vesturenda og að græna opna svæði skipulagsins á móts við beygju í húsformi Glerártorgs, alls 130 en verða eftir breytingu á skipulagi stæðanna alls 120 og er því um að ræða fækkun um 10 bílastæði.

Bílastæði við vesturhluta Glerártorgs	
Fyrir breytingu	130
Eftir breytingu	120

Yfirbyggð eða innbyggð hjólaskýli skulu vera í eða við hvert fjölbýlishús og skal gera ráð fyrir tveimur hjólastæðum fyrir hverja íbúð. Hjólaskýlin mega vera í eða við bílakjallara eða í stakstæðum byggingum með aðgengi frá Byggðavegi, en þó alltaf innan byggingarreits.

4.3 SORPHIRÐA

Sorpgeymslur skulu almennt vera í samræmi við kafla 6.12 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 og samkvæmt ákvæðum sem Akureyrarbær setur. Sorpgeymslur húsanna skulu vera í djúpgámum og skal fylgja leiðbeiningum Akureyrarbæjar um frágang og staðsetningu gámana. Opin og óyfirbyggð sorpgerði á lóðum eru ekki leyfileg.

4.4 SKILTI

Þar sem atvinnustarfsemi verður leyfileg á neðstu tveimur hæðum húsanna þá verður leyfilegt að merkja/kynna starfsemina á norðurhlið verslunar- og þjónustustarfseminnar (byggingar á byggingarreit A) sog/eða á lóð við norðurhlið þeirra. Óheimilt er að setja merkingar fyrirtækja á húsveggi fjölbýlishúsanna og skulu skilti sett á sérhannaða skiltafleti sem skulu standa stakstæðir við lóðarmörk eða á veggflötum jarðhæðar á norðurhlið versluna- og þjónusturrýma. Heildarstærð skiltaflatar við hvert hús skal ekki vera meiri en 2,0x1,5m að flatarmáli skal halda í lágmarki og eru ljósaskilti ekki leyfileg nema með samþykki húsfélaga hvers húss og skal miða við að lýsing skilta sé hönnuð þannig að ljósmengun að íbúðum efri hæða sé lágmrkuð.

4.5 ALGILD HÖNNUN

Mannvirki á lóðunum skulu vera aðgengileg öllum og taka skal sérstakt tillit til þarfa barna, fatlaðra og aldraðra við hönnun á svæðinu hvort sem erum að ræða byggingar eða almenningsrými og svæði utandyra. Fara skal að kröfum byggingarreglugerðar varðandi kröfur algildrar hönnunar bygginga og umhverfis þeirra.

4.6 LÓÐIR

Nýjar lóðir skipulagssvæðisins eru nú 5 þar sem áður voru 3 lóðir. Heildarstærð þess svæðis sem nú fer undir nýjar lóðir er 14.309m².

Stærðir lóða og nýtingarhlutfall			
Lóð	Lóðarstærð m ²	Nýtingarhlutfall	Max.byggmagn m ²
Gleráreyrar 2	2970	1.500	4455
Gleráreyrar 4	3802	1.000	3802
Gleráreyrar 6	2427	1.700	4126
Gleráreyrar 8	2640	1.600	4224
Gleráreyrar 10	2470	1.700	4199
Samtals	14309	1.500	20806

4.7 HÚSAGERÐIR

Á öllum lóðum skipulagsins verð fjölbýlishús á 6-9 hæðum þar sem gert er ráð fyrir að efsta hæð verði ávalt inndregin. Sjá nánar í sérskilmálum lóða.

4.8 LÝSING

Lýsing bygginga innan skipulagssvæðisins skal vera þannig hönnuð að hún valdi ekki óþægindum eða truflum innan sem utan svæðisins. Velja skal lýsingu utanhúss sem er óbein og látlaus og þannig að hún verði glýjufrí með falda ljósgjafa. Lýsing á stígum, skábrautum og tröppum utandyra skal vera sérstaklega vönduð og taka mið af algildri hönnun þannig að hún auki öryggi gangandi íbúa og almennings sem leið eiga um lóðirnar.

4.9 UMHVERFI, STÍGAR, GRÓÐUR, LÝSING O.FL.

Mikil áhersla er lögð á vandaðan lóðarfrágang á svæðinu. Lögð er áhersla á að yfirborðsefni séu vönduð skulu hönnuðir mannvirkja á svæðinu leggja inn sérstaka lóðaruppdrætti þar sem sýndur er allur frágangur, yfirborðsefni, hæðartaka, klæðningar, lýsing og gróður. Gæta skal sérstaklega að samræmi lóðarveggja og ýmiskonar aðlögunar utanhúss við byggingarnar þannig að samræmi og heildaryfirbragð sé vandað.

4.10 MÆLIBLÖÐ

Á mæliblöðum eru lóð, byggingarreitur og staðsetning fráveitulagna og annarra stofnlagna staðsettar. Einnig skulu gefnir út fastir hæðarkótar á lóðarmörkum og leiðsögukótar fyrir gólfplötu húsanna. Hús skal staðsetja innan byggingarreits. Engar bundnar byggingarlínur eru í skipulaginu.

5 SÉRSKILMÁLAR LÓÐA

5.1 ALMENNT

Hér er um að ræða blandaða byggð íbúða í fjölbýli og einnig verslun/þjónustu á neðstu hæðum. Tekið er mið af landslagi og aðkomu í landslagi svæðisins þegar húsum er raðað á svæðið. Austast á svæðinu er landhæð lægst og þar er því hæsta húsið, en svo lækka húsin eftir því sem vestar dregur á skipulagssvæðinu. Það er einnig gert til að sýna íbúðarbyggðinni sem er vestast (neðst í Byggðavegi) aðgát og tillit.

5.2 KVAÐIR

Kvöð - 1

Kvöð er um gegnumgang almennings á lóðarmörkum lóða 10 og 8 annars vegar og á lóð 6 og aðliggjandi grænu svæði. Skulu lóðarhafa beggja megin lóðarmarka sameinast um hönnun og framkvæmd stíga og rampa sem tryggja óheft aðgengi gangandi umferðar frá Byggðavegi og að Glerártorgi.

Frágangur skal vandaður og gæta skal sérstaklega að eftirfarandi þáttum:

- Yfirborð og lausnir á hæðartöku sé skv. leiðbeiningum algildrar hönnunar í b.reglugerð.
- Lýsing sé góð á öllum stígum en gæta skal að því að ljósmengun verði ekki gagnvart nærliggjandi íbúðum.
- Snjóbræðsla sé samfelld alla leið.

Kvöð - 2

Kvöð er um samtengingu bílakjallara á lóðum 6, 8 og 10 þannig að möguleiki sé á inn og útakstri á tveimur stöðum. Annars vegar við austurenda á lóð 6 og hins vegar á vesturenda á lóð 10.

Kvöð - 3

Kvöð er gróðursetningu trjá- og runnagróðurs skv merkingum á uppdrætti. Lögð er sérstök áhersla á að öll útisvæði/lóðarsvæði verði gróðursæl og skjólsæl eins og mögulegt er og því er lögð áhersla á gróðursetningu.

5.3 FJÖLBÝLISHÚS

Húsgerðir eru ýmist 6-7 eða 9 hæða eftir lóðum og skal efsta hæð allra húsa vera inndregin um amk 1,3m. Stigahús mega ýmist vera innbyggð eða utan á húsum en opnir og óvarðir svalagangar eru ekki leyfðir.

Krafa er gerð um fjölbreyttar íbúðir. Öllum íbúðum sem hafa beint aðgengi að jarðhæð eða möguleika á jarðhæð í brekku skal fylgja lóðarhlutai til sérafnota.

5.4 GLERÁREYRAR 2

Byggingarefni: Yfirborðsefni skulu vera vandaðar og viðhaldslitlar, loftaðar klæðningar í tempruðum litum í bland við sjónsteypu. Ef notast er við forsteyptar einingar skulu þær klæddar þannig að ekki sjáist í samskeyti eininga. Ekki er leyfilegt að vera með múrað yfirborð ofar en á 1.hæð hússins.

Hæðir: Hámarkshæð hússins er 30,0m yfir gólfplötu jarðhæðar. Húsið er 9 hæðir að hámarki og bílgeymsla er á jarðhæð.

Þakhalli: Þakhalli má vera 0 - 14°

Bílastæði: fjöldi bílastæða miðast við fjölda og stærð íbúða í húsinu.

5.1 GLERÁREYRAR 4

Byggingarefni: Yfirborðsefni skulu vera vandaðar og viðhaldslitlar, loftaðar klæðningar í tempruðum litum í bland við sjónsteypu. Ef notast er við forsteyptar einingar skulu þær klæddar þannig að ekki sjáist í samskeyti eininga. Ekki er leyfilegt að vera með múrað yfirborð ofar en á 1.hæð hússins.

Hæðir: Hámarkshæð hússins er 24,0m yfir gólfplötu jarðhæðar. Húsið er 6 hæðir að hámarki og bílgeymsla er á jarðhæð.

Þakhalli: Þakhalli má vera 0 - 14°

Bílastæði: fjöldi bílastæða miðast við fjölda og stærð íbúða í húsinu.

5.1 GLERÁREYRAR 6

Byggingarefni: Yfirborðsefni skulu vera vandaðar og viðhaldslitlar, loftaðar klæðningar í tempruðum litum í bland við sjónsteypu. Ef notast er við forsteyptar einingar skulu þær klæddar þannig að ekki sjáist í samskeyti eininga. Ekki er leyfilegt að vera með múrað yfirborð ofar en á 1.hæð hússins.

Hæðir: Hámarkshæð hússins er 27,0m yfir gólfplötu jarðhæðar. Húsið er 7 hæðir og er bílgeymsla á jarðhæð sameiginleg og tengd við bílgeymslur á lóðum 8 og 10

Þakhalli: Þakhalli má vera 0 - 14°

Bílastæði: fjöldi bílastæða miðast við fjölda og stærð íbúða í húsinu.

5.1 GLERÁREYRAR 8

Byggingarefni: Yfirborðsefni skulu vera vandaðar og viðhaldslitlar, loftaðar klæðningar í tempruðum litum í bland við sjónsteypu. Ef notast er við forsteyptar einingar skulu þær klæddar þannig að ekki sjáist í samskeyti eininga. Ekki er leyfilegt að vera með múrað yfirborð ofar en á 1.hæð hússins.

Hæðir: Hámarkshæð hússins er 27,0m yfir gólfplötu jarðhæðar. Húsið er 7 hæðir og er bílgeymsla á jarðhæð sameiginleg og tengd við bílgeymslur á lóðum 6 og 10

Þakhalli: Þakhalli má vera 0 - 14°

Bílastæði: fjöldi bílastæða miðast við fjölda og stærð íbúða í húsinu.

5.1 GLERÁREYRAR 10

Byggingarefni: Yfirborðsefni skulu vera vandaðar og viðhaldslitlar, loftaðar klæðningar í tempruðum litum í bland við sjónsteypu. Ef notast er við forsteyptar einingar skulu þær klæddar þannig að ekki sjáist í samskeyti eininga. Ekki er leyfilegt að vera með múrað yfirborð ofar en á 1.hæð hússins.

Hæðir: Hámarkshæð hússins er 24,0m yfir gólfplötu jarðhæðar. Húsið er 6 hæðir og er bílgeymsla á jarðhæð sameiginleg og tengd við bílgeymslur á lóðum 8 og 6

Þakhalli: Þakhalli má vera 0 - 14°

Bílastæði: fjöldi bílastæða miðast við fjölda og stærð íbúða í húsinu.

5.2 BYGGINGARREITIR OG BYGGINGARLÍNUR

Byggingarreitir lóða eru þrenns konar.

- Byggingarreitir A
 - Byggingarreitur A er fyrir verslun/þjónustu á 1.hæð. Reitir A eru á þremur stöðum. Samfelldur reitur sem liggur yfir lóðir 6-8-10, einn reitur á lóð 4

og annar reitur á lóð 2. Reitirnir liggja upp að byggingarreitum bílgeymsla (B) og húsa (C).

- Byggingarreitir B
 - Byggingarreitir B eru fyrir bílgeymslur á jarðhæð. Reitur B á lóðum 6-8-10 er samfelldur og liggur aftan við reit fyrir verslun/þjónustu. Bílgeymsla á þessum lóðum skal vera samfelld og gera skal ráð fyrir inn/útkeyrslu úr geymslunni á tveimur stöðum skv. skipulagsuppdraetti. Reitir B fyrir bílgeymslur á lóðum 2 og 4 bjóða uppá möguleika á tengingu en ekki er kvöð um slíkt.
- Byggingarreitir C
 - Byggingarreitir C eru fyrir íbúðarhús. Reitirnir eru rúmgóðir og engin kvöð er um bindandi staðsetningar húsa á reitunum.

5.3 UPPBROT KLÆÐNINGA, SVALIR

Svalir skulu vera rúmgóðar og vandaðar í öllum frágangi. Lögð er áhersla á að svalir séu hannaðar þannig að þær séu í samfellu við húsin og séu að einhverju leyti inndregnar í húskroppa þannig að þær séu skjólsælar og veiti á sama tíma aðgreiningu frá næstu nágrönnum.

Leitast skal við að halda klæðningum húsanna látlausum og forðast glannalega og æpandi liti.

6 ÁHRIFAMAT

Deiliskipulag þetta gerir ekki ráð fyrir framkvæmdum sem falli undir lög um mat á umhverfisáhrifum nr. 111/2021. Við gerð deiliskipulagsins var tekið mið af eftirfarandi umhverfispáttum:

- **Íbúapróun:** Íbúum sveitarfélagsins mun fjölga með auknu framboði lóða.
- **Byggðamynstur:** Þéttleiki, fjarlægð milli byggingarreita og afstaða lóða og gatna er í samræmi við kröfur aðalskipulags um þéttingu byggðar.
- **Efnisleg verðmæti:** Með uppbyggingunni eru efnisleg verðmæti í sveitarfélaginu aukin verulega.
- **Meningarminjar:** Engar þekktar minjar eru á svæðinu.

Mat deiliskipulagshöfunda er að skipulagið hafi jákvæð áhrif á ofangreinda umhverfispætti.

7 MÁLSMEÐFERÐ

7.1 FERLIÐ

Deiliskipulag þetta er unnið samhlið breytingu á aðalskipulagi Akureyrar 2018-2030 sem miðar að því að breyta skilgreiningu svæðisins í miðbæjarsvæði (M).

Breyting sú verður auglýst samhliða skipulagi þessu.

Sameiginlega skipulagslýsing fyrir aðal- og deiliskipulag verði kynntar _____XXX

7.2 UMSAGNARAÐILAR

Umsagnaraðilar skipulagsins eru eftirtaldir aðilar.

- Skipulagsstofnun
- Norðurorka
- Viðeigandi nefndir og ráð Akureyrarbæjar
- Lóðareigendur Gleráreyra 4

7.3 AUGLÝSING

Tillaga að deiliskipulagi var samþykkt til auglýsingar í skipulagsnefnd Akureyrar þann _____, og í bæjarstjórn þann _____.

Tillagan var auglýst með athugasemdar fresti frá _____ til _____.

7.4 AFGREIÐSLA ATHUGASEMDA

Skipulagstillagan var afgreidd á fundi skipulagsnefndar Akureyrar þann _____.

8 AFGREIÐSLA OG GILDISTAKA

Deiliskipulag þetta var auglýst skv. 41.gr.skipulagslaga nr. 123/2010 frá _____ til _____. Deiliskipulagi var samþykkt í skipulagsnefnd þann _____ og í Bæjarstjórn Akureyrar þann _____.

Bæjarstjórinn á Akureyri

Gildistaka deiliskipulagsins var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann _____