



Akureyrarbær

Skipulagsdeild



Deiliskipulag
Spítalavegur



Greinargerð

21. september 2009

Skipulagsráðgjafi:



Hermann Georg Gunnlaugsson
landslagsarkitekt FÍLA

Samþykktir

Deiliskipulag þetta var auglýst samkv. 1. mgr. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997
frá 20. maí 2009 til 1. júlí 2009

Deiliskipulag þetta sem hefur fengið meðferð samkv. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr.
73/1997 var samþykkt í bæjarráði Akureyrar

þann 2. júlí 2009


bæjarstjórnin á Akureyri

Auglýst í B-deild Stjórnartíðinda _____ 2009

Eldra deiliskipulag samþykkt í bæjarstjórn 6. febrúar 1990 og af skipulagsstjóra ríkisins 27. febrúar
1990 fellur úr gildi.

Efnisyfirlit

Samþykktir	2
1.0 Inngangur	4
1.1 Mörk deiliskipulagssvæðis	4
1.2 Skipulagsgögn	4
1.3 Markmið og forsendur	5
1.4 Ferill skipulagsins	5
2.0 Saga, staðhættir og minjar	6
2.1 Sagan	6
2.2 Staðhættir, landslag og gróðurfar	6
2.4 Fornminjar	7
2.5 Kortagrunnur	7
2.6 Eignarhald á landi	7
2.7 Núverandi byggingar og lóðir	8
2.8 Húsakönnun	8
3.0 Skipulagslýsing	9
3.1 Skipulagsskilmálar	9
3.1.1 Íbúðarhúsnæði	9
3.1.2 Íbúðagatan	9
3.1.3 Umferðarskipulag	10
3.1.4 Leik- og dvalarsvæði	10
3.1.5 Göngustígar og gönguleiðir	10
3.1.6 Bílastæði	10
3.1.7 Kvaðir um lagnir, umferð og aðkomu	10
3.1.8 Hraðatakmarkanir	10
3.1.9 Veitur	11
3.1.10 Hönnun gatna og göngustíga	11
3.1.11 Breytingar frá gildandi deiliskipulagi	11
3.2 Umhverfismat áætlunarinnar	11
4.0 Sérákvæði deiliskipulags	12
4.1 Almennt	12
4.3 Einbýlishús – E1	13
4.4 Einbýlishús – E2	13
4.5 Núverandi byggingar	13
4.6 Húshæð og þak	13
4.7 Nýtingarhlutfall	14
4.9 Bílastæði	14
4.10 Frágangur lóða	14
4.11 Aðkoma, umferð og bílastæði	15
4.12 Hljóðvist	15
4.13 Fráveita og lagnir	15
4.14 Skilmálar og bindandi ákvæði fyrir einstakar lóðir	15
6.0 Heimildaskrá	18
7.0 Myndaskrá og töflur	18
8.0 Teikningaskrá	18
9.0 Helstu uppdrættir	19
Deiliskipulagsuppdráttur	19
Deiliskipulag frá 1990 sem er fellt úr gildi	19

1.0 Inngangur

1.1 Mörk deiliskipulagssvæðis

Deiliskipulagssvæðið nær til Spítalavegar, Steinatraðar og Tónatraðar á Akureyri og er um endurskoðun á gildandi skipulagi að ræða. Skipulagssvæðið afmarkast til suðurs við kartöflugarðana við Lækjargötu og nær að gatnamótum Spítalavegar og Lækjargötu, til austurs að göngustígnum frá Aðalstræti og lóðum við Aðalstræti og Hafnarstræti, að lóð Sjúkrahússins á Akureyri til vesturs og Eyrarlandsvegi til norðurs. Skipulagssvæðið er um 3,27 ha að stærð. Það skipulag sem hér er lagt fram miðast ekki við sömu deiliskipulagsmörk og skipulagið frá 1990 sem náði aðeins til þess svæðis sem liggur vestan við Spítalavegin að lóð Sjúkrahússins á Akureyri. Hér er tekin fyrir öll gatan frá Lækjargötu að Eyrarlandsvegi. Einnig er Spítalavegur 8 og stígurinn niður að Aðalstræti hluti af þessu skipulagi.



Mynd 1. Yfirlitsmynd Spítalavegar– Mörk skipulagssvæðis (Teiknistofan Storð ehf, 2009).

Í deiliskipulaginu frá 1990 var gert ráð fyrir mögulegri íbúðabygging sem átti að ná upp að Þórunnarstræti. Sjúkrahúsið á Akureyri lét vinna nýtt deiliskipulag þar sem lóð sjúkrahússins stækkar um 1,19 ha til suðurs og austurs til að tryggja sjúkrahúsinu framtíðar byggingarsvæði og skilgreina byggingarreit fyrir líknadeild með góðu útsýni yfir Eyjafjörðinn. Heildarstærð lóðar sjúkrahússins eftir stækkun er 7,56 ha. Vegna þessara breytinga á lóð sjúkrahússins varð að breyta deiliskipulaginu frá 1990, feldar voru út tvær lóðir fyrir íbúðarhús, bílastæði og bílageymslur sem gert var ráð fyrir að byggja inn í brekkuna vestanmegin við fyrirhugaða Tónatröð. Í þeirri tillögu var aðeins gert ráð fyrir byggingum neðan við Tónatröðina og bílageymslur færðar inn á lóðirnar. Afmörkun endurskoðunar deiliskipulags Spítalavegar tekur mið af endurskoðaðri lóð Sjúkrahússins á Akureyri og breytingum á hluta götunnar í einstefnugötu. Við frekari endurskoðun á deiliskipulagsætlunum fyrir Innbæinn mun afmörkun þeirra áætlana taka mið af þeirri afmörkun sem skilgreind er í deiliskipulagi þessu.

1.2 Skipulagsgögn

Gögn deiliskipulagsins eru:

- Greinargerð þessi sem inniheldur skipulagslýsingu og skipulagsskilmála.
- Deiliskipulagsuppráttur (dsk-101) í mælikvarða 1:500
- Skýringaruppráttur A (dsk-102) í mælikvarða 1:500.
- Skýringaruppráttur B (dsk-103) – Sniðteikning A í mælikvarða 1:100.
- Skýringaruppráttur C (dsk-104) – Grunnmynd einstefnugötu í mælikvarða 1:1000 með loftmynd, skýringarmynd af gatnamótum Spítalavegur og Tónatraðar í mælikvarða 1:200 og sniðteikningar C, D, E og F í mælikvarða 1:100.
- Deiliskipulag frá 1990 sem verður fellt úr gildi - skipulagsuppráttur (dsk-105) í mælikvarða 1:500.

Skipulagsgerð annaðist Teiknistofan Storð ehf sem er sjálfstætt starfandi ráðgjafar fyrirtæki í skipulagsgerð. Verkefnisstjóri var Hermann Georg Gunnlaugsson landslagsarkitekt FÍLA, en auk þess komu að verkinu Andri Helgi Sigurjónsson landslagsarkitekt og Gunnhildur Þóra Guðmundsdóttir hjá

Teiknistofunni Storð ehf. Hjá Akureyrarbæ komu að verkinu Pétur Bolli Jóhannesson skipulagsstjóri, Anna Bragadóttir landfræðingur og Jón Birgir Gunnlaugsson verkefnistjóri umhverfismála. Auk þess komu ýmsir aðrir starfsmenn Akureyrarbæjar að verkefninu.

1.3 Markmið og forsendur

Tilgangur þessa deiliskipulags er að endurskoða gildandi deiliskipulag fyrir íbúðir á skipulagssvæðinu og að breyta umferðarskipulagi á Spítalavegi. Í skipulaginu frá 1990 er gert ráð fyrir tveimur lóðum efst á brúninni við lóð Sjúkrahússins á Akureyri sem hefðu orðið mjög áberandi í landinu og einnig var gert ráð fyrir bílskýlum ofan við Tónatröð sem byggja átti inn í brekkuna. Fallið hefur verið frá þessum lóðum og bílskýlum. Á lóð Sjúkrahússins á Akureyri er gert ráð fyrir að reist verði líknaardeild ofan við skipulagssvæðið og hefðu þau áform ekki verið möguleg með þessum tveimur lóðum ofan við Tónatröð. Það er jafnframt markmið þessarar skipulagsáætlunar að fella byggingarnar sem best að þeim landhalla sem er á skipulagssvæðinu og að nýjar byggingar taki mið af þeim byggingum sem þegar eru á svæðinu. Fyrir öll núverandi hús hafa verið skilgreindir byggingareitir og gert ráð fyrir að hægt verði að byggja við þau án þess að breyta ásynd þeirra frá Spítalaveginum. Í skipulaginu frá 1990 var skipulagi frestað á lóðinn þar sem Sjúkrahúsið á Akureyri rak áður barnaheimilið Stekks, en þessari lóð er breytt í tvær lóðir fyrir íbúðarhús. Þó er gert ráð fyrir að núverandi bygging geti staðið óbreytt á nýrri lóð.

Í skipulaginu frá 1990 var gert ráð fyrir 14 nýjum lóðum fyrir einbýlishús en aðeins hefur verið byggt eitt einbýlishús á skipulagssvæðinu samkvæmt því deiliskipulagi. Deiliskipulagsáætlunin gerir ráð fyrir 8 nýjum lóðum fyrir einbýlishús (húsgæð E1) og á sumum lóðum er boðið upp á möguleika á aukaíbúð (húsgæð E2). Samtals er gert ráð fyrir allt að 14 nýjum íbúðum en fyrir eru 12 íbúðir á skipulagssvæðinu og verða samtals 26 íbúðir á svæðinu.

Í deiliskipulaginu frá 1990 er gert ráð fyrir að á hluta Spítalavegar verði einstefna, en sá hluti deiliskipulagsins hafði ekki enn komið til framkvæmda. Með einstefnugötu er reynt að tryggja betur öryggi vegfarenda. Spítalavegur er mikilvæg göngutenging fyrir íbúa í Innbænum sem þurfa að sækja vinnu eða skóla upp á Brekkuna.

Á fundi umhverfisráðs Akureyrarbæjar þann 24. maí 2006 var samþykkt að Spítalavegur yrði gerður að vistgötu og að einstefna ætti að vera til norðurs frá Lækjargötu að Tónatröð. Framkvæmdadeild bæjarins var jafnframt falið að vinna að útfærslu og framkvæmd á breytingunni.

Áður hafði umhverfisráð fjallað um málið árið 2000 og þá var verið kallað umferðarskipulag. Þá var umhverfiseild falið að láta vinna umferðarskipulag fyrir Spítalaveg og á þeim tíma var ætlunin að vera með tvístefnu neðan Steinatraðar. Einnig var gert ráð fyrir að vinna tillögur að útfærslu gönguleiðar austan götunnar frá Lækjargötu að Eyrarlandsvegi.

Markmið skipulagsáætlunar þessarar eru að þetta byggð og að skilgreina Spítalavegin sem einstefnugötu til suðurs frá Tónatröð niður að Lækjargötu. Spítalavegurinn verður áfram með tvístefnu frá Tónatröð norður að Eyrarlandsvegi. Einnig gerir þessi skipulagsáætlun ráð fyrir því að bæta öryggi gangandi vegfarenda um götuna. Meðal ástæðna fyrir vinnslu þessa deiliskipulags er að eldra skipulag er óskýrt og mörk þess óljós.

1.4 Ferill skipulagsins

Tillaga að skipulaginu var auglýst fyrst frá 14. maí 2008 til 25. júlí 2008 og bárust 8 athugasemdir ásamt áskorun frá húseigendum á svæðinu. Í kjölfarið var tillagana endurskoðuð frá grunni, húsaþatan Tónatröð var felld út og nýjum lóðum fækkað. Tillagan var auglýst að nýju frá 20. maí 2009 til 1. júlí 2009. Alls bárust 4 athugasemdir. Í framhaldinu samþykkti skipulagsnefnd að leggja til við bæjarstjórn að deiliskipulagstillagan yrði samþykkt með eftirfarandi breytingum:

1. Göngustígur um lóðina Spítalaveg 8 verður færður til um 5 metra til austurs.
2. Ný lóð við Spítalaveg 23 verði felld út.
3. Lóðin við Spítalaveg 21 verður stækkuð til norðurs um 2 metra.
4. Þakhalli fyrir skilmála einbýlishúsa E1 og E2 verði 30-45° og skilmálar fyrir einbýlishús E3 er felldir niður.
5. Heiti á Steinatröð verður breytt í Tónatröð.

Eftir yfirferð Skipulagsstofnunar voru gerðar nokkrar breytingar á uppdrætti dsk-101 og greinargerðinni til samræmist við þær athugasemdir. Helstu breytingar voru eftirfarandi:

1. Íbúðarhúsið við Tónatröð 8 er skilgreint með núverandi húsum og skilmálar E-2 gilda því ekki um byggingu á lóðinni.
2. Fallið er frá fyrri kröfum Fornleifaverndar ríkisins um kvaðir vegna hlaðinna garða á suðurenda svæðisins, en við nánari skoðun kom í ljós að ekki var um hlaðna garða að ræða.
3. Það hefur verið skýrt frekar að deiliskipulagsmörk áætlunarinnar hafa verið felld að deiliskipulagi Sjúkrahússins á Akureyrar og að frekari endurskoðun á deiliskipulagi fyrir Innbæinn verður það lagað að mörkum þess deiliskipulags sem hér er lagt fram.

2.0 Saga, staðhættir og minjar

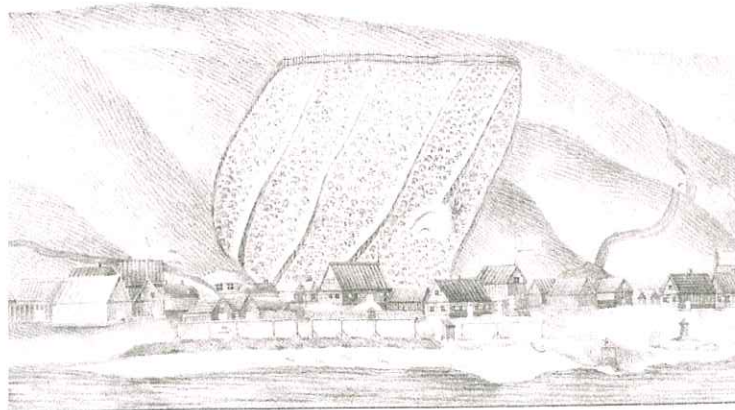
2.1 Sagan

Spítalavegurinn hefur lengi verið mikilvæg tenging milli bæjarhluta á Akureyri og legið sem slóð upp á Brekkuna. Áður en fylling meðfram brekkunum var fyrir hendi var þessi stígur enn mikilvægari. Á teikningu frá árinu 1820 af Akureyri og kartöflugörðunum má sjá gönguslóða sem liggur utan í brekkunum. Hluti af þessum stíg er sjáanlegur enn í dag.

Spítalavegurinn dregur nafn sitt af spítalanum sem var reistur árið 1899 á lóð sem nú er Spítalavegur 13. Guðmundur Hannesson var þá héraðslæknir og átti verulegan þátt í því að spítalinn var byggður og var mikill áhugamaður um byggingar og skipulagsmál. Þarna var spítalinn rekinn þar til nýja sjúkrahúsið var tekið í notkun árið 1953. Hluti af gamla spítalanum var síðar fluttur upp í Hlíðarfjall og nýttur sem skíðaskáli.

2.2 Staðhættir, landslag og gróðurfar

Akureyri liggur vestanvert við innanverðan Eyjafjörð. Við lok síðustu ísaldar er talið að Eyjafjarðarjökullinn hafi legið nokkuð lengi við Akureyrina, að efri brún hans hafi legið í 50 metrum og að fyrir þær sakir liggi Brekkan á Akureyri við 50-60 metra hæðarlínurnar. Gróðurfar á Akureyri og í Eyjafirði er einstakt fyrir íslenskar aðstæður. Það er þetta fjölbreytilega landslag sem hefur áhrif á allt veðurfar og skapar einstök skilyrði fyrir gróður á svæðinu. Á Akureyri og í nágrenni er að finna gróðursamfélag frá fjöru til fjalla sem telur vel yfir 300 mismunandi tegundir af íslensku flórinni.



Mynd 2. Búðargil á Akureyri árið 1820 (Jón Hjalte, 2000).

Í norðurhluta bæjarins rennur áin Glerá í gegnum bæinn og hefur áin borið fram jarðveg sem myndar Oddeyrina og náttúrulegt hafnarstæði sunnan eyrarinnar, Pollinn. Brekkan sem rís 50-60 metra yfir sjávarmál setur mjög sterkan svip á landslag bæjarins. Í Brekkunni mótast fyrir lækjardrögum, en lækirnir eru að mestu horfnir undir hús og götur. Stærstu lækjardrögin eru Grófargil, sem er sunnan við núverandi miðbæ, og Búðargil sem liggur beint upp af gömlu Akureyrinni. Gamla Akureyrin og Innbærinn mynduðu áður fyrir bæjarkjarnann. Framan við núverandi Hafnarstræti náði sjórinn áður fyrir

alveg upp að Brekkunni og var þetta því töluverður farartálmi. Af þeim sökum var slóðin sem legið hefur frá Akureyrinni til að komist norður fyrir bæinn og niður á Oddeyrina, framhjá gömlu kartöflugörðunum og upp á Brekkuna, mjög mikilvæg göngutenging fyrir íbúa og ferðamenn. Það er þessi göngutenging sem hefur í aldanna rás mótað Spítalavegin einn og við þekkjum hann nú og einnig Ráðhússtíginn sem er að mestu horfinn. Það er strandlengjan, eyrarnar og Brekkan sem móta hið einstaka landslag og ásýnd Akureyrarbæjar. Sá sem stendur á Brekkunni og horfir yfir Eyjafjörð verður vart ósnortinn. Þessi upplifun á landslagi á Akureyri er mjög sterk og síðan er



Mynd 3. Spítalavegur, Stekkur og leiksvæði við Lækjargötu (Hermann Georg Gunnlaugsson, 1985).

Það hinn einstaki fjallahringur sem undirstrikar þetta tilkomumikla landslag. Súkur og Hlíðarfjall að vestanverðu og Vaðlaheiði til austurs hafa mjög sterk áhrif á landslagið. Það er einnig þröngur Eyjafjörðurinn sem er umvafinn fjöllum sem styrkir enn frekar þessa sterku landslagsmynd Akureyrarbæjar og Eyjafjarðar.

2.4 Fornminjar

Í tengslum við Aðalskipulag Akureyrar 2005-2018 var unnin fornleifaskráning.

Engar fornminjar eru skráðar á skipulagssvæðinu en rétt sunnan þess eru kartöflugarðar frá byrjun 19. aldar sem lesa má um í fornleifaskráningu.

4.20.1 Aðrar fornminjar

Á árunum 1995 til 1999 fór fram skráning fornleifa í landi Akureyrarbæjar. Alls voru skráðar 375 minjar á 22 jörðum. Um skráninguna sáu Minjasafnið á Akureyri og Fornleifastofnun Íslands. Einnig hefur verið unnin deiliskráning tveggja svæða. Minjaskráin er sett fram í eftirtöldum gögnum:

- Fornleifar í landi Nausta, Hamra og Kjarna FS018-95023
- Fornleifar í landi Stóra- Eyrarlands og Kotár FS034-95025 1997
- Fornleifar í landi Akureyrar norðan Glerár FS051-95027 1998
- Deiliskráning Naustahverfis FS004-95021 1995
- Deiliskráning Krossaneshaga FS017-95024 1996

2.5 Kortagrunnur

Grunnkort eru komin frá Akureyrarbæ og loftmynd er frá Loftmyndum ehf.

2.6 Eignarhald á landi

Í tengslum við gerð deiliskipulags fyrir Innbæinn og Fjöruna var gerð könnun árið 1981 á eignarhaldi lands og þá komu fram þrjár mismunandi tegundir eigna:

1. Bæjarland í eigu Akureyrarbæjar
2. Leigulóðir sem fylgja ákveðnu íbúðarhúsi
3. Land í einkaeign

Þetta má sjá nánar á meðfylgjandi mynd 4 hér að neðan



Mynd 4. Eignarhald lands – Niðurstæða könnunar 1981 (Finnur og Hjörleifur, 1981).

2.7 Núverandi byggingar og lóðir

Á skipulagssvæðinu eru flest húsinn byggð á árunum 1900-1920, en önnur hús eru að mestu byggð eftir 1940. Í töflu 1 hér að neðan má sjá nánari upplýsingar um byggingar og lóðir, en nokkrar af lóðunum við Spítalaveg eru eignarlóðir og aðrar lóðir eru hluti af bæjarlandi með tilheyrandi lóðarleigusamningi.

Núverandi íbúðarhús, lóðarstærðir og nýtingarhlutfall

Götuheiti	Merking	Notkun	Byggj. ár	Birt stærð	Núv. lóðarstærð	Eignarstaða	Núv. nýtingarhlutfall	Stærð lóðar	Nýtt nýtingarhlutfall
Spítalavegur 8	01 0101	Einbýli	1903	201,1m ²	564,0 m ²	eignarlóð	0,36	1628 m ²	0,20
Spítalavegur 9	01 0101	Íbúð	1900	124,7m ²	1.400 m ²	eignarlóð	0,23	1079 m ²	0,35
	01 0201	Íbúð	1900	81,6m ²					
Tónatröð 3 * (Stekkur)	01 0101	Íbúðir Heilsugæsla	1939	305,0m ²	2.200,0 m ²	leigulóð	0,21	877 m ²	0,35
	03 0101		1945	155,4m ²					
Spítalavegur 13	01 0101	Íbúð	1920	250,0m ²	520,0 m ²	leigulóð	0,48	892 m ²	0,35
Spítalavegur 15	01 0101	Íbúð	1906	114,0m ²	550,0 m ²	eignarlóð	0,53	1126 m ²	0,35
	01 0201	Íbúð	1906	131,0m ²					
Spítalavegur 17	01 0101	Íbúð	1907	78,0m ²	248,0 m ²	eignarlóð	0,59	583 m ³	0,40
	01 0201	Íbúð	1907	62,0m ²					
Spítalavegur 19	01 0101	Einbýli	1907	158,5m ²	223,0 m ²	eignarlóð	0,71	770 m ²	0,30
Spítalavegur 21	01 0101	Íbúð	1945	114,4m ²	783,3 m ²	leigulóð	0,44	1050 m ²	0,35
	02 0101	Bílskúr	1990	64,0m ²					
	01 0201	Íbúð	1945	114,4m ²					
Steinatröð 1	01 0101	Einbýli	2002	182,7 m ²	1013,7 m ²	leigulóð	0,18	1055 m ²	0,30
Tónatröð 6 **	01 0101	Íbúð	XXXX	x m ²	x m ²	leigulóð	0,00	886 m ²	0,35
Tónatröð 8 **	01 0101	Íbúð	1900	179,9 m ²	913,3 m ²	leigulóð	0,20	925 m ²	0,35

* Áður Spítalavegur 11 (Stekkur) og er lóðinni breytt að hluta í tvær lóðir fyrir einbýlishús (E1)

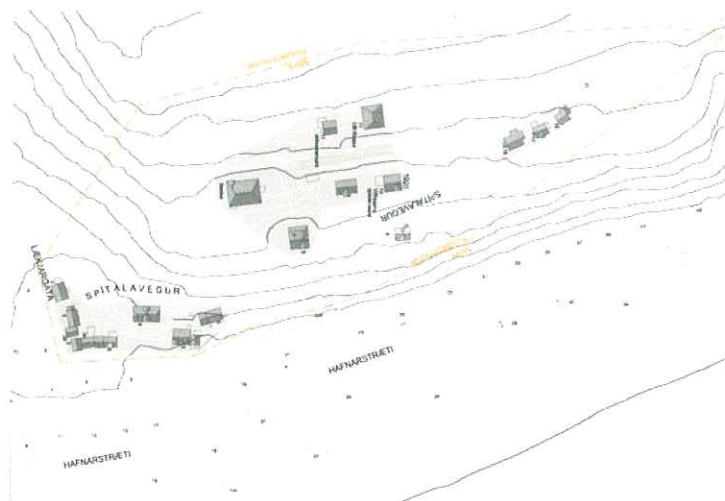
** Tónatröð 9 og 11 er breytt í Tónatröð 6 og 8.

Tafla 1. Núverandi byggingar, notkun, stærðir, nýtingarhlutfall og lóðarstækkun

2.8 Húsakönnun

Fyrir liggur byggða- og húsakönnun fyrir Spítalavegin unni af Hönnu Rósu Sveinsdóttur safnverði við Minjasafnið á Akureyri og Hjörleifi Stefánssyni arkitekt og gefin út í maí 2009. Samkvæmt henni eru skilgreindar tvær húsþyrpingar innan marka skipulagssvæðisins sem hafa mikið varðveislugildi. Auk þess hafa þær minjar um stíga á svæðinu og sérstaklega elsti hluti stígsins á milli Akureyri og

Eyrarlands sem enn sýnilegur að hluta á núverandi stað mikið varðveislugildi. Lagt er til að varðveita og viðhalda þessum stíg sem hluta af sögu Akureyrarbæjar.



Mynd 5. Uppdráttur sem sýnir húsaþyrpingar sem hafa mikið varðveislugildi. (Hanna Rósa Sveinsdóttir og Hjörleifur Stefánsson, 2009).

3.0 Skipulagslýsing

Deiliskipulagið nær til Spítalavegar og Tónatraðar og er gert ráð fyrir því að áætlunin nái til lóða, gatna, göngustíga og bílastæða sem eru utan lóða og á bæjarlandi. Skilgreindir eru byggingareitir, kvaðir um aðkeyrslur og gönguleiðir. Auk þess er tekið á þrengingu götunnar þar sem Spítalaveginum er breytt í einstefnugötu.

3.1 Skipulagsskilmálar

Skilmálar þessir eiga við um framkvæmdir sem heimilaðar verða frá og með gildistöku skilmálanna. Ákvæði skilmálanna hafa ekki áhrif á fyrri samþykktir byggingarnefndar sem framkvæmdar hafa verið á einstökum lóðum.

3.1.1 Íbúðarhúsnæði

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að byggð verði eftirfarandi íbúðarhús:

Spítalavegur - Deiliskipulag	Fjöldi ein.	Heildarfj. íb	Fjöldi bílast. innan lóðar
Einbýlishús – E1	2	2	2
Einbýlishús – E2 + smáíbúð	6	12	2
Heildarfjöldi		14	

Tafla 2. Húsagerðir

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir því að nýtingarhlutfall bygginga á flestum nýjum lóðum verði 0,35. Lögð er sérstök áhersla á að byggingar falli sem best að því landslagi sem skipulagsáætlunin nær til. Landið er í miklum halla og er gert ráð fyrir að byggð verði hús á 2 – 3 hæðum með risi til að nýta landslagið fyrir stallaðar byggingar, skapa skjólgott umhverfi og að ásýnd íbúðarbyggðarinnar myndi ákveðna samfellu við núverandi byggð. Lagt verði mikið upp úr því að hlutföll, stærðir og útlit nýrra bygginga falli sem best að núverandi byggð. Þó er ekki skilyrði að nota sama byggingarefni og notað var í núverandi byggingar.

3.1.2 Íbúðagatan

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir því að Spítalavegur og Tónatröð verði skilgreind sem íbúðagötu með hraðatakmörkunum og að tryggt verði öryggi allra vegfarenda, þ.e. gangandi, hjólandi og akandi.

3.1.3 Umferðarskipulag

Skilmálar deiliskipulagsins gera ráð fyrir því að umferðarskipulagi verði þannig háttað að á neðri hluta Spítalavegar frá Tónatröð að Lækjargötu verði einstefna niður götuna. Frá Tónatröð að Eyrarlandsvegi verður tvístefna. Að austanverðu verður upphækkaður göngustígur til að bæta öryggi og afmarka götu og göngustíg.

Aðeins ein undantekning er gerð á umferðarskipulagi Spítalavegar, en það er að neyðarbílum sé heimilt að aka í báðar áttir á Spítalavegi.

3.1.4 Leik- og dvalarsvæði

Á skipulagssvæðinu er ekki gert ráð fyrir sérstöku leiksvæði barna, en gert er ráð fyrir að leiksvæði við Lækjargötu og Leiruvöllur við Hafnarstræti nýtist íbúum á skipulagssvæðinu.

3.1.5 Göngustígar og gönguleiðir

Aðalgöngustígur er skilgreindur í aðalskipulagi og liggur hann meðfram Hafnarstræti frá miðbænum um Akureyrina og inn Fjöruna.

Í Aðalskipulagi Akureyrar 2005-2018 eru skilgreindir megin útivistarstígar og einn slíkur liggur um skipulagssvæðið. Þessi stígur tengir saman Akureyrarbrekkurnar og liggur frá miðbænum framhjá Sigurhæðum, neðan við Eyrarlandsveg og Barðstún og kemur svo inn á Spítalavegin. Innan deiliskipulagssvæðisins liggur útivistarstígurinn meðfram Spítalavegi og í gegnum Tónatröð.

Stígurinn liggur svo áfram um kartöflugarðana, niður að Lækjargötu og upp sunnan götunnar. Þaðan er hægt að komast inn að Minjasafninu og upp að Kirkjugarðinum. Stígurinn í gegnum skipulagssvæðið er hlekkur í stígatengingu frá miðbænum inn í Kjarnaskóg.

Núverandi Spítalavegur er mikilvæg gönguleið til skóla og vinnu. Það er eitt af megin markmiðum þessa deiliskipulags að tryggja þessa gönguleið og öryggi þeirra sem um hana fara. Þessi göngustígur eða gangstétt verður breikkuð þar sem því verður við komið með tæknilegum útfærslum við endurgerð götunnar.

Á milli skipulagssvæðisins og lóðar Sjúkrahússins á Akureyri liggur svo nýr göngustígur sem tengir svæðið frá Eyrarlandsvegi, framhjá nýrri líknardeild Sjúkrahússins og upp með brekkubrúnninni að nýrri vegtengingu við Líknardeildina. Einnig er gert ráð fyrir að þessi göngustígur tengist niður að útivistarstígunum sem tengist við Lækjargötu. Með þessum göngustígum er verið að styrkja aðgengi að svæðinu, auka útivistargildi þess og tengja við aðra bæjarhluta.

Stígurinn sem liggur á milli Akureyrar og Eyrarlands frá Aðalstræti og upp á Brekkuna neðan við hús númer 1 og 8 við Spítalaveg skal varðveita og viðhalda sem mikilvægum hluta af sögu bæjarins.

3.1.6 Bílastæði

Til að bæta ástand almennra bílastæða á deiliskipulagssvæðinu hafa verið skilgreind viðbótarstæði innan skipulagssvæðisins. Við Spítalaveg númer 15, 17, 19 og 21 er gert ráð fyrir 12 bílastæðum sem liggja samsíða götunni. Í Tónatröð er gert ráð fyrir bílastæðum fyrir íbúa í götunni og eru þetta samtals 12 stæði. Gert er ráð fyrir 8 bílastæðum á núverandi stað í götunni og 4 samsíða bílastæðum sem liggja neðan við Tónatröð 6 og 8 (áður Tónatröð 9 og 11).

3.1.7 Kvaðir um lagnir, umferð og aðkomu

Á lóðinni við Tónatröð 6 eru kvaðir um lagnir um lóðina á 3 metra breiðum kafla, en þetta svæði liggur á milli göngustígs og byggingarreits á lóðinni. Kvaðir eru um 1,5 breiðan göngustíg í gegnum lóðina við Spítalaveg 8 og er hluti af stígakerfi svæðisins.

Á Spítalavegi eru kvaðir um að neyðarbílum sé heimilt að aka í báðar áttir. Skilmálar gera ráð fyrir kvöð um aðkomu fyrir ákveðin íbúðarhús og mannvirki. Þetta er gert til að tryggja eigendum og íbúum aðkomu að mannvirkjum. Kvaðir eru um aðkomu fyrir hús númer 4 við Aðalstræti, hús númer 4 og 6 við Lækjargötu og einnig er gert ráð fyrir kvöð um aðkomu að spennistöð við Spítalaveg.

3.1.8 Hraðatakmarkanir

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir því að Spítalavegur og Tónatröð verði skilgreind sem umferðarsvæði með hámarkshraða 30 km/klst.

3.1.9 Veitur

Gert er ráð fyrir því að öll ný mannvirki við Tónatröð og Spítalaveg verði tengd við núverandi veitukerfi Akureyrarbæjar.

3.1.10 Hönnun gatna og göngustíga

Við hönnun á götum og göngustígum verði leitast við að afmarka umferðarsvæðin, skilgreina vel svæði þar sem umferðaræðar skarast og að unnið verði með byggingarefnið þannig að hæðarmismunur á milli götu og göngusvæða verði skýr og að öryggi vegfarenda verði bætt. Einnig er mikilvægt að koma fyrir trjágróðri til að styrkja götumyndina og viðhalda þeim umhverfisgæðum sem eru á Brekkunni.

Á einstefnuhluta Spítalavegar verður götunni breytt þannig að breidd akbrautar verði 3,35 metrar og gangstétt verður 1,25 metrar. Á svæðinu þar sem gatan er tvístefnugata er gert ráð fyrir 2,0 metra breiðum bílastæðum samsíða götunni, akbrautir til beggja átta samtals 5,50 metra breiðar og göngustígur verði 1,25 metrar.

Í Tónatröð verður lögð áhersla á að aðlaga götuna sem best landinu og landhæð, en jafnframt verður bílastæðum fjölgað. Breidd Tónatraðar verður 5,50 metrar. Gert er ráð fyrir gangstétt meðfram götunni að vestanverðu og er breidd gangstéttarinnar 1,20 metrar. Heildarbreidd götunnar með göngustíg verður 6,70 metrar. Á milli Tónatraðar 4 og 6 liggur svo göngustígur sem tengist nýjum stíg sem liggur ofan við svæðið.

3.1.11 Breytingar frá gildandi deiliskipulagi

Nokkrar breytingar hafa verið gerðar frá gildandi skipulagi frá 1990. Gatan Tónatröð er felld niður ásamt öllum þeim lóðum sem fyrirhugaðar voru við götuna. Gatan Steinatröð fær nafnið Tónatröð. Skipulagðar eru 7 lóðir við vestanverða Tónatröð. Gert er ráð fyrir að núverandi hús við Tónatröð 11 standi áfram og verði nr. 8 við Tónatröð. Lóð á horni Spítalavegar og Tónatraðar hefur verið felld niður og lóð nr. 15 stækkuð. Lóðin Spítalavegur 11 (Stekkur) er breytt, en hér hafði skipulagi verið frestað. Gert er ráð fyrir að þar verði byggð tvö einbýlishús sem standa við Tónatröð númer 3 og 5. Þetta er gert til að styrkja ásýnd svæðisins og götumyndina.

3.2 Umhverfismat áætlunarinnar

Deiliskipulagsáætlunin sem hér liggur fyrir tekur til endurskoðunar gildandi deiliskipulag fyrir íbúðahverfi við Spítalaveg. Svæðisskipulag Eyjafjarðar 1998-2018 hefur verið fellt út gildi. Þó svo að það hafi verið fellt niður, er fylgt skilgreindum starfsmarkmiðum þess þar sem stefnt er að því að íbúðarsvæði falli sem best að náttúrulegu umhverfi og að lagður verði metnaður í að byggðin, landslagið og náttúran myndi sem mesta heild.

Í Aðalskipulagi Akureyrar 2005-2018 er lögð áhersla á þéttingu byggðar og bætta nýtingu bæjarlandsins. Við það verður þjónustukerfi bæjarins betur nýtt og þétting byggðar stuðlar að minnkandi bílaumferð. Stefnt er að því að styrkja stígakerfi bæjarins og auka öryggi vegfarenda. Deiliskipulagsáætlunin er í samræmi við þær áherslur.

Hér á eftir má sjá venslatöflur fyrir þá tvo kosti sem skipulagsáætlunin setur upp. Í fyrsta lagi er um 0-laun að ræða sem fæli í sér óbreytt ástand frá deiliskipulaginu frá 1990. Umferð um Spítalaveg er umtalsverð þar sem gatan er tvístefnugata. Einnig gerir skipulagið frá 1990 eingöngu ráð fyrir einbýlishúsum. Eins og fram hefur komið hefur aðeins verið byggt eitt nýtt hús samkvæmt skipulaginu frá 1990. Í deiliskipulaginu sem hér liggur fyrir er gert ráð fyrir að fella niður götuna Tónatröð, draga úr byggingarmagni á deiliskipulagssvæðinu og styrkja Tónatröð (sem áður hét Steinatröð) sem íbúðagötu. Neðri hluta Spítalavegar verður breytt í einstefnugötu og stuðlað að umferðaröryggi gangandi vegfarenda. Vegna nálægðar sinnar við stóran vinnustað SA ásamt grunn- og menntaskóla er Spítalavegurinn mikilvæg göngutenging fyrir íbúa í Innbænum og á Brekkunni.

Venslatafla 1 – Núll-kostur (óbreytt gildandi deiliskipulag)

	Jákvæð (+)	Óveruleg (0)	Neikvæð (-)
Landslag (a)			-
Náttúra og menningarminjar (b)		0	
Vistkerfi (c)		0	
Andrúmsloft og veðurfar (d)		0	
Heilsa og öryggi (e)			-
Hagrænir og félagslegir þættir (f)		0	

- Byggingar falla ekki nægilega vel að landslagi og mikilvægt er að taka tillit til þess þáttar í endurskoðuðu deiliskipulagi.
- Með óbreyttu ástandi má gera ráð fyrir því að aðgengi að svæðinu verði óbreytt og það hafi óveruleg áhrif á þennan þátt.
- Óbreytt ástand hefur óveruleg áhrif á vistkerfið, en með nýframkvæmdum á svæðinu væri æskilegt að styrkja vistkerfið með auknum gróðri á svæðinu.
- Óveruleg áhrif, en mikilvægt er að taka á þeim þáttum sem hafa áhrif á loftgæði og veðurfar.
- Um Spítalavegin er umtalsverður gegnumakstur og mikilvægt að taka á þeim þætti, gera gönguleiðir um skipulagssvæðið skýrari og öruggar. Mikilvægt að skilgreina betur bílastæði í götu til að auka öryggi.
- Óverulegir, þar sem ekki er fyrirséð að mikið verði byggt samkvæmt gildandi skipulagi frá 1990

Tafla 3. Umhverfismat áætlunarinnar – Núll-kostur.

Venslatafla 2 – Endurskoðað deiliskipulag

	Jákvæð (+)	Óveruleg (0)	Neikvæð (-)
Landslag (a)	+		
Náttúra og menningarminjar (b)	+		
Vistkerfi (c)		0	
Andrúmsloft og veðurfar (d)	+		
Heilsa og öryggi (e)	+		
Hagrænir og félagslegir þættir (f)	+		

- Nýjar byggingar eru felldar betur að landslagi og landhalli tekinn upp með fleiri hæðum
- Gamli Spítalavegurinn (Ráðhússtígur) sem liggur frá Aðalstræti verður sýnilegri. Gönguleiðir verða styrktar og tengsl milli náttúrusvæða, menningarminja og sögu eykst.
- Áhrif á vistkerfi eru óveruleg, en ljóst er að frágangur einkagarða með trjágróðri og sérstaklega kvaðir um hústré og götutré auka á fjölbreytileika í vistkerfi í Brekkunum. Einnig mun niðurfelling á Tónatröð hafa jákvæð áhrif á vistkerfið.
- Minnkandi umferð um Spítalaveg hefur jákvæð áhrif á andrúmsloft. Aukinn trjágróður sem fylgir íbúðabyggingu mun hafa jákvæð áhrif á veðurfar á skipulagssvæðinu.
- Gönguleiðir og bílastæði á götu verða betur afmörkuð og umferðaröryggi eykst.
- Þétting byggðar og fjölgun íbúa eflir hagræna og félagslega þætti vegna nálægðar við miðbæ, vinnustaði og skóla.

Tafla 4. Umhverfismat áætlunarinnar – Endurskoðað deiliskipulag.

Það er eitt af markmiðum skipulagsins að þetta byggð og auka umferðaröryggi. Framkvæmdir vegna skipulagsins munu hafa góð áhrif á flesta þá þætti sem skilgreindir eru í venslatöflunum. Áætlunin er jafnframt í samræmi við gildandi aðalskipulag og helstu markmið þeirrar áætlunar.

4.0 Sérákvæði deiliskipulags

4.1 Almennt

Um nýbyggingar á skipulagssvæðinu gildir almennt að ný hús skulu taka mið af þeim byggingum sem standa þegar á svæðinu og að byggingarnar falli sem best að landhallanum.

Um flestar nýjar einbýlishúsalóðir gildir nýtingarhlutfallið nhl: 0,35. Skilmála fyrir einstakar lóðir er að finna í töflu 5 í kafla 4.14 sem er á blaðsíðum 16-18 og deiliskipulagsuppdrætti.

Byggingarreitir á deiliskipulagsupprætti og skýringamyndum miðast við bæði steinsteyppt hús og timburhús og gilda ákvæði byggingarreglugerðar um fjarlægðir slíkra húsa frá lóðamörkum. Hús með mænispaki skulu hafa meginmænisstefnu samsíða þeirri götu sem þau standa við. Gert er ráð fyrir að reisa megi kvisti og skulu þeir vera í samræmi við skýringarmynd. Þakform skal vera hallandi og eru heimilaðar tvær gerðir af þakhalla sbr. skilmála og skýringarmyndir 5 og 6 hér að neðan. Ef kröfur reglugerðar um fjarlægðir milli húsa eru ekki uppfylltar, skulu slík frávik borin sérstaklega undir byggingarfulltrúa.

4.2 Hönnun mannvirkja

Aðaluppdrættir mannvirkja skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð, skilmála þessa og þau lög og reglur sem gilda um þennan málaflokk. Þegar aðalteikningar húsa eru lagðar fyrir skipulagsnefnd skal fylgja með séruppdráttur sem kallaður er lóðarteikning er sýni skipulag og hæðarlegu lóðar. Þessi krafa er vegna umtalsverðs hæðarmunar innan og á milli lóða. Nákvæmt efnis- og litaval mannvirkja skal koma fram á aðaluppdráttum. Varðandi sérákvæði vegna frágangs lóðar vísast að öðru leyti í kafla um frágang á lóðamörkum

4.3 Einbýlishús – E1

Einbýlishús E1 eru 2 hæðir og ris. Mikilvægt er að þessi hús sem standa við Tónatröð 3 og 5 falli sem best að núverandi byggingum þar sem þessar lóðir liggja við hliðina á eldri tvílyftum tímurbúsum.

Hámarkshæð byggingar E1 er 10,50 metrar. Gólfkótar á skilmálateikningu eru leiðbeinandi, en á hæðarblaði verða skilgreindir endanlegir gólfkótar bygginga. Miðað er við 2,75 metra frá gólfkóta upp á gólfkóta milli hæða, en rishæð er 5,00 metrar frá gólfkóta upp á mæni.

4.4 Einbýlishús – E2

Einbýlishús E2 eru 3 hæðir og ris, en gert er ráð fyrir að hægt sé að útbúa 40 til 75 m² íbúð sem tilheyrir eigninni og nýtist sem aukaíbúð fyrir fjölskylduna eða sem lítil eining til útleigu. Leita skal heimildar hjá skipulagsnefnd til að útbúa aukaíbúð á neðri hæð einbýlishúss E2, svo fremi sem aðstæður og nýtingarhlutfall leyfa og uppfylltar séu allar reglugerðarkröfur til íbúðanna. Slíkar aukaíbúðir er ekki heimilt, hvorki í upphafi né síðar, að gera að sjálfstæðri eign heldur verður íbúðin ætíð að fylgja heildareigninni. Aðkoma að húsunum er frá Tónatröð og er mikilvægt að fella húsin vel að þeim halla sem er á svæðinu.

Hámarkshæð byggingar E2 er 13,65 metrar. Gólfkótar á skilmálateikningu eru leiðbeinandi, en á hæðarblaði verða skilgreindir endanlegir gólfkótar bygginga. Viðmiðunarhæð á 1. hæð (bílskúr) er 3,15 metrar frá gólfkóta upp á gólfkóta 2. hæðar. Á 2. og 3. hæð er miðað við 2,75 metra frá gólfkóta upp á gólfkóta milli hæða, en rishæð er 5,00 metrar frá gólfkóta upp á mæni.

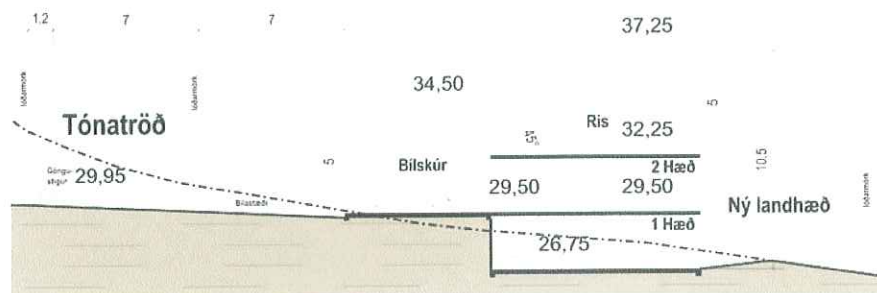
4.5 Núverandi byggingar

Að öllu jöfnu er gert ráð fyrir því að flest hús sem þegar standa á skipulagssvæðinu standi þar áfram. Fyrir einstök hús sem þegar standa við Spítalaveg – hús númer 8, 9, 13, 15, 17, 19 og 21 og Tónatröð 8 – hafa verið skilgreindir byggingarreitir þannig að hægt sé að byggja við núverandi hús. Við nokkur hús er skilgreindur byggingarreitur fyrir bílskúr. Við Spítalaveg 15 hefur lóðin verið stækkuð til suðurs og vesturs, en við það er byggingarreiturn stækkaður. Við Spítalaveg 15, 17 og 19 er mikilvægt að útliti húsa verði breytt sem minnst þannig að þau njóti sín áfram sem hluti af götumyndinni.

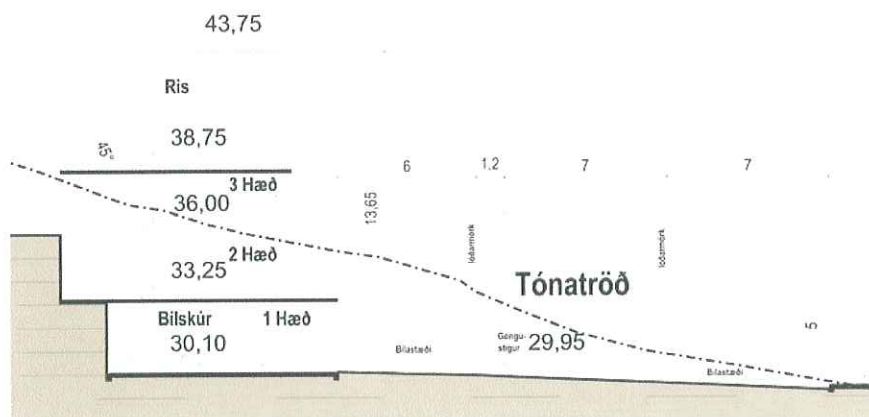
Deiliskipulagið gerir ráð fyrir því að heimilt verið að fjarlægja byggingar við Tónatröð 6 (áður Tónatröð 9) og Tónatröð 3 (áður Spítalavegur 11, Stekkur) og byggja ný hús í samræmi við skilmála deiliskipulagsins.

4.6 Húshæð og þak

Húsgerð E1 á að vera tvær hæðir og ris fyrir og húsgerð E2 þrjár hæðir og ris. Hámarkshæð byggingar frá gólfi aðkomuhæðar kemur fram á sniði skilmálateikningar. Leiðbeinandi þakform kemur fram á sniði skilmálateikningar. Á mynd 6 er skilmálateikning fyrir húsgerð E1 við Tónatröð 3 og 5 og á mynd 7 er skilmálateikning fyrir húsgerð E2. Þakhalli skal vera 30-45°.



Mynd 6. Skilmálamynd fyrir húsgerð E1 – Tónatröð 3 og 5 (Teiknistofan Storð ehf, 2008).



Mynd 7. Skilmálamynd fyrir húsgerð E2 – Tónatröð 2-6 og 10-14 (Teiknistofan Storð ehf, 2009).

4.7 Nýtingarhlutfall

Hámarksnýtingarhlutfall (heildargólfhlötur/lóðarstærð) nýrra einbýlishúsaloða er breytilegt eftir aðstæðum hvernar lóðar og er á bilinu 0,30-0,50 (nhl). Um viðbyggingar og stækkanir núverandi bygginga gildir að byggingarmagn innan þeirra lóða verði á bilinu 0,20-0,40 (nhl).

Allar upplýsingar um skilmála er að finna töflu 5 í kafla 4.14 og samantekt á breytingum á núverandi lóðum í töflu 1 í kafla 2.7 þar sem fram kemur ný lóðarstærð og breytt nýtingarhlutfall vegna núverandi húsa og viðbygginga þeirra.

4.9 Bilastæði

Við allar nýbyggingar er gert ráð fyrir að innan lóðar séu 2 bílastæði. Um kvaðir bílastæða innan lóðar vísast að öðru leyti til deiliskipulagsuppráttar og þar er einnig að finna fyrirkomulag bílastæða á bæjarlandi. Um almenn bílastæði á skipulagssvæðinu vísast í kafla 3.1.6.

4.10 Frágangur lóða

Allt jarðrask utan lóðamarka er óheimilt. Frágangur lóða á lóðamörkum að opnum svæðum skal taka mið af núverandi landhæð opnu svæðanna eftir því sem kostur er. Hæðarkóta á lóðamörkum eru sýndir á hæðarblöðum. Á lóðamörkum gagnvart ósnertu landi skal miða við óbreytta landhæð. Hæðarmunur milli lóðamarka og breyttrar landhæðar innan lóðar skal leystur innan viðkomandi lóðar. Lóðarhagar samliggjandi lóða geta gert með sér samkomulag um breytta hæðarsetningu sameiginlegra lóðamarka. Að öðrum kosti skal miðað við beina línu milli uppgefinna hæðarkóta. Við frágang á lóðum er mikilvægt að lóðarhafi taki mið af þeim trjágróðri sem er innan skipulagssvæðisins og í Akureyrarbrekkunum. Lögð er áhersla á að við efnisval við frágang lóðanna sé leitast við að nota sem mest af náttúrulegum efnum til að jafna hæðarmismun á lóðum.

4.11 Aðkoma, umferð og bílastæði

Um aðkomu, umferð og bílastæði gilda almennir skipulagsskilmálar sem eru skilgreindir í kafla 3.0 í skipulagslýsingu. Deiliskipulag þetta gerir ráð fyrir að bæta öryggi vegfarenda um götuna og draga úr gegnumakstri um Spítalavegin.

4.12 Hljóðvist

Þar sem um er að ræða deiliskipulag í þegar byggðu hverfi, nýjar byggingar eru fyrirhugaðar í brekkunni á milli núverandi húsa og Sjúkrahússins á Akureyri og engin umferðaræð liggur nærri skipulagssvæðinu sem hefur umtalsverð áhrif á hljóðvist í íbúðarhúsnæðinu, er ekki gert ráð fyrir sérstakri úttekt á hljóðvist.

4.13 Fráveita og lagnir

Gert er ráð fyrir að byggingar og mannvirki verði tengd fráveitu- og lagnakerfi Akureyrarbæjar. Um kvaðir vegna lagna vísast í umfjöllun í kafla 3.1.9 og á það við um lóð nr. 6 við Tónatröð (áður nr. 9 við Tónatröð).

4.14 Skilmálar og bindandi ákvæði fyrir einstakar lóðir

nr			
Spítalavegur	8		
Hámarksflatarmál byggingar		326	m ²
Lóðarstærð		1628	m ²
Nýtingarhlutfall		0,20	
Fjöldi íbúða		1	fjöldi íbúða
Bílastæði		3	bílastæði
Spítalavegur	9		
Hámarksflatarmál byggingar		378	m ²
Lóðarstærð		1.079	m ²
Nýtingarhlutfall		0,35	
Fjöldi íbúða		2	fjöldi íbúða
Bílastæði		2	bílastæði
Spítalavegur	13		
Hámarksflatarmál byggingar		312	m ²
Lóðarstærð		892	m ²
Nýtingarhlutfall		0,35	
Fjöldi íbúða		1	fjöldi íbúða
Bílastæði		2	bílastæði
Spítalavegur	15		
Hámarksflatarmál byggingar		394	m ²
Lóðarstærð		1.126	m ²
Nýtingarhlutfall		0,35	
Fjöldi íbúða		2	fjöldi íbúða
Bílastæði		2	bílastæði
Spítalavegur	17		
Hámarksflatarmál byggingar		233	m ²
Lóðarstærð		583	m ²
Nýtingarhlutfall		0,40	
Fjöldi íbúða		2	fjöldi íbúða
Bílastæði		0	bílastæði

Spítalavegur	19		
Hámarksflatarmál byggingar		231	m ²
Lóðarstærð		770	m ²
Nýtingarhlutfall		0,30	
Fjöldi íbúða		1	fjöldi íbúða
Bílastæði		0	bílastæði
Spítalavegur	21		
Hámarksflatarmál byggingar		367	m ²
Lóðarstærð		1.050	m ²
Nýtingarhlutfall		0,35	
Fjöldi íbúða		2	fjöldi íbúða
Bílastæði		2	bílastæði
Tónatröð	1		
Hámarksflatarmál byggingar		317	m ²
Lóðarstærð		1.055	m ²
Nýtingarhlutfall		0,30	
Fjöldi íbúða		1	fjöldi íbúða
Bílastæði		2	bílastæði
Tónatröð	2	E-2	
Hámarksflatarmál byggingar		302	m ²
Lóðarstærð		1.008	m ²
Nýtingarhlutfall		0,30	
Fjöldi íbúða		2	fjöldi íbúða
Bílastæði		2	bílastæði
Tónatröð	3	E-1	
Hámarksflatarmál byggingar		307	m ²
Lóðarstærð		877	m ²
Nýtingarhlutfall		0,35	
Fjöldi íbúða		1	fjöldi íbúða
Bílastæði		2	bílastæði
Tónatröð	4	E-2	
Hámarksflatarmál byggingar		272	m ²
Lóðarstærð		778	m ²
Nýtingarhlutfall		0,35	
Fjöldi íbúða		2	fjöldi íbúða
Bílastæði		2	bílastæði
Tónatröð	5	E-1	
Hámarksflatarmál byggingar		333	m ²
Lóðarstærð		952	m ²
Nýtingarhlutfall		0,35	
Fjöldi íbúða		1	fjöldi íbúða
Bílastæði		2	bílastæði
Tónatröð	6	E-2	
Hámarksflatarmál byggingar		310	m ²
Lóðarstærð		886	m ²
Nýtingarhlutfall		0,35	
Fjöldi íbúða		2	fjöldi íbúða
Bílastæði		2	bílastæði

Tónatröð	8		
Hámarksflatarmál byggingar		324	m ²
Lóðarstærð		925	m ²
Nýtingarhlutfall		0,35	
Fjöldi íbúða		1	fjöldi íbúða
Bílastæði		2	bílastæði
Tónatröð	10	E-2	
Hámarksflatarmál byggingar		319	m ²
Lóðarstærð		910	m ²
Nýtingarhlutfall		0,35	
Fjöldi íbúða		2	fjöldi íbúða
Bílastæði		2	bílastæði
Tónatröð	12	E-2	
Hámarksflatarmál byggingar		331	m ²
Lóðarstærð		945	m ²
Nýtingarhlutfall		0,35	
Fjöldi íbúða		2	fjöldi íbúða
Bílastæði		2	bílastæði
Tónatröð	14	E-2	
Hámarksflatarmál byggingar		323	m ²
Lóðarstærð		924	m ²
Nýtingarhlutfall		0,35	
Fjöldi íbúða		2	fjöldi íbúða
Bílastæði		2	bílastæði
SAMANTEKT			
Hámarksflatarmál bygginga		5.379	m ²
Lóðarstærð allra lóða		16.388	m ²
Nýtingarhlutfall			
Nýjar íbúðir		14	fjöldi íbúða *
Núverandi íbúðir		12	fjöldi íbúða
Heildarfjöldi íbúða		26	fjöldi íbúða
Bílastæði innan lóða		31	bílastæði
Bílastæði í götu		24	bílastæði
Heildarfjöldi bílastæða		57	bílastæði

Tafla 5. Skilmálar - Lóðir, lóðarstærðir, nýtingarhlutfall og bílastæði

6.0 Heimildaskrá

Akureyrarbær (2006); *Aðalskipulag Akureyrar 2005-2018*; Akureyrarkaupstaður.

Akureyrarbær; <http://www.akureyri.is/>; skoðuð reglulega

Einar E. Sæmundsen, (2004); *Fra kálhæve til pryðehæve*, Landskab 3/4. tbl 2004; s. 50-57.

Fasteignamat ríkisins; (2006); <http://www.fmr.is>; skoðuð 21. desember 2006.

Finnur og Hjörleifur; (1981) *Fjaran og Innbærinn*,

Hanna Rósa Sveinsdóttir og Hjörleifur Stefánsson; (2009), *Byggðá- og húsakönnun við Spítalavegi á Akureyri*, 46 síður.

Hermann Georg Gunnlaugsson, (1997); *Stækkun Lystigarðsins á Akureyri*, Lokaverkefni í landslagsarkitektúr við Fachhochschule Weihenstephan í Þýskalandi; AVS 3/4. tbl 1997; s. 82-84.

Hermann Georg Gunnlaugsson, (1996); *Der Volkspark und Botanische Garten in Akureyri, Island. Ein Leitkonzept für anliegende Grünflächen vom Gymnasium und Kreiskrankenhaus Akureyri*; Lokaverkefni í landslagsarkitektúr við Fachhochschule Weihenstephan í Þýskalandi, 83 síður.

Jón Hjaltason, (2000), *Saga Akureyrar I. bindi*, Í landi Eyraílands og Nausta 890-1862, 1. Bindi, 2. Prentun.

Jón Hjaltason, (1994), *Saga Akureyrar II. bindi*, Kaupstaðurinn við Pollinn 1863-1905, 2. Bindi, 1. Prentun.

Skipulagslög nr. 73/1997 með síðari breytingum.

Skipulagsreglugerð nr. 400/1998 með síðari breytingum

Skipulagsstofnun; (2002); *Leiðbeiningablað 9 – Um gerð og framsetningu deiliskipulags*; 1. útg.; 8 bls.

7.0 Myndaskrá og töflur

Forsíðumynd Akureyri 1878 (Jón Hjaltason, 1994; bls. 134)

Mynd 1. Yfirlitsmynd Spítalavegar– Mörk skipulagssvæðis (<i>Teiknistofan Storð ehf, 2009</i>).....	4
Mynd 2. Búðargil á Akureyri árið 1820 (<i>Jón Hjaltason, 2000</i>).....	6
Mynd 3. Spítalavegur, Stekkur og leiksvæði við Lækjargötu (<i>Hermann Georg Gunnlaugsson, 1985</i>).....	7
Mynd 4. Eignarhald lands – Niðurstæða könnunar 1981 (<i>Finnur og Hjörleifur, 1981</i>).....	8
Mynd 6. Skilmálamynd fyrir húsgerð E1 – Tónatröð 3 og 5 (<i>Teiknistofan Storð ehf, 2008</i>).....	14
Mynd 7. Skilmálamynd fyrir húsgerð E2 – Tónatröð 2-6 og 10-14 (<i>Teiknistofan Storð ehf, 2009</i>).....	14
Mynd 8. Deiliskipulagsuppráttur (<i>Teiknistofan Storð ehf, 2009</i>).....	19
Mynd 9. Deiliskipulag frá 1990 fyrir Spítalaveg. Samþykkt í bæjarstjórn 6. febrúar 1990 (<i>Svanur Eiríksson, 1990</i>).....	19

Tafla 1. Núverandi byggingar, notkun, stærðir, nýtingarhlutfall og lóðarstækkun.....	8
Tafla 2. Húsagerðir	9
Tafla 3. Umhverfismat áætlunarinnar – Núll-kostur.	12
Tafla 4. Umhverfismat áætlunarinnar – Endurskoðað deiliskipulag.	12
Tafla 5. Skilmálar - Lóðir, lóðarstærðir, nýtingarhlutfall og bílastæði.....	17

8.0 Teikningaskrá:

Nr	dsk-101	Deiliskipulagsuppráttur
Nr	dsk-102	Skýringaruppráttur A
Nr	dsk-103	Skýringaruppráttur B
Nr	dsk-104	Skýringaruppráttur C
Nr	dsk-105	Deiliskipulag frá 1990

9.0 Helstu uppdrættir

Deiliskipulagsuppdráttur

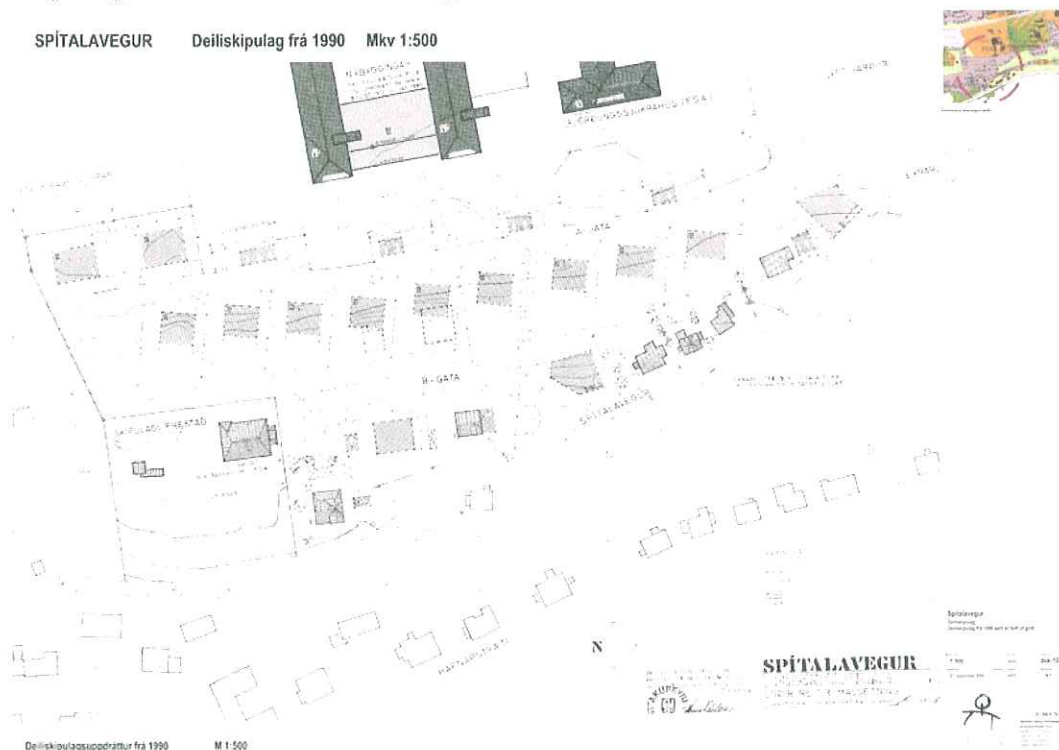
SPÍTALAVEGUR
Deiliskipulag Mkv 1:500



Mynd 8. Deiliskipulagsuppdráttur (Teiknistofan Stord ehf, 2009).

Deiliskipulag frá 1990 sem er felld úr gildi.

SPÍTALAVEGUR Deiliskipulag frá 1990 Mkv 1:500



Mynd 9. Deiliskipulag frá 1990 fyrir Spítalaveg. Samþykkt í bæjarstjórn 6. febrúar 1990 (Svanur Eiríksson, 1990).