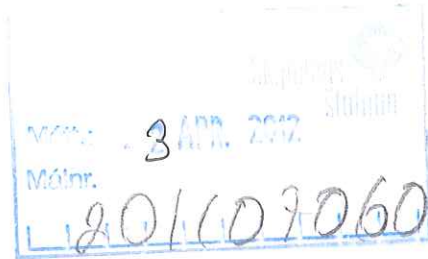


DEILISKIPULAG MIÐBÆJAR DROTTNINGARBRAUTARREITUR AKUREYRI



GREINARGERÐ SKIPULAGSÁKVÆÐI

14. mars 2012



Skipulagsdeild Akureyrar



**TEIKNISTOFA
ARKITEKTA**

GYLFI GUDJÓNSSON
OG FÉLAGAR ehf.
arkitektar faf

Efnisyfirlit:

1	Greinargerð með deiliskipulagi.....	2
1.1	Yfirlit	2
1.1.1	Skipulagssvæði	2
1.1.2	Markmið	2
1.1.3	Skipulagsgögn.....	2
1.1.4	Gerð skipulagsins.....	3
1.1.5	Helstu viðfangsefni deiliskipulagsins.....	3
1.2	Megindrættir skipulagstillögunnar.....	4
1.3	Helstu forsendur	6
1.3.1	Staðhættir.....	6
1.3.2	Hættumat vegna ofanflóða.....	9
1.3.3	Kortlagning hávaða	9
1.3.4	Samhengi við aðrar skipulagsáætlanir.....	9
1.4	Áhrifamat	11
2	Skipulagsákvæði	13
2.1	Landnotkun	13
2.2	Breytingar á núverandi byggð	14
2.2.1	Núverandi byggð.....	14
2.2.2	Breytingar á lóðamörkum.....	14
2.2.3	Umferð og bílastæði.....	15
2.2.4	Hús sem heimilt er að fjarlægja	16
2.2.5	Byggingarreitir	16
2.3	Ný byggð	16
2.3.1	Nýjar byggingarlóðir	16
2.4	Skilmálar	17
2.4.1	Almenn atriði	17
2.4.2	Almennar gæðakröfur	18
2.4.3	Nýbyggingar A2-4, A6-8 og A10-12	19
2.4.4	Hafnarstræti 69 og 75	21
2.4.5	Hafnarstræti 82	22
2.4.6	Hafnarstræti 80, hótél.....	23
2.4.7	Bílastæði	23
2.4.8	Bílageymslur	24
2.4.9	Spennistöð	24
2.4.10	Kvaðir	24
2.4.11	Sorpgeymslur	25
2.5	Umferðarsvæði.....	25
2.6	Óbyggð svæði	26
2.7	Aðrir skilmálar.....	26
2.7.1	Mæliblöð og hæðarblöð	26
2.7.2	Aðaltekningar	26
2.8	Skýringarmyndir	27
3	Kynning og samþykkt.....	30
3.1	Kynning og afgreiðsla.....	30
3.1.1	Lýsing.....	30
3.1.2	Kynningarfundur.....	30
3.1.3	Auglýsing.....	30
3.1.4	Athugasemdir og afgreiðsla þeirra	30
3.2	Samþykkt	31
4	Smækkaður skipulagsuppdráttur	32

1 GREINARGERÐ MEÐ DEILISKIPULAGI

1.1 YFIRLIT

1.1.1 SKIPULAGSSVÆÐI

Skipulagssvæði Drottningarbrautarreits nær yfir meginhluta reits 2.41.1 M, sem afmarkaður er í Aðalskipulagi Akureyrar 2005-2018 (ASAK05) auk hluta óbyggðs svæðis meðfram Eyrarlandsvegi. Mörk reitsins eru við miðlínu Drottningarbrautar í austri, Kaupvangsstræti og kirkjutröppur í norðri, lóð Akureyrarkirkju og safnaðarheimilis og Eyrarlandsveg í vestri og loks lóðamörk Hafnarstrætis 65 (H65), Sjónarhæðar, og miðlínu Austurbrúar í suðri. Skipulagssvæðið er alls um 4,4 hektarar (ha).

1.1.2 MARKMIÐ

Markmið með gerð skipulagsins er annars vegar að varðveita og styrkja verðmæta byggð og bæjarmynd svæðisins og hins vegar að skilgreina uppbyggingarmöguleika sem styðja við markmið bæjaryfirvalda, sem m.a. koma fram í Aðalskipulagi Akureyrar 2005-2018. Í samræmi við það er lögð áhersla á vandað hefðbundið bæjarumhverfi og „eflingu sjónræns yfirbragðs og byggðamynsturs miðbæjar Akureyrar, en þau eru fólgin í hæð, byggingarstíl og fyrirkomulagi húsa“ þar sem myndaðar verði heillegar, aðlaðandi götumyndir, samfelldar húsaraðir og skjólsæl rými.

Uppbygging á Drottningarbrautarreit verður liður í því að styrkja stöðu miðbæjar Akureyrar sem hjarta bæjarlífsins og þungamiðju menningar, verslunar og þjónustu á Norðurlandi sbr. stefnu í aðalskipulagi Akureyrar 2005-2018. Stefnt er að blandaðri byggð íbúða, verslunar, þjónustu og stofnana á reitnum.

1.1.3 SKIPULAGSGÖGN

Skipulagsgögn eru greinargerð þessi með byggingar- og skipulagsskilmálum og skipulagsuppdráttur dags. 14.3.2012, unnin af Teiknistofu arkitekta, Gylfi Guðjónsson og félagar ehf.



Mynd 1.5. Afmörkun skipulagssvæðis. 4,4 ha.

1.1.4 GERÐ SKIPULAGSINS

Í gildi er deiliskipulag svæðisins frá 1981 en auk þess er ítarleg stefna um miðbæinn í aðalskipulagi Akureyrar 2005-2018. Í stefnu aðalskipulagsins er tekið mið af niðurstöðu samkeppninnar Akureyri í öndvegi, sem haldin var 2004 og fjallaði um heildarskipulag miðbæjarins. Árið 2006 stóð Akureyrarbær fyrir boðskeppni um tillögur að deiliskipulagi nokkurra reita í miðbænum og var tillaga Teiknistofu arkitekta, Gylfi Guðjónsson og félagar valin til útfærslu á Drottningarbrautarreit. Í mars 2007 fól Akureyrarbær teiknistofunni gerð deiliskipulags fyrir reitinn. Eftir að verkið hafði verið í biðstöðu um tíma var vinna við það hafin að nýju vorið 2011 og skipaður vinnuhópur bæjarfulltrúa, sem hafði yfirumsjón með verkinu ásamt skipulagsstjóra.

Frumtillögur að skipulagi svæðisins (2006) voru unnar af Gylfa Guðjónssyni, Sigurði Jóhannssyni og Árna Ólafssyni arkitektum á Teiknistofu arkitekta. Úrvinnsla og lokafrágangur tillögunnar var í höndum Árna Ólafssonar. Í vinnuhópi bæjarstjórnar voru Oddur Helgi Halldórsson, Helgi Snæbjörnsson, Eva Reykjafn, Sigurður Guðmundsson og Andrea Sigrún Hjálmarsdóttir. Starfsmenn Akureyrarbæjar, sem að verkinu komu voru Anna Bragadóttir, Leifur Þorsteinsson, Arnar Birgir Ólafsson og Pétur Bolli Jóhannesson skipulagsstjóri.

Gerð er nánari grein fyrir skipulagsvinnunni og þróun skipulagshugmynda í Lýsingu skipulagsverkefnisins dags. 23. júní 2011.

1.1.5 HELSTU VIÐFANGSEFNI DEILISKIPULAGSINS

Skipulagsnefnd Akureyrar lagði áherslu á eftirtalin atriði við vinnslu deiliskipulagsins:

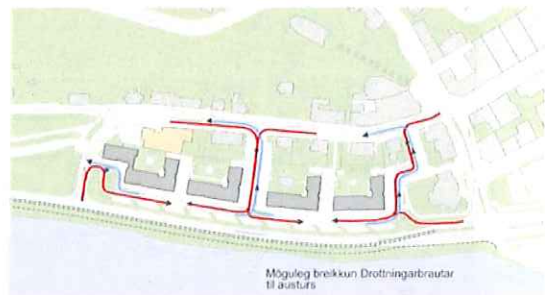
- Uppbygging á reitnum á að styrkja og bæta bæjarmynd Akureyrar í samræmi við markmið í aðalskipulagi um miðbæinn.
- Lögð er áhersla á varðveislu húsaraðarinnar austan Hafnarstrætis, sem nýtur hverfisverndar að hluta.
- Nýbyggingar skulu taka mið af yfirbragði gömlu byggðarinnar hvað snertir stærðir og hlutföll, form og efnisval eftir því sem við á hvort sem um verður að ræða nútímalega byggingarlist eða byggingar í gömlum stíl.
- Lögð er áhersla á fjölgun íbúða á svæðinu. Gera skal ráð fyrir að heimilt verði að hafa miðbæjarstarfsemi á jarðhæð húsa. Með skipulagsákvæðum skal tryggja gæði íbúða, t.d. hvað snertir hljóðvist, útsýni og skjól þannig að svæðið verði áhugavert og eftirsóknarvert til íbúðar.
- Hönnun og gerð íbúða taki mið af markmiðum um að fjölga íbúum í miðbænum.
- Miðað verði við að í nyrstu nýbyggingunni verði gert ráð fyrir veitingahúsi.
- Gert verði ráð fyrir hóteli á suðurhluta svæðisins. Settir verði skilmálar um aðlögun byggingarinnar að mælikvarða nærliggjandi byggðar.
- Gert verði ráð fyrir umferðarmiðstöð t.d. sunnan Austurbrúar.
- Ákvæði deiliskipulagsins frá 1981 verða felld úr gildi á skipulagssvæði nýs deiliskipulags.
- Miðað verði við að Drottningarbraut verði breikkuð til austurs þegar og ef þörf verður á. Drottningarbraut verður utan skipulagssvæðisins.
- Bílastæði verði annars vegar í húsagötum og hins vegar í bílageymslum t.d. undir gördum íbúðarhúsa og hluta hótels. Ákvæði um bílastæðafjölda verða í deiliskipulagi.

Áherslur breyttust að hluta eftir því sem skipulagsvinnunni miðaði áfram. Ljóst varð að bygging hótels á svæðinu og nýting lóðarinnar að Hafnarstræti 84 (stækkun H82) myndi útiloka aðstöðu fyrir umferðarmiðstöð auk þess sem gatnakerfi breyttist frá frumdrögum.



MEGINHUGMYND

Mynd 1.1. Samkeppnistillaga, meginhugmynd



UMFERÐARKERFI

Mynd 1.2. Samkeppnistillaga, umferðarkerfi

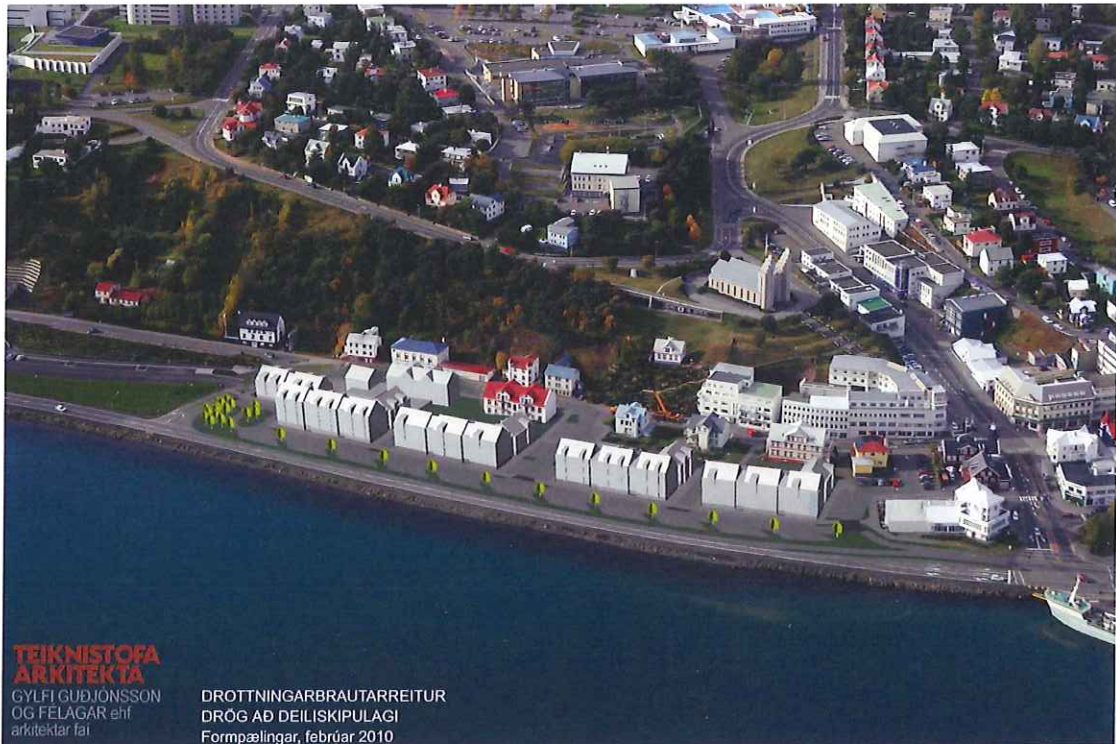
1.2 MEGINDRÆTTIR SKIPULAGSTILLÖGUNNAR

Í drögum að deiliskipulagi (2006) var gert ráð fyrir íbúðarbyggð meðfram Drottningarbraut í fjórum byggingaráföngum auk minni húsa við Hafnarstræti austanvert, alls um 60 íbúðum. Miðað var við að byggingarnar mynduðu annars vegar samfellda húsaröð með framhliðum að Pollinum og Drottningarbraut og hins vegar skjólgóð og sólrík garðrými. Í upphaflegum drögum voru fjórir nýir byggingarreitir íbúðarhúsa meðfram Drottningarbraut auk byggingarmöguleika við Hafnarstræti.

Meginatriði skipulagsins snúast annars vegar um byggingar, sem mynda götumyndir og garðrými, og hins vegar um gatnakerfi sem myndar net húsagatna með bílastæðum í stað þess að gera ráð fyrir sérstökum bílastæðalóðum eða –svæðum. Nýbyggingar mynda ákveðna reiti með gömlu húsunum við Hafnarstræti. Milli þeirra eru aðkomugötur og gangstígar. Hæð og form nýbygginganna tekur mið af gömlu byggðinni og mælikvarða þeirra.

Fyrirkomulag nýrra íbúðarhúsa miðast við að allar íbúðir verði með gluggum á gagnstæðum hliðum (gegnumgangandi). Húsin mynda sjálf hljóðvörn gagnvart umferðarhávaða þannig að hver íbúð hefur álagshlið götumegin og hléhlið garðmegin húss og skal innra skipulag íbúða taka mið af því. Auk þessa er gert ráð fyrir að kjallarar og bílageymslur undir húsagörðum verði hálfniðurgrafnir þannig að jarðhæðir íbúðarhúsanna verði um 1 – 1,3 m ofan gangstéttarhæðar. Með því vinnst tvennt; kjallaragólf verða ofan sjávarmáls og innsýn verður nánast engin af gangstétt inn í íbúðir á jarðhæð. Húsagarðar snúa vel við sól, eru í vari gagnvart umferðinni og njóta skjóls af húsunum fyrir hafgolunni.

Gert er ráð fyrir aðkomugötu, húsagötu, samsíða Drottningarbraut með aðkomu frá Austurbrú og um aðrein úr norðri sunnan Kaupvangsstrætis. Bílastæði verða í húsagötum og í bílageymslum undir gördum íbúðarhúsanna. Flest bílastæði á svæðinu verða almenn stæði. Nokkur stæði verða inni á lóðum og í bílageymslum undir gördum nýju íbúðarhúsanna verða um 70 stæði.



Mynd 1.3. Drög að deiliskipulagi, febrúar 2010.

Á syðsta byggingarreitnum, sem snýr að Drottningarbraut er gert ráð fyrir 100 herbergja hótélbyggingu. Dregið er úr stærðaráhrifum byggingarinnar með því að byggja hótélálmurnar utan um inngarð þannig að út á við verði hver húshlið álíka stór og stærstu stakstæðu hús á reitnum. Hótelið mun marka upphaf miðbæjarins mót suðri. Að Drottningarbraut verður byggingin þriggja hæða með risþaki. Aðrar álmur miðast við mælikvarða nærliggjandi húsa.

Gert er ráð fyrir viðbyggingu við Hafnarstræti 82 til norðurs. Lóðamörkum H82 er breytt verulega, bæði vegna hótels sunnan lóðarinnar og vegna viðbyggingarinnar. Miðað er við að viðbyggingin taki mið af stærð og formi timburhúsanna við Hafnarstræti austanvert en tengist gamla húsinu t.d. með stigahúsi eða glerbyggingu.

Tvö skörð eru í húsaröðinni vestan Hafnarstrætis og er gert ráð fyrir að þar verði byggð hús, sem falli vel inn í húsaröðina og bæti göturýmið og yfirbragð svæðisins.

Miðað er við að nýbyggingar á svæðinu að hótelinu undanskildu verði fyrst og fremst íbúðarhús og að þau verði byggð sem slík. Meginreglan verður sú að á jarðhæð verði annað hvort íbúðir eða miðbæjarstarfsemi og íbúðir á efri hæðum. Miðbæjarstarfsemi verður einnig heimil á efri hæðum bygginganna, án breytinga á skipulagi. Mögulegt verður að hafa sérhæft húsnæði fyrir miðbæjarstarfsemi s.s. verslun og þjónustu á jarðhæð íbúðarhúsanna og er sérstaklega bent á hornhluta húsanna þriggja, sem snúa að Drottningarbraut. Þar gefst kostur á að sleppa kjallarárymum þannig að gólfhæð taki mið af gangstéttarhæð og salarhæð verði um 0,9 – 1,2 m hærri en ella.

Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir varðveislu gömlu húsanna við Hafnarstræti og þeirrar götumyndar sem þau móta. Hluti húsaraðarinnar austan götunnar nýtur hverfisverndar en gert er ráð fyrir að öll húsin, sem byggð eru fyrir 1930 að undanskildu geymsluhúsnæði að Hafnarstræti 75, njóti verndar og um þau gildi skilmálar í samræmi við það. Jafnframt er yfirbragð götunnar og bæjarmyndin styrkt með nýbyggingum í stað H75 og á tveim auðum lóðum.

1.3 HELSTU FORSENDUR

1.3.1 STAÐHÆTTIR

YFIRBRAGÐ

Bæjarmynd skipulagssvæðisins er tvenns konar. Annars vegar er falleg götummynd Hafnarstrætis þar sem gömlu timburhúsin setja svip sinn á umhverfið. Gatan er sveigð, sem gerir rýmið áhugavert og þægilegt. Hins vegar er óbyggða svæðið meðfram Drottningarbraut með stórum bílastæðum og gróðurbelti á jaðrinum.



Mynd 1.4. Suðurhluti miðbæjar Akureyrar í september 2007.

Skipulagssvæðinu má skipta í fimm svæði eftir starfsemi og yfirbragði.

- Á norðvesturhluta reitsins eru stór steinsteyp, fjögurra til fimm hæða sambyggð hús - Hafnarstræti 81-89. Þar ber hæst Hótel KEA sem stendur á horni Kaupvangsstrætis. Í syðsta húsinu voru áður stofnanir og skrifstofur en því hefur verið breytt í smábúðir. Einhver verslunarstarfsemi hefur verið á jarðhæð Hafnarstrætis 83-85.
- Húsaröð austan Hafnarstrætis (H 82-92) er heilleg samstæða húsa frá fyrstu tveim áratugum 20. aldar. Þau eru öll timburhús nema syðsta húsið, Hafnarstræti 82, sem er steinsteyp, nokkuð stærra en hin en í svipuðum stíl og fellur vel að götummyndinni. Atvinnustarfsemi er á jarðhæð nyrstu húsanna þriggja og þess syðsta. Að öðru leyti eru þar íbúðir (17). Húsin austan Hafnarstrætis stóðu áður í fjörunni og sneru bakhlið að sjónum. Í dag eru þessar bakhliðar andlit miðbæjarins á þessu svæði. Gildi húsanna fyrir umhverfismótun og bæjarmynd felst hins vegar fyrst og fremst í samstæðri og fallegri götummynd Hafnarstrætis.
- Húsin vestan Hafnarstrætis (H 67-79 og Sigurhæðir E3) eru í klassískum byggingarstíl, flest úr steinsteypu, byggð á þriðja áratug síðustu aldar. Syðst er hótél, norðan þess er óbyggt svæði, þá Hafnarstræti 73 sem er samkomuhús. Norðan þess er geymslubygging, sem væntanlega mun víkja fyrir varanlegri byggingu. Miðbæjarstarfsemi er í hluta jarðhæða annarra bygginga. Sigurhæðir, hús skáldsins Matthíasar Jockumssonar, standa hátt uppi í brekkunni og taka ekki þátt í götummyndinni á sama hátt og önnur hús. Húsið er friðað í B-flokki skv. lögum um húsafriðun, m.a. vegna menningarsögulegs gildis.

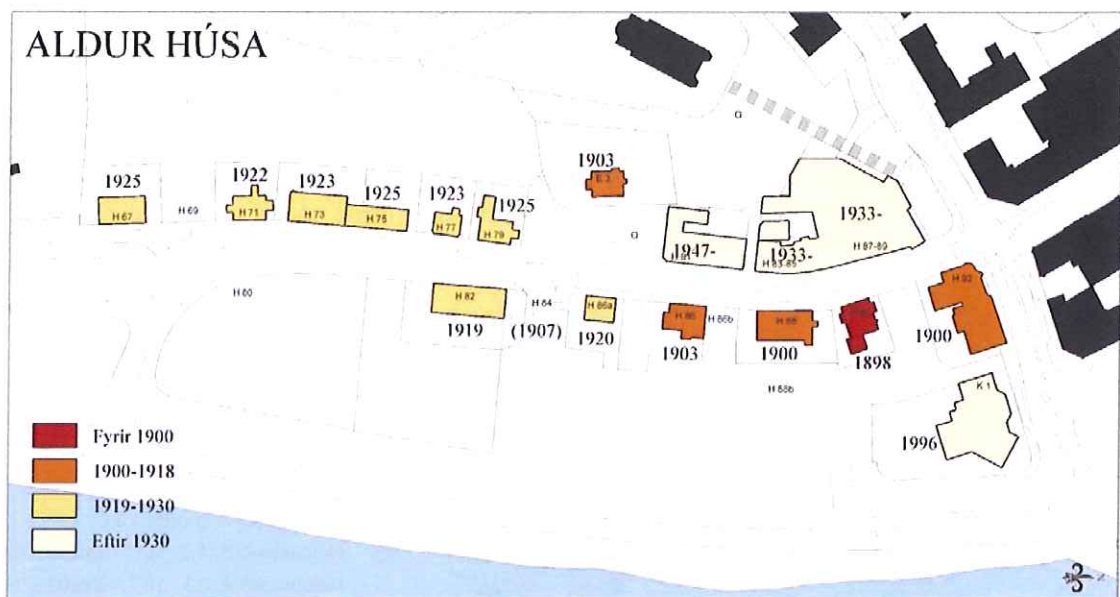


Mynd 1.5. Hafnarstræti 1994.

- Á landfyllingu innan Drottningarbrautar sem gerð var á s.hl. 20. aldar er óbyggt svæði sem nýtt er sem bílastæði. Gengið hefur verið frá svæðinu með malbikuðum bílastæðum, gönguleiðum og lýsingu. Gróðurbelti er á jaðri þess að Drottningarbraut.
- Að auki stendur nýlegt hús, Kaupvangsstræti 1, á horni Kaupvangsstrætis og Drottningarbrautar. Húsið er grófgert í formi og útfærslu og þak og veggir í sama lit. Húsið fellur illa að byggðinni sem fyrir er og varla litið á það sem hluta húsapýrpingarinnar af þeim sökum. Skilmálar fyrir byggingu þess voru gerðir í samræmi við gildandi deiliskipulag. Með breytingu á deiliskipulagi hefur verið gefinn kostur á stækkun hússins um 12 m til suðurs. Lóð hússins er nýtt undir bílastæði og fellur illa að þeim meginlínunum, sem nú er unnið eftir í deiliskipulagi miðbæjarins þar sem fyrst og fremst er miðað við almenn bílastæði meðfram húsagötum en ekki einkastæði innan lóða. Í húsinu er veitingahús, skrifstofur, þjónustustarfsemi og íbúð.

Á skipulagssvæðinu eru alls 50 íbúðir, þar af 25 smáíbúðir í Hafnarstræti 81.

Ekki hefur verið unnin formleg húsakönnun byggðar í miðbænum eða lagt mat á varðveislugildi húsa í miðbænum fyrir utan úttekt Þorsteins Gunnarssonar frá árinu 1979. Niðurstöður hennar voru að nokkur hús hefðu varðveislugildi en innan skipulagssvæðisins eiga þær við „Hafnarstræti við Torfunef“, einkum suðurhlið Hafnarstrætis 86b. Í aðalskipulagi Akureyrar er skilgreind hverfisvernd á húsaröðinni Hafnarstræti 86-96, þar af eru hús nr. 86-92 innan skipulagssvæðisins. Þau eru öll reist fyrir 1918 og lúta því ákvæðum laga um húsafriðun um umsögn húsafriðunarnefndar ríkisins vegna framkvæmda. Nú hefur Hafnarstræti 86a (verður H84), sem verið hefur í niðurníðslu lengi, verið endurbyggt og sómir sér vel sem hluti húsaraðarinnar. Syðst í húsaröðinni er myndarlegt steinhús sem um skeið hefur hýst umferðarmiðstöð og skrifstofur. Það setur svip á húsaröðina sem stærsta húsið við austanvert Hafnarstræti. Húsaröðin öll (82-92) myndar fallega götumynd og þægilegt og aðlaðandi bæjarumhverfi.



Mynd 1.6. Aldur húsa

SAMGÖNGUR OG BÍLASTÆÐI

Aðkoma að skipulagssvæðinu er nú á þrem stöðum: Frá Kaupvangsstræti (einstefna), frá Drottningarbraut um Austurbrú og um tengingu við Drottningarbraut sunnan gatnamóta við Kaupvangsstræti (inn á bílastæði). Akstursleið frá svæðinu er einnig um Hafnarstræti til suðurs yfir hæðina fram hjá Samkomuhúsinu (einstefna). Innan svæðisins eru akstursleiðir um bílastæði með aðkomu frá Hafnarstræti sunnan Bautans (H 92) og norðan umferðarmiðstöðvar (H82) auk tengingarinnar við Drottningarbraut.

Við Hafnarstræti eru nú 52 bílastæði. Á safnbílastæðinu á austurhluta skipulagssvæðisins og sunnan Bautans eru 148 bílastæði, alls 200 bílastæði. Sunnan Austurbrúar (utan skipulagssvæðisins) eru 60 frágengin bílastæði. Að auki eru nokkur stæði innan lóðar Hafnarstrætis 82 og Kaupvangsstrætis 1.

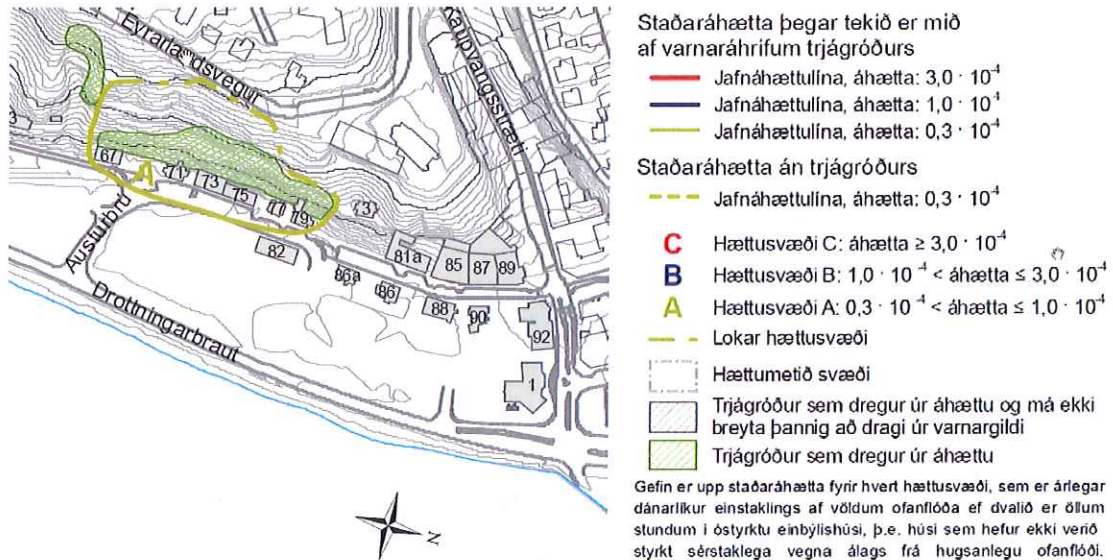
Megingönguleið milli miðbæjar og Innbæjar er um Hafnarstræti (gangstéttar). Einnig er gönguleið til suðurs frá Skipagötu sem liggur um mitt bílastæðið milli Drottningarbrautar og húsanna við Hafnarstræti. Unnið er að undirbúningi að gerð gönguleiðar austan Drottningarbrautar (utan skipulagssvæðisins).

Umferðarmiðstöð hefur um árabil verið í Hafnarstræti 82. Hringakstur er um húsið og umferð og staða stórra bíla þar einföld. Afgreiðsla núverandi sérleyfishafa á leiðinni milli Akureyrar og Reykjavíkur er í Hafnarstræti 77 handan götunnar. Engin aðstaða er fyrir rútubíla þar og er svæðið sunnan H82 nýtt sem athafnasvæði. Afgreiðslustaðir sérleyfishafa fylgja viðkomandi fyrirtæki, sem hefur sérleyfi hverju sinni og geta ferðamenn átt í vandræðum þess vegna þar sem umferðarmiðstöð er ekki ákveðinn staður í bænum óháð leiðum og sérleyfum.

Brekkan austan og neðan við Sigurhæðir hefur verið ræktuð og lagður stígur og tröppur upp hana frá Hafnarstræti að safninu. Gróðurinn og frágangur brekkunnar setur svip á götumyndina og er áfangastaður á gönguleiðinni milli miðbæjar og Innbæjar.

1.3.2 HÆTTUMAT VEGNA OFANFLÓÐA

Unnið hefur verið hættumat vegna ofanflóða á Akureyri¹. Hætta er á snjóflóðum og aurskriðum undir Akureyrarbrekkum í innbæ Akureyrar en hún er tiltölulega lítil miðað við ofanflóðahættu á flestum öðrum þéttbýlisstöðum hér á landi þar sem talin er hætta á ofanflóðum. Mörk hættusvæðis eru dregin um lóðir við Hafnarstræti 67-79. Ekki er mælt með því að óstyrkt arvinnu- eða íbúðarhúsnæði verði reist innan skilgreindra hættusvæða nema að vel athuguð máli. Trjágróður í brekkunni ofan lóðanna bætir öryggi á svæðinu, sjá kafla 2.6.



Mynd 1.7. Hættumat vegna ofanflóða. Unnið fyrir hættumatsnefnd Akureyrarbæjar. Veðurstofa Íslands 2010. Hluti.

1.3.3 KORTLAGNING HÁVAÐA

Hávaði frá umferð við Drottningarbraut hefur verið kortlagður². Niðurstaða kortlagningarinnar er sú að breytingar á ástandi verða litlar við uppbyggingu á skipulagssvæðinu og að skilyrði reglugerða séu og verði uppfyllt. Með tilliti til þeirra þátta sem skoðaðir voru er engin þörf á aðgerðum vegna umferðarhávaða á svæðinu.

1.3.4 SAMHENGJI VIÐ AÐRAR SKIPULAGSÁÆTLANIR

AÐALSKIPULAG AKUREYRAR 2005-2018

Í þriðja kafla Aðalskipulag Akureyrar 2005-2018 eru ákvæði og skipulagsrammar fyrir miðbæinn. Útdráttur er í Lýsingu – verkáætlun fyrir deiliskipulagsvinnu á Drottningarbrautarreit dags. 23. júní 2011.

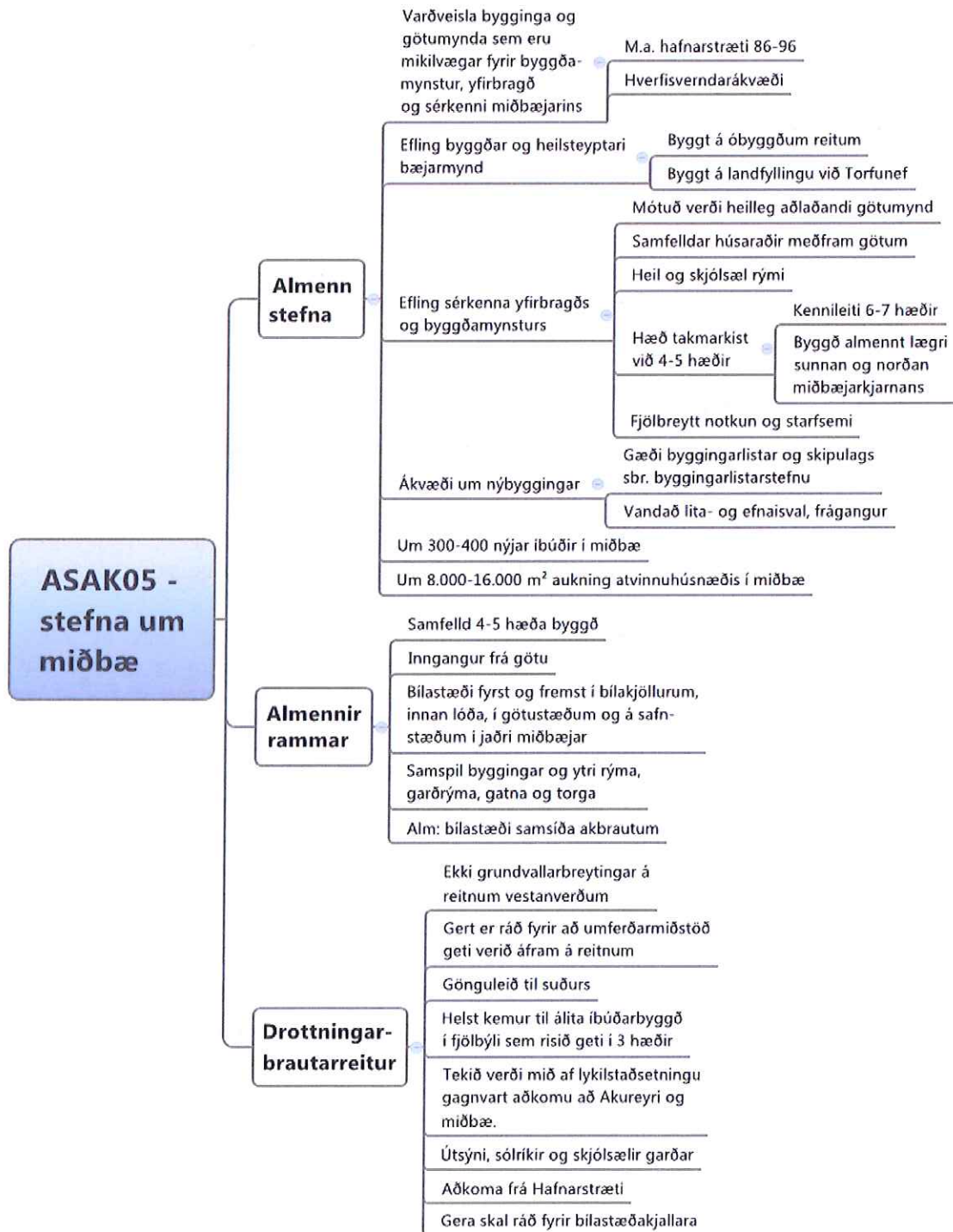
Deiliskipulagið er í samræmi við aðalskipulag Akureyrar. Í aðalskipulaginu felst ítarleg stefna um miðbæinn, þróun hans og uppbyggingu. Stefnt er að byggingu um 3-400 nýrra íbúða í miðbæ Akureyrar og eru skilgreindir ákveðnir skipulagsrammar fyrir hvern reit miðbæjarsvæðisins, þar á meðal s.k. Drottningarbrautarreit og Hafnarstrætisreit. Deiliskipulagið tekur mið af ákvæðum aðalskipulagsins eftir því sem við á.

¹ Veðurstofa Íslands. Eiríkur Gíslason, Tómas Hóhannesson, Halldór G. Pétursson. Ofanflóðahættumat fyrir Akureyrarbæ. Greinargerð með hættumatskorti. VÍ 2010-006

² Mannvit, Gunnar Birnir Jónsson. Hávaði frá umferð við Drottningarbraut. Minnisblað og uppdrættir 16.12.2011

Í aðalskipulaginu eru ákvæði um hverfisvernd bygginga, þar á meðal húsanna Hafnarstrætis 86-92. Um þau gilda eftirfarandi ákvæði:

Hverfisvernd framantalinna húsa og götummynda felist í því að almennt séu ekki gerðar breytingar á ytra byrði þeirra og, umgjörð lóða nema í því skyni að færa þau í átt að upprunalegri mynd. Allar breytingar á húsunum og lóðum virði byggingarstíl og hlutföll húsanna og götummyndar og séu unnar í samráði við húsafríðunarnefnd ríkisins.



Mynd 1.8. Yfirlit yfir meginmarkmið Aðalskipulags Akureyrar um miðbæinn og byggð á Drottningarbrautarreit.

DEILSKIPULAG MIÐBÆJAR

Deiliskipulag miðbæjarins var staðfest 13.5.1981. Í greinargerð skipulagsins er gildistími þess ákvarðaður til ársins 2000. Samkvæmt því ætti skipulagið að vera fallið úr gildi en almennt er litið svo á að það gildi enn þar sem það á við (skipulagsuppráttur). Líta má til deiliskipulagsramma aðalskipulagsins sem ígildi ákvæða fyrir skipulagssvæðið þangað til nýtt deiliskipulag hefur verið gert.

Deiliskipulag miðbæjarins hefur verið endurskoðað að hluta (Miðbær Akureyrar, deiliskipulag norðurluta, ágúst 1996). Auk þess hefur verið unnið að endurskoðun miðhluta miðbæjar-skipulagsins og var skipulagstillaga auglýst 2010 en ekki hefur enn verið gengið endanlega frá skipulagi svæðisins. Mörk skipulagsáfanganna um Kaupvangsstræti eru skýr skil í byggðinni og hefur skipulag Drottningarbrautarreits engin áhrif á skipulag norðan götunnar.

DEILISKIPULAG INNBÆJARINS OG FJÖRUNNAR

Deiliskipulag Innbæjarins og Fjörunnar var staðfest 1986. Deiliskipulagið var á margan hátt brautryðjendastarf m.t.t. varðveislu byggingararfsins og endurlífgunar gamallar byggðar. Nú er unnið að endurskoðun deiliskipulagsins og er mörkum milli Innbæjarskipulags og Miðbæjarskipulags breytt lítillega. Að öðru leyti hefur deiliskipulag á Drottningarbrautarreit engin áhrif á deiliskipulag Innbæjarins og Fjörunnar.

1.4 ÁHRIFAMAT.

Nýtt deiliskipulag mun ekki fela í sér heimildir til framkvæmda, sem háðar eru mati á umhverfis-áhrifum. Gerð deiliskipulagsins fellur því ekki undir lög um umhverfismat áætlana sbr. 1. mgr. 3. gr laga nr. 105/2006.

Viðfangsefni deiliskipulagsins hafa engin áhrif á náttúrufar eða vistkerfi. Framkvæmdasvæði skipulagsins er að mestu leyti á landfyllingu frá síðari hluta 20. aldar og því er ekki um að ræða fornminjar þar.

-  Jákvæð áhrif
-  Neikvæð áhrif
-  Óviss áhrif
-  Háð útfærslu
-  Engin áhrif á ekki við

Við gerð skipulagsins voru skipulagskostir bornir saman og metnir út frá nokkrum matsþáttum. Tekið er mið af framtillögu og núllkosti auk þeirra skipulagskosta, sem til skoðunar komu. Þar á meðal er fjallað um hæðir nýbygginga meðfram Drottningarbraut, byggingu hótels á svæðinu, stöðu umferðarmiðstöðvar og umsókn um veitingahús með bílalúgusölu. Matið var unnið af stýrihópi um gerð skipulagsins í samráði við skipulagsráðgjafa. Matið er sett fram í töflu og notaðir litir til glöggvunar sbr. skýringarmynd hér til hliðar.

Gert verður ráð fyrir hóteli á syðstu lóðinni þrátt fyrir að við það falli út stór hluti þeirra íbúða, sem áformaðar voru. Hótel felur í sér miðbæjarstarfsemi með mannlífi, sem haft getur jákvæð áhrif á miðbæinn.

Lagt er til að hæð húsa meðfram Drottningarbraut taki mið af hæð og hlutföllum gömlu húsanna við Hafnarstræti. Þó verður hótélbyggingin nokkuð hærri (þrjár hæðir og ris).

Ekki er fallist á að á svæðinu verði veitingahús í sjálfstæðri byggingu með bílastæðum og bílalúgu. Slíka starfsemi skal fella inn í stærri byggingar, sem falla að þeirri bæjarmynd og rýmismyndun, sem stefnt er að á svæðinu.

Bygging íbúða á reitnum tekur mið af stefnu um 3-400 nýjar íbúðir í miðbæ Akureyrar. Á svæðinu verða allt að 45 nýjar íbúðir, 36 meðfram Drottningarbraut og 9 við Hafnarstræti. Miðbæjarstarfsemi getur verið á jarðhæð íbúðarhúsanna og verða íbúðir þá færri sem því nemur.

Nýbyggingar meðfram Drottningarbraut hafa talsverð áhrif á stöðu gömlu húsanna austan Hafnarstrætis. Útsýni frá þeim til austurs skerðist verulega en þar sem ekki er um samfelldar sambyggingar að ræða verða ákveðin sjónarhorn opin út á Pollinn frá öllum húsunum. Gera má ráð fyrir að nýja byggðin skýli þeirri gömlu gagnvart norðanátt og austanáttum.

Drottningarbrautarreitir - mat skipulagsgjasta								
	Column 1	Column 2	Column 3	Column 4	Column 5	Column 6	Column 7	Column 9
> Matspáttur V Skipulagsgjasta	Samræmi við stefnu um fjölgun íbúða í miðbæ (3-400 nýjar íb. í miðbænum)	Samræmi við stefnu um bæjarmynd	Yfirlagð, aðlögun að eldri byggð	Áhrif á götumynd Hafnarstrætis	Umferðarmál og bílastæði	Umferðarmiðstöð	Miðbæjarstarfsemi	Niðurstæða
Núll-kostur Engin uppbygging	Enginn árangur	Bakhlíðar gamalla húsa myndu andlit miðbæjarins	Enging breyting Bakhlíðar verða áfram "andlit" miðbæjarins	Engin breyting Skorð óbýggð	Möguleg fjölgun bílastæða	Umfríðst áfram möguleg	Engin ný starfsemi	Andrætt stefnu AK
Frumtillaga Íbúðarbyggð (3 - 4 h) meðfram Drottningarbr.	60 (3-4h) til 70 (3h-rís) nýjar íbúðir + Hafnstr. 69/75, 84 og nýbyggj. sunnan H82	Samræmi við stefnu ASAK-05	Háð úttærslu		Bílastæði í húsgötum og bílagæmslurum sbr. stefnu í ASAK-05	Umfríðst áfram möguleg (> ekki byggt sunnan H82)	Miðbæjarstarfsemi möguleg á hluta jarðhæð	Tillaga þróuð áfram miðbæ við hótél og bætt aðlögun að gömlu byggðinni.
Hótél á syðstu löðinni (3 h og rís)	Fækkun um 20-22 íb. frá frumtillögu Íbúðir á meginhluta svæðisins > 48	Háð úttærslu Hlutföll og stærðir geta samræmst umhverfinu	Háð úttærslu Ný framhlið miðbæjar að Drbr. og Pollinum	Háð úttærslu	Bílastæði í húsgötum og bílagæmslurum sbr. stefnu í ASAK-05	Útlökar umfríðst á retnum	Miðbæjarstarfsemi, hótél	
Hótél og íbúðarbyggð: Þrjár hæðir og rís að Drbr.	Fækkun um 20-22 íb. frá frumtillögu Íbúðir 42-48 nýjar íbúðir + hótél	Stefna um þriggja hæða hús ASAK-05	Háð úttærslu Ný framhlið miðbæjar að Drbr. og Pollinum		Bílastæði í húsgötum og bílagæmslurum sbr. stefnu í ASAK-05		Miðbæjarstarfsemi möguleg á hluta jarðhæð	
Hótél og íbúðarbyggð: Tvær og hálf hæð (portbyggt rís) að Drbr.	Fækkun um 26-28 íb. frá frumtillögu 36 nýjar íbúðir + hótél	Innan marka sem sett eru í ASAK-05	Háð úttærslu Ný framhlið miðbæjar að Drbr. og Pollinum Hlutföll eins og í gömlu byggðinni		Bílastæði í húsgötum og bílagæmslurum sbr. stefnu í ASAK-05		Miðbæjarstarfsemi möguleg á hluta jarðhæð	
Hafnarstr. 82 stækkað til norðurs	Íbúðir (2-3) eða miðbæjarstarfsemi	Fellur inn í mikilvæga götumynd Hafnstr.	Háð úttærslu	Háð úttærslu Fyllt í skarð	Útlökar miðtæga þvergetu á svæðinu	Útlökar aðkomu að núv. umfríðst. H82	Miðbæjarstarfsemi möguleg á jarðhæð	
Byggt á H. 69 og 75	Íbúðir (4-6) og/eða miðbæjarstarfsemi	Háð úttærslu	Háð úttærslu	Háð úttærslu Fyllt í skarð			Miðbæjarstarfsemi möguleg á jarðhæð	
KFC, sjálfstæð bygging með bílastæðalóð og bílalögu a nyrstu löðinni	Fækkun um 14-16 íbúðir	Efning heilsteypur bæjarmyndar og byggðamynstur Háð úttærslu	Háð úttærslu Ný framhlið miðbæjar að Drbr. og Pollinum		Fjölköð umferðarflæði vegna bílalögu Óðr bílastæði utanjarðar		Miðbæjarstarfsemi	
KFC á jarðhæð nyrsta íbúðarhússins	Fækkun um 3 íbúðir	Stefna um þriggja hæða hús í ASAK-05	Háð úttærslu Ný framhlið miðbæjar að Drbr. og Pollinum		Bílastæði í húsgötum og bílagæmslurum sbr. stefnu í ASAK-05		Miðbæjarstarfsemi á jarðhæð	

Mynd 1.9. Mat skipulagsgjasta

2 SKIPULAGSÁKVÆÐI

Skipulagsákvæði og skilmálar eru tilgreindir hér og á skipulagsupprætti. Nákvæm útfærsla skipulagslína og ákvæða verður sýnd á mæliblöðum Akureyrarbæjar s.s. hæðarkótar, málsetning lóðamarka og byggingarreita og lega heimæða og tenginga við veitukerfi.

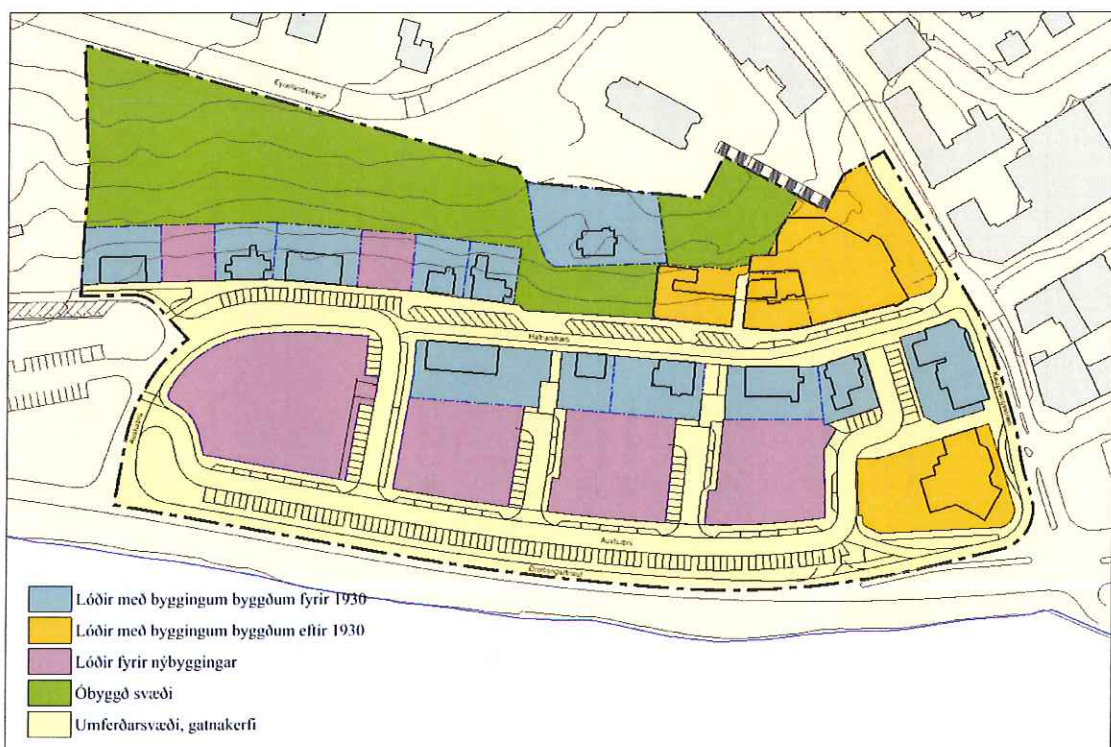
Við gildistöku nýs deiliskipulags falla úr gildi skipulagsákvæði og skipulagslínur núgildandi deiliskipulags innan marka hins nýja skipulags.

2.1 LANDNOTKUN

Skipulagssvæðið er að mestu leyti skilgreint sem miðbæjarsvæði í ASAK05. Hluti þess er óbyggt land (meðfram Eyrarlandsvegi). Landnotkun er skilgreind nánar í deiliskipulagi innan þess svigrúms, sem felst í ákvæðum aðalskipulagsins um miðbæ sbr. 3. kafla aðalskipulagsins og kafla 4.4.

Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir eftirtalinni landnotkun:

- Lóðir með byggingum byggðum fyrir 1930
- Lóðir með byggingum, byggðum eftir 1930.
- Nýbyggingarlóðir.
- Óbyggð svæði.
- Umferðarsvæði, gatnakerfi.



Mynd 2.1. Svæðaskipting

Á öllu svæðinu er gert ráð fyrir miðbæjarstarfsemi. Lóðir og byggingar geta verið sérhæfðar til tiltekinna nota s.s. til íbúðar, sem verslunarhús, hótél eða fyrir aðra viðeigandi miðbæjarstarfsemi. Skilmálar fyrir núverandi byggð taka fyrst og fremst mið af gerð bygginganna og stöðu þeirra í bæjarumhverfinu og er því gerður greinarmunur á klassískum byggingum úr timbri og steinsteypu, sem byggð voru fyrir 1930, og nútímabyggingum, byggðum síðar á öldinni.

Ekki er gert ráð fyrir umferðarmiðstöð eins og stefnt var að í upphafi verks. Afgreiðslustaðir núverandi sérleyfishafa eru að Hafnarstræti 77 og 82. Meðan lóð norðan Hafnarstrætis 82 og A2-4 eru óbyggðar getur starfsemin verið á svæðinu en þarf að víkja um leið og lóðum verður úthlutað og þær gerðar byggingarhæfar. Ekki er gert sérstaklega ráð fyrir bráðabirgðaútfærslu fyrir umferðarmiðstöð í deiliskipulaginu.

2.2 BREYTINGAR Á NÚVERANDI BYGGÐ

2.2.1 NÚVERANDI BYGGÐ

BYGGINGAR BYGGÐAR FYRIR 1930

Um er að ræða lóðirnar Hafnarstræti 67 (Skjaldborg), 71, 73 (Dynheimar), 77, 79, 82, 84 (nú 86a), 86, 88, 90 og 92 og Eyrarlandsveg 3 (Sigurhæðir). Húsin vestan götunnar (oddatölur) mynda ákveðna heild sem ásamt Sjónarhæð, Samkomuhúsinu, gamla barnaskólanum og Hvammi og tengist byggðinni í Fjörunni og Innbænum. Húsin austan götunnar (jafnar tölur) mynda samfellda og fallega húsaröð og götumynd frá Umferðarmiðstöðinni (nr. 82) að Hafnarstræti 98. Hús nr. 86, 88, 90 og 92 njóta hverfisverndar með ákvæðum, sem tilgreind eru í kafla 1.3.2. Sigurhæðir eru friðaðar í B-flokki m.a. vegna menningarsögulegs gildis.

Stefnt er að varðveislu allra bygginga á þessum lóðum. Breytingar og endurbætur á húsum og umhverfi þeirra virði upphaflega gerð, byggingarstíl og hlutföll svo og hlutverk í götumynd.

Vernd húsanna felst í því að almennt séu ekki gerðar breytingar á ytra byrði þeirra og umgjörð lóða nema í því skyni að færa þau í átt að upprunalegri mynd. Allar breytingar á húsunum og lóðum svo og litaval virði byggingarstíl og hlutföll húsanna og götumyndar. Breytingar á húsum sem njóta hverfisverndar skulu unnar í samráði við húsafriðunarnefnd ríkisins. Ekki er gert ráð fyrir stækkun þessara húsa.

BYGGINGAR BYGGÐAR EFTIR 1930

Vestan Hafnarstrætis norðan Sigurhæða eru stórar sambyggingar úr steinsteypu, 3-5 hæðir. Um er að ræða nútímabyggingar, byggðar um miðbik 20. aldar. Byggingarnar standa undir hárrí brekku, sem dregur úr stærð þeirra.

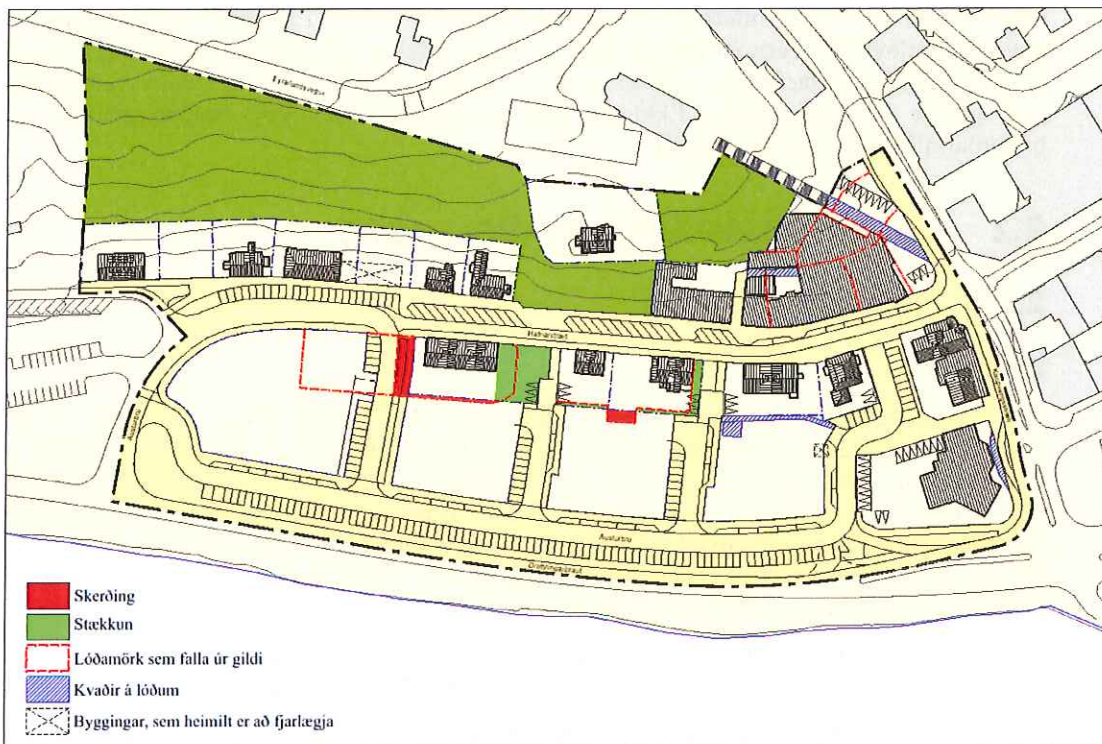
Á lóðunum Hafnarstræti 83-5 og 87-9 hótél. H81 hefur verið breytt í íbúðarhús með fjölda smáíbúða. Í þessum húsunum hefur verið vikið frá meginreglu í skipulagi miðbæjarins um að fjórða hæð sé inndregin. Þar sem nyrsta húsið, Hótél KEA, er hornhús er frávikið eðlilegt og fer þokkalega í umhverfinu. Ekki er gert ráð fyrir stækkun þessara húsa.

Við Kaupvangsstræti 1 stendur verslunarhús frá 1996. Gert er ráð fyrir möguleika á stækkun þess.

2.2.2 BREYTINGAR Á LÓÐAMÖRKUM

Eftirtaldar breytingar er gerðar á mörkum lóða sem fyrir eru:

- Lóðarhlutar á lóðum við Hafnarstræti 83 og 85 samneinaðir í eina lóð.
- Lóðarhlutar á lóðum við Hafnarstræti 87-89 sameinaðir í eina lóð.
- Óbyggð lóð sunnan Hafnarstrætis 82 felld út.
- Lóð Hafnarstrætis 82 skert að sunnan og austan en stækkuð til norðurs. Gert er ráð fyrir viðbyggingu til norðurs. Lóð sem áður var nr. 84 leggst að hluta við nr. 82.
- Lóð Hafnarstrætis 86a stækkuð til austurs og merkt nr. 84.
- Lóð Hafnarstrætis 86 skert sem nemur bílastæðum á austurjaðri en stækkuð til austurs og norðurs.



Mynd 2.2. Breytingar á núverandi lóðum, kvaðir og byggingar, sem heimilt er að fjarlægja.

2.2.3 UMFERÐ OG BÍLASTÆÐI

Nú eru 200 almenn bílastæði á skipulagssvæðinu. Með uppbyggingu og nýjum húsagötum við nýbyggingarlóðir austan Hafnarstrætis verða eftirtaldar breytingar á núverandi umferðarkerfi og bílastæðum:

- Einstefnuhluti Hafnarstrætis, sem nú nær suður fyrir Hafnarstræti 84 er lengdur um 50 m suður fyrir lóð H82. Í stað fjögurra bílastæða samsíða kantsteini til móts við H77 og H89 koma 11 skástæði (45°). Á meðan umferðarmiðstöð er á svæðinu verða stæðin nýtt á annan hátt.
- Bílastæði sem tilheyra H86 og eru hluti núverandi bílastæðasvæðis austan lóðanna er felld niður. Í stað þess er lóð stækkuð líttlega til austurs og um 3 m til norðurs. Gert er ráð fyrir að bílastæði verði innan lóðar með aðkomu frá húsagötu milli nýbygginga og akfærum gangstíg milli H86 og H88.
- Gert er ráð fyrir bílastæðum innan lóðar H88 með sömu aðkomu og að H86.
- Sá möguleiki að útvega H84 sams konar bílastæði á safnstæðunum og gert var við H86 fellur út. Lóðin er stækkuð líttlega til austurs. Gefinn er kostur á aðkomu að bílastæðum innan lóðar um húsagötu milli nýbygginga og akfæran stíg sunnan lóðarinnar.
- Bílastæði verða innan lóðar H90 með aðkomu frá húsagötu úr norðri.

Gert er ráð fyrir að í bílageymslum undir gördum nýrra íbúðarhúsa verði fleiri bílastæði en sem nemur þörf íbúa og starfsemi viðkomandi húsa. Þar mun að öllum líkindum gefast kostur á leigu eða kaupum á bílastæðum sem komið getur til móts við þarfir íbúa og rekstraraðila í þeim húsum sem fyrir eru á svæðinu. Engir skilmálar eða kvaðir verða settir í deiliskipulagi um það hvernig bílastæðum í bílageymslum verður ráðstafað umfram það sem skilyrt er vegna íbúða og starfsemi á viðkomandi lóð.

Með skipulagi almennra bílastæða í húsagötum er leitast við að komast hjá stórum samfelldum bílastæðalóðum eða –svæðum. Akbrautir, sem annars yrðu óhjákvæmilega innan slíkra lóða eða

svæða eru nýttar sem húsagötur. Með þessu fyrirkomulagi er stutt við sett markmið um bæjarmynd og eiginleika miðbæjarins.

2.2.4 HÚS SEM HEIMILT ER AÐ FJARLÆGJA

- **Hafnarstræti 75.** Um er að ræða einnar hæðar geymslubyggingu, bárujarnsklætt timburhús. Byggingarár er skráð 1025. Húsið er ólíkt öðrum byggingum í húsaröðinni og styrkir ekki heildarmynd svæðisins. Húsið hefur nýst í tengslum við þá félagsstarfsemi, sem verið hefur í H73. Sjá mynd 2.2.
- **Spennistöð.** Spennistöð Norðurorku austan lóða nr. 88 og 90 er leifar af byggingu Prentsmiðju Odds Björnssonar, síðar Hitaveitu Akureyrar, sem áður stóð á baklód húsanna við Hafnarstræti. Norðvesturhorn hússins var skilið eftir þegar húsið var rífið 2001. Ný spennistöð verður í bílageymslu á lóð A 2-4. Sjá mynd 2.2.



Mynd 2.3. Geymslubygging, Hafnarstræti 75



Mynd 2.4. Spennistöð

2.2.5 BYGGINGARREITIR

Í deiliskipulagi miðbæjarins frá 1981 eru samfelldir byggingarreitir utan um húsalínurnar H67-79, H82-86 og H88-90. Ákvæði eru um stakstæðar byggingar með hámarkslengd 25 m með götu, sem samsvarar lengd H82. Í stað samfelldra reita er nú gert ráð fyrir óbreyttum byggingum og er byggingarreitur jafn stór grunnfleti hvers húss. Stefnt er að varðveislu byggðar og götumyndar og því ekki gert ráð fyrir breytingum á gömlu húsunum við götuna.

Hugsanlegar viðbyggingar og breytingar á formi skal fara með sem breytingu á deiliskipulagi eða grenndarkynningu ef um minni háttar mál er að ræða.

Á lóðinni Kaupvangsstræti 1 er skilgreindur byggingarreitur í samræmi við eldra skipulag og samþykktu breytingu á því 2009. Ekki eru skilgreindir byggingarreitir til stækkunar annarra húsa, sem fyrir eru á svæðinu.

2.3 NÝ BYGGÐ

2.3.1 NÝJAR BYGGINGARLÓÐIR

Gert er ráð fyrir fjórum nýbyggingarlóðum sem snúa að Drottningarbraut. Auk þeirra er gert ráð fyrir byggingum á lóðum H69 og H82 og endurnýjun byggingar á H75. Ein lóð er ætluð undir hótél en miðað er við að aðrar byggingar verði fyrst og fremst íbúðarhús með möguleika á miðbæjarstarfsemi, einkum á jarðhæð.

- Nýbyggingar við Hafnarstræti (H69, H75, H82 viðbygging).
- Hótél við Hafnarstræti (H80).
- Íbúðarhús með miðbæjarstarfsemi við Austurbrú (A2-4, A6-8 og A10-12).



Mynd 2.5. Deiliskipulagstillaga. Einfalt líkan sem sýnir umfang bygginga.

2.4 SKILMÁLAR

2.4.1 ALMENN ATRIÐI

Skilmálar þessir taka til byggðar á Drottningarbrautarreit í miðbæ Akureyrar. Annars vegar er um að ræða þá byggð, sem fyrir er, og hins vegar nýbyggingar á lóðum við Hafnarstræti og á landfyllingu milli Drottningarbrautar og húsa við Hafnarstræti.

NÝTINGARHLUTFALL, NÝTING LÓÐA

Nýtingarhlutfall er hlutfall brúttóflatarmáls A og B rýma (allar hæðir og bílageymsla) og lóðarstærðar. Hámarksflatarmál byggingar á lóðinni fæst með því að margfalda lóðarstærð með nýtingarhlutfalli. Dæmi: $N=0,35$, lóð 750 m^2 ; hámarksbyggingarmagn er $750 \times 0,35 = 262,5 \text{ m}^2$.

Tilgreindur er fjöldi íbúða á hverri byggingarlóð.

Hver lóð er merkt með styttingu á heimilisfangi, dæmi Hafnarstræti 84 er merkt H84. Lóðir meðfram Drottningarbraut eru merktar A2-4 o.s.frv.

Lóð	Lóðastærð, skipulag	Nýtingarhlíf. skipulag	Heildar byggmagn	Hæðafjöldi	Nýjar íbúðir
Eyjarlandsvegur 3	1.191	0,21	250	Óbreytt	
Hafnarstræti 67	548	1,00	548	Óbreytt	
Hafnarstræti 69	375	0,97	364	III½	2-3
Hafnarstræti 71	422	0,35	148	Óbreytt	
Hafnarstræti 73	600	0,71	426	Óbreytt	
Hafnarstræti 75	380	0,95	361	III½	2-3
Hafnarstræti 77	376	0,70	263	Óbreytt	

Lóð	Lóðastærð, skipulag	Nýtingarhlíf, skipulag	Heildar byggmagn	Hæðafjöldi	Nýjar íbúðir
Hafnarstræti 79	360	1,02	367	Óbreytt	
Hafnarstræti 81	568	2,82	1.602	Óbreytt	
Hafnarstræti 83-85	422	2,80	1.182	Óbreytt	
Hafnarstræti 87-89	1.978	2,00	3.956	Óbreytt	
Hafnarstræti 80	2.789	1,80	5.020	II½ - III½	
Hafnarstræti 82	932	1,35	1.258	II½	2-3
Hafnarstræti 84	367	0,67	246	Óbreytt	
Hafnarstræti 86	625	0,75	469	Óbreytt	
Hafnarstræti 88	607	1,25	759	Óbreytt	
Hafnarstræti 90	371	1,15	427	Óbreytt	
Hafnarstræti 92	748	1,30	972	Óbreytt	
Kaupvangsstræti 1	1.574	1,27	2.000	I½ - IV	
A 2-4	1.427	1,80	2.569	II½	12
A 6-8	1.454	1,80	2.617	II½	12
A 10-12	1.402	1,80	2.524	II½	12
Samtals	19.516	1,45	28.326		42-45

Tafla 2. Lóðastærðir, nýtingarhlutfal og heildarbyggingarmagn lóða.

BYGGINGARREITIR

Byggingarreitir eru skilgreindir á deiliskipulagsupprætti og málsettir á mæliblaði. Hús skulu standa innan byggingarreits. Þó mega þakbrúnir ná allt að 0,6 m út fyrir byggingarreit. Afmarkaðir eru byggingarreitir fyrir útbyggingar, t.d. útbyggða glugga, svalir, stigahús eða kennileiti út fyrir meginbyggingarreit. Byggingarreitum er skipt með markalínum eftir ákvæðum um hæð bygginga.

2.4.2 ALMENNAR GÆDAKRÖFUR

BYGGINGARLIST

Nýbyggingar á skipulagssvæðinu verða áberandi dráttur í bæjarmynd Akureyrar og marka jaðar miðbæjarins. Lögð er áhersla á vandaða hönnun bygginga bæði hvað snertir innri gerð, form og útlit. Stefnt er að því að byggingar á svæðinu geti talist góð, nútímaleg byggingarlist þar sem fléttast saman notagildi, tæknileg gæði, hagkvæmni, vandað útlit og formfegurð.

Skipulagsnefnd skal meta þessa þætti sérstaklega við umfjöllun og afgreiðslu aðalteikninga og verður umsókn hafnað uppfylli hún ekki almennar og sjálfsagðar kröfur að þessu leyti þó svo að viðkomandi hönnun uppfylli tæknilegar og mælanlegar kröfur reglugerða og skilmála að öðru leyti.

SAMHENGIR VIÐ ELDRI BYGGÐ

Nýbyggingar skulu taka mið af yfirbragði gömlu byggðarinnar hvað snertir stærðir og hlutföll, form og efnisval eftir því sem við á hvort sem um verður að ræða nútímalega byggingarlist eða byggingar í gömlum stíl. Nýbyggingar skulu virða meginrætti umhverfisins og falla vel inn í heildarmyndina.

EFNIS- OG LITAVAL

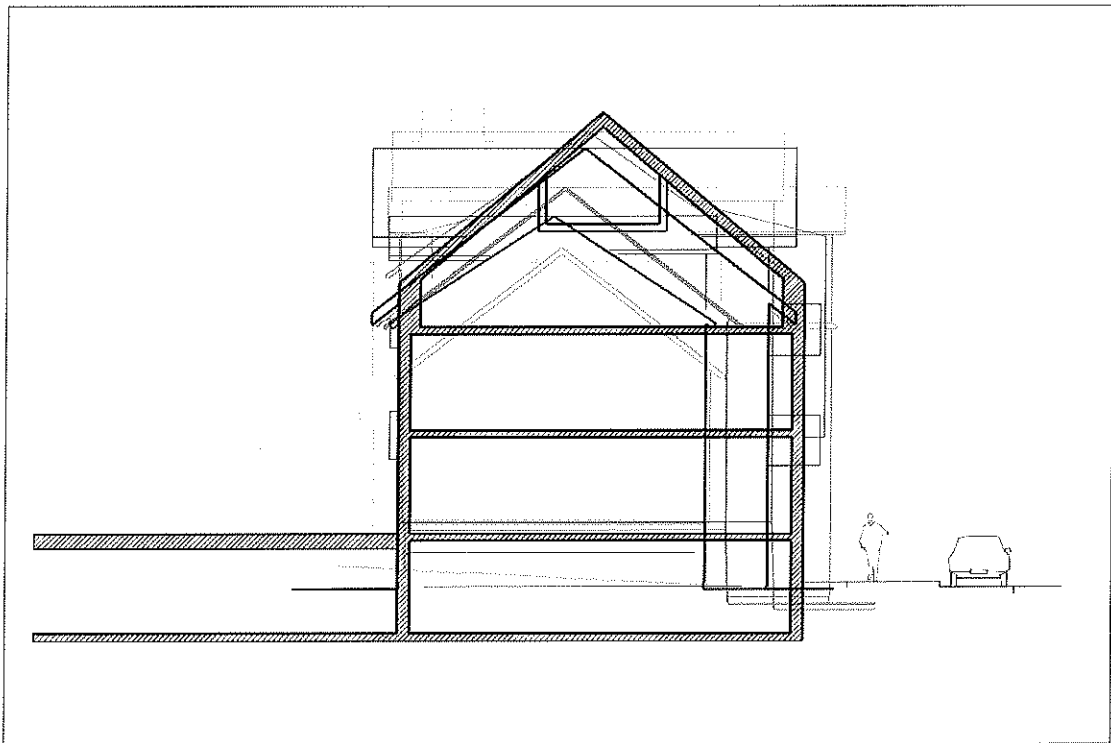
Efnis- og litaval bygginga skal taka mið af markmiðum um aðlögun að gömlu byggðinni og þá fyrst og fremst húsum byggðum fyrir 1930.

Við Hafnarstræti vestanvert er gert ráð fyrir steinhúsum í samræmi við þá húsaröð. Viðbygging við H82 skal taka mið af húsaröðinni austan götunnar.

Ekki eru gerðar einhlítar kröfur um efnisval bygginga meðfram Drottningarbraut, hótels og á lóðum A2-12. Þó skal miða við hefðundin efni s.s. steinhús, timburklædd eða járnklædd hús. Þótt byggingar geti verið nútímalegar skal forðast ógrandi eða djarft efnis- og litaval nema til þess að marka viðeigandi áherslur á einstaka húshluta eða form.

Mælst er til þess að sökkull eða jarðhæð sé með steypu yfirborði eða steinklæðningum.

Þar sem þök verða áberandi þáttur í yfirbragði svæðisins skulu þaklitir vera dökkir og mettaðir, gjarnan jarðlitir s.s. rústrautt eða koksgrátt. Þök verði ekki í skærum litum, hvít eða í mjög ljósum litatönnum. Gera skal grein fyrir litavali á aðalteikningum.



Mynd 2.8. Samanburður nýbygginga við Austurbrú við snið húsa við Hafnarstræti austanvert.

2.4.3 NÝBYGGINGAR A2-4, A6-8 OG A10-12

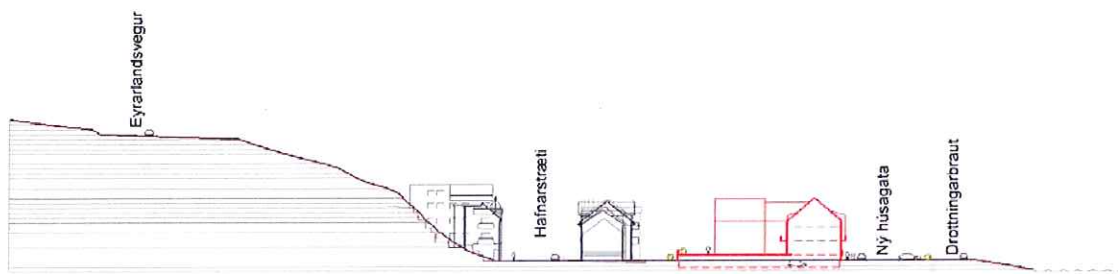
Miðað er við að íbúðir verði vandaðar, uppfylli vel almennar gæðakröfur og henti ólíkum aldurshópum og fjölskyldugerðum sem best til íbúðar.

Hús á lóðum A2-12 eru tvær hæðir og portbyggt ris auk kjallara. Þakbrún (skurðlína ytri brúnar útveggjar og efra borðs þaks) verður um 0,9 m yfir gólfkóta efstu hæðar. Í risi má samanlögð lengd kvista vera 2/3 af lengd útveggjar. Gert er ráð fyrir rúmgóðum íbúðum, um 100 – 140 m² auk bílageymslu og geymslurýma í kjallara. Miðað er við 280 cm salarhæð íbúðarhæða.

Meginformi bygginganna skal skipt upp í hlutföllum, sem falla vel að mælikvarða eldri byggðar t.d. með inndregnum byggingarhlutum (t.d. stigahúsum) og/eða breyttri efnisnotkun. Lengd samfellra þaka skal einnig taka mið af eldri byggð s.s. Hafnarstræti 82 og 88. Valmaþök eru ekki heimil.

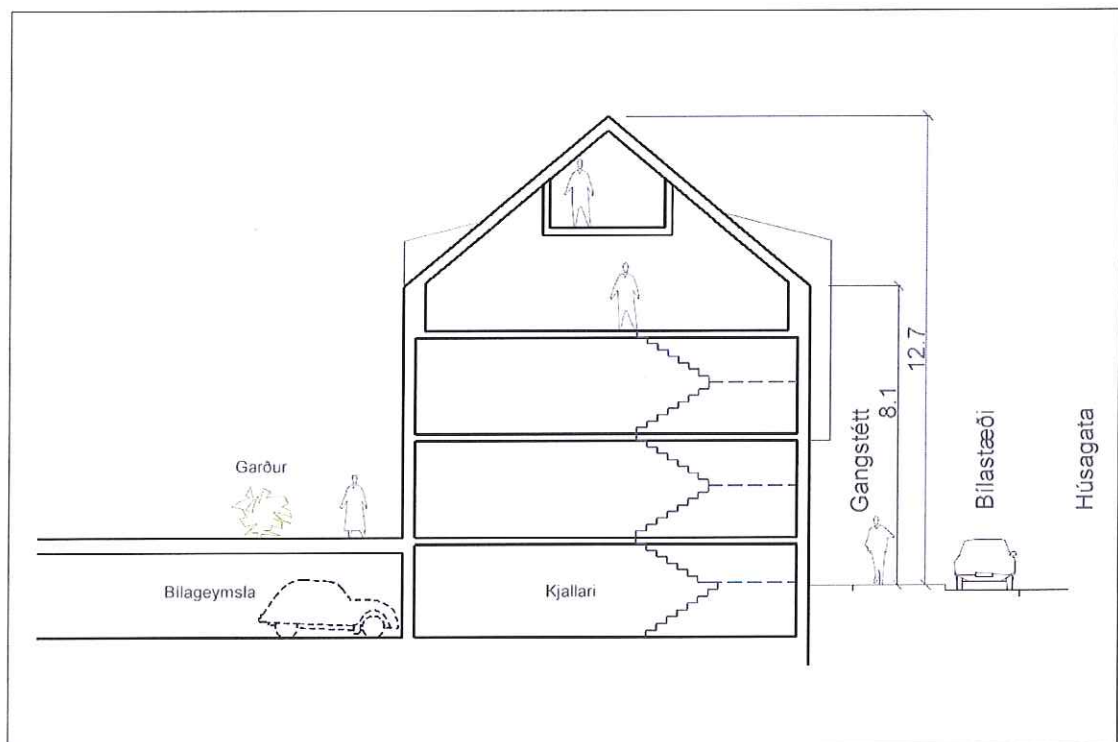
Þar sem gert er ráð fyrir hálfniðurgröfnum kjallara (í hæð við bílageymslu) verður gengið inn í anddyri í gangstéttarhæð en gólf jarðhæðar (fyrstu íbúðarhæðar) verður um 1 – 1,3 m yfir gangstéttarhæð. Með því er komist hjá innsýn í íbúðir frá gangandi umferð.

Ákvæði um húsahæðir miðast við gólfhæð anddyris, þ.e. gólfs sem er rétt yfir hæð aðliggjandi gangstéttar.



Mynd 2.6. Einfaldað snið. Samhengi nýrra íbúðarhúsa við hlutföll húsa við Hafnarstræti.

- Stigahús skulu vera lokuð og lyfta skal vera í hverju þeirra sem tengist kjallara og bílageymslu.
- Svalagangar eru ekki heimilir.
- Hver íbúð skal hafa glugga á gagnstæðum hliðum, þ.e. ná í gegn um húsið. Með þessari meginreglu er leitast við að tryggja lágmarksgæði íbúða s.s. möguleika á gegnumloftun, fjölbreyttu útsýni og síðast en ekki síst að hver íbúð fái bæði tengsl við götu og garð.
- Tvær íbúðir verða á hverri hæð í hverjum stigagangi.
- Aðalinngangar skulu snúa að götu.
- Greiður og augljós útgangur skal vera úr hverju stigahúsi að garði á þaki bílageymslu.
- Kvistir á 3. hæð mega nema allt að 2/3 af lengd útveggjar.
- Afmarka skal lóðarhluta á þaki bílageymslu til einkanota íbúða á jarðhæð sem kemur í stað svala á efri hæðum. Stærð verður skilgreind í eignaskiptayfirlýsingu.
- Meginregla skal vera sú að svefnherbergi snúi að garði en önnur rými að götu.
- Óheimilt er að útbúa íbúðarrými í kjöllum.
- Hverri íbúð skal fylgja a.m.k. eitt bílastæði í bílageymslu.



Mynd 2.7. Einfaldað snið. Íbúðarhús A2-12.

- Bent er á hagræði af því að koma geymslum fyrir í kjallara, bæði einkageymslum og sameiginlegum hjóla- og vagnageymslum auk sorpgeymslu þannig að ekki þurfi að nýta verðmætari gólfhlöt íbúðarhæða undir þær.
- Húseigandi sér um og ber kostnað af dælubúnaði og dælingu ef kjallaragólf verða það lág að ekki verði sjálfrennsli í fráveitulagnir.

ATVINNUSTARFSEMI Á JARÐHÆÐ

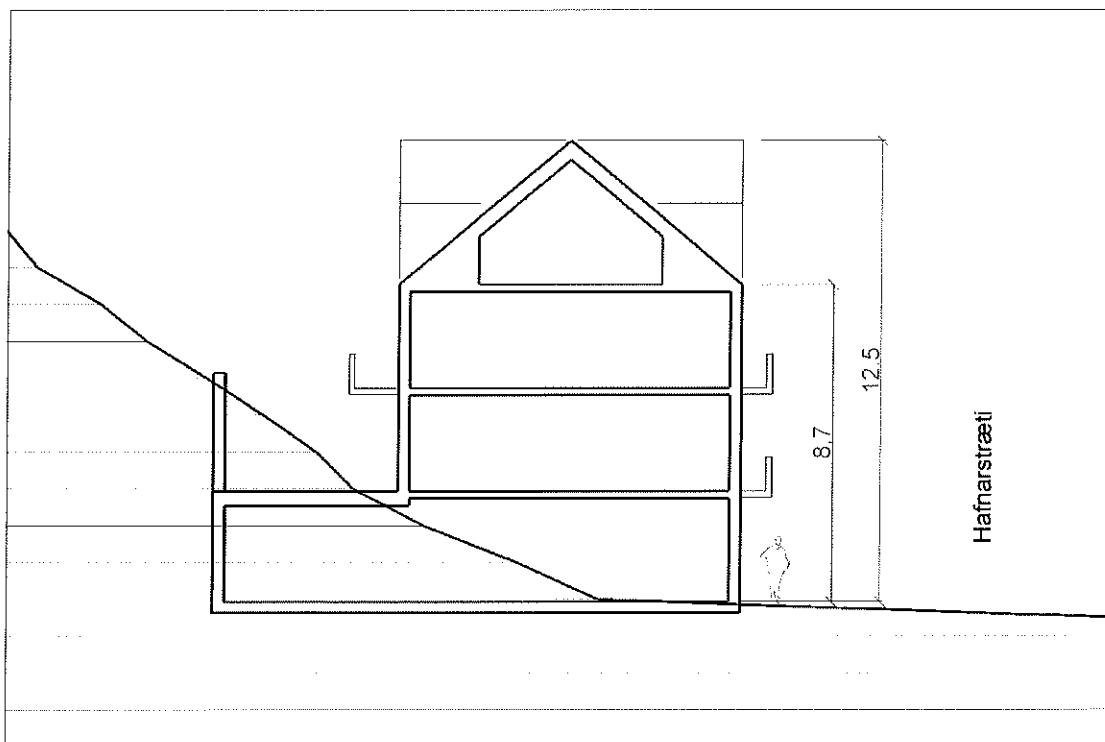
Bent er á þann kost að sleppa gerð kjallara þar sem gert verður ráð fyrir atvinnustarfsemi á jarðhæð þannig að gólf verði þar sem næst í gangstéttarhæð. Loft hæð verður þá um 0,9 – 1,2 m hærri en ella. Umfang þessa fyrirkomulags takmarkast af þeim rýmum (geymslum o.þ.h.) sem koma þarf fyrir í kjallara. Rými fyrir atvinnustarfsemi með gólfi í gangstéttarhæð getur því verið meðfram götuhliðum húsanna endilöngum eða að hluta, t.d. á hornum húsanna.

2.4.4 HAFNARSTRÆTI 69 OG 75

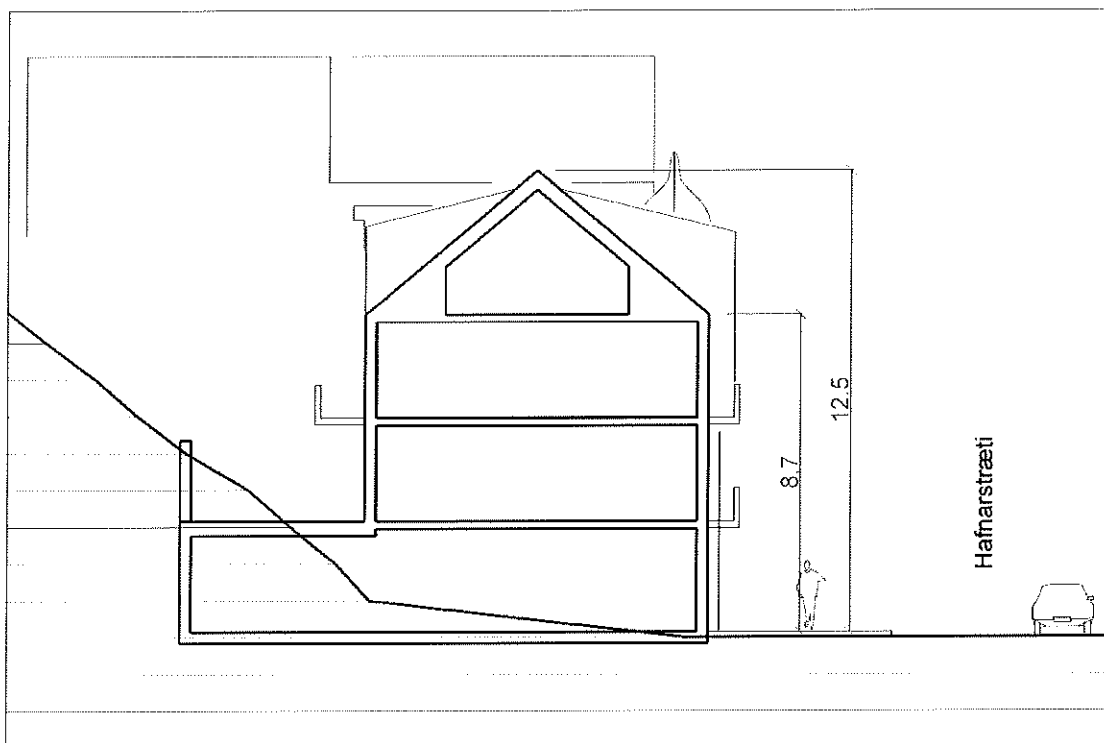
Nýbyggingar við Hafnarstræti vestanvert munu fylla í skörð í húsaröð steinsteyptra húsa í klassískum stíl og skulu því vera steinsteypt með rispaki með 38-40° halla. Mænir skal vera samsíða götu. Valmaþök eru ekki heimil. Lengd kvista má mest vera 2/3 af lengd hússins.

Húsin verða íbúðarhús með möguleika á miðbæjarstarfsemi á jarðhæð. Ein íbúð verður á hverri hæð. Miðað er við að íbúðir verði vandaðar, uppfylli vel almennar gæðakröfur og henti ólíkum aldurs-
hópum og fjölskyldugerðum sem best til íbúðar. Byggingarreitur 1. hæðar er dýpri en efri hæða, sem gefur kost á auknu flatarmáli, t.d. fyrir atvinnustarfsemi auk þess sem jarðhæðin getur myndar stoðmúr gegn brekkunni ofan húsanna. Ofan á slíkri jarðhæð verður garður með aðgengi af 2. hæð. Í samræmi við ákvæði ASAK05 um miðbæ sunnan Kaupvangsstrætis (kafla 3.4) er heimilt að koma svo nefndum flutningshúsum fyrir á lóðunum falli þau vel að umhverfi, götumynd og skilmálum deiliskipulagins.

Húsin eru innan afmarkaðs hættusvæðis vegna ofanflóða sbr. kafla 1.3.2 (hættusvæði A) og ber að taka mið af því við hönnun og styrkingu bygginga auk þess sem viðhalda ber trjágróðri í brekkunni ofan húsanna.

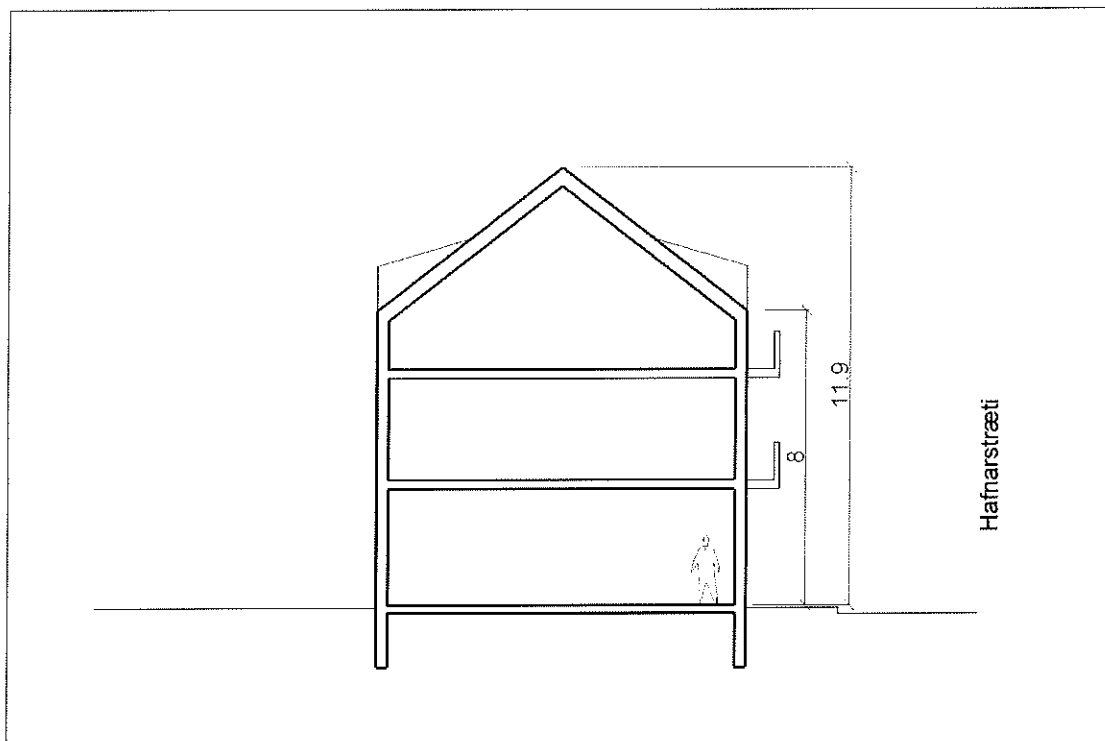


Mynd 2.8. Einfaldað snið. Íbúðarhús við Hafnarstræti 69.



Mynd 2.8. Einfaldað snið. Íbúðarhús við Hafnarstræti 75. Samanburður við H77 og H81.

2.4.5 HAFNARSTRÆTI 82



Mynd 2.8. Einfaldað snið. Viðbygging við Hafnarstræti 82.

Gert er ráð fyrir stækkun Hafnarstrætis 82 til norðurs. Viðbyggingin verður hluti merkilegrar og fallegrar götummyndar með samfelldri húsaröð frá H82 að H98. Hönnun hússins skal taka mið af

gerð og hlutföllum timburhúsanna í húsaröðinni. Mænir skal vera samsíða götu, þakhalli 37-38°. Valmápak ekki heimilt. Lengd kvista má mest vera 2/3 af lengd hússins. Uppgefin vegg hæð, mænishæð og þakhalli miðast við núverandi hús að Hafnarstræti 82.

Í húsinu er gert ráð fyrir íbúðum eða miðbæjarstarfsemi. Ef húsið verður nýtt sem íbúðarhús skal ein íbúð vera á hverri hæð. Miðað er við að íbúðir verði vandaðar, uppfylli vel almennar gæðakröfur og henti ólíkum aldurshópum og fjölskyldugerðum sem best til íbúðar.

Gert er ráð fyrir léttbyggðri tengibyggingu, t.d. stigahúsi, milli gamla hússins og viðbyggingarinnar. Jarðhæð skal vera steinsteypt en ysta klæðning efri hæða skal miða að því að fella húsið sem best inn í húsaröðina H84-H98.

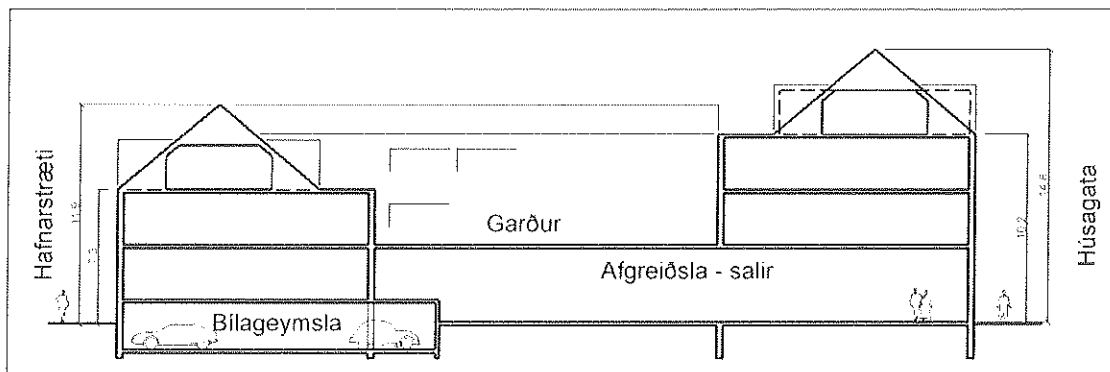
2.4.6 HAFNARSTRÆTI 80, HÓTEL

Á syðstu byggingarlóðinni meðfram Drottningarbraut, Hafnarstræti 80, er gert ráð fyrir hóteli með um 100 gistiherbergjum. Miðað er við að austurálma verði þrjár hæðir með rishæð með 38-40° þaki. Aðrir hlutar hússins eru lægri. Húsahæðir eru skilgreindar á skipulagsupprætti. Kvistir mega nema allt að 2/3 af lengd viðkomandi útveggja.

Húsið skal taka mið af stöðu sinni, annars vegar sem suðurmörk miðbæjarins og hins vegar sem brú milli nýrrar byggðar og gömlu byggðarinnar í Fjörinni. Form, útlit og efnisval skal miða að því að fella bygginguna sem best að fyrirliggjandi byggð sbr. almenn ákvæði um gæði bygginga í kafla 2.4.2

Meginformi byggingarinnar skal skipt upp í hlutföllum, sem falla vel að mælikvarða eldri byggðar t.d. með inndregnum byggingarhlutum (t.d. stigahúsum) og/eða breyttri efnisnotkun. Lengd samfellra þaka skal einnig taka mið af eldri byggð s.s. Hafnarstræti 82 og 88. Valmáþök eru ekki heimil.

Aðalanddyri hótelsins skal vera á suður- eða austurhlið. Gólfhæð anddyris (afgreiðslu og almennra rýma) miðast við gangstéttarhæð en gólfhæð 1. hæðar um 1-1,3 m hærra. Gera skal ráð fyrir einu bílastæði fyrir hverja 75 byggða fermetra á lóðinni. Bílastæði skulu vera í bílageymslu í kjallara.



Mynd 2.8. Einfaldað snið. Hótel.

2.4.7 BÍLASTÆÐI

Nú eru 200 almenn bílastæði á skipulagssvæðinu. Í skipulagstillögunni er gert ráð fyrir 219 almennum bílastæðum í húsagötum auk bílastæða í bílageymslum íbúðarhúsa og hótels.

Gera skal ráð fyrir einu bílastæði fyrir hverja 75 m² atvinnuhúsnæðis og einu bílastæði fyrir hverja íbúð. Þar sem mögulegt er að nýta hluta íbúðarhúsa, t.d. jarðhæð þeirra, undir atvinnustarfsemi er til einföldunar miðað við að hverju rými, sem jafngildir einni íbúð, skuli reiknað eitt bílastæði. Atvinnurekstur á svæðinu nýtir eðli máls samkvæmt aðgang að almennum bílastæðum meðfram götum.

Þar sem ekki verður komið fyrir tilskildum fjölda bílastæða innan lóðar eða í bílageymslum nýbygginga skal greiða gjald í Bílastæðasjóð sbr. samþykkt um Bifreiðastæðasjóð Akureyrar, samþykkt í bæjarstjórn Akureyrar 16. ágúst 2005.

ALMENN BÍLASTÆÐI

Um er að ræða miðbæjarsvæði með þétttri byggð þar sem ekki er gert ráð fyrir sérstökum bílastæða-lóðum eða –svæðum. Bílastæði eru fyrst og fremst almenn stæði með aðkomu beint frá húsagötum. Alls verða 219 almenn stæði við götur innan skipulagssvæðisins. Engin stæði verða sérmerkt húsum eða einstaklingum.

BÍLASTÆÐI INNAN LÓÐA

Gert er ráð fyrir að bílastæði verði innan lóða nr. 82, 83-5, 84, 86, 88 og 90 við Hafnarstræti. Einnig eru bílastæði á lóðinni Kaupvangsstræti 1.

2.4.8 BÍLAGEYMSLUR

Gert er ráð fyrir bílageymslum á nýbyggingarlóðunum meðfram Drottningarbraut. Lágmarksfjöldi bílastæða í bílageymslum íbúðarhúsa er 20. Hverri íbúð á lóðum A 2-12 skal fylgja a.m.k. eitt stæði í bílageymslu.

Miðað er við að bílageymslur íbúðarhúsa séu hálfniðurgrafnar með garðrými á þaki. Í meginatriðum verður miðað við að gólfhæð geti verið um 1,4 - 1,7 m undir gólkóta anddyris. Hæðarkóti á plötu ofan á bílageymslu verður um 1 – 1,3 m yfir gangstéttarhæð (hæð 2,0-2,2 m.y.s.). Leiðbeinandi hæðarkótar verða tilgreindir á mæliblaði Akureyrarbæjar.

Hæðarsetning miðast við að gólf bílageymslu og kjallara verði yfir sjávarmáli. Tryggt skal að ekki verði hætt á að sjór flæði inn í kjallara og bílageymslur við háa sjávarstöðu. Húseigandi sér um og ber kostnað af dælubúnaði og dælingu þar sem ekki er sjálfrennsli í fráveitulagnir Akureyrarbæjar.

Leiðbeinandi gólfhæð bílageymslu verður gefin upp á mæli- og hæðarblöðum. Snjóbræðslukerfi skal vera í aðkeyrsluskábrautum að bílageymslum.

Ganga skal frá þaki bílageymslna á lóðum A2-12 á viðeigandi hátt þannig að þau nýtist sem útivistarlóðir, þ.e. með grasflöt og hellulögn. Girðing skal vera umhverfis garða á þökum bílageymslna og tröppur (aðkoma) á suðurveggjum að gangstéttum í húsagötum. Mögulegt er að koma fyrir inngangi á suðurvegg bílageymslu frá gangstétt um kjallaratröppur. Æskilegt er að girðingar verði léttbyggðar, t.d. með rimlum. Ekki verði steiptir veggir á vesturmörkum garðanna.

Á hótellóð, H80, skal gert ráð fyrir bílageymslu í kjallara. Þar er einnig miðað við hálfniðurgraffinn kjallara sbr. lóðir A2-12.

2.4.9 SPENNISTÖÐ

Sett er kvöð á lóð A2-4 um rými fyrir spennistöð í bílageymslu og lagnir í jörð vestan hennar. Við afgreiðslu aðalteikninga skal liggja fyrir samkomulag húseiganda/byggjanda við Norðurorku um nýtingu rýmisins, rekstur, frágang, leigu eða sölu.

2.4.10 KVAÐIR

HAFNARSTRÆTI 87-89:

Kv1: Kvöð um almennan stíg í framhaldi af kirkjutröppunum að Kaupvangstorgi.

HAFNARSTRÆTI 83-85:

Kv2: Kvöð um umferðarrétt, aðkomu, á baklóð að H87-89.

A2-4:

Kv3: Kvöð um spennistöð í bílageymslu sbr. kafla 2.4.9.

Kv4: Kvöð um lagnir í jörðsbr. kafla 2.4.9.

KAUPVANGSSTRÆTI 1:

Kv5: Kvöð er á lóðinni um opna og óhindraða gönguleið á gangstétt inni á lóð hússins.

HAFNARSTRÆTI 82:

Núverandi kvaðir um bifreiðastæði á lóð og gangstíg falla út. Kvöð um gróður við lóðamörk fellur undir almenn ákvæði skipulagsins og fellur út.

2.4.11 SORPGEYMSLUR

Gera skal ráð fyrir sorpgeymslum í samræmi ákvæði byggingarreglugerðar. Aðgangur að sorpílátum skal vera auðveldur og greiður en þess jafnframt gætt að sorpílát verði ekki áberandi og snúi ekki að Hafnarstræti eða Drottningarbraut. Við hönnun sorpgeymslna skal taka mið af flokkun sorps og skal gera ráð fyrir nægjanlegri aðstöðu eða rými þess vegna í samræmi við verklagsreglur Akureyrarbæjar.

2.5 UMFERÐARSVÆÐI

GATNAKERFI

Frágangur gatnakerfis og bílastæða skal vera samkvæmt verklagsreglum og hönnunarviðmiði Akureyrarbæjar til samræmis við frágang annars staðar í miðbænum, þar á meðal í þeim hluta Hafnarstrætis, sem er innan skipulagssvæðisins.

Mælt er til þess að bílastæði verði aðgreind frá akbrautum með línun úr steiptum hellum, 20x20 cm.

Gatnalýsing innan hverfis taki mið af þeirri lýsingu sem fyrir er í Hafnarstræti.

STÍGAKERFI

Gangstígar liggja um opið svæði frá kirkjutröppum að Sigurhæðum og þaðan niður að Hafnarstræti. Að öðru leyti mynda gangstéttar meðfram húsagötum stíganet svæðisins. Megingönguleið er í framhaldi af Skipagötu til suðurs austan Kaupvangsstrætis 1 og nýbygginga að Austurbrú og áfram eftir núverandi stígakerfi inn Fjöruna að Innbæ.

Frágangur gangstétta skal vera samkvæmt verklagsreglum og hönnunarviðmiði Akureyrarbæjar til samræmis við frágang annars staðar í miðbænum, þar á meðal í þeim hluta Hafnarstrætis, sem er innan skipulagssvæðisins. Gangstéttar skulu hellulagðar með jöðrum og miðlínu úr graníti. Þar sem ekið er yfir gangstétt skal nota granít eða litlar hellur, sem brotna ekki undan bílaumferð.

Gangbrautir og hraðahindranir skulu upphækkaðar miðað við akbraut og hellulagðar.

TRJÁGRÓÐUR MEÐFRAM GÖTUM

Gert er ráð fyrir trjágróðri milli nýrrar húsagötu og Drottningarbrautar, stökum trjám milli bílastæða og lágum samfelldum gróðri sem hindri aðgengi gangandi vegfarenda út á Drottningarbraut. Gróðurinn verður hluti af frágangi gatnakerfisins.

ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Stætisvagnar ganga eftir Drottningarbraut og Kaupvangsstræti. Biðstöð er í Kaupvangsstræti norðanverðu við Hafnarstræti og skammt sunnan Kaupvangsstrætis 1 við Drottningarbraut.

Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir biðstöð og biðskýli sunnan afreinar af Drottningarbraut við Kaupvangsstræti 1. Biðskýlið skal vera vandað og nútímalegt með glerveggjum sbr. þau skýli sem SVA hefur sett upp undanfárin ár.

Umferðarmiðstöð getur verið áfram á svæðinu þangað til byggingarframkvæmdir á H82 og A10-12 hefjast. Til bráðabirgða verður unnt að útbúa stæði fyrir langferðabíla við Hafnarstræti til þess að

koma til móts við þarfir starfseminnar þegar bygging hótelst á H80 hefst. Á skipulagsupprætti er slík bráðabirgðaútfærsla ekki sýnd heldur endanleg áætlun.

2.6 ÓBYGGÐ SVÆÐI

Í brekkunni neðan Eyrarlandsvegar niður að lóðum við Hafnarstræti, er opið svæði, 0,9 ha. Hluti þess er mótaður skráðgarður með gróðurstöllum frá Sigurhæðum niður að götu. Nyrsti hluti opna svæðisins liggur að kirkjutröppunum og er áberandi í bæjarmyndinni. Um svæðið er göngustígur frá kirkjutröppum að Sigurhæðum og um gróðurstallana niður í Hafnarstræti. Sunnan Sigurhæða er brekkan brött og skógi vaxin og nánast ófær til allra nota.

Ekki er gert ráð fyrir öðrum mannvirkjum á svæðinu og engar breytingar fyrirhugaðar.

Trjágróður á svæðinu gegnir veigamiklu hlutverki við að binda jarðveg og snjó og minnka hættu á ofanflóðum. Trjágróðrinum skal viðhaldið m.a. með hliðsjón af öryggishlutverki hans.

2.7 AÐRIR SKILMÁLAR

Þar sem ekki er annars getið gilda almennir byggingarskilmálar fyrir lóðir sem Akureyrarbær úthlutar, staðfestir í bæjarstjórn 12. september 2006.

Á svæðinu gilda einnig ákvæði Samþykktar um skilti og auglýsingar í lögsögu Akureyrar-kaupstaðar, dagsett 6. júní 2011, sem samþykkt var í bæjarráði 7. júlí 2011.

2.7.1 MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ

Mæliblöð sýna lagnir, stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, bindandi byggingarlínur og kvaðir ef einhverjar eru svo sem um gangstéttar bæjarfélagsins á einkalóðum.

Á mæli- og hæðarblöðum eru sýndar hæðir við lóðamörk og leiðsögukótar, þ.e. leiðbeinandi hæðarkótar gólfs jarðhæðar eða 1. hæðar. Í vissum tilvikum geta hæðarkótar verið bindandi vegna frárennslislagna. Gefin er upp leiðsögukóti jarðhæðar, lega vatns- og frárennslislagna og inntakshliðar fyrir rafmagn og heitt vatn.

2.7.2 AÐALTEIKNINGAR

Aðalteikningar (byggingarnefndarteikningar) skulu vera í samræmi við meginmarkmið deiliskipulagsins, skilmála þess, hæðar- og mæliblöð svo og byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem við eiga. Leggja skal inn til samþykktar byggingarfulltrúa (skipulagsstjóra) heildarupprætti af öllum fyrirhuguðum mannvirkjum á viðkomandi lóð. Skipulagsnefnd mun fjalla um allar byggingarleyfisumsóknir á skipulagssvæðinu.

Leitast er við að láta byggingar á hverri lóð mynda samhengi eða heild. Þar sem hús eru samtengd skal samræma þarkform, lita- og efnisval. Samtengd hús skulu hönnuð af sama aðila og lögð fyrir byggingarnefnd sem ein heild.

Á aðalteikningar skal rita efnis- og áferðarlýsingu þar sem viðkomandi mannvirkjum er lýst s.s. burðarvirkjum, ytri frágangi og efnis- og litavali. Samræmi skal vera í ytri efnisáferð og yfirbragði mannvirkja á sömu lóð. Skjólveggi og girðingar skal sýna og skilgreina á aðalteikningum.

Staðsetningu og útlit sorpgeymslna skal sýna á aðalteikningu.

Á aðalteikningum skal gera grein fyrir lóðarhönnun, núverandi og fyrirhugaðri landhæð lóðar og helstu hæðarkótum. Lóðarhæðir á lóðarmörkum skulu sýndar á sniðum og útlitsmyndum eftir því sem við á.

2.8 SKÝRINGARMYNDIR



Mynd 2.8. Einfalt líkan, horft til suðausturs af þaki safnaðarheimilisins



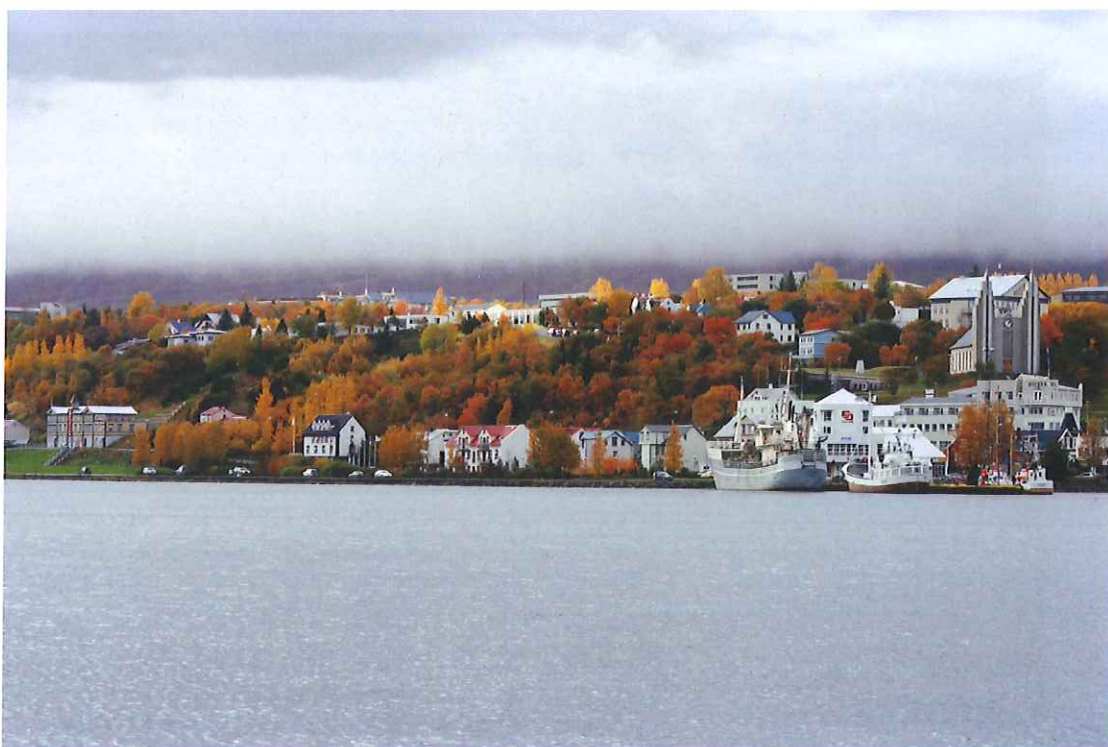
Mynd 2.9. Einfalt líkan. Yfirlitsmynd – horft til suðausturs.



Mynd 2.10. Einfalt líkan. Yfirlitsmynd – horft til norðausturs.



Mynd 2.11. Einfalt líkan. Yfirlitsmynd – horft til norðvesturs.



Mynd 2.12. Skipulagssvæðið séð frá Oddeyrarbryggju.



Mynd 2.13. Einfalt líkan, séð frá Oddeyrarbryggju.

3 KYNNING OG SAMÞYKKT

3.1 KYNNING OG AFGREIÐSLA

3.1.1 LÝSING

Lýsing skipulagsverkefnisins sbr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var auglýst og send umsagnaraðilum í júní 2011. Athugasemdir og umsagnir gáfu ekki tilefni til þess að breyta áherslum skipulagsnefndar.

3.1.2 KYNNINGARFUNDUR

Kynningarfundur um drög að deiliskipulagi var haldinn 15. desember 2011.

3.1.3 AUGLÝSING

Skipulagsnefnd lagði til á fundi sínum 16. desember 2011 að skipulagstillagan ásamt breytingaruppdrátti af samþykktu deiliskipulagi miðbæjarins og hljóðskýrslu yrði auglýst skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Eftirtalin atriði voru lagfærð í skipulagsgögnum áður en þau voru lögð fyrir bæjarstjórn 20. desember 2011:

- Ítarlegri ákvæði sett um form húsa á A2-12 og H80 (hótel)
- Leiðrétting: Viðbygging H82 verður 2½ hæð í stað 3½
- Suðvesturhluti byggingarreits hótels: 2½ hæðir í stað 2.
- Sett inn ákvæði um að valmaþök séu ekki heimil á A2-12 og Hóteli til samræmis við skilmála annarra húsa.
- Nýr kafli 1.3.2 Hættumat vegna ofanflóða.
- Nýr kafli 1.3.3. Kortlagning hávaða.
- Ákvæði í kafla 2.6 Óbyggð svæði um að viðhalda eigi trjágróðri af öryggisástæðum.
- Afmörkun hættusvæðis A vegna ofanflóða sett inn á skipulagsuppdrátt.
- Táknaýkill á skipulagsuppdrátti einfaldaður og hluti ákvæða settur í töflu.
- Skýringarmyndum bætt í greinargerð; kennisnið nýbygginga og yfirlitsmyndir úr einföldu landlíkani.
- Bætt inn ákvæðum um flutningshús í kafla 2.4.4 til samræmis við ákvæði ASAK05.

Bæjarstjórn Akureyrar samþykkti á fundi sínum 20. desember 2011 að auglýsa skipulagstillöguna.

Við lokafrágang fyrir auglýsingu voru gerðar nokkrar lagfæringar og leiðréttingar á greinargerð og skipulagsuppdrátti. Breytingarnar áttu ekki við efnisatriði skipulagsins.

3.1.4 ATHUGASEMDIR OG AFGREIÐSLA ÞEIRRA

Skipulagstillagan var auglýst frá 28. desember 2011 til 7. febrúar 2012. Athugasemdafrestur var til 7. febrúar 2012. Níu skriflegar athugasemdir bárust á athugasemdatíma auk undirskriftalista með alls 1508 gildum undirskriftum, þar af 1150 undirskriftum bæjarbúa. Skipulagsnefnd afgreiddi skipulagstillöguna á fundi sínum 14. mars 2012. Athugasemdirnar gáfu ekki tilefni til breytinga á skipulagstillögunni.

3.2 SAMÞYKKT

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið samkvæmt 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í skipulagsnefnd þann 14.3.2012 og bæjarstjórn 20. mars 2012.

f.h.b.
Jóna Þ. Jónsdóttir
bæjarstjórinn á Akureyri



Deiliskipulagið öðlaðist gildi við auglýsingu um samþykkt þess í B-deild Stjórnartíðinda _____ 2012

Minnisblað

Tilv.: 1.650.218

16.12.2011

Skipulagsdeild Akureyrarbæjar

Efni: Hávaði frá umferð við Drottningarbrautarreit

Hávaði frá umferð við Drottningarbrautarreit á Akureyri hefur verið kortlagður. Í þessu minnisblaði er gerð grein fyrir forsendum útreikninga og hvernig niðurstöður þeirra samræmast ákvæðum reglugerða.

Reiturinn, sem afmarkast af Drottningarbraut, Kaupvangsstræti, Hafnarstræti og Austurbrú, er skilgreindur sem miðbæjarsvæði. Eins og stendur er hann byggður að hluta en einnig er hann nýttur undir bílastæði. Áformað er að fylla í eyður, þannig að umhverfið og staðurinn verði eftirsóknarverður til íbúðar, verslunar og þjónustu.

Nýbyggingar á reitnum verða allt að þrjár hæðir og ris. Syðsta nýbyggingarlóðin meðfram Drottningarbraut er ætluð undir 100 herbergja hótél. Hinar þrjár lóðirnar eru ætlaðar fyrir íbúðarhús með möguleika á miðbæjarstarfsemi á jarðhæð.

Við kortlagningu hávaða var notast við reikniforritið SoundPlan til líkangerðar, útreikninga og uppsetningu korta.



Mynd 1: Séð yfir Drottningarbrautarreit og næsta nágrenni.

Ákvæði Reglugerðar um hávaða

Mörk fyrir hávaða vegna umferðar ökutækja eru skilgreind í viðauka Reglugerðar um hávaða nr. 724/2008.

Skilgreind mörk fyrir hávaða utan við húsvegg eru frísviðsgildi og gilda fyrir utan opnanlega glugga. Viðmiðunarhæð þar sem annað er ekki tiltekið er 2 m.

Mörk innanhúss miða við lokaða glugga en opnar loftrásir. Mörk innanhúss eru 5 dB hærri í eldhúsi, baðherbergjum, geymslum og sambærilegum rýmum.

Skilgreind mörk vegna hávaða frá umferð má sjá í eftirfarandi töflu (stjörnumerkt gildi eiga ekki við hér og er skýringum sleppt):

Tafla I.	Mörk vegna umferðar ökutækja.	
Tegund húsnæðis	Mörk vegna umferðar ökutækja (ádu) L_{Aeq24}	
	Við húsvegg	Inni
Íbúðarhúsnæði á íbúðarsvæðum	55	30
Íbúðarhúsnæði á verslunar-, þjónustu- og miðsvæðum	65	30
Dvalarrými á þjónustustofnunum þar sem sjúklingar eða vistmenn dvelja yfir lengri tíma	55*	30
Iðnaðarsvæði og athafnasvæði		35
Fristundabyggð	45	
Leik- og grunnskólar	55*	30
Kennslurými framhaldsskóla		35
Hávaðalitlir vinnustaðir, s.s. skrifstofur og sambærilegt		40

Skýringar:

Árdagsumferð (ádu) er meðalumferð á dag yfir árið.

L_{Aeq24} táknar jafngildishljóðstig eða vegið meðalhljóðstig yfir sólarhring mælt í dB(A).

Þar sem Drottningarbrautarreitur er skilgreindur sem miðbæjarsvæði gilda ákvæði fyrir íbúðarhúsnæði á verslunar-, þjónustu- og miðsvæðum fyrir allar íbúðir á reitnum.

Utan við glugga íbúða á Drottningarbrautarreit skal hljóðstig frá umferð því ekki vera meira en 65 dB(A) og ekki meira en 30 dB(A) innan íbúða.

Fyrir atvinnustarfsemi á byggingarreitnum gildir ákvæði fyrir hávaðalitla vinnustaði en þar eru mörk fyrir hávaða frá umferð eingöngu skilgreind innanhúss, 40 dB(A).

Áætluð umferð

Umferð á svæðinu hefur verið áætluð þannig:

Áætlaður fjöldi þungra ökutækja er áætlaður út frá talningu.

Gert er ráð fyrir að öll umferð sé á skiltuðum hraða.

Núverandi ástand:

Umferð við Drottningarbraut og Kaupvangsstræti er samkvæmt talningu framkvæmdadeildar Akureyrarbæjar frá 2010.

Umferð við Hafnarstræti og Austurbrú hefur verið áætluð út frá umferðarspá fyrir Akureyri „fullbyggð“ gerð af Línuhönnun árið 1998 og umferðarlíkani Mannvits fyrir Akureyri frá 2008 þar sem tekið er mið af talningu fyrir Drottningarbraut og Kaupvangsstræti.

Reitur fullbyggður:

Gert er ráð fyrir 10% aukningu umferðar um Drottningarbraut og Kaupvangsstræti.

Reiknað er með að umferð á reitnum aukist um u.þ.b. 500 bíla/sólarhring vegna nýbygginga og að sú umferð dreifist að mestu á nýju götuna sem húsin standa við.

Niðurstöður hljóðhermunar

Niðurstöður eru sýndar á þremur kortum. Hið fyrsta sýnir hávaða frá umferð á svæðinu við núverandi ástand, annað sýnir hávaða frá umferð eftir að reiturinn hefur verið fullbyggður. Þriðja kortið sýnir mun tveggja fyrri kortana, þ.e. þá breytingu á hávaða sem búast má við á reitnum með tilkomu nýbygginganna.

Núverandi ástand:

Eins og sjá má á fyrsta kortinu er hávaði frá umferð nokkuð vel undir skilgreindum mörkum við núverandi ástand. Skilgreind mörk fyrir íbúðir á svæðinu (65 dB jafngildislína) liggja nálægt veglínunum og nokkuð langt frá íbúðum þar sem reikna má með að hljóðstig sé á bilinu 55-58 dB(A) utan við vesturhliðar þeirra (snúa að Hafnarstræti).

Hávaði við annað húsnæði er einnig nokkuð vel innan marka en mestur er hann við norðurhlið Bautans er snýr að Kaupvangsstræti þar sem hljóðstig er 65-66 dB(A). Þar gildir ákvæði fyrir hávaðalitla vinnustaði og má fullyrða að það sé uppfyllt sé hljóðeinangrun hússins ekki ábótavant.

Reitur fullbyggður:

Annað kortið sýnir að hávaði frá umferð verður enn nokkuð vel undir mörkum reglugerðar eftir að reiturinn hefur verið fullbyggður. Skilgreind mörk fyrir íbúðir á svæðinu (65 dB jafngildislína) liggja enn nálægt veglínunum og nokkuð langt frá íbúðum. Má reikna með því að hljóðstig utan við núverandi íbúðarhús sé á bilinu 55-57 dB(A) vestanmegin sem er ívið lægra en áður. Má rekja þetta til þeirrar skermunar á hávaða frá Drottningarbraut sem nýbyggingar koma til með að gefa. Hljóðstig á milli húsa við Hafnarstræti og nýbygginga lækkar nokkuð af sömu ástæðu.

Hljóðstig utan við nýbyggingar verður mest við austurhliðar húsanna þar sem þær snúa að Drottningarbraut og nýrri götu. Hljóðstig við þessar hliðar er á bilinu 58-59 dB(A) sem er vel innan marka reglugerðar. Hljóðstig við aðrar hliðar húsanna verður lægra.

Hávaði við annað húsnæði er einnig nokkuð vel innan marka en mestur er hann við norðurhlið Bautans er snýr að Kaupvangsstræti þar sem hljóðstig verður 66-67 dB(A). Þetta er lítil breyting, hún stafar af aukinni umferð sem reiknað er með við Kaupvangsstræti og hefur ekki áhrif á það hvort skilyrði reglugerðar séu uppfyllt innanhúss.

Breyting frá núverandi ástandi:

Þriðja kortið sýnir að hávaði á reitnum breytist lítið eftir fyrirhugaðar framkvæmdir og verða þær frekar til minnkunar á hávaða á stórum hluta svæðisins. Einkum má búast við aukningu hávaða á norðanverðu svæðinu á milli Bautans og Hafnarstrætis 90 þar sem ný gata tengis Hafnarstræti. Þessi aukning er þó ekki það mikil að hún hafi áhrif á það hvort skilyrði reglugerðar séu uppfyllt.

Niðurstöður

Í stuttu máli er niðurstaðan sú að breytingar á ástandi verða litlar og að skilyrði reglugerða séu og verði uppfyllt.

Með tilliti til þeirra þátta sem skoðaðir voru er engin þörf á aðgerðum vegna umferðarhávaða á svæðinu.

Virðingarfyllt

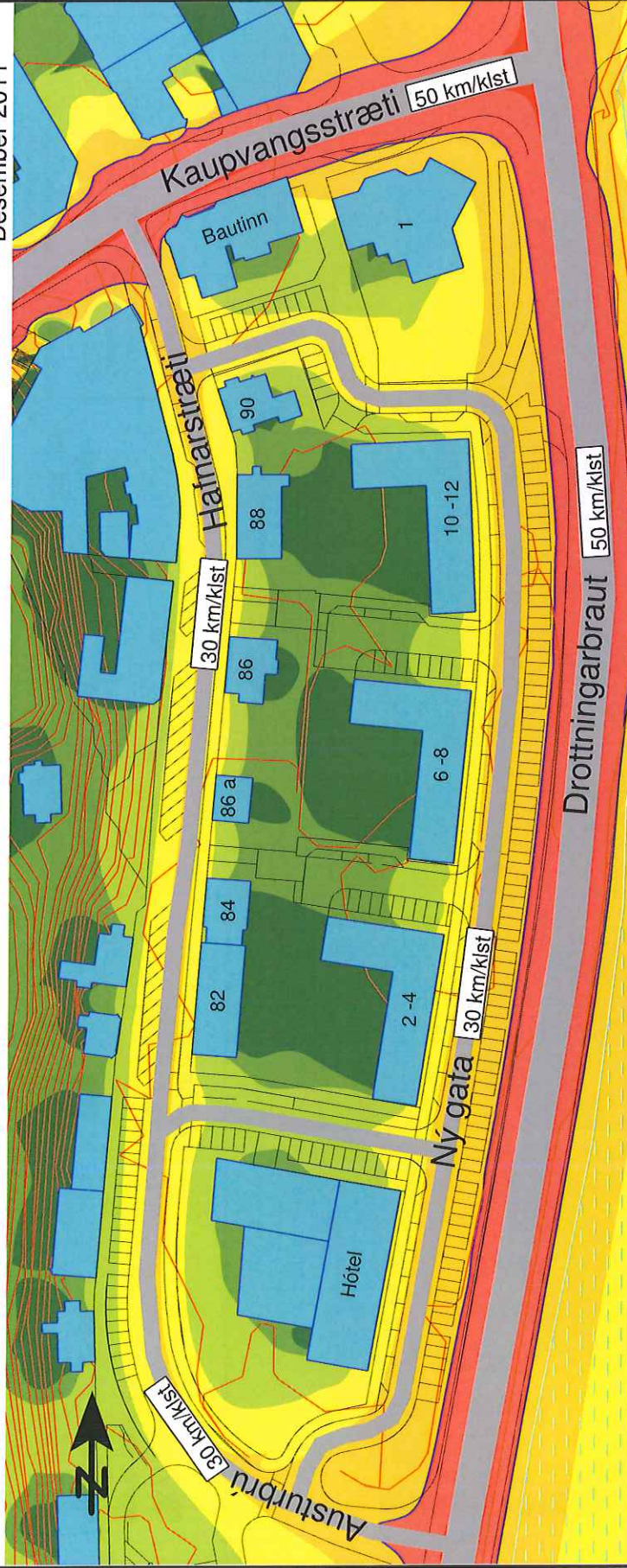
Gunnar Birnir Jónsson
Verkfræðingur

Drottningarbrautarreiður - Reiður fullbyggður



MANNVIT

Desember 2011

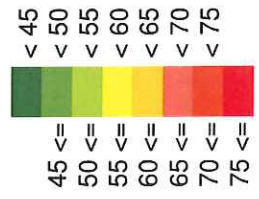


Skýringar

- Kantlínur
- 65dB jafngildislína
- Hæðarlína
- Pollurinn
- Byggingar
- Veglínur

Hljóðstig

Leq,24 í dB(A)



Kort 2/3



Hljóðstig í 2 m hæð yfir jörðu

Forsendur:

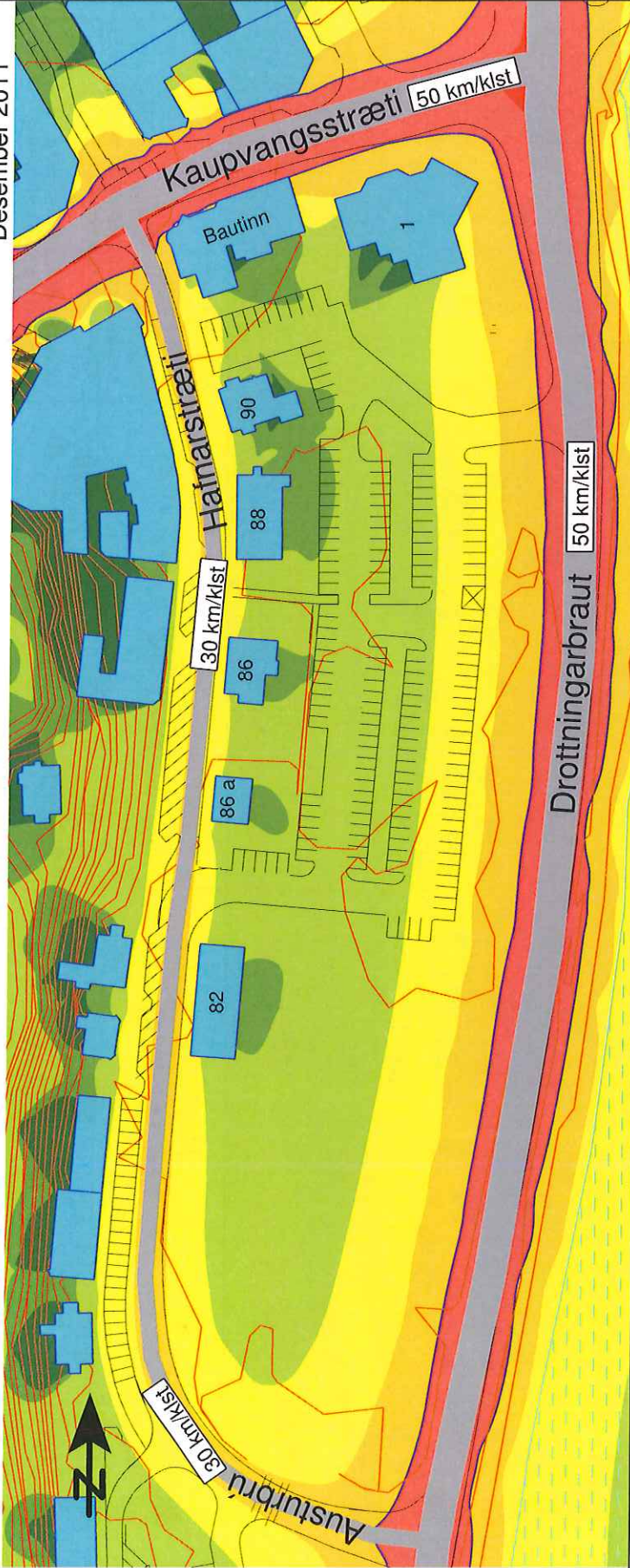
- Drottningarbraut: 7300 bílar/sólarhring.
- Kaupvangsstræti: 5800 bílar/sólarhring.
- 6% umferð þungra ökutækja.
- Austurbú: 2000 bílar/sólarhring.
- Hafnarstræti: 1000 bílar/sólarhring.
- Ný gata: 500 bílar/sólarhring.
- 2% umferð þungra ökutækja.
- Skiltiður hraði sýndur á korti.

Drottningarbrautarreiður - Núverandi ástand



MANNVIT

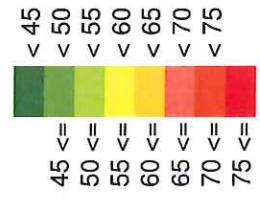
Desember 2011



Skýringar

- Kantlínur
- 65dB jafngildislína
- Hæðarlína
- Pollurinn
- Byggingar
- Veglínur

Hljóðstig Leq,24 í dB(A)



Kort 1/3



Hljóðstig í 2 m hæð yfir jörðu

Forsendur:

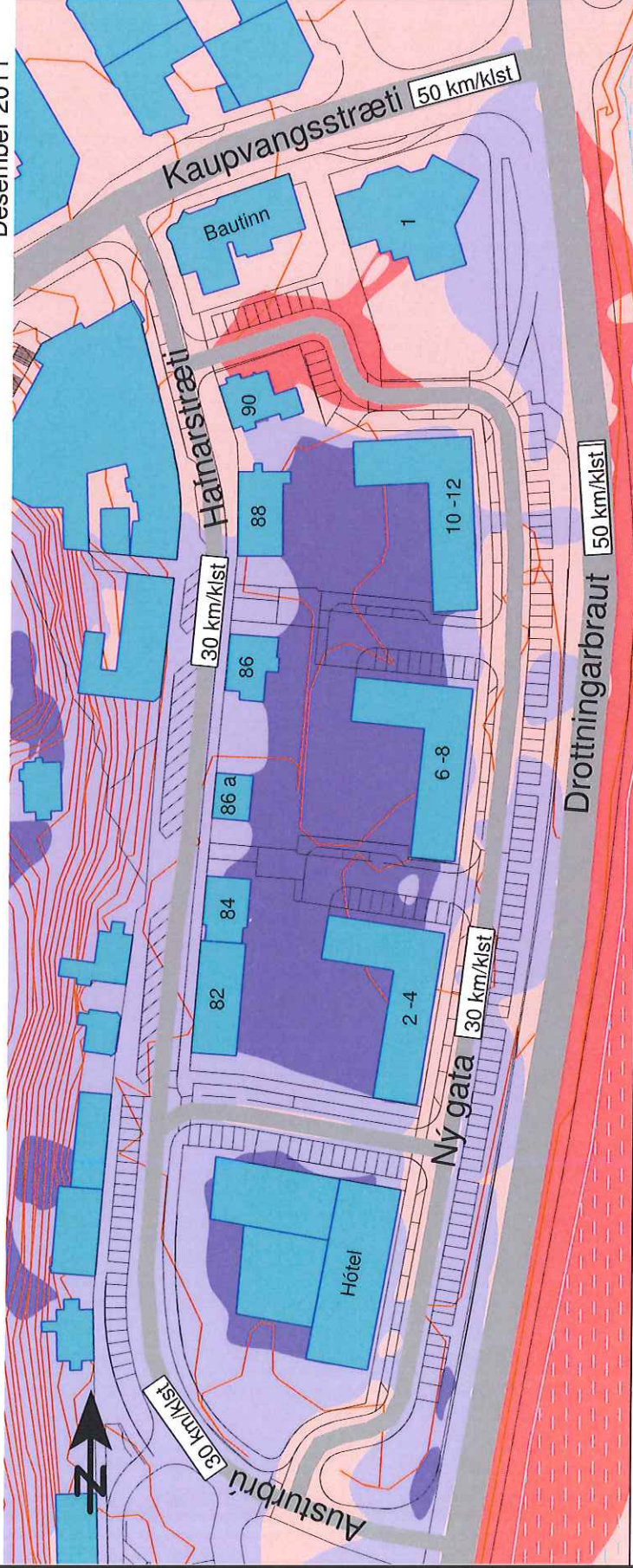
- Drottningarbraut: 6600 bílar/sólarhring.
- Kaupvangsstræti: 5300 bílar/sólarhring.
- 6% umferð þungra ökutækja.
- Austurbú: 1500 bílar/sólarhring.
- Hafnarstræti: 1000 bílar/sólarhring.
- 2% umferð þungra ökutækja.
- Skiltaður hraði sýndur á korti.

Drottningarbrautarreiður - Breyting frá núverandi ástandi



MANNVIT

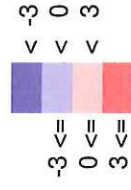
Desember 2011



Skýringar

- Kantlínur
- 65dB jafngildislína
- Hæðarlína
- Pollurinn
- Byggingar
- Veglínur

Hljóðstigsmunur í dB(A)



Kort 3/3

Forsendur:

Sýnir mun á reiknuðum hávaða eftir að reitur er fullbyggður frá núverandi ástandi.

Hljóðstig í 2 m hæð yfir jörðu

