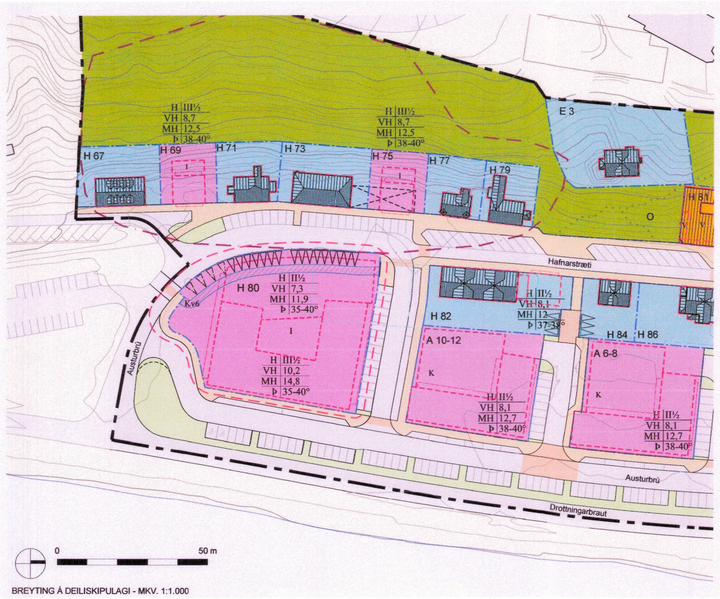
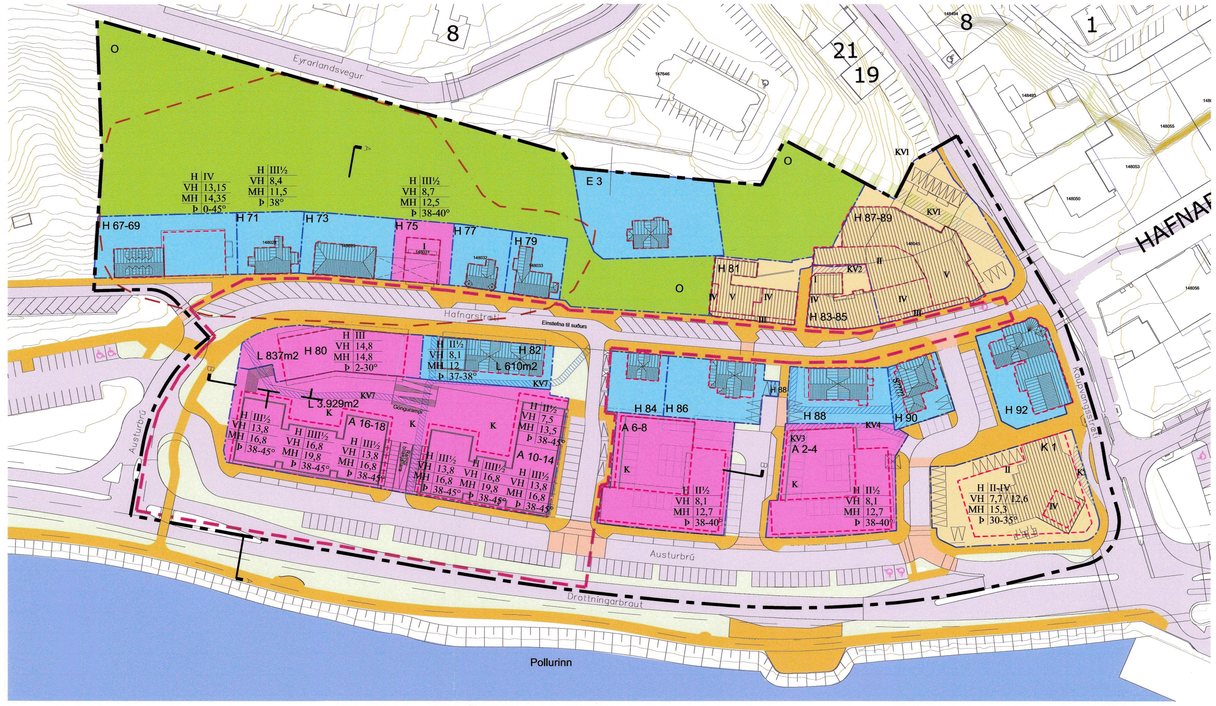
BREYTING Á DEILISKIPULAG MIÐBÆJAR DROTTNINGARBRAUTARREITS

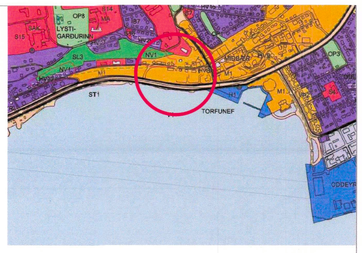
HAFNARSTRÆTI 80-82 OG AUSTURBRÚ 10-18



BREYTING Á DEILISKIPULAGI - MKV. 1:1.000

DEILISKIPULAG STAÐFEST OG SAMÞYKKT 20.03.2012 OG AUGLÝST Í B DEILD 29.05. 2012
MEÐ SÍÐARI BREYTINGUM.
HLUTI ÚR SAMÞYKKTU DEILISKIPULAGI SAMÞYKKT Í BÆJARSTJÓRN 28. JÚNÍ 2017





HLUTI ÚR AÐALSKIPULAGI AKUREYRAR 2018-2030

SKÝRINGAR

- Mörk skipulagssvæðis
- Lóð, byggingar byggðar fyrir 1930
- Lóð, byggingar byggðar eftir 1930
- Lóð fyrir nýbyggingar
- O Óbyggt svæði
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur fyrir útbyggingar
- Byggingar sem heimilt er að fjarlægja
- Kv Kvaðir
- Bílastæði innan lóða
- GATNAKERFI
  - Akbraut
  - Bílastæði
  - Hellulagt yfirborð og hraðahindrun
  - Gangstétt
  - Gróður
- Ákvæði fyrir lóð og/eða byggingarreit
  - H Hæðarfjöldi
  - VH Vegghæð langhliða
  - MH Mænishæð
  - Þ þakhalli
- HÚSAHÆÐIR
  - K Kjallari, hálfniðurgrafinn
  - I,II,III,IIII Hæðafjöldi
  - ½ Rishæð
- Byggingar byggðar fyrir 1930
- Byggingar byggðar eftir 1930
- Afmörkun hættusvæðis A vegna ofanflóða
- Mörk deiliskipulagstillögu

Lóð	Lóðastærð, skipulag	Nýtingarhlf. skipulag	Heildar bygg.magn	Hæðafjöldi	Nýjar íbúðir	Bílastæði
						1/íb
Hafnarstræti 80	2.910	2,03	5.910	III½ -IIII½		40
Hafnarstræti 82	932	1,35	1.258	III½	2-3	3
A 10-12	1.402	1,80	2.524	III½	16	16+

SKILMÁLATAFLA FYRIR BREYTINGU

Lóð	Lóðastærð, skipulag	Nýtingarhlf. skipulag	Heildar bygg.magn	Hæðafjöldi	Nýjar íbúðir	Bílastæði
						1/íb
Hafnarstræti 80	837	2,06	1.725	III	16-20 h. íb.	1 þr 75m2
Hafnarstræti 82	610	1,74	1.060	III½	2-3 h.íb.	1 þr 75m2
A 10-18	3.929	2,70	10.610	III½- IIII½	60-68	60-68

SKILMÁLATAFLA EFTIR BREYTINGU

BREYTING Á DEILISKIPULAGI

Greinargerð.

Breytingu á deiliskipulagi á Drottningarbrautarreit fyrir lóðirnar Austurbrú 10-12 og Hafnarstræti 80-82.

Helstu breytingar eru eftirfarandi.

Lóð Hafnarstræti 80 verður skipt upp , í stað 150 herbergja hótels sem nær yfir alla lóðina , verður íbúðarhótel með um 16-20 hótelíbúðum. Austan við íbúðarhótelið verða almennar íbúðir með 28-32 íbúðum og tilheyra Austurbrú 16-18.

Áður fyrirhuguðum byggingarmassa á lóðinni er skipt upp með opnu svæði milli húsa og almenningsrými til suðurs sem tengist veitingastað á jarðhæð íbúðarhótels og skapar rými fyrir fjölbreytt mannlíf við Hafnarstræti og á milli húsanna.
Gata sem var á milli Hafnarstrætis 80 og Austurbrúar 10-12 verður felld niður og verður innan lóðar Austurbrúar 10-18 og verður þar gönguleið og garðar á milli húsana.
Rampi á núverandi skipulagi fyrir Austurbrú 10-12 verður færður og verður á milli Austurbrúar 10-14 og 16-18 og verður aðkoma að sameiginlegum bílakjallara fyrir íbúðarhúsin.

Í Hafnarstræti verður einstefna til suðurs frá Hafnarstræti 84 og gatan þrengd til norðurs að Kaupvangsstræti.

Bílastæði: Í þeim tilfellum þar sem bílastæði komast ekki fyrir innan lóðar skal greiða í bílastæðasjóð Akureyrabæjar af nýbyggingum samkvæmt grein 2.4.7

Hafnarstæti 82

Núverandi hús er notað sem hótel /gistihús í dag og verður það áfram. Í núverandi samþykktu deiliskipulagi er fyrirhugaður byggingareitur norðan við húsið sem átti að koma upp að gluggalausum gafli.

Í tillögu að breyttu deiliskipulagi er í staðinn gert ráð fyrir að byggt verði upp að suðurgafli hússins og sama útlit verði á nýbyggingunni eins og er á núverandi bygginu. Á gluggalausan norðurgafinn verða settir gluggar og svalir eins og er á suðurgafliinum, þannig að heildaryfirbragð hússins haldi sér og heildarhæð hússins verður óbreytt.

Gert er ráð fyrir að lóðarmörkum verði breytt þannig að Akureyrarbær taki hluta af núverandi lóð norðan við húsið og þar verði litið torg á vegum bæjarins.

Gert er ráð fyrir að bílastæði verði á bæjarlandi og greitt í bílastæðasjóð af nýbyggingu samkvæmt grein2.4.7 í skipulagsgreinargerð.

Nýjar hótelíbúðir verða 2-3 og mögulegt verður að hafa verslun og þjónustu á 1. hæð.
Núverandi stærð hússins er 745m^2

Stækkun er um 255m^2 stærð alls 1.000m^2
B rými svalir og fl. 60m2 m^2

Heildarbyggingarmagn með núverandi byggingu og B rýmum verður 1.060m^2.

Lóðarstærð fyrir breytingu eru 934m^2, lóðarstærð eftir breytingu verða 610m^2 og minnkar því um 324m^2.

Nýtingahlutfall 1,74.

Hafnarstræti 80

Í núverandi samþykktu deiliskipulagi fyrir Hafnarstræti 80 er gert ráð fyrir að það verði 150 herbergja hótel á lóðinni. Í breyttu deiliskipulagi er gert ráð fyrir að lóðinni verði skipt upp í tvær lóðir, annars vegar Hafnarstræti 80 og hins vegar Austurbrú 16-18 sem verður sameinuð með lóð Austurbrúar 10-14.

Í tillögu að breytingu á deiliskipulagi verður umfang hótelsins minkað til mikilla muna og er nú gert ráð fyrir að það verði 16-20 hótelíbúðir. Leyfilegt verður að breyta hótelíbúðunum í almennar íbúðir.

Áfram er gert ráð fyrir verslun,þjónustu og veitingastöðum á 1. hæðinni.

Veitingastaðir verða í flokki II og tegund C. Gert er ráð fyrir að það verði heimild fyrir að hafa veitingaborð fyrir utan veitingastaðina og verða þau innan lóðar viðkomandi veitingastaðar.

Sunnan við húsin H 80 og A 16-18 er grænt svæði / listagarður/ leiksvæði sem er í umsjón og eigu Akureyrarbæjar.

Stærð hússins er um 1.545m^2.

B rými, svalir o.fl.eru um 180m^2.

Heildarbyggingarmagn er 1.725m2

Lóðarstærð er 837 m^2.

Nýtingarhlutfall 2,06.

Bílastæði: ekki er gert ráð fyrir bílastæðum fyrir þetta hús, bílastæði verða í bæjargötum og greitt í bílastæðasjóð samkvæmt kafla 2.4.7 í skipulagslýsingu.
Húshæðir III

Austurbrú 10-14

Lóðarnúmerum verður breytt úr Austurbrú 10-12 í Austurbrú 10-14.
Í húsinu verða um 32-37 íbúðir.

Nýjar íbúðir verða um 32-37 í stað 16 sem var samþykkt í bæjarstjórn Akureyrar 15.mars 2016.

Byggingin verður II$\frac{1}{2}$ -IIII$\frac{1}{2}$ hæðir auk hálfniðurgrafins kjallara.

Vesturendi hússins sem er næst Hafnarstræti 80 er II$\frac{1}{2}$ hæð
vegghæð þar er 7,5 m og mænishæð 13,5m.

Vegghæð III$\frac{1}{2}$ hæða hússins verður 13,8m og mænishæð 16,8m.
Miðjueining hússins verður hæst og vegghæð verður 16,8m og mænishæð 19,8m.
3.450m^2 eru ofanjarðar
B rými 360m^2

Austurbrú 16-18

Austurbrú 16-18 verður nýtt lóðarnúmer þar sem er gert ráð fyrir almennum íbúðum sem voru ekki áður skilgreindar. Þær verða á hluta af lóðinni sem áður tilheyrði Hafnarstæti 80 og verða á sameinaðri lóð með Austurbrú 10-14.

Gert ráð fyrir að íbúðirnar verði 28-32.

Byggingin verður III$\frac{1}{2}$ -IIII $\frac{1}{2}$ hæðir auk hálfniðurgrafins kjallara.

Vegghæð III$\frac{1}{2}$ hæða hússins verður 13,8m og mænishæð 16,8m.
Miðjueining hússins verður hæst og vegghæð verður 16,8m og mænishæð 19,8m.
3.200 m^2 eru ofanjarðar
B rými 300m^2

Almenn lýsing fyrir Austurbrú 10-18

Sameiginleg lóð verður fyrir Austurbrú 10-14 og Austurbrú 16-18.
Lóðin er 3.929m^2.
Sameiginlegur bílakjallari verður fyrir bæði húsin og er hann er um 3.300m^2
þar er einnig gert ráð fyrir geymslum fyrir íbúðirnar.
Gert er ráð fyrir að það verði eitt bílastæði á hverja íbúð í kjallara, þó er heimilt að minnstu íbúðirnar verði ekki með bílastæði í kjallara, stærri íbúðirnar geta þá fengið tvö stæði.
Einn sameiginlegur aksursrampi verður fyrir bílakjallarann.

Byggingingarnar verða II$\frac{1}{2}$ -IIII$\frac{1}{2}$ hæðir auk hálfniðurgrafins kjallara. Húsunum verður skipt upp í þrjár einingar þar sem miðeiningin verður hæst.
Stærðir íbúða verður á bilinu 60m^2-210m^2.

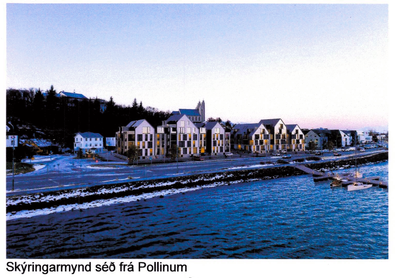
Þakform verður 38-45°.
Salarhæð íbúða verður 300cm.
Heildarbyggingarmagn á lóðinni með kjöllurum og B rýmum er 10.610m^2.
Nýtingarhlutfall á lóðinni er 2,70.

Gólfhæð frá gangstétt og upp á 1. hæð eru um 1,3 - 1,5 m.

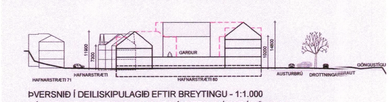
Svalir:

Heimilt er að svalir gangi 1,0m út fyrir lóðarmörk og inn á bæjarland í eftirfarandi tilfellum: Til austurs að Drottningarbraut og til norðurs á Austurbrú 10-14 . Eins er heimilt að svalir á Hafnarstræti 80 og 82 gangi 1,7m til vesturs að Hafnarstræti. Heimilt er að svalir á austurhlið Hafnarstrætis 80 gangi 1,7m inn á lóð Austurbrúar 10-18. Í þeim tilfellum þar sem svalir ná út fyrir lóðarmörk munu neðstu svalirnar ekki hindra gönguleiðir. Að öðru leyti gilda skilmálar varðandi svalir og lyftur sem fram koma í skipulagsskilmálum.

Sorp:
Sorpgeymslur verða innan lóðar

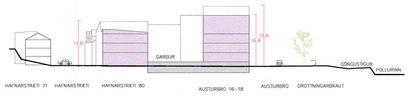


Skýringarmynd séð frá Pollinum

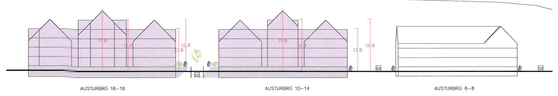


ÞVERSNIÐ Í DEILISKIPULAGIÐ EFTIR BREYTINGU - 1:1.000
NÁKVÆM STAÐSETNING KJALLARA ÁKVEÐIN NÁNAR Í HÖNNUN.

SNEIÐING ÚR SAMÞYKKTU DEILISKIPULAGI



SNEIÐING A-A



SNEIÐING B-B

Skipulagslýsing fyrir breytingu

KAFLI 2.4.8 BÍLAGEYMSLUR (bls 24)

Fyrir breytingu úr samþykktu deiliskipulagi frá 2017

Á hótellóð er ekki gerð krafa um bílageymslur í kjallara en heimilt verður að gera halfniðurgrafinn kjallara undir hluta hótels vegna tækni- og stoðrýma. Innanlóðar skal koma fyrir að lámarki 20 bílastæðum

Kafli 2.4.10 KVAÐIR (bls 25)

H 80 Kv6: Kvöð um opna og óhindrada gönguleið 2,6 m á gangstétt inn á lóðinni. Nákvæm staðsetning og útfærsla ákveðin nánar í hönnun.

Úr samþykktu deiliskipulagi frá 2016

Kafli 1.1.5 Helstu viðfangsefni deiliskipulagsins (bls 3)

Fyrir breytingar

Bílastæði verða annars vegar í húsgötum og hins vegar bílageymslum t.d. undir görðum íbúðarhúsa. Heimilt verður að gera hálfniðurgrafinn bílakjallara undir hluta hótels.

Kafli 1.2 Megindrættir skipulagstillögunnar (bls 5)

Á syðsta byggingarreitnum sem snýr að Drottningabraut fyrir allt 150 herbergja hótelbyggingu.

Í skipulagstillögunni er gert ráð fyrir 213 almennum bílastæðum í húsagötum auk bílastæða í bílageymslum íbúðarhúsa og að lámarki 20 bílastæði innan lóðar H80

2.4.3 Nýbygginar A2-4 og A10-12

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 m* auk bílageymslu og geymslurýma í kjallara. Miðað er við 280 cm salarhæð íbúðarhæða.

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.

Meginreglan skal vera sú að svefnherberi snúi að garði en önnur rými að götu

2.4.5 Hafnarstræti 82

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

Skipulagslýsing eftir breytingu

Ekki verður bílakjallari undi hótelíbúðum. Engin bílastæði verða innan lóðar.

Vísað er í kafla 2.4.7 Bílastæði : varðandi greiðslur í bílastæðasjóð af nýbyggingum þegar ekki er mögulegt að koma bílastæðum fyrir innan lóðar.

Kv7: Opin 2,0m breiða gönguleið fyrir almenning verður á milli byggina á lóðunum frá suðri til norðurs og einnig þvert á svæðið frá austri til vesturs.

Ekki verður bílakjallari undir hótelíbúðum.

Í stað 150 herbergja hótels verða 16-20 hótelíbúðir. Heimilt er að breyta þeim í almennar íbúðir.

Ekki verða bílastæði innan lóðar H80.

Í þeim tilfellum þar sem bílastæði eru ekki innan lóðar skal greiða í bílastæðasjóð Akureyrbæjar af nýbyggingum .

2.4.3 Nýbyggingar A2-8 og A 10-18

Hús á lóð A 10-18 eru frá tveggja til fjögurra hæða ásamt portbyggðu risi auk hálfniðurgröfnum kjallara.
Þakbrún (skurðlína ytri brúnar útveggjar og efra borðs þaks) er breytileg.
Íbúðir eru frá um 60m2 til 170m2.
Miðað er við 300cm salarhæð íbúðarhæða.

Minnstu íbúðirnar geta verið með gluggahlið til einnar áttar.

2-4 íbúðir geta verið á hverri hæð í hverjum stigagangi.

Heimilt er að svefnherbergi snúi að götu og þá með uppfylltum hljóðvistarkröfum.

Gert er ráð fyrir stækkun Hafnarstrætis 82 til suðurs og gluggar verða settir á gluggalausan norðurgaflinn.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur málsmeðferð skv.1. mgr. 43.gr skipulagslaga nr. 123 / 2010 var auglýst frá 12/5 til 23/6 2021

og var samþykkt í skipulagsráði Akureyrar þann 7/7 2021

Samþykkt í bæjarstjórn Akureyrar 15/7 2021

AKUREYRARBÆR SKIPULAGS- OG FJÁREFLIRLITSÞÓR

Gildistaka deiliskipulagsins var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda _____

Akureyrarbær

Útg.	Dags.	Skýring	Yf.af:	Br.af:

DROTTNINGARBRAUTARREITUR
HAFNARSTRÆTI 80-82
AUSTURBRÚ 10-18
DEILISKIPULAGSBREYTING

Teiknað af: PG SH OKF
Yfirfarið af: HG

Dagsetning: 23.04.2021
Mælikvarði: 1:1000

Halldór Guðmundsson kt 140548-2439
Freyr Frostason kt 170470-4869
Oddur Kr Finnbjarnarson kt 280259-3229
Paolo Gianfrancesco kt 080176-2879
Ragnar Auðunn Birgisson kt 230160-4499
Samúel Guðmundsson kt 011063-4039

THG ARKITEKTAR
Faxafen 9 108, Reykjavík kt: 440703 - 2590
sími: 545 1600 thg@thg.is www.thg.is

20-028-01 0301-04
Verknúmer Númer Útgáfa

Öll mál og aðstæður athugist á staðnum fyrir smíði. Óheimilt er að mæla upp af teikningum og THG arkitektum skal tilkynnt um ósamræmi og vafaatriði. Öll afnot og afritun teikningarinnar, að hluta til eða heild, er háð skriflegu leyfi höfunda.