

DEILISKIPULAG MIÐBÆJAR DROTTNINGARBRAUTARREITUR, AKUREYRI HAFNARSTRÆTI 80-82 OG AUSTURBRÚ 10-18

BREYTINGAR Á DEILISKIPULAGSÁKVÆÐUM
23. apríl 2021



GREINAGERÐ MEÐ BREYTINGUM Á DEILISKIPULAGSÁKVÆÐUM

Eftirfarandi er tillaga að breytingu á deiliskipulagi á Drottningarbrautarreit fyrir lóðirnar Austur-brú 10-12 og Hafnarstræti 80-82.

Helstu breytingar eru eftirfarandi:

Lóð Hafnarstrætis 80 verður skipt upp , í stað 150 herbergja hótels sem nær yfir alla lóðina , verður íbúðarhótel með um 16-20 hótélíbúðum. 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 hótél /gistihús í dag og verður það áfram. Í núverandi samþykktu deiliskipulagi er fyrirhugaður byggingareitur norðan við húsið sem átti að koma upp að gluggalausum gaflinum.

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 norðurgaflinn verða settir gluggar og svalir eins og er á suðurgaflinum, 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 lítið torg á vegum bæjarins.

Gert er ráð fyrir að bílastæði verði á bæjarlandi.

Nýjar hótélíbúðir verða 2-3 og mögulegt verður að hafa verslun og þjónustu á 1. hæð.

Núverandi stærð hússins er 745m2/

Stækkun er um 255m2/ stærð alls 1.000m2/

B rými svalir og fl. 60m2 m2/

Heildarbyggingarmagn með núverandi byggingu og B rýmum verður 1.060m2/.

Lóðarstærð fyrir breytingu eru 934m2/, lóðarstærð eftir breytingu verða 610m2/ og minnkar því um 324m2/.

Nýtingahlutfall 1,74.

Hafnarstræti 80

Í núverandi samþykktu deiliskipulagi fyrir Hafnarstræti 80 er gert ráð fyrir að það verði 150 herbergja hótél 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 hótélíbúðir. Leyfilegt verður að breyta hótélíbúðunum 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 1.545m2/.

B rými, svalir o.fl.eru um 180m2/.

Heildarbyggingarmagn er 1.725m2

Lóðarstærð er 837 m2/.

Nýtingarhlutfall 2,06.

Bílastæði: ekki er gert ráð fyrir bílastæðum fyrir þetta hús, bílastæði verða í bæjargötum og 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 II1/2 -IIII1/2 hæðir auk hálfniðurgrafins kjallara.

Vesturendi hússins sem er næst Hafnarstræti 80 er II1/2 hæð
vegg hæð þar er 7,5 m og mænishæð 13,5m.
Vegg hæð III1/2 hæða hússins verður 13,8m og mænishæð 16,8m.

Miðjueining hússins verður hæst eg vegg hæð verður 16,8m og mænishæð 19,8m.
3.450m2/ eru ofanjarðar

B rými 360m2/

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 III1/2 -IIII 1/2 hæðir auk hálfniðurgrafins kjallara.

Vegg hæð III1/2 hæða hússins verður 13,8m og mænishæð 16,8m.

Miðjueining hússins verður hæst eg vegg hæð verður 16,8m og mænishæð 19,8m.
3.200 m2/ eru ofanjarðar

B rými 300m2/

Almenn lýsing fyrir Austurbrú 10-18

Sameiginleg lóð verður fyrir Austurbrú 10-14 og Austurbrú 16-18.

Lóðin er 3.929m2/.

Sameiginlegur bílakjallari verður fyrir bæði húsin og er hann er um 3.300m2/
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 II1/2 -IIII1/2 hæðir auk hálfniðurgrafins kjallara. Húsunum verður skipt upp í þrjár einingar þar sem miðeiningin verður hæst.

Stærðir íbúða verður á bilinu 60m2/-210m2/.

Þakform verður 38-45°.

Salarhæð íbúða verður 300cm.

Heildarbyggingarmagn á lóð með kjöllumur og B rýmum er 10.610m2/.

Nýtingarhlutfall á lóðinni er 2,70.

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

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 lóðamörk 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

BREYTINGAR Á SKILMÁLATÖFLU

Lóð	Lóðastærð, skipulag	Nýtingarhlíf, skipulag	Heildar bygg.magn	Hæðafjöldi	Nýjar íbúðir	Bílastæði 1/íb
Hafnarstræti 80	2.910	2,03	5.910	II½ -III½		40
Hafnarstræti 82	932	1,35	1.258	II½	2-3	3
A 10-12	1.402	1,80	2.524	II½	16	16+

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 stoðryma. Innanlóðar skal koma fyrir að lámarki 20 bílastæðum

Kaflí 2.4.10 KVAÐIR (bls 25)
H 80 Kv6: Kvöð um opna og óhindraða gönguleið 2,6 m á gangstétt inn á lóðinni. Nákvæm staðsetning og útfærsla ákveðin nánar í hönnun.

Úr samþykktu deiliskipulagi frá 2016
Kaflí 1.1.5 Helstu viðfangsefni deiliskipulagsins (bls 3)
Fyrir breytingar
Bílastæði verða annars vegar í hús götum og hins vegar bílageymslum t.d. undir gördum íbúðarhúsa. Heimilt verður að gera hálfniðurgrafinn bílakjallara undir hluta hótels.

Kaflí 1.2 Megindrættir skipulagstillögunnar (bls 5)
Á syðsta byggingarreitnum sem snýr að Drottningabraut fyrir allt 150 herbergja hótélbyggingu.
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 Nýbyggjar 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 m² auk bílageymslu og geymslurýma í kjallara. Miðað er við 280 cm salarhæð íbúðar-hæða.
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 falletgrar götummyndar með samfelldri húsaröð frá H82 að H98. Hönnun hússins skal taka mið af gerð og hlutföllum timburhúsanna í húsaröðinni.

Lóð	Lóðastærð, skipulag	Nýtingarhlíf. skipulag	Heildar bygg.magn	Hæðafjöldi	Nýjar íbúðir	Bílastæði 1/íb
Hafnarstræti 80	837	2,06	1.725	III	16-20 h. íb.	1 pr 75m2
Hafnarstræti 82	610	1,74	1.060	II½	2-3 h.íb.	1 pr 75m2
A 10-18	3.929	2,70	10.610	II½- III½	60-68	60-68

Skipulagslýsing eftir breytingu

Ekki verður bílakjallari undir hótélíbúðum. 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 hótélíbúðum.

Í stað 150 herbergja hótels verða 16-20 hótélíbúðir. 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 .

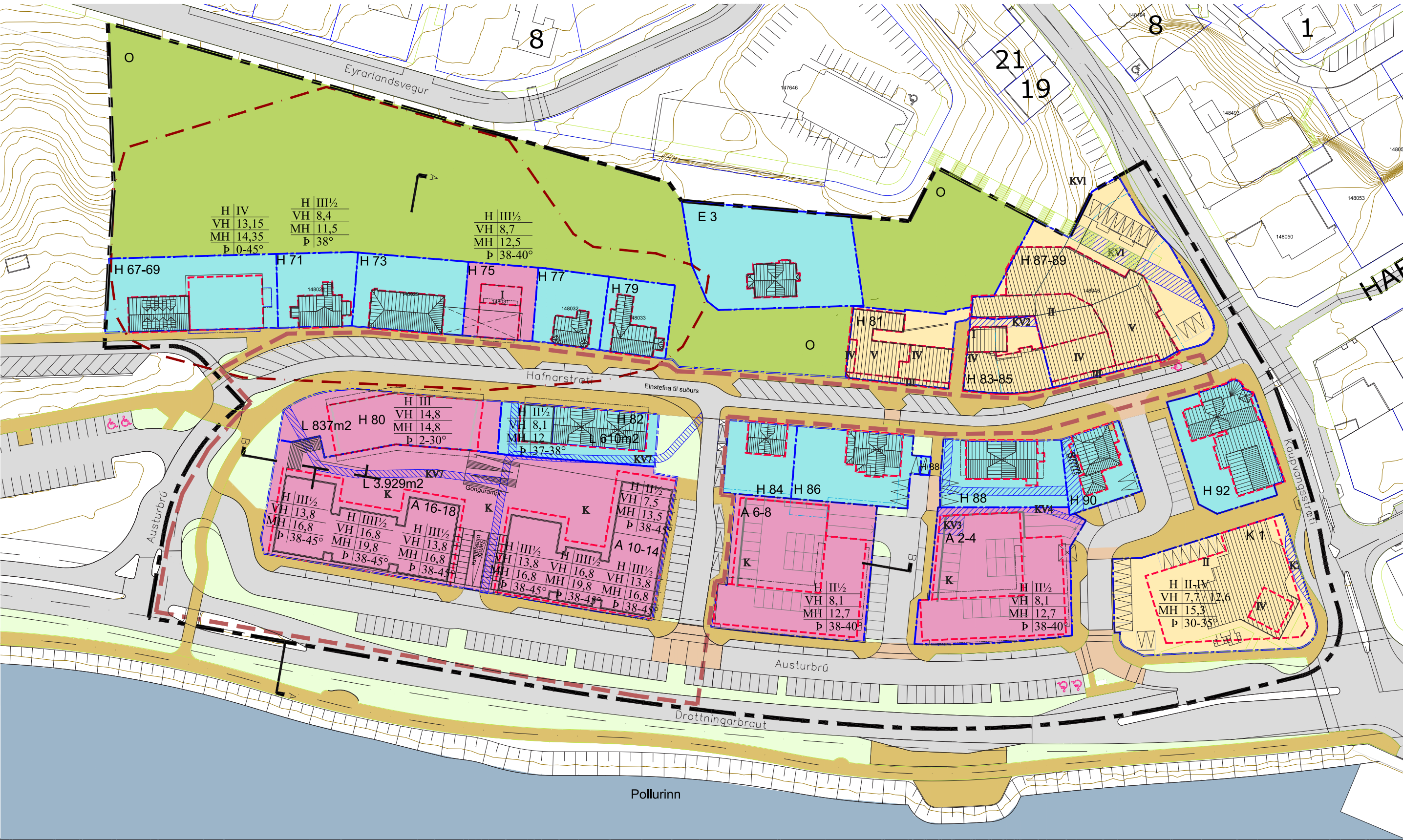
2.4.3 Nýbyggingar A2-8 og A 10-18
Hús á lóð A 10-18 eru frá tveggja til fjögurra hæða ásamt portbyggðu risi auk hálfniðurgröfnum kjallara. Þakbrún (skurðlína ytri brúnar útveggjar og efra borðs þaks) er breytileg. Íbúðir eru frá um 60m2 til 210m2. Miðað er við 300cm salarhæð íbúðarhæða. Minnstu íbúðirnar 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.

TILLAGA AÐ NÝJUM SKIPULAGSUPPDRAETTI



TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAG MIÐBÆJAR DROTTNINGARBRAUTARREITS

HAFNARSTRÆTI 80-82 OG AUSTURBRÚ 10-18



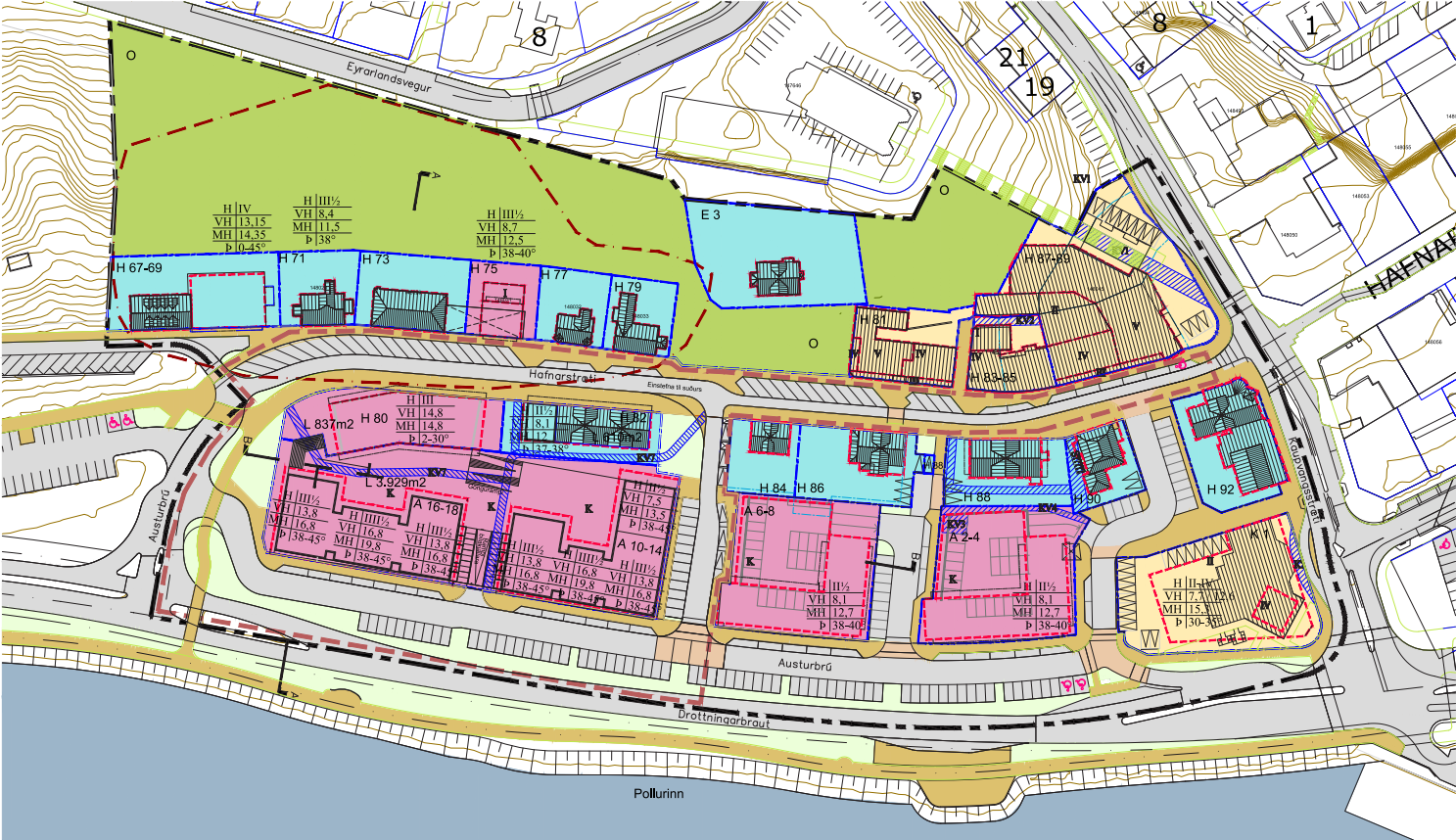
DEILISKIPULAG STAÐFEST OG SAMÞYKKT 20.03.2012 OG AUGLÝST Í B DEILD 29.05. 2012
MEÐ SÍÐARI BREYTINGUM.
HLUTI ÚR SAMÞYKKTU DEILISKIPULAGI SAMÞYKKT Í BÆJARSTJÓRN 28. JÚNÍ 2017

L.ÖÐ	Lövestærk, skjalaflokkur	Nýtingarhlíf, skjalaflokkur	Heildar byggingarmagn	Heildarhlíf	Nýjar íbúðir	Bilastæði
Hafnarstræti 80	2.910	2.910	2.910	11% -111%	1	40
Hafnarstræti 82	932	1.35	1.258	11%	2-3	3
A.10-12	1.402	1.80	2.524	11%	16	16+

SKILMÁLATAFLA FYRIR BREYTINGU

Skipulagslýsing fyrir breytingu KAFLI 2.4.8 BÍLAGEYMSLUR (bls 24) Fyrir breytingu úr samþykktu deiliskipulagi frá 2017 Á hótellið er ekki gerð krafa um bilageymslur í kjallara en heimilt verður að gera hálfniðurgrafinn kjallara undir hluta hótels vegna tækni- og stoðryma. Innanlóðar skal koma fyrir að lámarki 20 bilastæðum Kafli 2.4.10 KVADIR (bls 25) H 80 Kv6: Kvöð um opna og óhindraða 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 Bilastæði verða annars vegar í húsgötum og hins vegar bilageymslum t.d. undir gördum íbúðarhúsa. Heimilt verður að gera hálfniðurgrafinn bilakjallara undir hluta hótels. Kafli 1.2 Megindrættir skipulagstillögunnar (bls 5) Á syðsta byggingarreitnum sem snýr að Drottningabraut fyrir allt 150 herbergja hótellbyggingu. Í skipulagstillögunni er gert ráð fyrir 213 almennum bilastæðum í húsgötum auk bilastæða í bilageymslum íbúðarhúsa og að lámarki 20 bilastæði innan lóðar H80 2.4.3 Nýbyggingar A2-4 og A10-12 Hús á lóðum A2-12 eru tvær hæðir og portbyggis risi auk kjallara. Þakbrún (skurðlína ytri brúnar útteggjar og efra borðs þaks) verður um 0,9 m yfir gölfkóta efstu hæðar. Í risi má samanlögð lengd kvista vera 2/3 af lengd útteggjar. Gert er ráð fyrir rúmögðum íbúðum, um 100 – 140 m² auk bilageymslu og geymslurýma í kjallara. Miðað er við 280 cm salarhæð íbúðarhæða. Hver íbúð skal hafa glugga á gagnstæðum hlíðum, þ.e. ná í gegn um húsið. Með þessari meginreglu er leitað við að tryggja lágmarksgæði íbúða s.s. möguleika á gegnum loftum, 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	Skipulagslýsing eftir breytingu Ekki verður bilakjallari undir hótelið. Engin bilastæði verða innan lóðar. Viðað er í kaffi 2.4.7 Bilastæði: varðandi greiðslur í bilastæðasjóð af nýbyggingum þegar ekki er mögulegt að koma bilastæðum fyrir innan lóðar. Kv7: Opin 2,0m breiða gönguleið fyrir almenning verður á milli bygginga á lóðunum frá suðri til norðurs og einnig þvert á svæðið frá austri til vesturs. Ekki verður bilakjallari undir hótelið. Í stað 150 herbergja hótels verða 16-20 hótelið. Heimilt er að breyta þeim í almennar íbúðir. Ekki verða bilastæði innan lóðar H80. Í þeim tilfellum þar sem bilastæði eru ekki innan lóðar skal greiða í bilastæðasjóð Akureyrarbæjar 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 portbyggis risi auk hálfniðurgröfnu kjallara. Þakbrún (skurðlína ytri brúnar útteggjar og efra borðs þaks) er breytileg. Íbúðir eru frá um 60m2 til 170m2. Miðað er við 300cm salarhæð íbúðarhæða. Minstu íbúðirnar geta verið með gluggahlíð 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 hljóðvistarkrófum.
--	---

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



TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI

Greinargerð.

Eftirfarandi er tillaga að breytingu á deiliskipulagi á Drottningbrautarreit fyrir lóðirnar Austurbrú 10-12 og Hafnarstræti 80-82.

Helstu breytingar eru eftirfarandi.

Lóð Hafnarstrætis 80 verður skipt upp , í stað 150 herbergja hótels sem nær yfir alla lóðina , verður íbúðarhótel með um 16-20 hótelið. 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 almenningsrymi 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 húsanna.

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 bilakjallara fyrir íbúðarhúsin.

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

Bilastæði: Í þeim tilfellum þar sem bilastæði komast ekki fyrir innan lóðar skal greiða í bilastæðasjóð Akureyrarbæjar af nýbyggingum samkvæmt grein 2.4.7

Hafnarstræti 82

Núverandi hús er notað sem hótel /gisthús í dag og verður það áfram. Í núverandi samþykktu deiliskipulagi er fyrirhuguðar byggingareitir norðan við húsið sem átti að koma upp að gluggalausum gaffinum.

Í tillögu að breyttu deiliskipulagi er í staðinn gert ráð fyrir að byggt verði upp að suðurhlið hússins og sama útlit verði á nýbyggingunni eins og er á núverandi byggingu. Á gluggalausan norðurhliðinn verða settir gluggar og svalir eins og er á suðurhliðinni, 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 lítið torg á vegum bæjarins.

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

Nýjar hóteliðbúðir verða 2-3 og mögulegt verður að hafa verslun og þjónustu á 1. hæð.

Núverandi stærð hússins er 745m²
Stækkun er um 255m² stærð 1.000m²
B rými svalir og fl. 60m2 m²

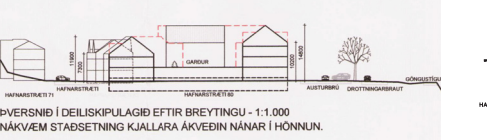
Heildarbyggingarmagn með núverandi byggingu og B rýmum verður 1.060m².

Lóðarstærð fyrir breytingu eru 934m², lóðarstærð eftir breytingu verða 610m² og minnkar því um 324m².

Nýtingarhlutfalli 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.



SNEIÐING ÚR SAMÞYKKTU DEILISKIPULAGI
ÞVERSNÍÐ Í DEILISKIPULAGIÐ EFTIR BREYTINGU - 1:1.000
NÁKVÆM STAÐSETNING KJALLARA ÁKVEÐIN NÁNAR Í HÖNNUN.

Almenn lýsing fyrir Austurbrú 10-18

Sameiginleg lóð verður fyrir Austurbrú 10-14 og Austurbrú 16-18. Lóðin er 3.929m².

Sameiginlegur bilakjallari verður fyrir bæði húsin og er hann er um 3.300m²

Þar er einnig gert ráð fyrir geymslum fyrir íbúðirnar. Gert er ráð fyrir að það verði eitt bilastæði á hverja íbúð í kjallara, þó er heimilt að minnstu íbúðirnar verði ekki með bilastæði í kjallara, stærri íbúðirnar geta þá fengið tvö stæði.

Einn sameiginlegur aksursrampi verður fyrir bilakjallaranann. Byggingarnar verða III½ -III½ hæðir auk hálfniðurgrafsins kjallara. Húsunum verður skipt upp í þrjár einingar þar sem miðeiningin verður hæst. Stærðir íbúða verða á bilinu 60m²-210m².

Þakform verður 38-45°. Salarhæð íbúða verður 300cm.

Heildarbyggingarmagn á lóðinni með kjöllum og B rýmum er 10.610m². Nýtingarhlutfalli á lóðinni er 2,70.

Gölfhæð 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 Drottningbraut 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 austurhlíð 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. Öðru leyti gilda skilmálar varðandi svalir og lyftur sem fram koma í skipulagsskilmálum.

Sorp:
Sorpgeymslur verða innan lóðar

Byggingin verður III½ -III½ hæðir auk hálfniðurgrafsins kjallara.

Vesturendi hússins sem er næst Hafnarstræti 80 er III½ hæð vegghæð þar er 7,5 m og mænishæð 13,5m.

Vegghæð III½ hæða hússins verður 13,8m og mænishæð 16,8m.

Miðeiningin hússins verður hæst og vegghæð verður 16,8m og mænishæð 19,8m.

3.450m² eru ofanjarðar

B rými 360m²

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 Hafnarstræti 80 og verða á sameinaðri lóð með Austurbrú 10-14.

Gert ráð fyrir að íbúðirnar verði 28-32.

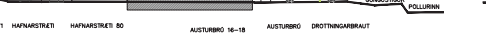
Byggingin verður III½ -III½ hæðir auk hálfniðurgrafsins kjallara.

Vegghæð III½ hæða hússins verður 13,8m og mænishæð 16,8m.

Miðeiningin hússins verður hæst og vegghæð verður 16,8m og mænishæð 19,8m.

3.200 m² eru ofanjarðar

B rými 300m²



SNEIÐING A-A

Almenn lýsing fyrir Austurbrú 10-18

Sameiginleg lóð verður fyrir Austurbrú 10-14 og Austurbrú 16-18. Lóðin er 3.929m².

Sameiginlegur bilakjallari verður fyrir bæði húsin og er hann er um 3.300m²

Þar er einnig gert ráð fyrir geymslum fyrir íbúðirnar. Gert er ráð fyrir að það verði eitt bilastæði á hverja íbúð í kjallara, þó er heimilt að minnstu íbúðirnar verði ekki með bilastæði í kjallara, stærri íbúðirnar geta þá fengið tvö stæði.

Einn sameiginlegur aksursrampi verður fyrir bilakjallaranann. Byggingarnar verða III½ -III½ hæðir auk hálfniðurgrafsins kjallara. Húsunum verður skipt upp í þrjár einingar þar sem miðeiningin verður hæst. Stærðir íbúða verða á bilinu 60m²-210m².

Þakform verður 38-45°. Salarhæð íbúða verður 300cm.

Heildarbyggingarmagn á lóðinni með kjöllum og B rýmum er 10.610m². Nýtingarhlutfalli á lóðinni er 2,70.

Gölfhæð 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 Drottningbraut 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 austurhlíð 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. Öðru leyti gilda skilmálar varðandi svalir og lyftur sem fram koma í skipulagsskilmálum.

Sorp:
Sorpgeymslur verða innan lóðar

Byggingin verður III½ -III½ hæðir auk hálfniðurgrafsins kjallara.

Vesturendi hússins sem er næst Hafnarstræti 80 er III½ hæð vegghæð þar er 7,5 m og mænishæð 13,5m.

Vegghæð III½ hæða hússins verður 13,8m og mænishæð 16,8m.

Miðeiningin hússins verður hæst og vegghæð verður 16,8m og mænishæð 19,8m.

3.450m² eru ofanjarðar

B rými 360m²

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 Hafnarstræti 80 og verða á sameinaðri lóð með Austurbrú 10-14.

Gert ráð fyrir að íbúðirnar verði 28-32.

Byggingin verður III½ -III½ hæðir auk hálfniðurgrafsins kjallara.

Vegghæð III½ hæða hússins verður 13,8m og mænishæð 16,8m.

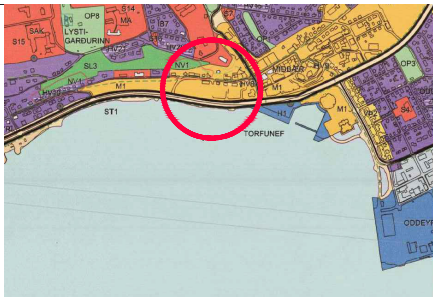
Miðeiningin hússins verður hæst og vegghæð verður 16,8m og mænishæð 19,8m.

3.200 m² eru ofanjarðar

B rými 300m²



SNEIÐING B-B



HLUTI ÚR ADALSKIPULAGI AKUREYRAR 2018-2030

SKÝRINGAR

- Mörk skipulagssvæðis
- Lóð, byggingar byggðar fyrir 1930
- Lóð, byggingar byggðar eftir 1930
- Lóð fyrir nýbyggingar
- Óbyggt svæði
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur fyrir útbyggingar
- Byggingar sem heimilt er að fjarlægja
- Kvaðir
- Bilastæði innan lóða
- GATNAKERFI
- Akraut
- Bilastæði
- Hellulagt yfirborð og hraðahindrun
- Gangstétt
- Gróður
- Ákvæði fyrir lóð og/eða byggingarreit
- HúSAHÆÐIR
- Kjallari, hálfniðurgrafsinn
- Hæðafjöldi
- Rishæð

- Byggingar byggðar fyrir 1930
- Byggingar byggðar eftir 1930
- Afmörkun hættusvæðis A vegna ofanflóða
- Mörk deiliskipulagstillögu

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

og var samþykkt í skipulagsráði Akureyrar þann

Samþykkt í bæjarstjórn Akureyrar

Bæjarstjóri Akureyrar
Gildistaka deiliskipulagsins var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda

Akureyrarbær

Útg. Dags. Skýring. Yt.af. Braf.

DROTTNINGARBRAUTARREITUR
HAFNARSTRÆTI 80-82
AUSTURBRÚ 10-18
TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGU

Teiknað af: PG SH OKF
Yfirafn af: HG

Dagsetning: 23.04.2021
Mælikvarði: 1:1000

Halldór Guðmundsson kt 140548-2439
Freyr Frostason kt 170470-4869
Ódísir K. Finnjónsson kt 280259-3229
Pavlo Gianfrancesco kt 080176-2879
Ragnar Auðunn Birgisson kt 230160-4499
Samuel Guðmundsson kt 011063-4039

Faxafl. 9 108 Rýpúluk. kt. 440703 - 2590
Sími: 545 1600 thg@thg.is www.thg.is

THG ARKITEKTAR

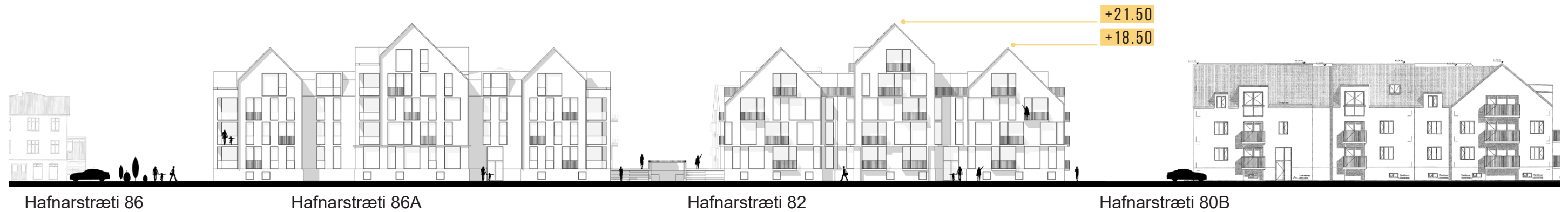
20-028-01 0301-04

Verknúmer Númer Útgáfa

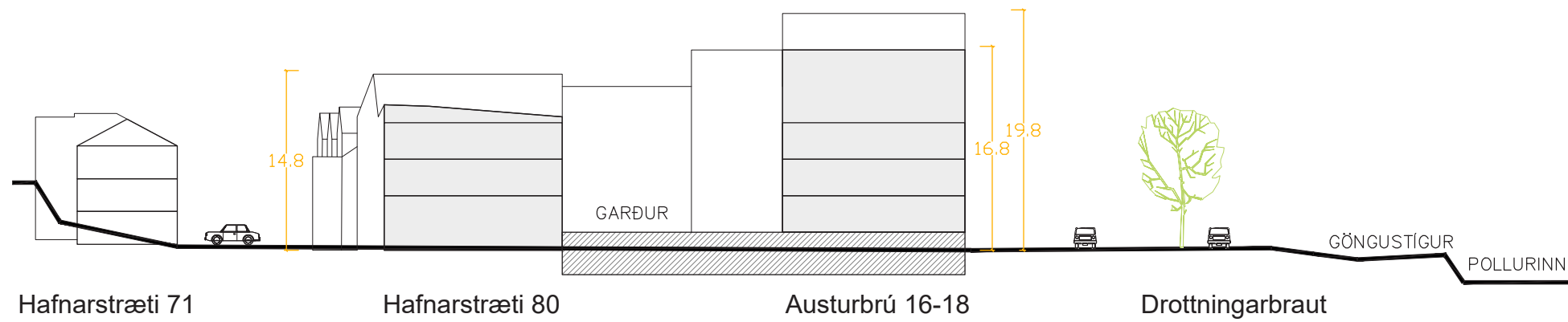
SKÝRINGARTEIKNINGAR



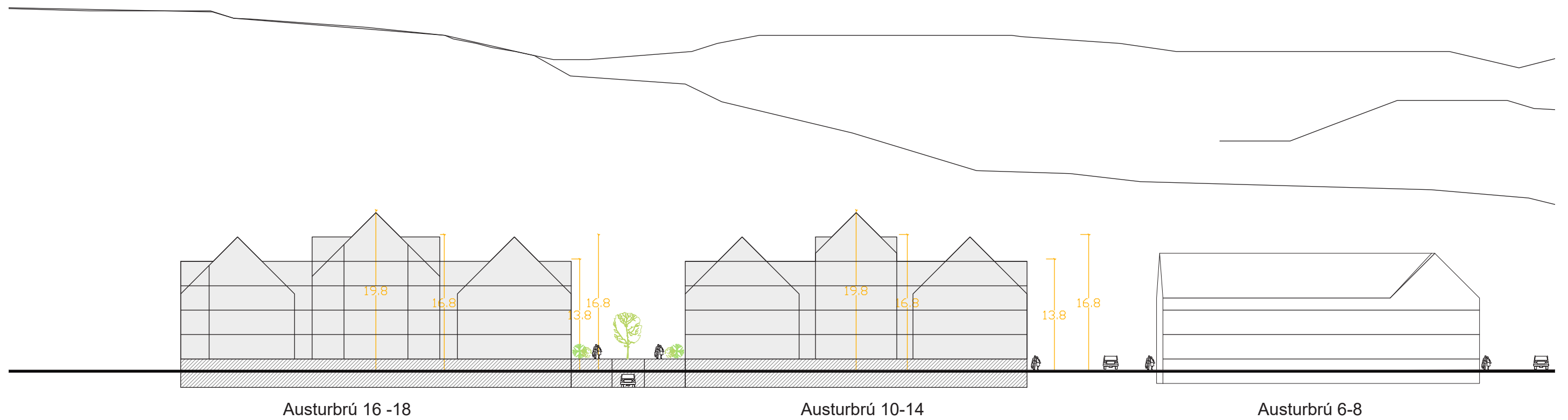
TILLAGAÐ ÁSÝND - VESTUR



TILLAGAÐ ÁSÝND - VESTUR



SNEIÐING A-A

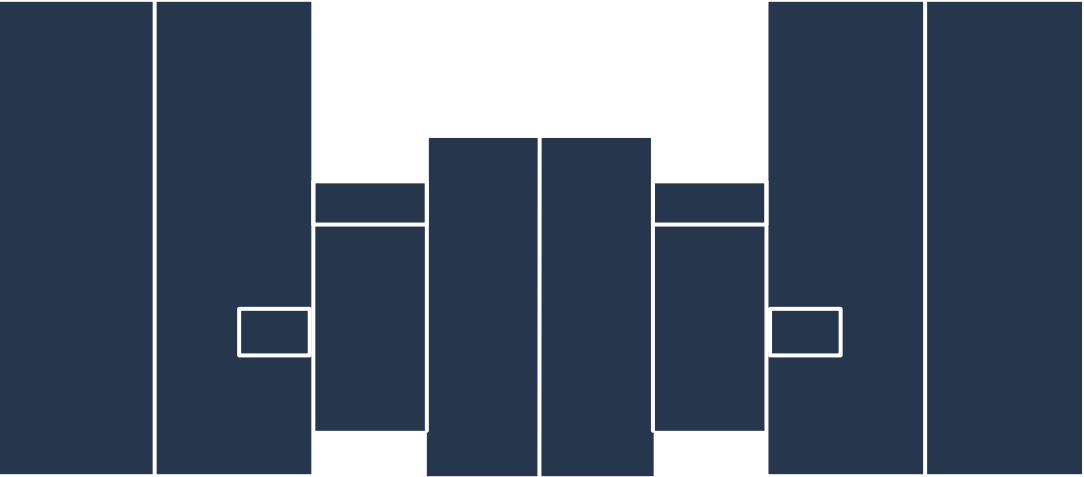
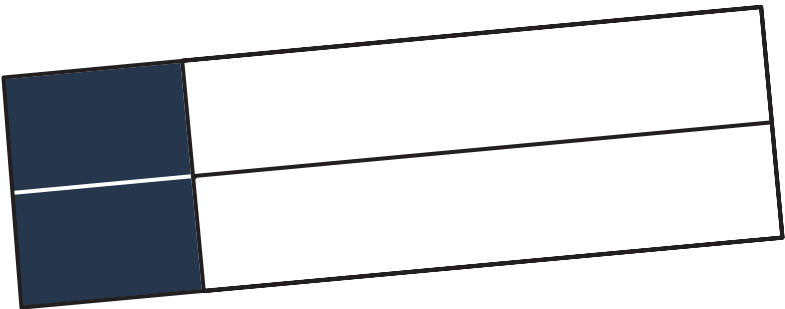
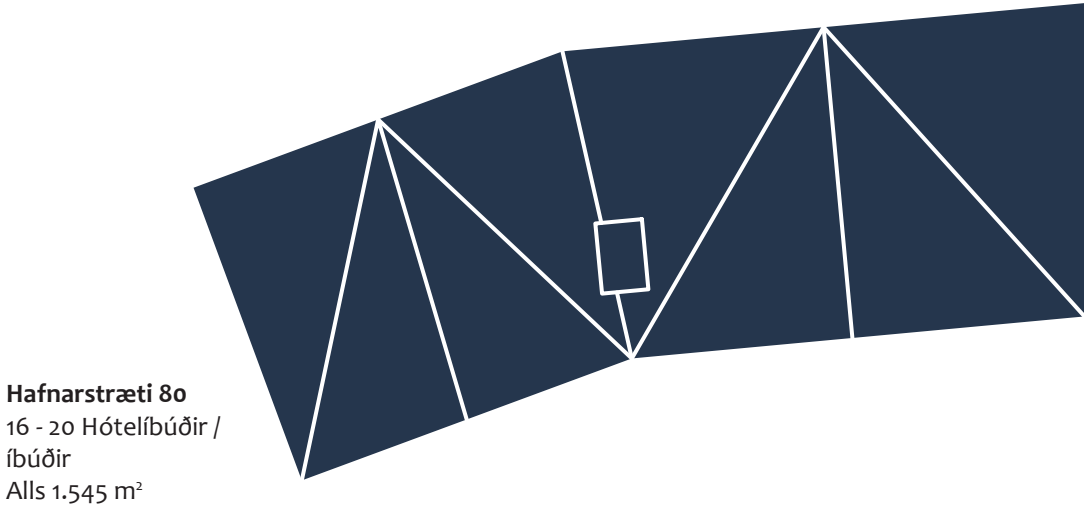


SNEIÐING B-B

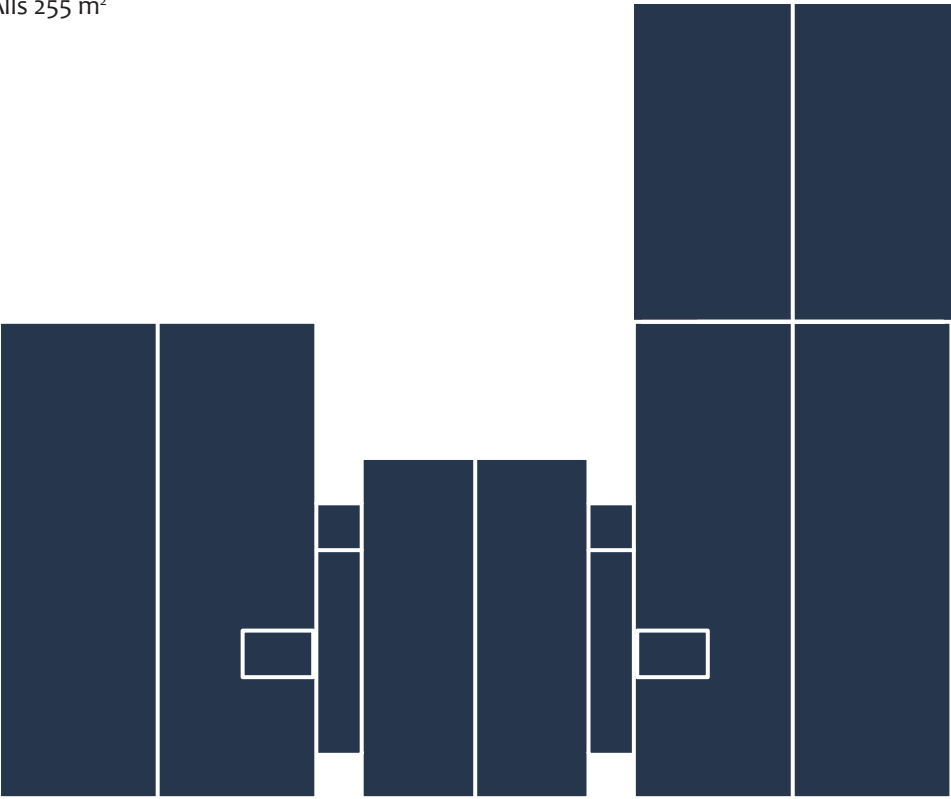
SKÝRINGARTEIKNINGAR

Nýbyggingar alls
18 - 23 Ný Hótelíbúð
60 - 69 Nýjar Íbúðir

Alls nýbygging ofanjarðar 8.450 m²
Alls kjallari 3.300 m²
Alls B-rými 900 m²



Kjallari
64 Stæði
64 geymslur
Alls 3.300 m²





DROTTNINGARBRAUTARREITUR, BREYTINGAR Á DEILISKIPULAGSÁKVÆÐUM 23.04.2021