

BREKKUSKÓLI OG NÁGRENNI AKUREYRI

ENDURSKOÐUN Á DEILISKIPULAGI TILLAGA



GREINARGERÐ DEILISKIPULAGS



Arkitektastofan **form**

JÚNÍ 2012

1. INNGANGUR	2
2. FORSENDUR SKIPULAGS.....	3
2.1 ALMENN ATRÍÐI	3
2.2 SKIPULAGSSVÆÐIÐ	3
2.3 TENGDAR SKIPULAGSÁÆTLANIR	4
3. DEILISKIPULAGSTILLAGA.....	5
3.1 MARKMIÐ	5
3.2 LÓÐIR, BYGGINGAR, OPIN SVÆÐI	5
3.3 GATNATENGINGAR.....	5
3.4 UMFERÐ OG BÍLASTÆÐI	5
3.5 GÖNGULEIÐIR	6
3.6 VEITUR	6
4. SKILMÁLAR.....	7
4.1 ALMENN ATRÍÐI	7
4.2 SKIPULAGSUPPDRÁTTUR.....	7
4.3 LÓÐIR OG LÓÐAFRÁANGUR	7
4.4 HÚSGERÐIR	8
4.5 SPENNISTÖÐ	8
4.6 BÍLASTÆÐI	8
4.7 GÖNGUSTÍGAR	9
4.8 SKILTI OG AUGLÝSINGAR	9
4.9 FORNLEIFAR	9
4.10 UM ÁGREINING	9
5. HELSTU BREYTINGAR FRÁ GILDANDI DEILISKIPULAGI	10
6. SAMÞYKKT OG GILDISTAKA.....	11
6.1 AUGLÝSING.....	11
6.2 ATHUGASEMDIR OG AFGREIÐSLA ÞEIRRA	11
6.3 SAMÞYKKT	12
7. GILDANDI DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR SEM FELLA Á ÚR GILDI	13
8. DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR.....	14

1. INNGANGUR

Hér er um að ræða greinargerð með tillögu að heildarendurskoðun á deiliskipulagi Brekkuskóla og nágrennis skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Tilgangurinn með endurskoðun á deiliskipulagi "Brekuskóla" er að sameina þær breytingar sem gerðar hafa verið á upphaflegu deiliskipulagi í einn skipulagsuppdrátt og eina greinargerð. Auk þess eru lagðar fram breytingartillögur.

Upphaflegt deiliskipulag var samþykkt í bæjarstjórn 3. júní 2003 og tók gildi með birtingu í B-deild Stjórnartíðinda 29. ágúst 2003. Skipulagið var unnið af arkitektastofunni arkitektur.is og áorðnar deiliskipulagsbreytingar voru unnar af umhverfisdeild Akureyrar og arkitektastofunni Kollgátu.

Fyrri skipulagsbreytingin "Brekuskóli og nágrenni" var samþykkt í bæjarstjórn 18. janúar 2005 og tók gildi með birtingu í B-deild Stjórnartíðinda 7. febrúar 2005, þar var gömlu kartöflugeymslunni á lóð Brekkuskóla breytt í teiknistofu eða þ.h. starfsemi og henni afmörkuð lóð og byggingarreitur.

Seinni skipulagsbreytingin "Skólastígur 4", Akureyri var samþykkt í bæjarstjórn 9. janúar 2007 og fól í sér heimild til byggingar á nýrri líkamsræktarstöð á milli Sundlaugar Akureyrar og íþróttahallarinnar.

Endurskoðuð deiliskipulagstillaga er unnin fyrir Akureyrarbæ af Ágústi Hafsteinssyni arkitekt á arkitektastofunni Form ehf.

Skipulagsgögn eru greinargerð þessi með byggingar- og skipulagsskilmálum, ásamt deiliskipulagsuppdrætti dags. 22. ágúst 2012, með því skipulagi sem hér er lagt fram.

Í gildandi aðalskipulagi Akureyrar frá 2005 – 2018 er svæðið skilgreint sem opið svæði til sérstakra nota og svæði fyrir þjónustustofnanir.

Eldra skipulag og skipulagsbreytingar falla úr gildi við gildistöku þessa skipulags.

2. FORSENDUR SKIPULAGS

2.1 ALMENN ATRIÐI

Landnotkun er í samræmi við gildandi aðalskipulag Akureyrar 2005 – 2018 þ.e.a.s. opin svæði til sérstakra nota og svæði fyrir þjónustustofnanir.

Ein íbúðarhúsalóð er á skipulagssvæðinu, Eyrarlandsvegur 8.

Landinu hallar niður til austurs og er hæðarmismunur frá austri til vesturs á bilinu 25 til 30m, sem gerir um 6 til 7% meðallandhalla.

Allar lóðirnar á svæðinu eru í eigu Akureyrarbæjar, nema Eyrarlandsvegur 8 sem er eignar- og leigulóð. Lóðirnar eru jafnframt allar tengdar við veitukerfi Norðurorku.

2.2 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Skipulagssvæðið afmarkast af Þórunnarstræti að vestan, Þingvallastræti og Kaupvangsstræti að norðan, Eyrarlandsvegi að austan og Skólastíg og Hrafnagilsstræti að sunnan.

Heildarstærð skipulagssvæðisins er 7 ha. Lóðir undir þjónustustofnanir eru 4.8ha, lóð undir íbúðarhúsnæði er 0.1ha og opin svæði til sérstakra nota eru 2.1ha.

Mörk skipulagssvæðisins ákvarðast af mörkum aðliggjandi skipulagsáfanga.



Yfirlitsmynd, skipulagssvæði afmarkað með blárri línu.

2.3 TENGDAR SKIPULAGSÁÆTLANIR

Innan deiliskipulagsmarka er eftirtalið svæði skilgreint í aðalskipulagi Akureyrar frá 2005-2018:

4.3. SVÆÐI FYRIR ÞJÓNUSTUSTOFNANIR

“Á svæðum fyrir þjónustustofnanir skal fyrst og fremst gera ráð fyrir stofnunum og fyrirtækjum sem óháð eignaraðild veita almenna þjónustu við samfélagið, s.s. menntastofnunum, heilbrigðisstofnunum, menningarstofnunum, félagslegum stofnunum, trúarstofnunum, umferðarmiðstöðvum og öðrum þjónustustofnunum ríkis, sveitarfélaga eða annarra aðila.”

4.13. OPIN SVÆÐI TIL SÉRSTAKRA NOTA

Opin svæði til sérstakra nota eru svæði með útivistargildi á einn eða annan hátt þar sem gert er ráð fyrir mannvirkjum í tengslum við þá starfsemi sem þar er stunduð, s.s. tjald- og hjólhýsasvæði, skruðgarðar, kirkjugarðar, leiksvæði, íþróttasvæði, golfvöllir, sleða- og skíðasvæði, skautasvæði, siglingaaðstaða, hesthús og reiðvöllir, akstursíþróttabrautir og skotvöllir, garðlönd og trjáræktarsvæði.

3. DEILISKIPULAGSTILLAGA

3.1 MARKMIÐ

Markmið með endurskoðun á deiliskipulagi Brekkuskóla og nágrennis skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 er að sameina þær breytingar sem gerðar hafa verið á upphaflegu deiliskipulagi í einn skipulagsuppdrátt og eina greinargerð. Auk þess eru í deiliskipulaginu lagðar fram breytingartillögur í níu töluliðum sem raktar er í 5. kafla í greinargerðinni og á deiliskipulagsuppdraetti.

Deiliskipulagstillagan mun fela í sér bindandi ákvarðanir og ákvæði fyrir lóðarhafa, hús-eigendur og Akureyrarbæ um framtíðarnotkun þeirra svæða og lóða sem eru innan skipulagssvæðisins.

Ekki er talin ástæða til þess að vakta sérstaklega áhrif áætlunarinnar umfram það sem eftirlit sem lögboðnir eftirlitsaðilar hafa með höndum hvort sem er.

3.2 LÓÐIR, BYGGINGAR, OPIN SVÆÐI

Lóðir skipulagssvæðisins falla undir notkunarskilgreininguna; opin svæði til sérstakra nota og svæði fyrir þjónustustofnanir.

Á skipulagssvæðinu eru 4 lóðir:

- Skólastígur 4 er sameiginleg stofnanalóð er fyrir íþróttahöll, íþróttahús við Laugargötu, Sundlaug Akureyrar og Brekkuskóla.
- Á lóð nr. 2 við Skólastíg er Rósenborg.
- Lóð gömlu kartöflugeymslunnar Kaupvangsstræti 148498 fær númerið Kaupvangsstræti 29 og er skilgreind þjónustulóð. Húsnaði gömlu kartöflugeymslunnar verið gert upp og er í dag nýtt sem listagallerí. Ekki er gert ráð fyrir frekari byggingum á lóðinni.
- Eyrarlandsvegur 8 er íbúðarhúslóð.

Utan þessara lóða eru tvö opin græn svæði á skipulagsreitnum: Brekkan milli Eyrarlandsvegar og Rósenborgar og svæðið umhverfis Andapollinn.

3.3 GATNATENGINGAR

Aðkoma að lóðum á skipulagssvæðinu er í dag frá Eyrarlandsvegi, Skólastíg, Hrafnagilsstræti og Laugargötu.

3.4 UMFERÐ OG BÍLASTÆÐI

Hámarkshraði innan skipulagssvæðisins er 30 km, komið er fyrir hraðahindrunum við aðkeyrslur að skipulagssvæðinu.

Felld er úr gildi einstefna á neðri hluta Skólastígsins, þannig að heimilt er aka í báðar áttir um Skólastíginn. Ekki er um neinar breytingar á megingötukerfi umhverfis skipulagssvæðið að ræða í deiliskipulagstillögunni. Umferðartengingar eru allt í kringum skipulagssvæðið; Hrafnagilsstræti og Skólastígur að sunnan, Þórunnarstræti að vestan,

Þingvallastræti og Kaupvangsstræti að norðan og Eyrarlandsvegur að austan. Gott göngustígakerfi er innan skipulagssvæðisins.

Í deiliskipulagstillögunni er ein sameiginleg lóð fyrir stofnanir á svæðinu með sameiginlegt bílastæði fyrir þær austan við íþróttahöll og sunnan sundlaugar. Viðbótarbílastæði fyrir íþróttahöll eru sunnan hennar með aðkomu frá Hrafnagilsstræti. Samtals eru 252 stæði á lóðinni.

Umferðartengingar við lóð Rósenborgar er um Skólastíg og Möðruvallastræti. Vegna erfiðra aðstæðna við Kaupvangsstræti er ekki heimilt að aka um stíginn við Kaupvangsstræti 29, en sú leið getur þó þjónað sem neyðarleið og sem almennur göngustígur.

3.5 GÖNGULEIÐIR

Á deiliskipulaginu er lögð sérstök áhersla á góðar og öruggar gönguleiðir og stíga um skipulagssvæðið, sjá nánar í kafla 4.7.

3.6 VEITUR

Innan skipulagssvæðisins er ein spennistöð í eigu Norðurorku. Hún er staðsett í kjallara Sundlaugar Akureyrar.

4. SKILMÁLAR

4.1 ALMENN ATRIÐI

Um byggingar á lóðum þessum vísast til þeirra laga- og reglugerðaákvæða sem við eiga s.s. byggingar- og skipulagslaga, byggingar- og skipulagsreglugerða, reglugerða um brunavarnir og brunamál, mengunarvarnarreglugerðar, þjóðminjalaga, íslenskra staðla og blaða Nýsköpunarmiðstöðvar Íslands.

Allar óskir um frávík og breytingar á skipulags- og byggingarskilmálum eða breytta starfsemi frá upphaflegum samþykktum skal sækja um skriflega til skipulagsnefndar. Minni háttar frávík sem ekki stangast á við meginatriði deiliskipulagsins eru afgreidd að lokinni grenndarkynningu, en meiri háttar breytingar skal auglýsa sem breytt deiliskipulag samkvæmt ákvæðum skipulagslaga.

Á mæliblöðum eru lóðir, byggingarreitir og byggingarlínur málsettar. Þar eru einnig gefnir upp fastir hæðarkótar á lóðarmörkum, leiðsögukótar fyrir gólfplötur, lega tenginga veitukerfa og sérstakar kvaðir þar að lútandi ef einhverjar eru.

Skilmálar í deiliskipulagstillögunni yfirtaka skilmála fyrri skipulagsáætlana.

4.2 SKIPULAGSUPPDRAÐTUR

Á skipulagsuppdraði koma fram m.a, mörk deiliskipulags, lóðamörk, byggingareitir, núverandi hús sem standa, almennt útivistarsvæði, núverandi trjágróður sem á að varðveita, vatnsfletir, götur, bílastæði, gangstéttir, göngustígar og önnur atriði sem deiliskipulagið tekur til.

4.3 LÓÐIR OG LÓÐAFRÁGANGUR

Samræma skal frágang og hæðarlegu á lóðarmörkum. Landhalli milli bindandi hæðarkóta á lóðarmörkum (bein lína á milli tveggja hæðarkóta) skal ná að lágmarki 1.0 m inn á hvora lóð, nema lóðarhafar samliggjandi lóða geri með sér samkomulag um annað. Innan skipulagssvæðisins eru fjórar lóðir:

Skólastígur 4

Innan stofnanalóðarinnar Skólastígur 4 eru eftirtaldar byggingar: Íþróttahöllin, líkamsræktarstöð, Sundlaug Akureyrar, íþróttahúsið við Laugargötu og Brekkuskóli. Spennistöð Norðurorku er staðsett í kjallara Sundlaugar Akureyrar.

Aðkoma að íþróttahöll, íþróttahúsi við Laugargötu, líkamsræktarstöð og Sundlaug Akureyrar er frá sameiginlegu bílastæði á lóðinni. Aðkoma að Brekkuskóla er frá Skólastíg.

Helstu stærðir:

- Lóð: 43.772 m².
- Nýtingarhlutfall 0,40.
- Fjöldi bílastæða á lóð: 252, þar af 8 fyrir hreyfihamlaða.

Skólastígur 2

Í húsinu fer fram ýmis konar félagsstarf á vegum Akureyrarbæjar. Lóðin er fullbyggð. Aðkoma er frá Skólastíg.

Helstu stærðir:

- Lóð: 3.403.2 m².
- Nýtingarhlutfall 0,72.
- Fjöldi bílastæða á lóð: 36, þar af 2 fyrir hreyfihamlaða.

Kaupvangsstræti 29

Þjónustuhús. Lóðin er fullbyggð. Aðkoma er frá Kaupvangsstræti.

Helstu stærðir:

- Lóð: 190 m².
- Nýtingarhlutfall 0,60.
- 2 bílastæði eru við Kaupvangsstræti utan lóðar.

Eyjarlandsvegur 8

Íbúðarhús. Lóðin er fullbyggð. Aðkoma er frá Eyjarlandsvegi.

Helstu stærðir:

- Lóð: 1.066 m².
- Nýtingarhlutfall 0.33.
- Fjöldi bílastæða á lóð: 4.

4.4 HÚSGERÐIR

Á deiliskipulagsuppdrætti er gefin upp starfsemi, hámarkshæðafjöldi bygginga og nýtingarhlutfall.

4.5 SPENNISTÖÐ

Innan stofnanalóðar er spennistöð eigu Norðurorku. Hún er staðsett í kjallara Sundlaugar Akureyrar. Skilyrt er að ávallt sé tryggt aðgengi fyrir starfsmenn Norðurorku að spennistöðinni. Utangengt er að spennistöðinni.

4.6 BÍLASTÆÐI

Íþróttahöllin, líkamsræktarstöðin, Sundlaug Akureyrar, íþróttahúsið við Laugagötu og Brekkuskóli eru öll innan sömu lóðarinnar og hafa sameiginlegt bílastæði innan þeirrar lóðar. Rósenborg skal sýna fram á 36 bílastæði innan sinnar lóðar. Eyjarlandsvegur 8 skal sýna fram á 2 bílastæði fyrir hvora íbúð. Skipulagsnefnd getur ákveðið sérstaklega aðrar kröfur um fjölda bílastæða þar sem þörf er á vegna eðlis starfsemi á viðkomandi lóð. Innkeyrslur inn á lóðir frá safngötu eru heimilar. Að öðru leyti tengjast lóðir húsagötum.

4.7 GÖNGUSTÍGAR

Innan skipulagssvæðisins er þétt net göngustíga. Aðalstígur liggur frá gangbraut á Þingvallastræti við Sundlaugina og suður með henni þvert yfir stofnanalóðina. Þessi stígur er í deiliskipulagstillögunni látinn liggja þvert yfir torgið framan við aðalinngang Brekkuskóla.

Tengistígur liggur frá gangbraut á Þórunnarstræti á mótum Húsmæðraskóla og austur eftir stofnanalóðinni endilangri að gangbraut á Eyrarlandsvegi á mótum við kirkjuna.

Greiðfærar gönguleiðir eru að inngöngum skólans eftir gangstígum og gangstéttum frá öllum gangbrautum á þeim götum sem umlykja stofnanalóðina.

Kvöð er á lóð nr. 29 við Kaupvangsstræti um göngustíg yfir húsinu á lóðinni.

Kvöð er á göngustíg sunnan við Eyrarlandsveg 8 um akstur bíla að bílastæði lóðarinnar.

4.8 SKILTI OG AUGLÝSINGAR

Varðandi skilti og auglýsingar innan skipulagssvæðisins skal fylgja: „Samþykkt um skilti og auglýsingar í lögsögu Akureyrarkaupstaðar“, dags. 6. júní 2011.

4.9 FORNLEIFAR

Innan skipulagssvæðisins eru engar skráðar fornminjar.

4.10 UM ÁGREINING

Komi upp ágreiningur um ofangreinda skilmála, skal honum vísað til bæjarráðs til úrskurðar.

5. HELSTU BREYTINGAR FRÁ GILDANDI DEILISKIPULAGI

Hér að neðan er gerð grein fyrir helstu breytingum frá gildandi deiliskipulagi “Brekuskóli” sem samþykkt var í bæjarstjórn 3. júní 2003 og tók gildi með birtingu í B-deild Stjórnartíðinda 29. ágúst 2003 með síðari breytingum:

1. Breyting á efri hluta Skólastígs, sem felst í því að gatan er breikkuð til norðurs um 2m. Við breikkunina fæst rýmri beygjuradíus við hornið þar sem gatan beygist til austurs. Með fyrrgreindri götufærslu verður rýmra fyrir samsíða bílastæði við suðurhluta götunnar. Gangstétt við norðurkant Skólastígs upp að íþróttahöllinni verður á nánast sama stað og hún er í dag. Gangstéttin verður upphækkuð á þeim stöðum þar sem inn- og útkeyrslur eru vegna bílastæðis.
2. Gerð er ný innaksturstenging inn á bílastæðið um 20m austan við núverandi tengingu við Skólastíg. Einungis verður heimilt að aka inn á bílastæðið um nýju tenginguna. Núverandi tenging við bílastæðið er þrengd og verður þar einungis heimilt að aka frá bílastæðinu. Þessi breyting gerir það að verkum að einstefna verður um bílastæðið.
3. Samfelldur göngustígur verður á milli annarrar og þriðju bílastæðaraðar, frá Skólastíg og norður að sundlaug.
4. Almennur akstur bíla verður heimilaður um Laugargötu og upp að íþróttahúsi. Þverliggjandi bílastæðum verður komið fyrir við norðurhlið götunnar.
5. Gatnamót Þórunnar- og Þingvallastrætis eru breikkuð til suðurs.
6. Teiknaður er byggingarreitur utanum Brekkuskóla samkvæmt samþykktu deiliskipulagi frá árinu 2003.
7. Á svæði sunnan við aðalinngang Sundlaugar Akureyrar verður rútum heimilt að stöðva til þess að gefa fólki færi að komast úr og í rúturnar að nýju. Þetta eru ekki langtímastæði fyrir rútur. Bílastæði fyrir hreyfihamlaða sem fyrir eru á umræddu svæði verða flutt nær húsi Sundlaugar Akureyrar.
8. Lóð fyrir íþróttahöll, íþróttahús við Laugargötu, Sundlaug Akureyrar og Brekkuskóla er minnkuð lítillega með því að hliðra lóðarmörkunum neðan við íþróttahúsið við Laugargötu og verða lóðarmörkin þá þar sem gangstétt og grassvæði mætast neðan við íþróttahúsið. Einnig er lóðarmörkum sömu lóðar breytt til samræmis við götubreytingu efst á Skólastíg.
9. Teiknaðir eru nýir byggingarreitir umhverfis öll núverandi mannvirki innan skipulagssvæðisins.

6. SAMÞYKKT OG GILDISTAKA

6.1 AUGLÝSING

Skipulagstillaga þessi var auglýst almenningi til sýnis þann ____ 2012. Athugasemda-frestur var til _____ 2012.

Eftirtöldum aðilum var send tillagan til umsagnar:

6.2 ATHUGASEMDIR OG AFGREIÐSLA ÞEIRRA

6.3 SAMÞYKKT

Þessi tillaga að endurskoðun deiliskipulags sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, frá _____ til _____ var samþykkt í bæjarstjórn Akureyrar þann _____ 2012.

Bæjarstjóri Akureyrarbæjar

Greinargerð þessari fylgir deiliskipulagsuppdráttur dags. 22.08.2012.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagstillögunnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2012.



