

HÖFÐAHLÍÐ – SKÓLASVÆÐI, DEILISKIPULAGSTILLAGA



Skóla- og íþróttasvæðis Glerárskóla, nýs leikskóla, íþróttahúss, sundlaugar og Háhlíð 1- Árholt

GREINARGERÐ DEILISKIPULAGS

Útgáfa 0.1

11.07.2019

Unnið fyrir Akureyrarbæ

Efnisyfirlit

1.	Forsendur	3
1.1.	Staðhættir	3
1.2.	Afmörkun skipulagssvæðisins	4
1.3.	Staðarval leikskólasvæðis	4
1.4.	Gögn deiliskipulags	5
1.5.	Aðalskipulag	5
1.6.	Minjar	7
2.	Deiliskipulag	7
2.1.	Byggingarreitir og skilmálar	8
2.1.1.	Byggingarreitur A	8
2.1.2.	Byggingarreitur B	8
2.2.	Samgöngur	8
2.2.1.	Göngu- og hjólastígar	9
2.2.2.	Bílastæði	9
2.3.	Aðrir skilmálar	9
2.3.1.	Sorpgeymslur og gámar	9
2.3.2.	Leiksvæði leikskólalóðar	9
2.3.3.	Leiksvæði grunnskólalóðar	10
3.	Umhverfisáhrif	10

1. Forsendur

Ekkert deiliskipulag er til fyrir skólasvæðið við Höfðahlíð (svæði S-27 í aðalskipulagi). Þörf er á gerð deiliskipulags nú vegna byggingar fyrirhugaðs leikskóla á svæðinu og einnig til að skilgreina betur bílastæðamál, legu göngustíga, afmörkun leiksvæða og aðkomu slökkviliðs- og sjúkraflutningatækja.

Megin markmið þessa deiliskipulags er því að gera ráð fyrir nýjum 7 deilda leikskóla á lóð Glerárskóla. Með það markmið í huga er einnig tekið á bættri aðkomu nemenda, starfsfólks og gesta að skóla- og íþróttasvæðinu við Glerárskóla með nýjum stígum, bílastæðum, sleppisvæðum og almennri hönnun skólalóðarinnar allrar.

Nýr leikskóli verður staðsettur á svæði vestast á skipulagssvæðinu sem bætt hefur verið við skólasvæðið með aðalskipulagsbreytingu, en svæðið var áður opið óskilgreint svæði.

Nýr leikskóli verði tengdur við suðaustur horn íþróttahússins.

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana þar sem deiliskipulagið mun ekki fela í sér framkvæmdir sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum. Aftur á móti verður gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við 12. grein skipulagslaga nr 123/2010.

Málsmeðferð breytinga

Verði breytingar á skilmálum í þessari greinargerð verður þeirra getið í þessari grein í þeirra röð sem þær verða afgreiddar. Breytingar verða dagsettar og fá skilmálabreytingar nýtt útgáfunúmer. Fyrsta útgáfan er ónúmeruð, næsta útgáfa er merkt 0.1 og svo koll af kolli.

1.1. Staðhættir

Skipulagssvæðið er skólalóð grunnskóla Glerárskóla ásamt tengdum byggingum, íþróttahúsi og sundlaug. Núverandi hús standa nokkurn vegin fyrir miðju skipulagssvæðinu, á flatlendi á milli tveggja klettabelta sem liggja frá suðri til norðurs. Bílastæði og aðalaðkoma eru á suðurhluta lóðar með aðkomu frá Höfðahlíð. Aðal leiksvæði grunnskólans er norðan og austan við núverandi byggingar.

Göngustígar liggja að svæðinu annars vegar að austanverðu frá botni Háhlíðar og hins vegar að vestanverðu um stíg sem liggur meðfram vesturhluta íþróttasvæðis Þórs sem liggur að allri norðurhlíð skólalóðarinnar.

Núverandi byggingar voru reistar í þeirra röð sem hér segir:

A og B-álmur grunnskólans árið 1971

Íþróttahúsi árið 1977

D álma grunnskólans árið 1980

Sundlaug árið 1988

C álma grunnskólans árið 1996

Árholt stendur við Háhlíð 1 byggt 1936

1.2. Afmörkun skipulagssvæðisins

Svæðið afmarkast af suðurbrún Höfðahlíðar að sunnan, Drangshlíð í miðja götu, íþróttasvæði Þórs að norðan og lóðum og klöppum við Háhlíð að austan. Deiliskipulagsmörk fyrir Glerárvirkjun eru færð suður fyrir Höfðahlíð Deiliskipulagsmörk fyrir Hlíðarhverfi suðurhluti er breytt þannig að Háhlíð 1 og fylgir deiliskipulagi þessu. Lóð Háhlíðar 1 er sameinuð Glerárskólalóð. Klappir sem voru utan deiliskipulags fylgja nú þessu deiliskipulagi.

Skipulagssvæðið er alls um 4,1 ha að flatarmáli.

1.3. Staðarval leikskólasvæðis

Nýr leikskóli verður staðsettur í suðvestur horni skipulagssvæðisins og afmarkast svæðið af Höfðahlíð að sunnan, Drangshlíð að vestan, göngustíg og íþróttahúsi að norðan og bílastæðum og aðalaðkomustíg skólalóðar að austan.

Í forhönnunarfasa leikskóla var gerð greining á mögulegum staðsetningum leikskóla innan svæðisins í minnisblaði Kollgátu frá 01.11.2018 sem kynnt var í verkefnahópi Umhverfis- og mannvirkjasviðs Akureyrar í undirbúningsvinnu fyrir leikskólabyggingu.

Í minnisblaðinu og í umræðum verkefnahópsins var tekið tillit til m.a. aðkomu, samspils við grunnskóla, leiksvæða leikskóla og grunnskóla, aðkomu að öðrum mannvirkjum á lóðinni, raski á byggingartíma. Strax frá byrjun var ljóst að ekki var mögulegt að staðsetja skólann norðan við núverandi byggingar á svæðinu og því stóð staðarvalsgreining á milli byggingarreits á austurhluta skólasvæðis og á vesturhluta skólasvæðis.

Niðurstöður greiningarinnar voru þær að ókostir við staðsetningu við austurhlíð grunnskólans væru það margir að ekki væri hægt að fara þá leið.

Helstu ókostir við staðsetningu á austursvæði eru:

- Mikið inngrip í núverandi leiksvæði grunnskólans.
- Mikið inngrip í starfsemi grunnskólans á byggingartímanum
- Erfiðari tenging við núverandi álmur A-B vegna gólfhæðar
- Skuggavarþ yfir leiksvæði og A-B álmur á aðal skólatíma
- Möguleg óánægja íbúa austan skólasvæðis vegna nálægðar við byggingu, skuggavarþ o.fl.

Helstu kostir við staðsetningu á vestursvæði eru:

- Lágmarks inngrip á núverandi skólasvæði
- Lágmarks inngrip á starfsemi grunnskólans á byggingartíma
- Aðkoma að leikskóla frá fleiri hliðum er möguleg
- Tenging við núverandi byggingar eru auðveldari
- Aðgreining leiksvæða grunnskóla og leikskóla er auðveldari

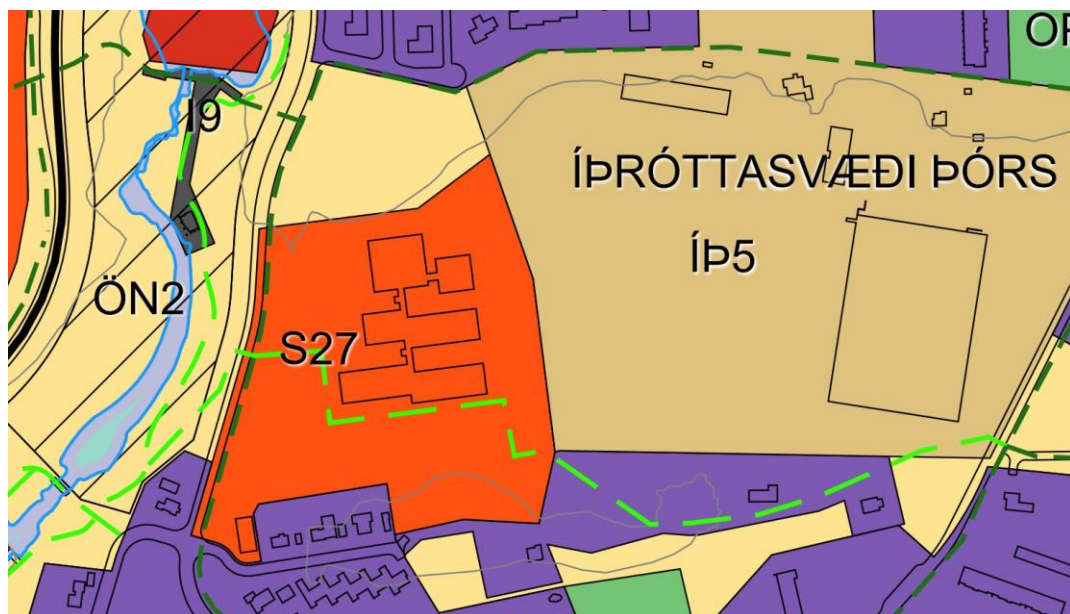
1.4. Gögn deiliskipulags

Deiliskipulag Skólasvæði við Höfðahlíð samanstendur af eftirtöldum gögnum:

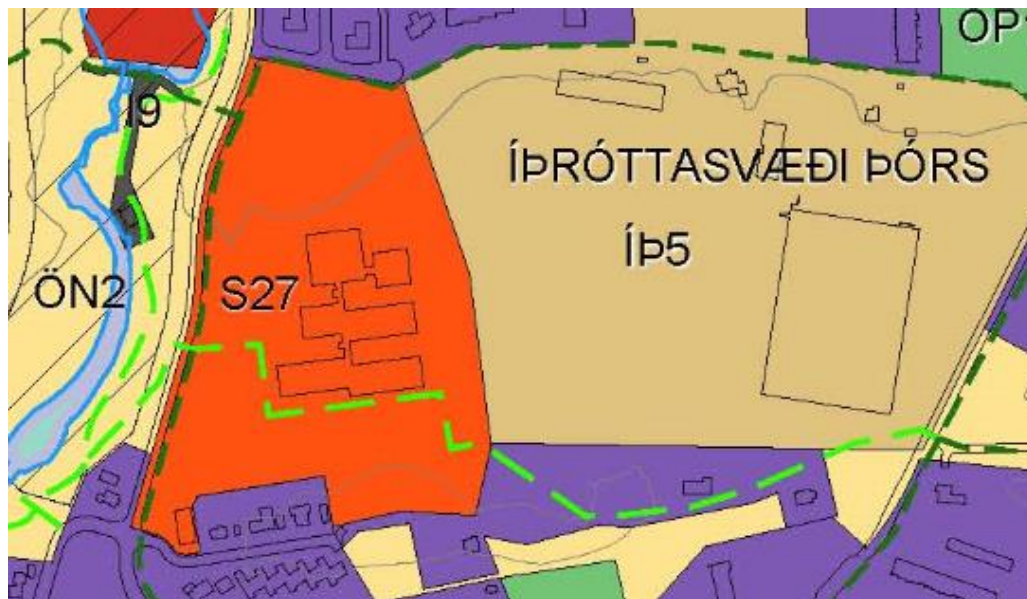
- Greinargerð þessi með forsendum og skipulags- og byggingarskilmálum.
- Deiliskipulagsuppráttur í mælikvarðanum 1:1000 í A1

1.5. Aðalskipulag

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi Akureyrar 2018-2030 er skólalóðin skilgreind sem reitur fyrir Samfélagsþjónustu og er svæðið merkt sem S-27. Vesturmörk S-27 taka þó breytingum í aðalskipulagsbreytingu sem auglýst verður samhliða þessari deiliskipulagsgerð. Breytingarnar miða að því að stækka reit S-27 til vesturs, að Drangshlíð og taka yfir svæði sem áður var merkt ÓB (Óbyggt svæði).



Mynd 1. Hluti aðalskipulags Akureyrar 2018-2030



Mynd 2. Tillaga að breyttu aðalskipulagi júní 2019

1.6. Minjar

Vegna vinnu við gerð deiliskipulags fyrir Melgerðisás og Skarðshlíð A-hluta sem samþykkt var þann 19.febrúar 2018 og breytt eftir auglýsingu 11. Júní 2018 var gerð fornleifaskráning á klöppum sem nú eru við austurmörk skipulagssvæðis skólasvæðisins. Skráning þessi náði 50m út fyrir skipulagssvæðið þar sem því var við komið og hefur því áhrif í gerð þessa skipulags.

Minjar sem skráðar eru í greinargerða skipulags Melgerðisáss og Skarðshlíðar A-hluta og lenda innan nýrra skipulagsmarka í skipulagi þessu eru númer:

- 1786-002
- 1789-003
- 1786-005
- 1786-008

Í grein 3.4 í deiliskipulagi Melgerðisáss og Skarðshlíðar A-hluta, segir í 2.Málsgrein.

„Á Melgerðisás eru fjórar sýnilegar minjar og auk þess þrjár dældir og eða hryggir sem kunna að vísa á minjar undir sverði. Heimildir eru auk þess um tvö býli innan reitsins, Melgerði og Hjarðarholt. Hús er á sama stað og Melgerðisbýlið stóð, en staðsetning Hjarðarholts er ónákvæmari“.

Engar þessarar minja eru í hættu skv mati Minjastofnunar.

Á uppdrætti eru merktar skráðar fornminjar ýmist garðlög eða dældir og stallar. Allar þessar minjar eru á Melgerðisás á og við klappir austan grunnskólans.

Minnt er á 24.gr.laga um menningarminjar nr 80/2012:

„Finnist fornminjar sem áður voru ókunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns, eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn. Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæmda vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.“

2. Deiliskipulag

Í deiliskipulagi þessu er gerð grein fyrir nýjum byggingarreit og nýtingarhlutfalli þess reits fyrir leikskólabyggingu. Einnig eru merktir inn byggingarreitir fyrir núverandi byggingar, þeir byggingarreitir gefur lóðarhafa svigrúm til minniháttar breytinga á og við þegar byggð mannvirki.

2.1. Byggingarreitir og skilmálar

2.1.1. Byggingarreitur A

Byggingarreitur grunnskóla, íþróttahúss, sundlaugar og Árholts. Dreginn er byggingarreitur um núverandi byggingar.

Byggingarreitur grunnskóla, íþróttahúss og sundlaugar er alls 6801m².

Núverandi byggingarmagn inn reitsins er alls 4630,7m². Leyfilegt hámarks byggingarmagn er 5000,0m²

Hámarksfjöldi hæða eru tvær hæðir auk kjallara.

Þakform er frjálst 0-25°

Hámarks vegg hæð er 9,0m

2.1.2. Byggingarreitur B

Byggingarreitur leikskólans er 2520m² að grunnfleti og liggur sunnan við suðurgafi íþróttahúss. Reiturinn er 72m að lengd og 39m að breidd og með tengingu að suðurhlið íþróttahússins.

Hámarksþakhæð leikskólabyggingar eru 9,0m yfir gólfleti neðri hæðar.

Hámarks gólfplötur leikskóla, tengibyggingar, geymslna og tæknirýma er 1560m²

Hámarksfjöldi hæða eru tvær hæðir auk kjallara.

Þakform er frjálst 0-25°

Hámarks vegg hæð er 9,0m

2.2. Samgöngur

Megin forsendur samgöngumannvirkja innan skipulagssvæðisins taka mið af áherslum aðalskipulags Akureyrar 2018-2030 þar sem lögð er fram stefna um vistvænar áherslur í umferðarmálum með aukinni áherslu á göngu- og hjólréiðastíga og almenningssamgöngur.

Einnig er lögð áhersla á umferðaröryggi og að dregið skuli úr neikvæðum áhrifum bílaumferðar. Í deiliskipulaginu er því lögð áhersla á að hönnun stíga og gatna miði að því að auka öryggi gangandi og hjólandi vegfarenda um skipulagssvæðið og einnig að hægja á umferð og gera aðstöðu fyrir almenningssamgöngur betri og öruggari.

Sérstaklega skal huga að halda niðri ökuhraða, forðast gegnumakstur og framúrakstur.

Einnig skal búa sérstaklega vel um aðkomu fyrir foreldra til að hleypa börnum út úr bílum með öruggum hætti og þannig að börn þurfi ekki að þvera bílaumferð í för sinni að skólabyggingum.

Með þetta að markmiði er Höfðahlíð þrengd á þremur stöðum til að ná niður ökuhraða og gera framúrakstur erfiðari. Þá verður útbúið sleppisvæði við aðalbílastæði grunnskólans og þannig dregið verulega úr umferð inn að leiksvæði skólans.

Sorpgámar fyrir alla starfsemi innan lóðarinn verða með góðu aðgengi sorphirðubíla frá Höfðahlíð. Sérstaklega skal huga að öryggi gangandi og hjólandi vegfarenda í tengslum við það.

2.2.1. Göngu- og hjólastígar

Göngustígar eru meðfram báðum hliðum Höfðahlíðar og meðfram Drangshlíð vestanverðri eins og verið hefur. Innan skipulagssvæðisins eru nú nýir göngu- og hjólastígar sem tengjast þessum stígum. Við útfærslu á mannvirkjum er gert ráð fyrir að stígar liggi innan lóðar og tengist aðalstígum.

Að norðan meðfram íþróttasvæði Þórs liggur stígur inn á skipulagssvæðið í norðvestur horni þess og kvíslast annars vegar meðfram nýjum bílastæðum við Drangshlíð og að gangbraut sem liggur að göngubru yfir Glerá, en hins vegar kvíslast stígurinn til austurs meðfram klettabelti og suður fyrir horn íþróttahúss. Kvöð er sett á legu þessa stígs þannig að almenn umferð um hann geti legið í gegnum tengibyggingar milli nýs leikskóla og núverandi íþróttahúss á opnunartíma bygginganna.

Í norðaustur horni skipulagssvæðis verður tenging við göngu- og hjólastíg sem tengist yfir Melgerðisás skv. skipulagsuppdætti fyrir Melgerðisás og Skarðshlíð A-hluta frá árinu 2018.

2.2.2. Bílastæði

Bílastæði á skipulagssvæðinu eru á tveimur stöðum. Annars vegar við suðurhlið grunnskólans með aðkomu frá Höfðahlíð en hins vegar við Drangshlíð. Fjöldi bílastæði við Höfðahlíð er 34 og þar af eitt stæði fyrir hreyfihamlaða, en bílastæði við Drangshlíð eru samtals 56 og þar af fimm stæði fyrir hreyfihamlaða. Heildarfjöldi bílastæða á lóðinni eru 92 þar af 8 stæði fyrir hreyfihamlaða.

Bílastæði sem sýnd eru innan lóðar á deiliskipulagsuppdætti eru aðeins til skýringar og nákvæm útfærsla þeirra getur breyst við endanlega hönnun lóðar.

2.3. Aðrir skilmálar

2.3.1. Sorpgeymslur og gámar

Sorpgeymslur fyrir svæðið verða við bílastæði að sunnan með aðkomu frá Höfðahlíð. Sorpgámar fyrir öll mannvirki verði sameiginlegir á einum stað í þar til gerðu sorpgerði sem staðsett er við vesturenda bílastæða við Höfðahlíð. Gera skal sérstakar ráðstafanir í hönnun gatna þannig að hætta stafi ekki af við losun sorpgáma.

Miða skal hönnun sorpgerðis við að nægjanlegt rými sé þannig að það samræmist verklagsreglum Akureyrarbæjar. Hjóla og vagnageymslum verður komið fyrir þar sem það nýtist notendum best, við stíga, bílastæði, eða húsnaði þau skýli skulu vera í takt við umhverfið og falla að hönnun lóða og mannvirkja. Ath. að ekki eru gerðir sérstakir byggingarreitir fyrir hjóla og vagnageymslur.

2.3.2. Leiksvæði leikskólalóðar

Leiksvæði leikskólans er á alla kanta skólans mest þó að sunnan og austan, einnig verður möguleiki á leiksvæði á svölum skólans sem tengist lóð að sunnan, gæta skal að því við

hönnun að hæðarmunur sé leystur m.t.t. öryggi barna sem og lýsing og hljóðvist. Að sunnan skal huga sérstaklega að hljóðvistarlausnum með það að markmiði að halda umferðarhávaða í lágmarki t.d. með gróðri og/eða veggjum/girðingum. Leikskólalóð verður afgirt

2.3.3. Leiksvæði grunnskólalóðar

Leiksvæði grunnskólans er í dag að mestu að austan og norðan. Þetta skipulag leitast við að auka bæði rými og eins gæði svæðisins í heild með því að gefa því mera pláss að sunnan einnig, lóð grunnskólans teygir sig nú uppá klappir við Melgerðisás, ekki er skilgreint sérstakt leiksvæði við grunnskólann sem gerir lóðarhönnuði svigrúm til fjölbreytileika á staðarvali innan lóðar fyrir leiksvæði og nýta þá betur þá möguleika sem náttúrulegt landsslag býður uppá.

3. Umhverfisáhrif

Deiliskipulag Höfðahlíðar – skólasvæðis fellur ekki undir lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlaða þar sem deiliskipulagið mun ekki fela í sér framkvæmdir sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum. Aftur á móti verður gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við 12. grein skipulagslaga nr. 123/2010.

Framkvæmdir skv. deiliskipulaginu eru þær að gert er ráð fyrir byggingu sjö deilda leikskóla á suðvestan verðri lóðinni. Gert er ráð fyrir aðgengi að honum frá nýjum bílastæðum að vestan við Drangshlíð og um nýjan stíg sem liggur norður-suður í gegnum vesturhluta lóðarinnar. Einnig verður aðgengi að leikskólanum frá endurhönnuðum bílastæðum og sleppisvæði við Höfðahlíð.

Skólabyggingin er á tveimur hæðum þar sem neðri hæð er með sömu grunnhæð og núverandi skólabyggingar Glerárskóla. Húsið mun því ekki rísa hærra en núverandi þak íþróttahúss sem leikskólinn mun tengjast. Skuggavarp af verður þá einna helst inn í port milli leikskóla og íþróttahúss og einnig til austurs á svæði sem áður var bílastæði en verður nú aðkomutorg fyrir grunnskólann, leikskólann, íþróttahúsið og sundlaugina.

Byggingarreitur fyrirhugaðs leikskóla liggur austur – vestur í suðurenda fallegra klappa sem setja svip á svæðið. Nýbyggingin mun ekki skerða ásýnd klappanna heldur liggja við suðurenda þeirra og rísa lágt, þannig að hámarks þakhæð hússins stendur ekki upp fyrir hæsta punkt klappanna. Afmörkun leikskólasvæðis með girðingu skal taka mið af aðstæðum við klappirnar og stígin sem liggur utan í þeim

Hátt í 20 hávaxin lerkitré eru syðst á lóðinni meðfram Höfðahlíð og er gert ráð fyrir að þau geti haldið sér að mestu leyti fyrir utan nokkur nyrstu trén sem lenda innan byggingarreits.

Ekki er talið að framfylgd deiliskipulagsins hafi neikvæð umhverfisáhrif en frekar að áhrifin verði jákvæð þar sem bætt er verulega úr öryggi í umferðarmálum auk þess sem leiksvæði og stígar verða betur skilgreindir.

