



Akureyrarbær
Skipulagsdeild



Innbærinn

Greinargerð deiliskipulags

Akureyri, 1.júní, 2012

Tillaga

Efnisyfirlit

1.0	Inngangur	3
1.0.0	Forsendur og samhengi við aðrar áætlanir og lagaákvæði.....	3
1.0.1	Aðdragandi og markmið skipulagsins.....	3
1.0.2	Mörk deiliskipulagsins.....	4
1.0.3	Skipulagsgögn.....	5
1.0.4	Kortagrunnur.....	5
1.1	Saga, staðhættir og minjar	5
1.1.0	Sagan.....	5
1.1.1	Staðhættir og landslag.....	5
1.1.2	Gróðurfur og flóðahætta.....	6
1.1.3	Fornminjar.....	6
1.1.4	Eignarhald á landi.....	6
1.1.5	Núverandi byggingar og lóðir.....	7
1.2	Húsakönnun	8
1.2.0	Formáli.....	8
1.2.1	Endurskoðun húsakönnunar – helstu niðurstöður.....	10
1.3	Skipulagsskilmálar	14
1.3.0	Almennt.....	14
1.3.1	Breytingar frá gildandi skipulagi.....	14
1.3.2	Umferðarskipulag.....	16
1.3.3	Göngustígar og gönguleiðir.....	17
1.3.4	Bílastæði.....	17
1.3.5	Kvaðir um umferð og aðkomu.....	18
1.3.6	Hraðatakmarkanir.....	18
1.3.7	Hönnun gatna og göngustíga.....	18
1.3.8	Skilti og auglýsingar.....	18
1.3.9	Lækur í Búðargili.....	18
1.3.10	Veitur.....	19
1.3.11	Grendarvöllur til endurvinnslu.....	19
1.4	Sérskilmálar deiliskipulags	19
1.4.0	Almennt.....	19
1.4.1	Málsmeðferð skipulagsbreytinga og byggingarleyfa.....	19
1.4.2	Fornleifar innan lóða.....	19
1.5	Byggingarskilmálar	20
1.5.0	Útlit og litir.....	20
1.5.1	Nýtingarhlutfall.....	20
1.5.2	Bílastæði.....	20
1.5.3	Frágangur lóða.....	21
1.5.4	Hljóðvist.....	21
1.5.5	Skilmálar og bindandi ákvæði fyrir einstakar lóðir.....	21
1.6	Samþykktir og breytingar	23
1.6.0	Samþykktir.....	23
1.6.1	Breytingar.....	23
1.7	Fylgiskjöl	24
1.8	Uppdrættir skipulagsins	24
1.9	Heimildaskrá	25

1.0 INNGANGUR

1.0.0 FORSENDUR OG SAMHENGÍ VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR OG LAGAÁKVÆÐI

Núgildandi deiliskipulag var staðfest þann 5. febrúar 1986 og það eru því um 25 ár síðan skipulagið tók gildi.

Líkt og einnig er gert í formála Húsakönnunar Innbæjarins skal hér bent á að ýmislegt hefur breyst í málsmæðferð skipulagsáætlana á þeim tíma sem liðinn er frá því deiliskipulagið fyrir Fjöruna og Innbæinn var samþykkt árið 1986. Mun strangari kröfur eru nú gerðar til réttarfarslegrar nákvæmni skipulagsuppdráttar. Nauðsynlegt er í því ljósi að endurskoða deiliskipulagið frá og færa til nútímahorfs, ekki síst m.t.t. réttarstöðu lóðarhafa.

Núgildandi deiliskipulag verði felld úr gildi samhliða gildistöku nýs skipulags.

Deiliskipulagstillögur þær sem hér eru kynntar verði í samræmi við Aðalskipulag Akureyrar 2005-2018 og Staðardagskrá 21 fyrir Akureyri sem samþykkt var á fundi Bæjarstjórnar 18. maí 2010. Þessi endurskoðun deiliskipulagsins er því nánari útfærsla á Aðalskipulagi Akureyrar 2005-2018. Nýtt deiliskipulag mun ekki fela í sér heimildir til framkvæmda sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum. 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 nema hvað viðkemur verndun núverandi gróðurs í hlíðum ofan byggðar. Innan skipulagssvæðisins eru stór svæði þar sem núverandi trjá- og runnagróður hefur áhrif til varnar snjó- og aurflóðum úr brekkum ofan byggðar. Innan svæðisins eru einnig fjöldamörg friðuð hús og markverðar heildir eða húsaraðir sem gætt verði sérstaklega að, samkvæmt endurnýjaðri húsakönnun sem unnin er af Minjasafni Akureyrar í samstarfi við Hjörleif Stefánsson arkitekt.

1.0.1 AÐDRAGANDI OG MARKMIÐ SKIPULAGSINS

Í tengslum við vinnu við gerð Aðalskipulags Akureyrar 1972-1993 var Þorsteinn Gunnarsson fenginn til að gera könnun á húsum, húsasamstæðum og götumyndum á Akureyri, þ.m.t. innbænum og fjörunni. Markmiðið var að nýta sér könnunina við gerð aðalskipulagsins. Niðurstaðan hvað innbæinn og fjöruna varðaði, var að um væri að ræða óvenju heillega byggð sem einkenndist af rólegum andblæ, miklum trjágróðri og garðrækt. Lagt var til að gert yrði deiliskipulag þar sem varðveisla húsa, götumyndar og gróðurs yrði höfð að leiðarljósi. Árið 1981 var Hjörleifur Stefánsson arkitekt ráðinn til verksins. Sú vinna stóð yfir með hléum næstu árin og lauk formlega með samþykkt nýs deiliskipulags í byrjun lok árs 1986.¹

Í greinargerð með deiliskipulaginu sem kom út árið 1986 segir m.a.:

Lengi hafa flestir Akureyringar verið ásáttir um að varðveita beri svipmót Fjörunnar og Innbæjarins að sem mestu leyti. Óvísða annars staðar er að finna jafn heillega og gamla timburhúsabyggð. Varðveisla byggðarinnar í Fjörunni og Innbænum er þó ekki vandalaus. Fleira verður að hafa í huga en varðveislugildi húsanna. Jafnframt þarf að vera gott að búa þar og vinna. Því aðeins að þetta tvennt fari saman, skynsamleg varðveisla húsanna og svipmót byggðarinnar og

¹ Hörður Ágústsson, Íslensk Byggingararfleifi II, 2000, 265-272.

aukið gildi bæjarhlutans til íbúðar og athafna, má telja að vel hafi tekist. Nauðsynlegt hefur verið og verður allaf að breyta húsum og laga þau að nýjum háttum, og einnig verður nauðsynlegt að byggja ný hús í stað þeirra sem hverfa af óviðráðanlegum orsökum. Brýnt er því að hafa vel grundaða stefnu um hvaða breytingar skuli leyfðar og hverjar ekki, hvernig og hvar ný hús beri að byggja.²

Deiliskipulagið frá 1986, sem var að upplagi varðveislu- og verndarskipulag, tekur þó mið af samtíma þörfum þar sem jafnframt var opnað fyrir viðbyggingar við eldri hús þar sem við átti og á einhverjum stöðum var gert ráð fyrir umfangsmiklum fjölda nýbygginga.

Segja má að skipulagið frá 1986 sé fullbyggt og því þörf á að meta þann árangur sem náðst hefur, styrkja þau ákvæði sem leitt hafa til góðs en endurmeta og draga lærdóm af því sem síður hefur reynst vel.

Sú áhersla sem lögð hefur verið á varðveislu svæðisins hefur fyrir löngu sannað gildi sitt. Segja má að hverfið sé eins konar rós í hnappagat Akureyrar. Það er í senn eftirsótt til búsetu og vinsæll viðkomustaður ferðamanna. Samkvæmt endurnýjaðri húsakönnun Minjasafnsins á Akureyri er ástand húsa talið almennt betra en það var við gerð fyrra skipulags.

Markmið deiliskipulagsins er því sem fyrr að vernda svæðið sem heild; hús þess, götummynd og gróður. Jafnframt þarf nú sem áður að styrkja það sem lifandi íbúðasvæði með því að heimila og hvetja til nauðsynlegra endurbóta og jafnvel viðbygginga. Nokkrar nýbyggingar eru lagðar til á svæðinu og er markmið þeirra að styrkja enn frekar þær götummyndir og anda sem ríkir í hverfinu.

1.0.2 MÖRK DEILISKIPULAGSINS

Deiliskipulagssvæðið nær frá Miðhúsabraut í suðri að Austurbrú í norðri. Það afmarkast af Pollinum og Drottningarbraut í austri og brekkunni ofan Aðalstrætis og Hafnarstrætis í vestri. Þó með þeirri undantekningu að það teygir sig upp Búðargil. Austurmörk svæðisins fylgja ýmist austur eða vesturhlíð Drottningarbrautar þar sem þau fylgja fyrirhuguðu stæði göngustígs frá miðbæ að flugvelli. Skilgreininguna má sjá nánar á mynd 1.1 hér að neðan.



Mynd 1.1 Afmörkun skipulagssvæðis

² Hjörleifur Stefánsson Akureyri – Fjaran og Innbærinn, byggingarsaga, , 1986, 6.

1.0.3 SKIPULAGSGÖGN

Gögn deiliskipulagsins eru eftirfarandi:

1. Greinargerð þessi og skipulagsskilmálar.
2. *Deiliskipulagsuppráttur 4 bls., 001-004, í mælikvarða 1:1000.*
3. *Skýringaruppráttur 1 bls., 005, í mælikvarða 1:2000.*
4. *Eigna- og leigulóðauppráttur 1 bls., 006, í mælikvarða 1:2000*

1.0.4 KORTAGRUNNUR

Grunnkort eru komin frá Akureyrarbæ og loftmynd frá Loftmyndum ehf.

1.1 SAGA, STAÐHÆTTIR OG MINJAR

1.1.0 SAGAN

Talið er að byggð hefjist á Akureyri á 16. öld þegar verslun hófst þar. Tveggja staða er getið; Oddeyri og Akureyri. Á eyrinni sem Búðarlækurinn myndaði með framburði sínum út í Pollinn og bar nafnið Akureyri risu fyrstu verslunarhúsin, sunnarlega) þar sem nú eru Hafnarstræti 3-7. Akureyri var í fyrstu eingöngu verslunarstaður þar var betra skipalægi og því elfdist verslun þar á kostnað Oddeyrar og hefur saga Akureyrar æ síðan verið nátengd verslunarsögunni. Ætla má að í fyrstu hafi þýskir, enskir og danskir kaupmenn verslað á Akureyri. Við upphaf einokunarverslunarinnar tóku danskir kaupmenn við allri verslun og héldu henni óslitinni til loka einokunarinnar árið 1787, þegar verslun er gefin frjáls. Fram til 1835 má heita að öll byggðin hafi verið á eyrinni. Lítillega hafði verið byggt upp í Búðargili en fjaran var að mestu óbyggð. Árin 1840-1850 óx bærinn hratt. Fjaran byggðist og um 1850 voru bæjarbúar 187 talsins. Bærinn skiptist í raun í þrennt; eyrina, fjöruna og Búðargilið.³

Árið 1862 fengu Akureyri og Oddeyrinn kaupstaðaréttindi. Fljótlega upp úr því var hafist handa við að tengja bæjarhlutana saman og var Barnaskólanum, Samkomuhúsinu og sýslumannshúsinu fundinn staður miðja vegu milli bæjarhlutanna. Hinni gömlu Akureyri hafði verið sniðinn of þröngur stakkur í upphafi og neyddust menn til að færa miðbæinn norður á Oddeyri. Oddeyrin tók fljótt yfirhöndina í uppbyggingu og varð þungamiðja bæjarins. Þar með má segja að hnignun innbæjarins hafi hafist. Gamla Akureyri varð nú afskekktur bæjarhluti þar sem ekki varð jafnmikil nauðsyn á að endurnýja húsakost og fyrir vikið finnst hvergi jafn heilleg bæjarmynd frá upphafi byggðar í bænum.⁴

1.1.1 STAÐHÆTTIR OG LANDSLAG

Akureyri liggur við vestanverðan Eyjafjörð. Bærinn liggur á eyrum og uppfyllingum en teygir sig upp í hlíðarnar til vesturs, í allt að 110 metra hæð yfir sjávarmál. Akureyri hefur nokkra sérstöðu íslenskra bæja þegar kemur að gróðurfari. Bærinn er þakinn gróðri frá fjöru til efstu byggða. Gróðurinn hefur án efa skapað bæjarbúum enn hagstæðari veðurskilyrði. Ríkjandi vindáttir eru norðan- og suðvestan átt.

³ Hjörleifur Stefánsson, Akureyri – Fjaran og Innbærinn, byggingarsaga, 1986, 11-19

⁴ Hörður Ágústsson, Íslensk Byggingararfleifð II, 2000, 272.

1.1.2 GRÓÐURFAR OG FLÓÐAHÆTTA

Hlíðar skipulagssvæðisins eru almennt mjög grónar trjá- og runnagróðri, þá eru einnig nokkuð margir kartöflugarðar í hlíðunum undir kirkjugarðinum. Nokkur gróðursvæði eru sérstaklega vernduð vegna heftandi áhrifa þeirra á möguleg aur- og snjóflóð úr hlíðunum. Veðurstofa Íslands hefur unnið ofanflóðahættumat sem gefið var út í júlí 2010, þar sem ákveðin trjágróðursvæði eru skilgreind annars vegar sem svæði sem draga úr áhættu; og hins vegar sem svæði sem draga úr áhættu og má ekki breyta þannig að dragi úr varnargildi. Þessum svæðum skal viðhalda.

Flóðahættulínur og verndarsvæði gróðurs hafa verið færð inn á skipulagsuppdrættina samkvæmt hættumatinu, auk "A" merktra svæða þar sem vitað er að flóð hafi fallið. Hvað varðar nánari umfjöllun vísast í ofanflóðahættumatið sem nálgast má á vef Skipulagsdeildar Akureyrarbæjar.

<http://www.akureyri.is/skipulagsdeild/skipulagstengd-gogn>

1.1.3 FORNMINJAR

Minjasvæði er afmarkað í norðurhlíðum Búðargils þar sem enn má sjá leifar gamalla kálgarða. Svæðið hefur verið afmarkað á uppdráttum deiliskipulagsins samkvæmt mælingum Minjavarðar Norðurlands eystra f.h. Fornleifaverndar ríkisins. Um varðveislu fornminja á svæðinu vísast nánar í kafla 1.5.2 í greinargerð þessari.

1.1.4 EIGNARHALD Á LANDI

Skipulagssvæðið er að nokkru óvenjulegt í sveitarfélaginu fyrir þær sakir að nokkuð margar lóðir innan þess eru eignalóðir eða blandaðar eigna- og leigulóðir. Nokkrar breytingar hafa orðið á lóðarstærðum í aðdraganda þessara skipulagsbreytinga og verðar þær staðfestar í skipulagi þessu. Hér verða taldar upp breytingar á lóðastærðum innan skipulagssvæðisins. Þar sem stækkanir verði á eignalóðum verði viðbótin leigulóð frá Akureyrarbæ.

- Aðalstræti 4 stækkar úr 600m² í 689m²
- Aðalstræti 6 minnkar úr 375m² í 276m²
- Aðalstræti 10 stækkar úr 330m² í 350m².
- Aðalstræti 13 stækkar úr 298m² í 450m²
- Aðalstræti 14 stækkar úr 78m² í 85m²
- Aðalstræti 20 A stækkar úr 66m² í 101m²
- Aðalstræti 20 B stækkar úr 66m² í 100,5m²
- Aðalstræti 21 stækkar úr 216m² í 331m²
- Aðalstræti 38 stækkar úr 400m² í 493m²
- Aðalstræti 56 stækkar úr 500m² í 746m²
- Aðalstræti, Landnr. 147035 – 147034 stækkar í 1124m²
- Aðalstræti 67 minnkar úr 675,6m² í 656,5m²
- Aðalstræti 74 stækkar úr 380m² í 442m²
- Ráðhússtígur 1 - samþykkt lóð af Norðurorku
- Lækjargata 2A minnkar úr 175m² í 170m²

- Lækjargata 2B stækkar úr 39m² í 69,5m²
- Lækjargata 4 stækkar úr 120m² í 189m²
- Lækjargata 11, Lnr: 148844 – Lóð stækkuð
- Lækjargata 13 stækkar úr 120m² í 163,8m²
- Lækjargata 22A stækkar úr 150m² í 209m²
- Hafnarstræti 3 stækkar úr 990m² í 1037,8m²
- Hafnarstræti 9 stækkar úr 463m² í 492m²
- Hafnarstræti 11/14/31/57, bæjarlóðir stækka.
- Hafnarstræti 13 stækkar úr 356m² í 388m²
- Hafnarstræti 15 stækkar úr 351m² í 374,5m²
- Hafnarstræti 19 stækkar úr 952m² í 1011,7m²
- Hafnarstræti 26 minnkar úr 3085,9m² í 3080,2m²
- Hafnarstræti 41 og 45 - Lóð 43 skipt upp á milli þessara lóða. Lóð 41 stækkar úr 319m² í 449m². Lóð 45 stækkar úr 300m² í 433,7m².

Innan skipulagssvæðisins eru tvær lóðir sem eru skráðar lóðir hjá Fasteignamati ríkisins, en ekki eru til nákvæmar skilgreiningar á stærð þeirra eða legu í kortagrunnum og eru því útlínur þeirra óskildgreindar á uppdráttum með skipulaginu. Lóðirnar eru skilgreindar með landnúmeri og eru þessar:

- Aðalstræti, Landnr. 146981 (áður hluti af lóð nr. 17)
- Aðalstræti, Landnr. 147034

1.1.5 NÚVERANDI BYGGINGAR OG LÓÐIR

Byggingarsaga skipulagssvæðisins spannar nú yfir fjórar aldir sem hlýtur að teljast nokkuð merkilegt. Laxdalshús er elsta húsið byggt árið 1795 og þau yngstu eru byggð í byrjun þessarar aldar. Það er því eðlilegt að byggingar innan svæðisins séu um margt mjög ólíkar hvað varðar stíl, efnisval og skala. Einnig hefur þetta haft töluverð áhrif á hlutfall eignalóða. Þó eru innan svæðisins mikilsverðar heildir eða húsasamstæður sem vert er að vernda og eru þeim áætlunum gerð skil í kafla 1.3 um húsakönnun.

1.2 HÚSAKÖNNUN

1.2.0 FORMÁLI

Kafli 1.3.0 er bein tilvitnun í formála endurskoðaðrar húsakönnunar Minjasafns Akureyrar og Hjörleifs Stefánssonar arkitekts.

Aðdragandi þeirrar húsakönnunar sem hér sér dagsins ljós er orðinn nokkuð langur. Um er að ræða endurskoðun eða uppfærslu á húsakönnun sem upphaflega var gerð árið 1981-1982 en hún átti sér líka forsögu.

Við gerð Aðalskipulags Akureyrar 1972-1993 var meðal annars fjallað um varðveislu gamallar byggðar í bænum. Þann þátt skipulagsins annaðist Þorsteinn Gunnarsson arkitekt, en hann skoðaði öll hús á Akureyri sem byggð voru fyrir 1927 og lagði mat á varðveislugildi þeirra. Lagði hann til að gert yrði sérstakt varðveislu- eða verndunarskipulag fyrir Fjöruna og Innbæinn.

Bæjarstjórn féllst á tillögu hans og í greinargerð með Aðalskipulaginu voru markmið bæjarstjórnar skilgreind meðal annars þannig: “Stefna ber að deiliskipulagi fyrir svæðið (þ.e. Fjöruna og Innbæinn), þar sem kveðið er nánar á um varðveislu bygginga, gróðurs og annarra hluta, svo og götur, gangstíga, staðsetningu bílastæða, götulýsingu, hugsanlegar nýbyggingar, ný tré o.s.frv. Stefna ber að ströngum skipulagsákvæðum á staðnum.”⁵

Undirbúningur að gerð deiliskipulags Fjörunnar og Innbæjarins hófst í ársbyrjun 1981. Þá var ráðist í gerð ítarlegrar húsakönnunar þar sem byggingarsaga bæjarhlutans var skráð og saman dregnar allar helstu upplýsingar um hverja lóð og hvert hús á svæðinu. Niðurstöðurnar voru fólgnar í skilgreiningum á húsasamstæðum eða –heildum sem tryggja skyldi að varðveittust til framtíðar með ákvæðum í deiliskipulagi. Torfusamtökin gáfu húsakönnunina út á bók árið 1986 í samvinnu við Skipulagsstjóra ríkisins og Akureyrarbæ undir heitinu Akureyri, Fjaran og Innbærinn. Byggingarsaga.

Vinna við gerð deiliskipulags að Fjörunni og Innbænum hófst svo árið 1983 á vegum Skipulagsdeildar Akureyrarbæjar og tillaga að skipulagi var lögð fram um mitt árið. Eftir að gerðar höfðu verið á henni ýmsar breytingar með hliðsjón af athugasemdum sem fram komu við kynningu og samkvæmt ákvörðunum skipulagsnefndar Akureyrar var deiliskipulagið samþykkt og gefið út sem bæklingur árið 1986 sem nefnist FJARAN OG INNBÆRINN. Greinargerð með deiliskipulagi.

Í deiliskipulaginu var kveðið á um þau hús og húsapýrpingar sem mikilvægt væri að varðveita. Á uppdráttum voru auðkennd þau hús sem voru friðuð samkvæmt þjóðminjalögum. Öðrum húsum sem talin voru sérstaklega varðveisluverð var skipað í þrjá varðveisluflokka eftir mikilvægi. Einnig voru afmarkaðar svokallaðar varðveisluheildir, þ.e.a.s. húsapýrpingar eða húsaraðir sem talið var mikilvægt að vernda óháð varðveislugildi einstakra húsa innan hvernar heildar. Einnig voru

⁵ Greinargerð með aðalskipulagi Akureyrar 1974.

skilgreind og afmörkuð nokkur nýbyggingarsvæði sem talið var að óhætt væri að byggja á enda skyldu ný hús falla að svipmóti gömlu byggðarinnar.

Í greinargerð með deiliskipulaginu var lögð áhersla á að vandasamt sé að skapa hús og húsaþyrpingar sem falla að þeirri byggð sem fyrir er. “Nýju húsin þurfa að vera að öllu leyti nútímaleg en ekki eftirmyndir af byggingum fortíðarinnar í útliti. Jafnframt þurfa þau nauðsynlega að falla að þeim eldri og vera sem eðlilegust viðbót nútímans við gömlu Akureyri sem áfram þarf að þróast sem lifandi bæjarhluti.”⁶

Þrátt fyrir yfirlýst markmið bæjarstjórnar í Aðalskipulagi frá 1974 um að stefna bæri að ströngum skipulagsákvæðum var það ekki gert í deiliskipulaginu sem samþykkt var 1986. Miklar umræður áttu sér stað meðal þeirra sem unnu að gerð skipulagsins um skipulagsákvæði og -skilmála. Hvort og þá hvernig mætti gera þá þannig úr garði að þeir stuðluðu að því að byggðin myndi þróast á jákvæðan hátt, án þess að setja mönnum óþarfar skorður og þrengja um of að möguleikum til nýsköpunar.

Sú velþekkta aðferð við að stýra mótun byggðarinnar sem fólgin er í ítarlegum skipulagsskilmálum/ákvæðum þar sem kveðið er á um fjölmörg atriði í gerð húsa hefur mjög augljósa galla. Enda þótt yfirbragð byggðarinnar í Fjörunni sé heilsteypt þá einkennist það einnig að hluta til af fjölbreytni sem á rætur sínar í athöfnum íbúanna og þessi fjölbreytni veldur því að ógerlegt er að setja einhlítar reglur um hvernig ný hús skuli aðlöguð umhverfi sínu. Þetta styrkir því þá skoðun að nauðsynlegt sé að meta hvert tilvik um sig.. Ástæða þótti til að leita annarra leiða til að auka líkur á því að byggðin héldi þessum einkennum sínum þegar ný hús tækju að rísa á svæðinu.

Í greinargerðinni frá 1986 var mælt með því að efnt yrði til samkeppni meðal arkitekta um byggingar sem féllu vel að gömlu byggðinni en væru engu að síður ný hönnun. Þeir sem hyggðust byggja á svæðinu gætu valið á milli nokkurra slíkra teikninga og jafnvel látið aðlaga þær sérstökum þörfum hvers og eins. Ástæða þótti til að ætla að þessi aðferð kynni að skila betri árangri en hefðbundnir skipulagsskilmálar.

Þrátt fyrir að þessi tillaga hafi verið hluti af þeirri skriflegu greinargerð sem fylgdi deiliskipulagsupprættinum og að greinargerðin hafi verið samþykkt af bæjarstjórn kom aldrei til þess að samkeppnin yrði haldin.

Þess í stað var farin sú leið að gerðir voru sérstakir deiliskipulagsupprættir að hverju byggingarsvæði um sig og samdir voru sérstakir byggingarskilmálar fyrir hvert þeirra þar sem kveðið var á um byggingarreiti, húsaagerðir, stærð og hæð og þakhalla. Þessi vinna fór fram á skrifstofu skipulagsstjóra Akureyrar án samvinnu við þá sem

⁶ Fjaran og Innbærinn. Greinargerð með deiliskipulagi, 1986 s. 13.

höfðu unnið deiliskipulagsuppdráttinn og samið greinargerðina. Á næstu árum var lóðum á svæðinu úthlutað og lóðarhafar létu hanna hús sín með hliðsjón af skilmálunum að mestu leyti en þó var vikið frá þeim um ýmis meginatriði eins og t.d. mænishæð og breidd húsa.

Ýmislegt hefur breyst í málsmeðferð skipulagsáætlana á þeim tíma sem liðinn er frá því deiliskipulagið fyrir Fjöruna og Innbæinn var samþykkt árið 1986. Mun strangari kröfur eru nú gerðar til réttarfarslegrar nákvæmni skipulagsuppdráttar. Deiliskipulagið frá 1986 þykir ekki kveða nógu ljóst á um rétt lóðarhafa og því er nauðsynlegt að endurskoða það og færa til nútímahorfs.

1.2.1 ENDURSKOÐUN HÚSAKÖNNUNAR – HELSTU NIÐURSTÖÐUR

Kaflí 1.3.1 er orðréttur niðurstöðukaflí í endurskoðaðri húsakönnun Minjasafns Akureyrar og Hjörleifs Stefánssonar arkitekts.

Við endurskoðun á húsakönnuninni hefur form hennar verið aðlagð stöðluðu skráningarformi Húsafriðunarnefndar um húsakannanir og fært yfir á tölvutækt form.

Öll hús á svæðinu hafa verið ljósmynduð á nýjan leik. Missagnir og rangar upplýsingar hafa verið leiðréttar eftir bestu vitneskju. Upplýsingar um lóðamörk hafa verið uppfærðar á vegum skipulagsstjóra Akureyrar með hliðsjón af öllum tiltækum gögnum.

Þegar húsakönnunin var gerð árið 1982 voru 9 friðuð hús á svæðinu. Þar af voru 3 í A-flokki, þ.e.a.s. friðuð bæði hið ytra og innra. Sex hús voru friðuð í B-flokki sem merkir að friðunin náði aðeins til ytra byrðis. Frumkvæði að friðun allra húsanna hafði Húsafriðunarsjóður Akureyrarbæjar.

Ný þjóðminjalög gengu í gildi árið 2001 og þar var kveðið á um að öll hús sem reist eru fyrir 1850 skuli njóta friðunar. Þar með fjölgaði friðuðum húsum í Fjörunni og Innbænum um 7 og eru þau nú 16 talsins. Þau eru nú: Minjasafnskirkjan við Aðalstræti, Nonnahús og Aðalstræti 4, 14, 16, 44, 46, 50, 52, 62, 66 og 66A. Við Hafnarstræti eru það Laxdalshús (nr. 11), Túliníusarhús (nr. 18), Höepfnershús (nr. 20) og Samkomuhúsið (nr. 57).

Í Lækjargötu er Frökenarhúsið (Lækjargata 2A) friðað.



Húsin á horni Aðalstrætis og Lækjargötu mynda eina elstu húsabyrpingu á Akureyri. Þau eru hluti af sögulegum kjarna gömlu byggðarinnar í hjarta gömlu Akureyri. Elsta húsið, Frökenarhús, Lækjargata 2A er byggt um 1840 og er friðað nú þegar en það er órjúfanlegur hluti heildarinnar sem myndar þessa þyrpingu og því ætti friðunin að ná til hennar allrar.

Fyrir Alþingi liggur um þessar mundir fyrir lagafrumvarp mennta- og menningarmálaráðherra um menningarminjar. Í VII kafla frumvarpsins um Verndun og varðveislu húsa og mannvirkja segir í 29. grein: “Öll hús og mannvirki sem eru 100 ára og eldri eru friðuð svo og allar kirkjur 70 ára og eldri.” Verði þetta lögfest fjölgar friðuðum húsum í Fjörinni og Innbænum mjög mikið.

Nýlega hafa komið fram í dagsljósið upplýsingar um byggðina sem fylla í þá mynd sem fyrir var af þróun hennar á tímabilinu 1878-1903.⁷ Þar kemur meðal annars fram að umtalsverður hluti timburhúsa á Akureyri var með torfi á þaki í upphafi tímabilsins.

Ekki hafa komið fram umtalsverðar nýjar upplýsingar um einstök hús eða hluta byggðarinnar sem hafa afgerandi áhrif á varðveislumatið. Öll þau hús sem talin voru varðveisluverð árið 1982 og skipuðu einhvern þeirra þriggja varðveisluflokka sem þar voru skilgreindir eru enn talin hafa mikið varðveislugildi. Eitt hús, Lækjargata 6, sem ekki var talið varðveisluverð 1982 er nú talið hafa umtalsvert varðveislugildi bæði af eigin verðleikum en ekki síður vegna þess að það er hluti af mikilverðri heild.



Aðalstræti 15 byggt 1903 er eitt af glæsilegum fulltrúum klassískrar húsagerðar í Innbænum. Ef nýtt frumvarp um friðun húsa verður lögfest er það eitt af mörgum húsum í Innbænum sem verða sjálfkrafa friðuð sökum aldurs.

Í húsakönnuninni frá 1982 var leitast við að skilgreina varðveisluverðar heildir, þ.e.a.s. húsaraðir eða –þyrpingar sem hefði hver um sig ákveðin sérkenni sem gefa bæri gaum og tryggja að röskuðust ekki. Sú greining er góðra gjalda verð en vegur þó ekki eins þungt á metunum nú og áður. Varðveislumatið tekur nú mið af breyttum áherslum þar sem litið er til Innbæjarins og Fjörinnar sem einnar órofa heildar. Bæjarhlutinn er í heild sinni menningarlandslag þar sem mannvirkin, umhverfi þeirra og landslag verða skoðuð í samhengi og mikilvægt að heildin njóti hverfisverndar samkvæmt skipulagslögum.

⁷ Matsgerðir húsa á tímabilinu 1878-1903. Þjóðskjalasafn Íslands.

Þau markmið sem liggja til grundvallar endurskoðun á Húsakönnuninni eru að mestu leyti þau sömu og við gerð hennar fyrir rúmum aldarfjórðungi. Enn er viðfangsefnið fólgið í því að greina og lýsa þeim þáttum byggðarinnar sem talin eru hafa slíkt menningarsögulegt gildi að þau beri að varðveita og jafnframt leggja grunninn að leikreglum um hvernig byggðin geti þróast í framtíðinni.

Þótt aðferðir við gerð húsakannana hafi þróast og reynsla af þeim orðin miklu meiri en var 1982 þá hefur komið berlega í ljós að erfitt er að lýsa einkennum gamallar byggðar eða menningarlandslags þannig að einhlýtt sé og ekki er síður snúið að gera ný hús þannig úr garði að þau falli vel að gamalgrónu umhverfi. Markmið húsakönnunar er þó öðrum þræði einmitt að greina og lýsa einkennum í byggðu umhverfi þannig að þau verði sem auðskiljanlegust bæði fyrir íbúana sjálfa og skipulagsyfirvöld hverju sinni.

En jafnvel þótt að vel kunni að takast að lýsa einkennum byggðarinnar þannig að öllum séu þau ljós er alls ekki tryggt að hönnuði og húseiganda takist að móta nýtt hús þannig að það falli inn í myndina. Mikið er í húfi. Gömul byggð með mikið umhverfislegt gildi getur sett ofan og orðið fyrir áfalli af nýju húsi og þess eru engin dæmi að nýtt hús hafi verið rífið þó að í ljós hefi komið að það hafi valdið spjöllum á umhverfi sínu.

Það er auðvelt að segja eða skrifa að ný hús skuli falla að umhverfi sínu en það er hins vegar illmögulegt að skilgreina hvernig það skuli gert eða hvaða skilyrðum þurfi að fullnægja til þess að svo verði. Engu að síður er æskilegt að leitast sé við að gefa slíkar leiðbeiningar í skilmálum með deiliskipulagi. Þannig ætti að gefa almennar leiðbeiningar um hvernig móta skuli nýjar byggingar og viðbyggingar við eldri hús þannig að þær falli sem best að umhverfinu.



Hafnarstræti 31 er dæmi um nýlegt hús sem fellur mjög vel inn í húsalínuna við Hafnarstræti. Það er teiknað af Höskuldi Sveinssyni og var byggt árið 1999.

Mikilvægt er einnig að höfða til ábyrgðar húseigenda gagnvart umhverfi sínu og það verður best gert með því að veita þeim sem ítarlegasta fræðslu um hús sín og umhverfi. Húsakönnun er verkfæri sem kemur að góðum notum í þessu skyni. Enda þótt tilgangur hennar

sé undirbúningur að gerð deiliskipulags þá á hún brýnt erindi til almennings og húseigenda. Hún kann að vekja áhuga þeirra og skilning á samfélagslegu gildi húsa þeirra og auka skilning á því að hús sem stendur í umhverfi eins Fjörinni og Innbænum er hluti af heild sem hefur miklu meira gildi en einstök hús innan hennar. Brýnt er þess vegna að miðla niðurstöðum húsakönnunarinnar til almennings, t.d. gera þær aðgengilegar á rafrænu formi eða gefa þær út á bók líkt og var gert með húsakönnunina frá 1982 en hún var gefin út af Torfusamtökunum árið 1986 undir titlinum: Fjaran og Innbærinn, byggingarsaga.

Þegar lóðarhafi eða húseigandi hefur látið gera teikningar að nýju húsi eða viðbyggingu kemur til kasta þeirra sem eiga að meta teikningarnar með hliðsjón af reglugerðum og ekki síður með hliðsjón af því hvaða áhrif þetta muni hafa á byggðina. Mikilvægasta niðurstaða þessarar endurskoðunar húsakönnunarinnar er sú, að mælt er með því að málsmeðferð allra byggingar- og skipulagsmála í Fjörinni og Innbænum verði ítarlegri og um leið vandaðri en venjulegt er og núgildandi lög gera ráð fyrir. Að hún markist af því að bæjarhlutinn í heild sinni er viðgangsefni verndunaraðgerða í gegnum hverfisvernd. Allur undirbúningur og ákvarðanir mótist af því að um er að ræða heild sem á að varðveita.

Að sjálfsögðu verður farið að gildandi lögum um alla málsmeðferð, en að auki verður leitað umsagnar fagaðila um allt er snertir menningarsögulegt og byggingarlistarlegt gildi byggðarinnar áður en ákvarðanir verða teknar. Tillögur að skipulagsbreytingum og óskir um nýbyggingar eða breytingar á eldri húsum sem fram kunna að koma verða sendar Húsafríðunarnefnd ríkisins til umfjöllunar óháð aldri hússins. Húsafríðunarnefnd gerir skriflega grein fyrir álitinu sínu að höfðu samráði við Minjasafnið á Akureyri og/eða aðra fagaðila. Allar breytingar á friðuðum húsum og nágrenni þeirra eru háðar samþykki Húsafríðunarnefndar eins og lög gera ráð fyrir.

Hjörleifur Stefánsson og Hanna Rósa Sveinsdóttir

12. apríl 2012.

1.3 SKIPULAGSSKILMÁLAR

1.3.0 ALMENNT

Gert er ráð fyrir að áætlunin nái til allra lóða, gatna, göngustíga og bílastæða innan skipulagssvæðisins. Með tilliti til þess verði skilgreindir byggingarreitir, gönguleiðir, kvaðir innan og utan lóða og gatnaaðlögun.

1.3.1 BREYTINGAR FRÁ GILDANDI SKIPULAGI

Breytingar frá gildandi skipulagi felast fyrst og fremst í því að nú eru byggingarreitir skilgreindir á öllum lóðum samkvæmt skipulagslögum 123/2010 og er nýtingarhlutfall þeirra skilgreint nánar í töflu 1. Þá eru einnig sjö nýjar lóðir skilgreindar í áætluninni auk þess sem byggingarreitir eru skilgreindir á þremur lóðum þar sem hús hafa staðið áður en ekki standa hús þar í dag.

Eftirfarandi er upptalning á breytingum sem taka til nýrra lóða, nýrra byggingarreita þar sem ekki standa hús, eða verulegrar stækkunar eða annarra breytinga á byggingarreitum á lóðum þar sem nú standa hús fyrir. Nánari grein er gerð fyrir stærð allra lóða og byggingarreitum innan skipulagssvæðisins í

Byggingarskilmálum, þ.m.t. hámarks þakhæðir, vegg hæðir, byggingarmagni og þakformi fyrir nýbyggingar verður lýst sérstaklega fyrir hvern byggingarreit í kafla 1.4 - Sérskilmálar deiliskipulags.

- **Sölvastígur** - Lóðir og byggingarreitir við sunnanverðan Sölvastíg, syðst á skipulagssvæðinu eru felld niður.
- **Miðhúsabraut 1** - Lóð stækkuð. Þar er einnig skilgreindur nýr byggingarreitur ætlaður til framtíðar uppbyggingar. Sjá skilmála nánar hér að neðan í lið 1.6.5.
- **Aðalstræti 78** - Byggingarreitur skilgreindur fyrir nýtt einbýlishús. Sjá skilmála nánar hér að neðan í lið 1.6.5.
- **Aðalstræti 74** - Byggingarreitur og nýtingarhlutfall skilgreind þannig að mögulegt er að tengja byggingar á lóðinni saman og auka þannig möguleikann á því að hægt sé að gera núverandi byggingar íbúðarhæfar.
- **Aðalstræti 66** - Byggingarreitur og nýtingarhlutfall skilgreind til stækkunarmöguleika við bakhlið.
- **Aðalstræti 60** - Byggingarreitur skilgreindur fyrir nýtt íbúðarhús norðan íbúðarhúss nr 64. Sjá skilmála nánar hér að neðan í lið 1.6.5.
- **Aðalstræti 58** - Byggingarreitur fyrir mögulega viðbyggingu við Minjasafnið á Akureyri skilgreindur og lóð stækkuð að göngustíg til norðurs. Sjá skilmála nánar hér að neðan í lið 1.6.5..
- **Aðalstræti 50** - Byggingarreitur skilgreindur sem tengir núverandi hús á lóðinni og nýtingarhlutfall hækkað til að gefa möguleika á tengibyggingu og auka þannig möguleikann á því að hægt sé að gera núverandi byggingar íbúðarhæfar.
- **Aðalstræti 36** - Byggingarreitur og nýtingarhlutfall skilgreind til stækkunarmöguleika við bakhlið.
- **Aðalstræti 34** - Byggingarreitur og nýtingarhlutfall skilgreind til stækkunarmöguleika við bakhlið.
- **Aðalstræti 32** - Byggingarreitur og nýtingarhlutfall skilgreind til stækkunarmöguleika við inngang að austan.

- **Aðalstræti 30** - Byggingarreitur og nýtingarhlutfall skilgreind til stækkunarmöguleika við bakhlið.
- **Aðalstræti 18** - Nýr byggingarreitur skilgreindur á lóðinni. Ekkert hús stendur á lóðinni í dag en áður stóð þar hús sem fór í aurskriðu. Sjá skilmála nánar hér að neðan í lið 1.6.5.
- **Aðalstræti 17** - Nýr byggingarreitur fyrir bílgeymslu skilgreindur á austurhlið lóðar.
- **Aðalstræti 12b** - Nýr byggingarreitur skilgreindur á lóðinni. Sjá skilmála nánar hér að neðan í lið 1.6.5.
- **Aðalstræti 4** - Byggingarreitur og nýtingarhlutfall skilgreind til stækkunarmöguleika við vesturhlið.
- **Lækjargata 2b** - Byggingarreitur og aukið nýtingarhlutfall gerir smávægilega stækkun til norðurs mögulega.
- **Lækjargata 4** - Byggingarreitur og aukið nýtingarhlutfall gerir smávægilega stækkun til norðurs mögulega. Að auki verði stakstæður byggingarreitur ætlaður bílgeymslu í norð-vestur horni lóðarinnar.
- **Lækjargata 6** - Nýr byggingarreitur fyrir bílgeymslu skilgreindur við norðurhlið íbúðarhússins. Innakstur verði frá Spítalavegi.
- **Lækjargata 7** - Byggingarreitur og aukið nýtingarhlutfall gerir smávægilega stækkun til austurs mögulega.
- **Lækjargata 8** - Ný lóð og byggingarreitur skilgreindur þar sem nú er opið almennt rými við norðurhlið Lækjargötu. Sjá skilmála nánar hér að neðan í lið 1.6.5.
- **Lækjargata 10** - Ný lóð og byggingarreitur skilgreindur þar sem nú er opið almennt rými við norðurhlið Lækjargötu. Sjá skilmála nánar hér að neðan í lið 1.6.5.
- **Lækjargata 11** - Heimild veitt til niðurrifs og enduruppbyggingar á núverandi íbúðarhúsi.
- **Lækjargata 16** - Nýr byggingarreitur skilgreindur á lóðinni. Ekkert hús stendur á lóðinni í dag en áður stóð þar hús sem var rífið. Sjá skilmála nánar hér að neðan í lið 1.6.5.
- **Lækjargata 13** - Nýr byggingarreitur skilgreindur á lóðinn. Ekkert hús stendur á lóðinni í dag en áður stóð þar hús sem var rífið. Sjá skilmála nánar hér að neðan í lið 1.6.5.
- **Lækjargata 20** - Ný lóð og byggingarreitur skilgreindur fyrir nýbyggingu. Sjá skilmála nánar hér að neðan í lið 1.6.5.
- **Lækjargata 22a** - Lóðarstækkun til austurs, byggingarreitur stækkaður og aukið nýtingarhlutfall geri smávægilega stækkun til austurs mögulega.
- **Lækjargata 22b** - Byggingarreitur stækkaður og aukið nýtingarhlutfall geri smávægilega stækkun til norðurs mögulega.
- **Hafnarstræti 6** - Byggingarreitir norðan og sunnan við núverandi hús eru felldir út
- **Hafnarstræti 14** - Lóð er stækkuð til austurs til jafns við lóð bæjarins nr. 16. Á lóðinni verði leiksvæði.

- **Hafnarstræti 10** – Byggingarreitur stækkaður til norðurs og geri ráð fyrir bílskúrsbyggingu.
- **Hafnarstræti 41** – Byggingarreitur stækkaður til norðurs og vesturs og gert ráð fyrir bílskúrsbyggingu.
- **Hafnarstræti 45** – Byggingarreitur stækkaður til suðurs og vesturs og gert ráð fyrir bílskúrsbyggingu.
- **Hafnarstræti 57** – Byggingarreitur stækkaður til norðurs og suðurs og nýtingarhlutfall hækkað til möguleika á viðbyggingu.
- **Duggufjara 12** – Byggingarreit og nýtingarhlutfalli breytt til að gefa möguleika á tengingu íbúðarhúss og bílgeymslu og smávægilegrar viðbyggingar.
- Fyrirhugaðir stígar meðfram Drottningarbraut sem tengjast stígakerfi við Leirutjörn færðir inn samkvæmt hönnun X2 landslagsarkitekta
- Núverandi og fyrirhugaðir stígar við Leirutjörn færðir inn í áætlunina samkvæmt teikningum Teikn á Lofti landslagsarkitekta
- Núverandi og fyrirhugaðir stígar í brekkum neðan kirkjugarðs og í brekkum neðan Spítalavegar og Eyrarlandsvegar færðir inn í áætlunina.

Á meðan vinna við deiliskipulagsbreytingu þessa hefur staðið yfir hafa eigendur eftirtalinna lóða óskað eftir breytingum á lóð sinni eða byggingarreit, sem orðið hefur verið við.

- Duggufjara 12
- Duggufjara 8
- Aðalstræti 74
- Aðalstræti 66
- Aðalstræti 34
- Aðalstræti 30
- Aðalstræti 24
- Aðalstræti 12b
- Aðalstræti 4
- Lækjargata 4
- Lækjargata 11
- Lækjargata 22
- Hafnarstræti 45

1.3.2 UMFERÐARSKIPULAG

Skilmálar deiliskipulagsins gera ráð fyrir því að umferðarskipulag svæðisins haldist óbreytt nema ef frá eru taldar hraðaheftandi aðgerðir í Lækjargötu. Vegna aukins umferðarpunga um Lækjargötu þykir ástæða til að götustæði Lækjargötu taki mið af stöðu íbúðarhúsa við efri hluta götunnar sérstaklega og að götustæðið verði mótað með það fyrir augum að hægja á umferð meðfram íbúðarhúsunum og auka þannig öryggi vegfarenda og íbúa götunnar.

1.3.3 GÖNGUSTÍGAR OG GÖNGULEIÐIR

Hér er til grundvallar skilgreining í Aðalskipulagi Akureyrar 2005-2018, lið 4.23.2. um Stígakerfi. Þar segir m.a. að stígar bæjarins séu annars vegar skilgreindir sem aðalstígar sem tengja saman hverfi og megináfangastaði en hins vegar sem útivistarstígar. Aðalstígar fá forgang í uppbyggingu og viðhaldi, bæði að sumri og að vetri.

Útivistarstígar eru fjölmargar á skipulagssvæðinu og hefur nú hönnun ýmissa aðila verið samræmd innan svæðisins hvað þá varðar.

Aðalstígar verði samkvæmt áætluninni samfelldir frá miðbæjarsvæði við gatnamót Austurbrúar og Hafnarstrætis í norðri og allt suður fyrir Skautahöll. Þar að auki bætast við útivistarstígar frá Minjasafni við Aðalstræti 58 sem leið liggur eftir nöfum neðan kirkjugarðs til norðurs í gegnum Lækjargil og áfram eftir Akureyrarbrekkum neðan Spítalavegar, Barðstúns og Eyrarlandsvegar. Þá gerir áætlunin einnig ráð fyrir nýjum gangstíg upp Lækjargötu, meðfram götu upp að bílastæðum vestan kirkjugarðs.

Nýjir aðalstígar innan skipulagssvæðis ná þá annars vegar frá norðurenda Leirutjarnar með Drottningarbraut til norðurs við sjávangarð og til móts við Menningarhúsið Hof á mótum Glerárgötu og Strandgötu (utan skipulagssvæðis). Hins vegar munu aðalstígar verða frá suðurenda Leirutjarnar, yfir Drottningarbraut til austurs og þá suður með Drottningarbraut í átt að Flugvelli (utan skipulagssvæðis).

Stíganet þetta styrkir enn frekar þá stígauppbyggingu sem staðið hefur yfir síðustu ár og hefur miðað að því að auka aðgengi og útivistargildi Innbæjarins og fjörunnar og bæta tengsl svæðisins við miðbæinn. Nýjir stígar á svæðinu bæta nú einnig úr tengingu við Naustahverfi og Syðri Brekku með tengingum upp Lækjargötu og upp frá Minjasafni að hringtorgi við Miðhúsabaut.

1.3.4 BÍLASTÆÐI

Bílastæði eru nú skilgreind innan lóða samkvæmt Skipulagslögum og almenn bílastæði á bæjarlóðum eru einnig skilgreind sérstaklega. Við Skautahöll að Miðhúsabaut 1 hafa verið skilgreind 71 bílastæði til viðbótar við þau sem nú eru. Á safnasvæði Aðalstrætis á svæðinu sunnan Duggufjöru og að Naustafjöru eru 55 fólksbílastæði auk fjögurra stæða fyrir langferðabíla. Þá eru einnig stæði langsum meðfram Aðalstrætinu vestanverðu. Í norðurenda Aðalstrætis á milli lóð nr. 3 og 1 eru 7 bílastæði. Þá verði einnig 10 opin og almenn stæði skilgreind á svæði milli Duggufjöru og Búðarfjöru með aðkomu frá Aðalstræti. Við austurhlið Hafnarstrætis á svæðinu frá Suðurbrú að Aðalstræti eru 41 bílastæði, auk 10 bílastæða á bæjarlóð við Hafnarstræti 32.

Bílastæði eru víðast hvar á eignar- og leigulóðum við íbúðarhús en þó er nokkur fjöldi lóða þannig að þeim ekki verður við komið. Þetta á helst við um minni íbúðarhús við Aðalstræti og Lækjargötu þar sem hús standa ýmist alveg við götustæði eða lóðir eru litlar. Þar sem slíkar aðstæður eru verði hönnun götustæðis með slíkum hætti að mögulegt verði fyrir íbúa þessara lóða að koma farartækjum sínum fyrir á viðunandi hátt og án þess að af því skapist hætta fyrir vegfarendur og aðra íbúa.

1.3.5 KVAÐIR UM UMFERÐ OG AÐKOMU.

Kvöð er um veghelgunarsvæði Drottningarbrautar vestan við núverandi legu hennar á svæðinu frá Leiruvegi að Austurbrú og áfram til norðurs að Kaupangsstræti (utan skipulagssvæðis).

Kvöð er um leið göngustígs í gegnum lóð Skautahallarinnar við Miðhúsabraut 1.

Kvöð er um leið göngustígs frá Lækjargötu til norðurs að Minjasvæði Kálgarða í Búðargili.

Kvöð er um göngustíg/aðkomu í gegnum lóðina að Aðalstræti 54 að Nonnahúsi við Aðalstræti 54b.

Kvöð er um aðgengi í gegnum lóðina að Aðalstræti 24 að lóð nr. 147030

Kvöð er um gegnumakstur í gegnum lóðirnar að Hafnarstræti 20 og 24 að bílastæðum á norðurhluta lóðarinnar að Hafnarstræti 22.

1.3.6 HRAÐATAKMARKANIR

Gatna- og umferðarhönnun innan skipulagssvæðisins skal ávallt hafa gangandi umferð og lágmarks hraða sem útgangspunkt. Taka verður sérstakt tillit til nálægðar íbúðarhúsa við götur, þröngra götustæða og stíga við götur. Öryggi íbúa og gangandi vegfarenda skal liggja til grundvallar allri hönnun. Í þessu tilliti skal hanna umferðarmannvirki innan svæðisins þannig að hraði ökutækja sé takmarkaður eins og kostur er. Í dag eru allar götur innan svæðisins skilgreindar með 30km hámarkshraða, nema Drottningarbraut og Miðhúsabraut þar sem hámarkshraði er annars vegar 50km og 70km hins vegar.

1.3.7 HÖNNUN GATNA OG GÖNGUSTÍGA

Töluverðar framkvæmdir hafa staðið yfir undanfarin ár hvað varðar hönnun og framkvæmd gatna og stígagerðar á skipulagssvæðinu. Þar má nefna frágang bílastæða neðan við og upp við Samkomuhús, stígagerð við Leirutjörn og gatna- og stígafrágang við innanvert Aðalstræti. Leggja skal höfuð áherslu á að samræmi skuli vera í frágangi gatna og stíga í framtíðinni og á það jafnt við um yfirborðsefnin sem og útfærslur, lýsingu, merkingar og annað sem við kemur framkvæmdunum hverju sinni. Vanda skal alla hönnun og frágang þannig að yfirbragð verði meðheildstæðu móti hvar sem er innan skipulagssvæðisins.

1.3.8 SKILTI OG AUGLÝSINGAR

Um uppsetningu, útlit og staðsetningu skilta og auglýsinga innan skipulagssvæðisins gildir samþykkt bæjarstjórnar þess efnis frá 2011 sem ber heitið *"Samþykkt um skilti og auglýsingar í lögsögu Akureyrarkaupstaðar"*.

1.3.9 LÆKUR Í BÚÐARGILI

Götustæði Lækjargötu verður óbreytt ofan húss nr. 22 en gert er ráð fyrir að lækur sem þar liggur um ræsi verði tekin upp á ný frá vesturenda Lækjargötu og allt niður að útivistarstíg sunnan húss nr. 22. Ganga skal frá umhverfi læks þannig að prýði verði af og gróður gilsins á þessu svæði verði jafnframt hreinsaður þannig að íbúar bæjarins geti nýtt það til almennrar útivistar.

1.3.10 VEITUR

Gert er ráð fyrir því að öll ný mannvirki innan skipulagssvæðisins verði tengd við núverandi veitukerfi Akureyrarbæjar.

1.3.11 GRENDARVÖLLUR TIL ENDURVINNSLU

Ekki er gert ráð fyrir sérstöku svæði fyrir endurvinnslugáma innan skipulagssvæðisins.

1.4 SÉRSKILMÁLAR DEILISKIPULAGS

1.4.0 ALMENNT

Markmið skipulagsins er fyrst að fremst að varðveita þann einstaka anda sem svæðið býr yfir sem heild, og halda því lifandi sem íbúðasvæði. Ljóst er að í nokkrum tilfellum getur reynst nauðsynlegt að byggja við núverandi hús þannig að þau uppfylli þær lágmarkskröfur sem gerðar eru til íbúðarhúsnæðis í dag. Hvort heldur er um að ræða nýbyggingar, minniháttar viðbyggingar eða aðrar framkvæmdir gildir almennt að taka skal mið af þeim anda sem svæðið býr yfir, taka skal fullt tillit til þeirra bygginga og þess umhverfis sem er í hverfinu. Allar framkvæmdir skulu miða að því að styrkja hverfið sem lifandi íbúðarbyggð og þær heillegu minjar sem finna má innan skipulagssvæðisins.

1.4.1 MÁLSMEÐFERÐ SKIPULAGSBREYTINGA OG BYGGINGARLEYFA

Allar framkvæmdir skulu lúta þeim lögum sem í landinu eru ásamt þeim reglum sem Akureyrarbær hefur sett sér auk þeirra sem koma fram í þessari greinargerð. Aðaluppdrættir mannvirkja skulu vera í samræmi við gildandi byggingarreglugerð hverju sinni.

Í ljósi þess hversu viðkvæmt svæðið er og hvað erfitt getur reynst að byggja inn í slíkt umhverfi þannig að sómi sé að, er talið mikilvægt málsmeðferðin sé styrkt sérstaklega í þessari áætlun.

Allar tillögur að skipulagsbreytingum og óskir um nýbyggingar eða breytingar á eldri húsum innan skipulagsmarka sem fram kunna að koma, skulu auk hefðbundinnar umfjöllunnar skipulagsnefndar Akureyrarbæjar eða Skipulags- og byggingarfulltrúa, einnig fá umsögn Húsafriðunarnefndar ríkisins. Þegar umsögn Húsafriðunarnefndar liggur fyrir skal Skipulagsnefnd taka málið aftur til umfjöllunar og taka mið af umsögn hennar. Allar breytingar á friðuðum húsum og nánasta umhverfi þeirra, eftir því sem við á, eru háðar samþykki Húsafriðunarnefndar eins og lög gera ráð fyrir.

1.4.2 FORNLEIFAR INNAN LÓÐA

Ekki er ólíklegt að eldri mannvirki kunni að leynast undir yfirborði nokkurra lóða innan skipulagssvæðisins. Hér er um fornleifar að ræða, sem óheimilt er að raska nema með leyfi Fornleifarverndar ríkisins samkvæmt þjóðminjalögum nr. 107/2001. Fornleifavernd ríkisins veitir aðeins leyfi til rasks á fornleifum eftir að mat hefur verið lagt á minjarnar, en slíkt mat getur aðeins legið fyrir eftir að þær hafa verið rannsakaðar með uppgrefti. Samkvæmt þjóðminjalögum skal framkvæmdaaðili eða sá sem vill byggja eða á annan hátt nýta lóðina þannig að jarðrask verði af, kosta slíka rannsókn sé vítað um fornleifar á svæðinu. Sjá nánar um þetta í kafla IV. kafla þjóðminjalaga.

(<http://www.althingi.is/lagas/131b/2001107.html>)

Almennt gildir innan skipulagssvæðisins að þegar jarðrask verður gert skal það einungis verða að undangenginni umsögn fornleifaverndar. Á nokkrum byggingarlóðum skal þó hafa sérstaka gát og um þær gilda sérstök ákvæði. Þær eru:

Aðalstræti 18, 62-64, 78

Lækjargata 8, 10, 16, 20

Á byggingarreitum þessara lóða þarf því að kanna fornleifar áður en í frekari framkvæmdir er ráðist. Ekki eru skráðar minjar eða eldri hús á öðrum af þessum lóðum. En þær eru allar innan marka gamla kaupstaðarins og því líklegt að þar leynist minjar. Því þarf fornleifafræðingur að vera til staðar þegar jarðrask verður gert á þessum stöðum. Ef þar finnast minjar, þá mun Fornleifavernd ríkisins ákveða hvort þörf sé á fornleifarannsókn og hversu miklar. Taka ber fram að þetta getur haft tafir á framkvæmdum í för með sér.

Þá liggja mörk minjasvæðis gamalla kálgarða um norðurenda lóðanna að Lækjargötu 8, 10, 16, 18, 20, 22a og b. Gilda því einnig ofangreind ákvæði um allt jarðrask á þessum lóðum.

1.5 BYGGINGARSKILMÁLAR

Þök húsa hverfisins eru almennt hefðbundin, tvíhalla risþök, létt og gjarnan bárujárnsklædd. Á þessu eru þó nokkrar undantekningar. Þar sem nýbyggingar eru leyfðar eru ýmist skilmálar um ákveðin þakform eða ekki. Þar sem þakform er frjálst gildir það almennt að markmiðið á að vera að viðhalda anda umhverfisins og forðast áberandi útfærslur sem draga um of að sér athygli.

Þar sem hámarks þakhæðir eru ekki skilgreindar á uppdráttum gildir sú almenna regla að taka beri mið af öðrum húsum á lóðinni og á nærliggjandi lóðum og gæta meðalhófs við útfærslu þakhæða og forma.

Teikningar af ný- og viðbyggingum skal fyrst leggja fram til Skipulagsnefndar í fyrirspurnarformi þannig að nefndin geti tekið afstöðu til áformanna áður en vinna er lögð í fullgilda aðaluppdrætti og/eða deiliskipulagstillögur.

Sérstök athygli skal vakin á álitsskildu Húsafriðunarnefndar á öllum framkvæmdum innan svæðisins sbr. kafla 1.5.1.

1.5.0 ÚTLIT OG LITIR

Eigendum ber að hafa stærra samhengi heildarinnar í huga við almennt viðhald eigna sinna. Í þessu tilfelli má nefna viðhald garðveggja, stétta, handriða, gróðurs og garða, litaval utanhúss og aðra þætti sem áhrif geta haft á heildaryfirbragð hverfisins. Þegar ákvörðun um byggingaleyfi verður tekið af byggingaryfirvöldum munu þættir sem þessir m.a. verða metnir.

1.5.1 NÝTINGARHLUTFALL

Heildarnýtingarhlutfall hverrar lóðar er misjafnt og tekur mið af aðstæðum hverju sinni. Yfirlit yfir það er hægt að finna í kafla viðkomandi lóðar, á deiliskipulagsuppdráttum 001-004 og í töflu 1.

1.5.2 BÍLASTÆÐI

Við allar nýbyggingar er gert ráð fyrir að innan lóðar séu 2 bílastæði pr/íbúð. Um kvaðir bílastæða innan lóðar vísast að öðru leyti til deiliskipulagsuppdrætti 001-004 og í lið 1.4.5 hér að framan. Staðsetningar bílastæða á uppdráttum eru leiðbeinandi.

1.5.3 FRÁGANGUR LÓÐA

Við frágang á lóðum er mikilvægt að lóðarhafi taki mið af almennum byggingarskilmálum. Þá skal einnig taka mið af þeim trjágróðri sem er innan skipulagssvæðisins og í Akureyrarbrekkunum. Lögð skal áhersla á að við efnisval við frágang lóðanna sé leitast við að nota sem mest af náttúrulegum efnum til að jafna hæðarmismun á lóðum.

1.5.4 HLJÓÐVIST

Um er að ræða deiliskipulag í þegar byggðu hverfi, nýjar byggingar eru fáar og hafa ekki mikil áhrif á núverandi stöðu hljóðvistar. Ekki er því gert ráð fyrir sérstakri úttekt á hljóðvist enda sýnir hljóðkortlagning Línuhönnunar frá árinu 2006 að ekki er nauðsynlegt að ráðast í sérstakar aðgerðir hvað varðar hljóðvarnir vegna umferðar.

1.5.5 SKILMÁLAR OG BINDANDI ÁKVÆÐI FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR

Stærðir lóða, nýtingarhlutfall þeirra, leyfilegur fjöldi íbúða á lóð, bílastæði á lóð og friðunarstaða allra lóða á skipulagssvæðinu eru skilgreind í töflu 1 sem er fylgiskjal með greinargerð þessari. Þar sem um nýjar byggingarlóðir er að ræða eða umtalsverða aukningu á leyfilegu byggingarmagni á lóð sem nú þegar hefur verið byggt á gilda eftirfarandi skilmálar í töflu 1. Á þeim lóðum þar sem líklegt má telja að deiliskipulagsskilmálum verði breytt á síðari stigum vegna óvissu um byggingaráform, hafa skilmálar verið einfaldaðir.

Miðhúsabraut 1

Hér er um að ræða einn byggingarreit sem tengist núverandi húsi að sunnan og austan. Byggingin skal alfarið vera innan byggingarreits. Um bygginguna gildir einnig eftirfarandi: Þakhæð má mest vera 6,5m yfir gólfkóta aðalhæðar. Þak skal vera flatt. Núverandi bygging er stór og sker sig að verulegu leyti frá annarri byggð á skipulagssvæðinu. Því skiptir miklu máli við áframhaldandi uppbyggingu að draga sem mest úr sjónrænum áhrifum þeirra. Því skal leitast við að gera bygginguna sem minnst áberandi í landinu, með litavali, jarðvegsmönum, torfpaki, eða á annan þann hátt sem þurfa þykir.

Aðalstræti 78

Húsið er ein hæð auk portbyggðar rishæðar. Mænishæð má mest vera 6.5m yfir gólfkóta aðalhæðar. Hámarkshæð útveggja yfir uppgefinn gólfkóta er 3,8 m. Þakform er mænispak með stefnuna meðfram Aðalstræti, frá norðri til suðurs. Þakhalli verði 30°-40°. Kvistir verði að hámarki 1/5 af heildarlengd hússins.

Lóðin fellur einnig undir ákvæði um minjavernd samkvæmt lið 1.5.2 í greinargerð þessari.

Aðalstræti 60

Húsið er ein hæð auk portbyggðar rishæðar. Mænishæð má mest vera 6.5m yfir gólfkóta aðalhæðar. Hámarkshæð útveggja yfir uppgefinn gólfkóta er 3,8 m. Þakform er mænispak með stefnuna meðfram Aðalstræti, frá norðri til suðurs. Þakhalli verði 30°-40°. Kvistir verði að hámarki 1/5 af heildarlengd hússins. Í húsinu verði 1 íbúð.

Lóðin fellur einnig undir ákvæði um minjavernd samkvæmt lið 1.5.2 í greinargerð þessari.

Aðalstræti 58

Um er að ræða viðbyggingu við Minjasafnið á Akureyri. Núverandi hús eru annars vegar gamalt hús í "funkis" stíl og síðari tíma viðbygging til norðurs sem er steinsteypt, nútímaleg en látlaus bygging. Byggingarreiturinn er á viðkvæmum stað í hjarta Innbæjarins og því mikilvægt að vanda sérstaklega til hönnunar viðbyggingar, þannig að hún rýri ekki gæði þess viðkvæma umhverfis og bygginga sem þar eru fyrir. Leitast skal við að fella viðbygginguna sem best að landinu og núverandi byggingum og minnt er á byggingarlistastefnu Akureyrarbæjar og opinbera menningarstefnu í mannvirkjagerð.

Ekki eru settir sérstakir skilmálar um annað en hámarksstærð og nýtingarhlutfall viðbyggingarinnar. En þó skulu byggingaráformin kynnt vel og rækilega með góðum fyrirvara þannig að unnt sé að átta sig á heildaráhrifum viðbyggingarinnar á það umhverfi sem byggingin stendur í.

Aðalstræti 18

Húsið er ein hæð auk portbyggðar rishæðar, auk kjallara undir helmingi gólfflatar. Mænishæð má mest vera 6.5m yfir gólfkóta aðalhæðar. Hámarkshæð útveggja yfir uppgefinn gólfkóta er 3,8 m. Þakform er mænispak með stefnuna meðfram Aðalstræti, frá norðri til suðurs. Þakhalli verði 30°-40°. Kvistir verði að hámarki 1/5 af heildarlengd hússins.

Sérstök athygli skal vakin á því að aurskriða hefur fallið yfir lóðina og er lóðin sérstaklega merkt í með "A" ofanflóðahættumati og skal því gera sérstakar ráðstafanir í burðarvirki og almennri hönnun hússins sem taka mið af mögulegum flóðum.

Lóðin fellur einnig undir ákvæði um minjavernd samkvæmt lið 1.5.2 í greinargerð þessari.

Aðalstræti 12b

Húsið er tvær hæðir og rishæð, auk kjallara undir austari helmingi gólfflatar. Hámarkshæð útveggja yfir uppgefinn gólfkóta er 5,6 m. Þakhæð má mest vera 8,5m yfir gólfkóta aðalhæðar. Þakform er mænispak með mænisstefnuna meðfram Aðalstræti, eða frá norðri til suðurs. Þakhalli verði 30°-40°. Í húsinu geti verið allt að tvær íbúðir.

Lækjargata 4

Stakstæður bílskúr í norð-vestur horni lóðar verði ein hæð, þak verði mænispak með mænisstefnuna norður-suður og þakhalli verði 30°-40°. Mesta þakhæð yfir gólfkóta verði 4.3m. Norðurhlið hússins verði undir jarðvegsyfirborði að ½ af heildarhæð hið minnsta.

Lækjargata 6

Stakstæður bílskúr í norð-vestur horni lóðar verði ein hæð, þak verði mænispak með mænisstefnuna austur-vestur og þakhalli verði 30°-40°. Mesta þakhæð yfir gólfkóta verði 4.3m.

Lækjargata 8

Húsið er tvær hæðir og rishæð, auk kjallara undir austari helmingi gólfflatar. Hámarkshæð útveggja yfir uppgefinn gólfkóta er 5,6 m. Þakhæð má mest vera 8,5m yfir gólfkóta aðalhæðar. Þakform er mænispak með mænisstefnuna frá austri til vesturs. Þakhalli verði 30°-40°. Í húsinu geti verið allt að tvær íbúðir.

Lóðin fellur einnig undir ákvæði um minjavernd samkvæmt lið 1.5.2 í greinargerð þessari.

Lækjargata 10

Húsið er tvær hæðir og rishæð, auk kjallara undir austari helmingi gólfflatar. Hámarkshæð útveggja yfir uppgefinn gólfkóta er 5,6 m. Þakhæð má mest vera 8,5m yfir gólfkóta aðalhæðar. Þakform er mænispak með mænisstefnuna frá austri til vesturs. Þakhalli verði 30°-40°. Í húsinu geti verið allt að tvær íbúðir.

Lóðin fellur einnig undir ákvæði um minjavernd samkvæmt lið 1.5.2 í greinargerð þessari.

Lækjargata 16

Húsið er ein hæð auk rishæðar. Hámarkshæð útveggja yfir uppgefinn gólfkóta er 3,5m. Þakhæð má mest vera 6,0m yfir gólfkóta aðalhæðar. Þakform er mænispak með mænisstefnuna frá austri til vesturs. Þakhalli verði 30°-40°.

Lóðin fellur einnig undir ákvæði um minjavernd samkvæmt lið 1.5.2 í greinargerð þessari.

Lækjargata 13

Húsið er ein hæð auk rishæðar. Hámarkshæð útveggja yfir uppgefinn gólfkóta er 3,5m. Þakhæð má mest vera 6,0m yfir gólfkóta aðalhæðar. Þakform er mænispak með mænisstefnuna frá austri til vesturs. Þakhalli verði 30°-40°.

Lækjargata 20

Húsið er ein hæð auk rishæðar. Hámarkshæð útveggja yfir uppgefinn gólfkóta er 3,5m. Þakhæð má mest vera 6,0m yfir gólfkóta aðalhæðar. Þakform er mænispak með mænisstefnuna frá austri til vesturs. Þakhalli verði 30°-40°.

Lóðin fellur einnig undir ákvæði um minjavernd samkvæmt lið 1.5.2 í greinargerð þessari.

1.6 SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR

1.6.0 SAMÞYKKTIR

Endurskoðun þessi á deiliskipulaginu var auglýst skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 frá _____ til _____ 2012 og var samþykkt í bæjarstjórn þann _____ 2012

Bæjarstjórinn á Akureyri

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2012

1.6.1 BREYTINGAR

Frávik frá deiliskipulagi og skilmálum þessum skal sækja um til Skipulagsnefndar Akureyrarkaupstaðar. Umsóknir um frávik og breytingar verða kynntar

hagsmunaaðilum og almenningi með grenndarkynningu, auglýsingu um tillögu að deiliskipulagsbreytingu eða með deiliskipulagsbreytingu án auglýsingar þegar skipulagsbreyting varðar ekki hagsmuni annarra en Akureyrarkaupstaðar og / eða umsækjanda. Með frávikum og breytingum er hér eingöngu átt við það sem hefur áhrif á ytra útlit bygginga og annarra mannvirkja innan lóða.

Verði um breytingar á skilmálum þessum að ræða verður þeirra getið í þessum kafla í þeirri röð sem þær verða afgreiddar í skipulagsnefnd. Breytingar verða dagsettar og skilmálar fá þá nýtt útgáfunúmer. Fyrsta útgáfa er merkt 0.0, næsta útgáfa (fyrsta breyting) er merkt 0.1 ásamt dagsetningu breytinga o.s.frv.

Eftirfarandi breytingar hafa verið gerðar á gildandi deiliskipulagi eftir að það var staðfest 5. febrúar 1986.

Aðalstræti 80
Gildistaka 5. maí 2010

Hafnarstræti 17
Gildistaka 29. september 2008

Aðalstræti 42
Gildistaka 19. maí 2008

Hafnarstræti 53
Gildistaka 16. júlí 2007

Aðalstræti 60-64
Gildistaka 1. mars 2007

Höepfnerssvæði
Gildistaka 2. júlí 1992

1.7 FYLGISKJÖL

Endurskoðuð húsakönnun Minjasafnsins á Akureyri og Hjörleifs Stefánssonar
Tafla 1. – Eigna- og lóðaskrá skipulagssvæðisins.

1.8 UPPDRÆTTIR SKIPULAGSINS

Deiliskipulagsuppdráttur 001, kvarði 1:1000
Deiliskipulagsuppdráttur 002, kvarði 1:1000
Deiliskipulagsuppdráttur 003, kvarði 1:1000
Deiliskipulagsuppdráttur 004, kvarði 1:1000
Skýringauppdráttur 005, kvarði 1:2000
Eigna- og leigulóðauppdráttur, kvarði 1:2000

1.9 HEIMILDASKRÁ

Aðalskipulag Akureyrar 2005-2018, Greinargerð.

Hjörleifur Stefánsson. (1986). Húsgerðir og skipulagsskilmálar. *Fjaran og Innbærinn, Greinargerð með deiliskipulagi*. Akureyri, Ísland: Skipulagsdeild Akureyrarbæjar.

Hjörleifur Stefánsson. (1986). Inngangur. *Akureyri, Fjaran og Innbærinn - Byggingarsaga*. (1st ed.). Reykjavík, Ísland: Torfusamtökin.

Hörður Ágústsson. (2000). Akureyri. *Íslensk byggingararfleið II, Ágrip af húsagerðarsögu 1750-1940*. Reykjavík, Ísland: Húsafriðunarnefnd ríkisins.

Yfirlit lóða á skipulagssvæði							
Lóðarheiti	Lóðarstærð	Skilgreining lóðar	Max N:	Stærð nýrra bygg.reita	Leyfilegur fjöldi íbúða	Bílastæði á lóð	Friðun
Aðalstræti 1	560,0 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,648		1	2	Álitsskylt
Aðalstræti 1b		Opið svæði	X		0	7	Álitsskylt
Aðalstræti 2	714,0 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,370		3	0	Álitsskylt
Aðalstræti 2B	103,0 m ²	Íbúðarhúsalóð	1,030		1	0	Álitsskylt
Aðalstræti 3	564,5 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,521		1	2	Álitsskylt
Aðalstræti 4	600,0 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,503	228,0	4	3	Aldursfriðað
Aðalstræti 5	804,0 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,552		2	1	Álitsskylt
Aðalstræti 6	375,0 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,795		1	0	Aldursfriðað
Aðalstræti 7	448,0 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,747		3	2	Álitsskylt
Aðalstræti 8	1.298,0 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,212		2	2	Álitsskylt
Aðalstræti 9	447,7 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,540		1	2	Álitsskylt
Aðalstræti 10	330,0 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,990		2	0	Álitsskylt
Aðalstræti 12	962,5 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,247		3	2	Álitsskylt
Aðalstræti 12b	1.042,5 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,250	117 m ²	2	2	Álitsskylt
Aðalstræti 147027	360,0 m ²	Ræktunarland	X		X	X	Álitsskylt
Aðalstræti 13	298,0 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,672		4		Álitsskylt
Aðalstræti 14	78,0 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,918		1	0	Álitsskylt
Aðalstræti 14 146977	2.222,0 m ²	Viðskipta og þjón.ló	0,035		0	0	Aldursfriðað
Aðalstræti 15	422,5 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,750		2	2	Ráðherrafríðað
Aðalstræti 16	2.217,0 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,174		2	2	Álitsskylt
Aðalstræti 17	943,0 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,386	31,0	2	2	Álitsskylt
Aðalstræti 18	159,0 m ²	Íbúðarhúsalóð	1,132	100 m ²	1	1	Álitsskylt
Aðalstræti 19	519,2 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,450		2	2	Álitsskylt
Aðalstræti 20A	66,0 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,985		1	0	Álitsskylt
Aðalstræti 20B	66,0 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,626		1	0	Álitsskylt
Aðalstræti 21	216,0 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,377		1	1	Álitsskylt
Aðalstræti 22	304,0 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,903		2	0	Álitsskylt
Aðalstræti 147030	836,0 m ²	Ræktunarland	0,000		0	0	Álitsskylt
Aðalstræti 23 146990	290,0 m ²	Íðnaðar og athafnalóð	0,531		0	0	Álitsskylt
Aðalstræti 24	462,0 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,582		3	2	Álitsskylt
Aðalstræti 28	3.261,0 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,056	54 m ²	2	2	Álitsskylt
Aðalstræti 30	1.642,0 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,159		1	2	Álitsskylt
Aðalstræti 32	1.173,0 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,134		1	0	Álitsskylt
Aðalstræti 34	1.340,0 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,120		1	0	Álitsskylt
Aðalstræti 36	2.507,0 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,047		1	0	Álitsskylt
Aðalstræti 38	400,0 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,597		1	0	Álitsskylt
Aðalstræti 40	315,0 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,355		1	1	Álitsskylt
Aðalstræti 147032	5.703,0 m ²	Ræktunarland					Álitsskylt
Aðalstræti 42	650,0 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,316		1	2	Álitsskylt
Aðalstræti 44	700,0 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,256		1	0	Álitsskylt
Aðalstræti 46	3.939,0 m ²	Viðskipta og þjón.ló	0,030		0	0	Álitsskylt
Aðalstræti 50	3.216,0 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,065		1	0	Álitsskylt
Aðalstræti 52	3.196,0 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,081		1	2	Álitsskylt
Aðalstræti 54	3.036,0 m ²	Viðskipta og þjón.ló	0,073		1	0	Álitsskylt
Aðalstræti 54A	140,0 m ²	Íbúðarhúsalóð	1,061		1	0	Álitsskylt
Aðalstræti 56	500,0 m ²	Viðskipta og þjón.ló	0,069		0	0	Álitsskylt
Aðalstræti 58	2.630,0 m ²	Viðskipta og þjón.ló	0,357	941 m ²	0	8	Álitsskylt
Aðalstræti 60-64	4.520,2 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,054	144 m ²	2		Álitsskylt
Aðalstræti 147010	220,0 m ²	Íbúðarhúsalóð	X		X	X	Álitsskylt
Aðalstræti 147034	461,0 m ²	Ræktunarland	0		0	0	Álitsskylt
Aðalstræti 147035	663,0 m ²	Ræktunarland	X				Álitsskylt
Aðalstræti 63	581,2 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,503		1	1	Álitsskylt
Aðalstræti 65	625,9 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,358		1	2	Álitsskylt
Aðalstræti 66	1.355,3 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,082		1	0	Álitsskylt
Aðalstræti 66A	146,7 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,609		1	0	Álitsskylt
Aðalstræti 67	675,6 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,220		1	2	Álitsskylt
Aðalstræti 68	1.501,9 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,170		1	1	Álitsskylt
Aðalstræti 70	1.840,0 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,079		1	0	Álitsskylt
Aðalstræti 72	2520,0 M ²	Íbúðarhúsalóð	0,137		1	2	Álitsskylt
Aðalstræti 74	380,0 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,439		1	0	Álitsskylt
Aðalstræti 76	2.492,0 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,090		1	2	Álitsskylt
Aðalstræti 78	410,0 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,465	168 m ²	1	2	Álitsskylt
Aðalstræti 80	835,1 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,245		1	2	Álitsskylt
Aðalstræti 80B	795,5 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,276		1	2	Álitsskylt
Aðalstræti 80 147023	4.961,9 m ²	Opið svæði	X				Álitsskylt
Aðalstræti 82	2.793,0 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,091		1	2	Álitsskylt
Naustafjara 2	898,4 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,253		1	2	Álitsskylt
Naustafjara 4	993,5 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,228		1	2	Álitsskylt
Miðhúsabraut 1	14958,0 m ²	Viðskipta og þjón.ló	0,113	1437 m ²	0	143	Álitsskylt
Duggufjara 2	662,3 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,305		1	2	Álitsskylt
Duggufjara 4	662,0 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,396		1	2	Álitsskylt
Duggufjara 6	693,0 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,430		1	2	Álitsskylt
Duggufjara 8	897,0 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,327		1	2	Álitsskylt
Duggufjara 10	693,0 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,340		1	2	Álitsskylt
Duggufjara 12	881,0 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,295		1	2	Álitsskylt

Yfirlit lóða á skipulagssvæði							
Lóðarheiti	Lóðarstaerð	Skilgreining lóðar	Max N:	Stærð nýrra bygg.reita	Leyfilegur fjöldi íbúða	Bílastæði á lóð	Friðun
Búðarfjara 1	795,0 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,235		1	2	Álitsskylt
Búðarfjara 3	878,3 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,255		1	2	Álitsskylt
Búðarfjara 5	768,5 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,325		1	2	Álitsskylt
Búðarfjara 7	758,1 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,325		1	2	Álitsskylt
Búðarfjara 9	982,7 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,240		1	2	Álitsskylt
Drottningarbraut 147504	9130,5 m ²	Viðskipta og þjón.ló	0,055		0	26	Álitsskylt
Spítalavegur 1	291,0 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,734		3	0	Álitsskylt
Ráðhússtigur 1	0	Viðskipta og þjón.ló	0,269		0	0	Álitsskylt
Lækjargata 2A	175,0 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,991		2	0	Álitsskylt
Lækjargata 2B	39,0 m ²	Íbúðarhúsalóð	2,060		1	0	Álitsskylt
Lækjargata 3	1.344,0 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,204		1	2	Álitsskylt
Lækjargata 4	370,0 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,856	35 m ²	1	2	Álitsskylt
Lækjargata 6	393,8 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,600	35 m ²	2	2	Álitsskylt
Lækjargata 7	500,0 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,320		1	2	Álitsskylt
Lækjargata 8	Ný lóð	Íbúðarhúsalóð	0,686	84 m ²	2	2	Álitsskylt
Lækjargata 9	175,0 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,596		1	2	Álitsskylt
Lækjargata 9A	236,0 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,283		1	0	Álitsskylt
Lækjargata 10	Ný lóð	Íbúðarhúsalóð	0,695	84 m ²	2	2	Álitsskylt
Lækjargata 11	124,0 m ²	Íbúðarhúsalóð	1,115		1	0	Álitsskylt
Lækjargata 11 148849	196,0 m ²	Íbúðarhúsalóð	X		0	0	Álitsskylt
Lækjargata 11A	117,0 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,834		1	0	Álitsskylt
Lækjargata 11A 148851	115,0 m ²	Íbúðarhúsalóð	X		0	0	Álitsskylt
Lækjargata 13	361,0 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,215	127 m ²	1	1	Álitsskylt
Lækjargata 14	498,0 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,374		1	1	Álitsskylt
Lækjargata 16	463,0 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,173	80 m ²	1	1	Álitsskylt
Lækjargata 18	392,0 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,636		1	1	Álitsskylt
Lækjargata 18A	111,0 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,636		1	1	Álitsskylt
Lækjargata 20	428,0 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,233	80 m ²	1	1	Álitsskylt
Lækjargata 22A	150,0 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,622		1	1	Álitsskylt
Lækjargata 22B	355,0 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,338		1	1	Álitsskylt
Lækjargata 148863	1631,0 m ²	Ræktunarlönd	X		0	0	Álitsskylt
Hafnarstræti 2	280,7 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,677		2	2	Álitsskylt
Hafnarstræti 2 147980	694,2 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,230		1	1	Álitsskylt
Hafnarstræti 3	990,0 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,312		2	2	Álitsskylt
Hafnarstræti 6	2312,7 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,120		1	2	Álitsskylt
Hafnarstræti 7	804,0 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,339		1	2	Álitsskylt
Hafnarstræti 9	463,0 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,525		2	1	Álitsskylt
Hafnarstræti 10	766,5 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,234		1	2	Álitsskylt
Hafnarstræti 11	300,0 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,506		0	0	Aldursfriðað
Hafnarstræti 13	356,0 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,513		1	0	Álitsskylt
Hafnarstræti 14	1536,0 m ²	Opið svæði	X		0	0	Álitsskylt
Hafnarstræti 15	351,0 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,493		1	1	Álitsskylt
Hafnarstræti 16	1706,6 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,158		1	5	Álitsskylt
Hafnarstræti 17	418,5 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,440		1	2	Álitsskylt
Hafnarstræti 18	748,8 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,502		3	3	B-Friðun
Hafnarstræti 18B	664,0 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,547		3	3	Álitsskylt
Hafnarstræti 19	952,0 m ²	Viðskipta og þjón.ló	0,845		0	4	Álitsskylt
Hafnarstræti 20	677,7 m ²	Viðskipta og þjón.ló	0,811		4	4	B-Friðun
Hafnarstræti 21	939,8 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,266		2	2	Álitsskylt
Hafnarstræti 22	1170,0 m ²	Viðskipta og þjón.ló	0,304		2	12	Álitsskylt
Hafnarstræti 23	930,8 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,373		5	2	Álitsskylt
Hafnarstræti 23B	504,1 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,435		2	0	Álitsskylt
Hafnarstræti 24	995,2 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,505		6	5	Álitsskylt
Hafnarstræti 25	500,0 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,861		2	0	Álitsskylt
Hafnarstræti 26	3085,9 m ²	Viðskipta og þjón.ló	0,343		0	30	Álitsskylt
Hafnarstræti 28	577,5 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,691		8	0	Álitsskylt
Hafnarstræti 29	350,0 m ²	Íbúðarhúsalóð	1,003		3	0	Álitsskylt
Hafnarstræti 30	544,8 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,732		8	0	Álitsskylt
Hafnarstræti 31	366,5 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,763		3	2	Álitsskylt
Hafnarstræti 32	1.062,2 m ²	Viðskipta og þjón.ló	0,080		0	10	Álitsskylt
Hafnarstræti 33	231,0 m ²	Íbúðarhúsalóð	1,086		2	1	Álitsskylt
Hafnarstræti 34	1.129,6 m ²	Viðskipta og þjón.ló	0,315		0	7	Álitsskylt
Hafnarstræti 35	296,0 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,881		4	1	Álitsskylt
Hafnarstræti 37	300,0 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,705		3	1	Álitsskylt
Hafnarstræti 39	350,0 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,487		2	1	Álitsskylt
Hafnarstræti 41	319,0 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,523		3	2	Álitsskylt
Hafnarstræti 45	300,0 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,449		2	2	Álitsskylt
Hafnarstræti 47	860,0 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,716		4	4	Álitsskylt
Hafnarstræti 49	2095,0 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,143		1	6	Álitsskylt
Hafnarstræti 53	975,5 m ²	Viðskipta og þjón.ló	0,589		0	4	Álitsskylt
Hafnarstræti 57	886,0 m ²	Viðskipta og þjón.ló	0,803		0	0	B-Friðun
Hafnarstræti 63	4212,0 m ²	Íbúðarhúsalóð	0,082		1	0	Álitsskylt