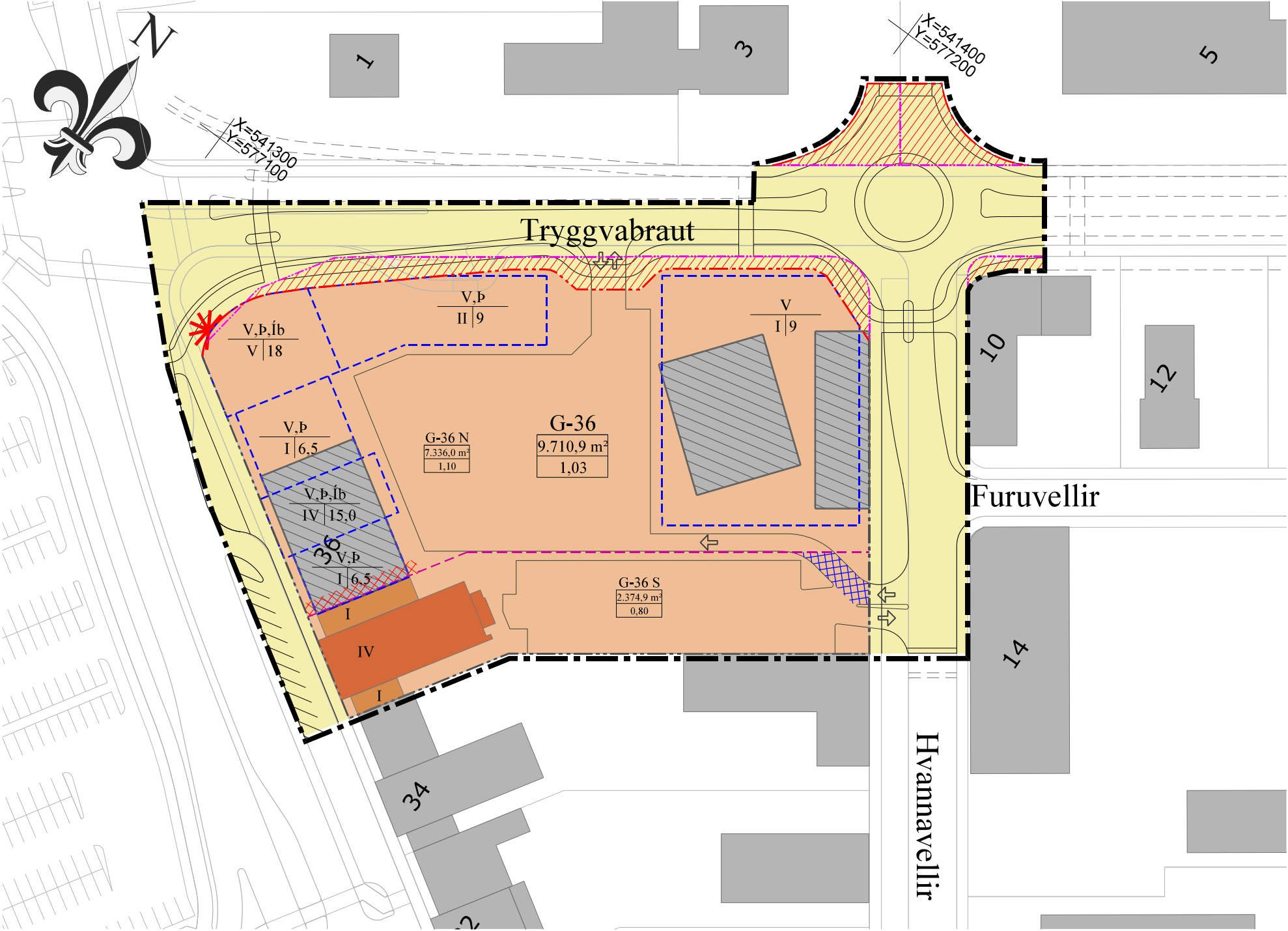
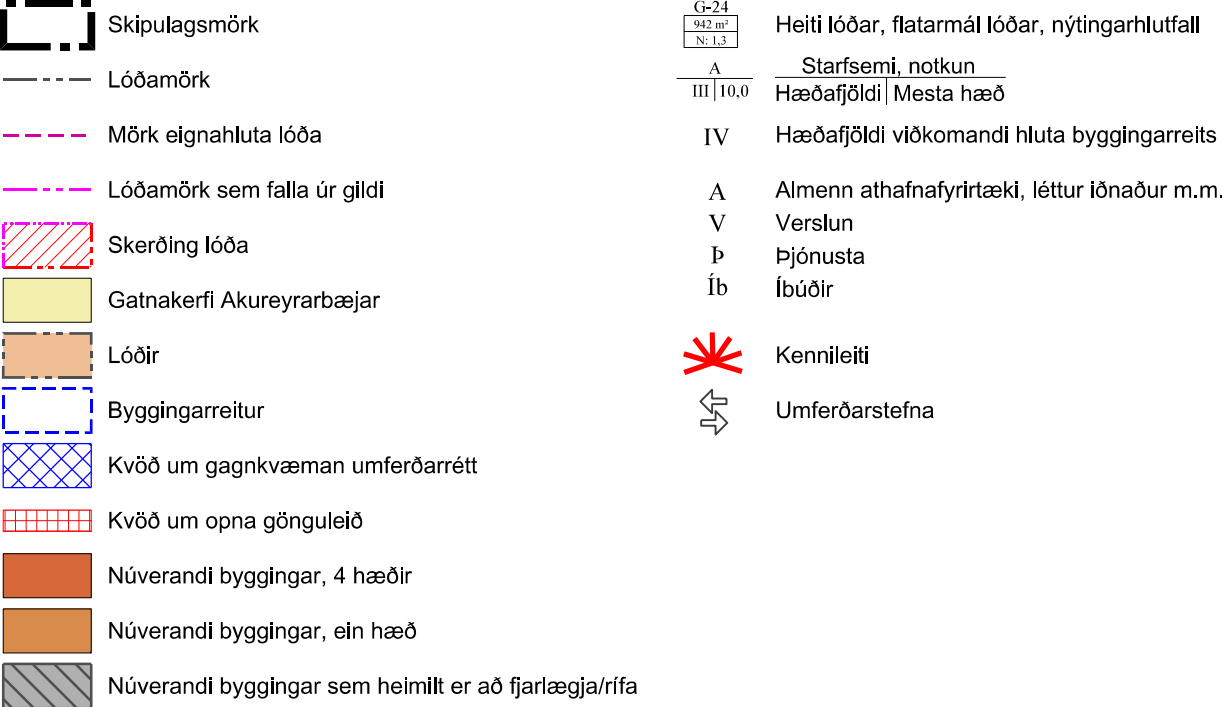


DEILISKIPULAG HVANNAVALLAREITS, AKUREYRI - TILLAGA

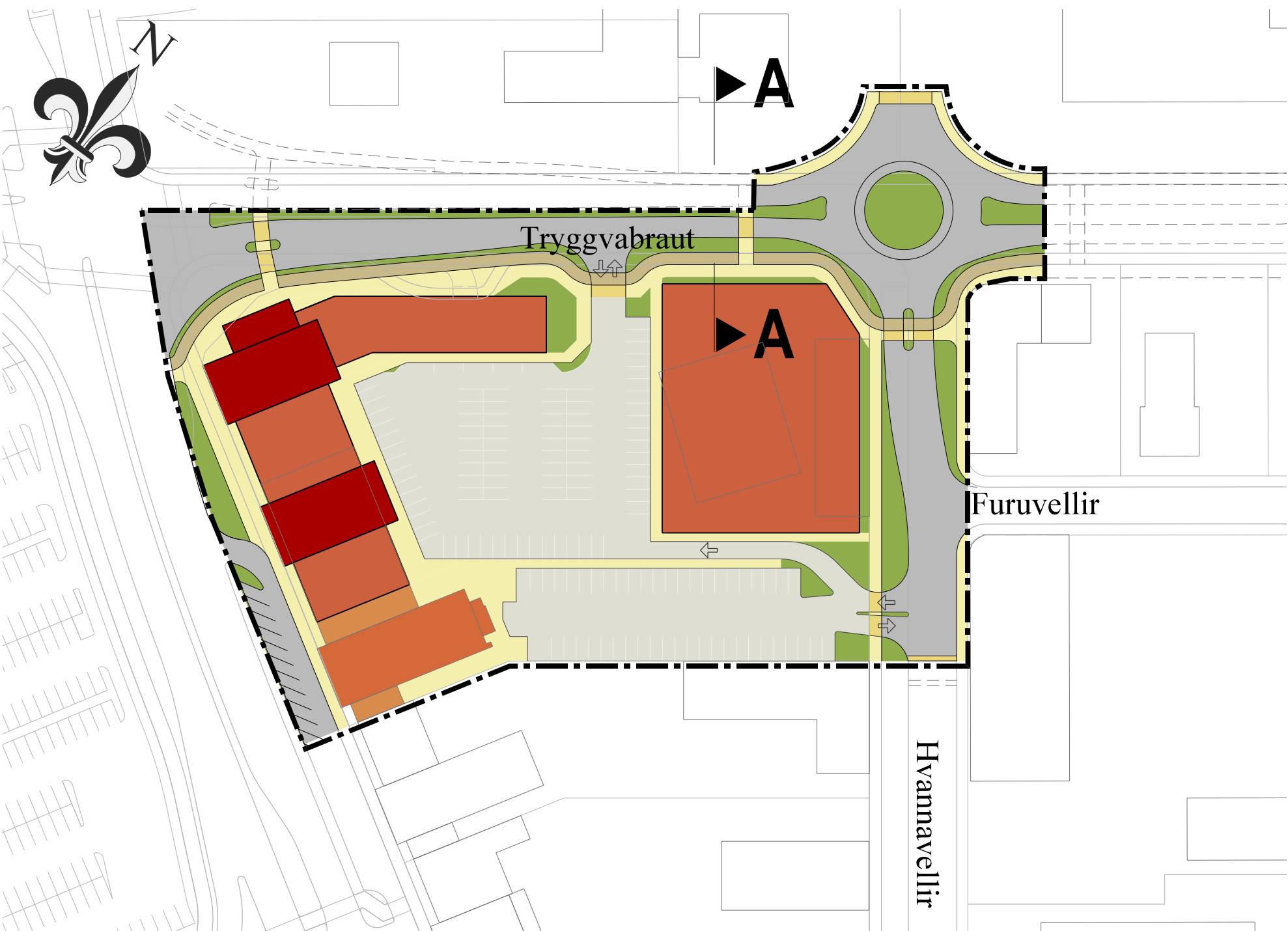


SKIPULAGSUPPDRA'TTUR

Skýringar við skipulagsuppdrátt



1:1.000



SKÝRINGARUPPDRA'TTUR

1:1.000

Unnið var að skipulagi s.k. Hvannavallareits á árunum 2015-16. Skipulagslýsing fyrir deiliskipulag alls reitsins var auglýst og kynnt haustið 2015. Í drögum að deiliskipulagi, sem unnin voru í kjölfarið, var gert ráð fyrir möguleika á niðurrifi allra bakhúsa á lóðunum og uppbyggingu þéttar íbúðarbyggðar með atvinnustarfsemi á jarðhæð. Þar sem ekki eru önnur framkvæmdaform á svæðinu nú en uppbygging verslunar- og íbúðarhúsa á norðurhluta lóðar Glerárgötu 36 eru skipulagshugmyndir á suðurhluta svæðisins lagðar til hlíðar enda kalla þær á viðtækt og þjálst samstarf allra lóðarhafa. Fyrir liggja drög að húsakönnun fyrir Hvannavallareitinn allan, sem unnin var 2016.

1 MEGINATRIÐI DEILISKIPULAGSINS

Skilgreindir eru byggingarmöguleikar á norðurhluta lóðarinnar Glerárgötu 36 og heimilað niðurrif allra núverandi bygginga á þeim lóðarhluta. Framhús meðfram Glerárgötu verða hluti húsaraðar, heildar, sem er mikilvæg í bæjarmynd Akureyrar. Þar verða tvö hús, fjögurra og fimm hæða, samtengd með einnar hæðar tengibyggingum, og tveggja hæða verslunarhús austur með Tryggvabraut. Austast á lóðinni er gert ráð fyrir verslunarhúsi á einni hæð.

Norðurlóðamörkum Glerárgötu 36 er breytt til þess að rými verði fyrir endurbætta Tryggvabraut með gangstétt og hjólabraut sunnan akbrautar. Gert er ráð fyrir hringtorgi á gatnamótum Tryggvabrautar og Hvannavalla. Lóðirnar nr. 3, 5 og 10 við Tryggvabraut eru skertar til þess að rýma fyrir hringtorginu.

2 FORSENDUR

2.1 SKIPULAGSSVÆÐI

Deiliskipulagið nær til lóðar nr. 36 við Glerárgötu ásamt aðliggjandi götum. Vesturmörk skipulagssvæðisins liggja að deiliskipulagi verksmiðjusvæðis á Gleráreyrum. Norðurmörk eru við miðlinu Tryggvabrautar og umhverfis fyrirhugað hringtorg á gatnamótum við Hvannavelli. Austurmörk eru við austurjaðar Hvannavalla og suðurmörk fylgja lóðamörkum við lóð Glerárgötu 34. Skipulagssvæðið er 1,59 hektarar að flatarmáli. Þar af er gatnakerfi Akureyrarbæjar um 6.200 m².

2.2 LÓÐIR

Lóðin Glerárgata 36 er tvískipt. Lóðarhafar eru tveir og þurfa þeir að endurnýja eignaskiptasamning til samræmis við deiliskipulagið, breytta notkun norðurhluta lóðarinnar og aðkomuleið frá Hvannavöllum.

Á suðurhluta lóðarinnar stendur fjögurra hæða skrifstofubygging og einnar hæðar tengibyggingar beggja vegna. Ekki er gert ráð fyrir breytingum á byggingarmagni. Bilastæði eru á baklóð með aðkomu frá Hvannavöllum.

Á norðurhlutanum stendur einnar hæðar verslunarbygging sem er sambyggð húsum á suðurhluta lóðarinnar. Á baklóð við Hvannavelli standa tveir stórir herbraggar og steypit íðnaðar- og geymsluhúsnæði. Meginhluti lóðar er óbyggður og nýttur sem bilastæði. Aðkoma er frá Tryggvabraut og Hvannavöllum.

2.3 HÚSAKOSTUR

Húsaröðin við Glerárgötu var byggð frá árinu 1958 og fram til 1983. Þar standa sjö fjögurra hæða verslunar- og skrifstofuhús, sem með lágum tengibyggingum mynda samfellda húsaröð meðfram götunni. Við Hvannavelli standa lægri bakhús með fjölbreyttir atvinnustarfsemi, byggð á sama árabili. Svæðið gegndi mikilvægu hlutverki í atvinnu- og iðnsögu bæjarins, byggt var yfir mörg atvinnufyrirtæki, verkstæði, verslanir og verksmiðjur og á þessu svæði hefur alla tíð síðan verið fjölbreytt atvinnulíf.

Húsaröðin við Glerárgötu myndar samstæða og áhugaverða heild og er hún ákveðið og áberandi kennileiti í bæjarmynd Akureyrar. Í drögum að húsakönnun frá 2016 eru fjögurra hæða húsín ásamt lægri byggingum á lóðum nr. 28 og 36 talin hafa miðlungs varðveislugildi. Braggarnir nyrst á lóð nr. 36 eru síðustu leifar Delta Camp sem Bretar reistu á Gleráreyrum á stríðsárunum. Í húsakönnunardrögum eru braggarnir taldir hafa miðlungs varðveislugildi. Steypit iðnaðar- og geymsluhús við Hvannavelli telst ekki hafa varðveislugildi.

2.4 ÁKVÆÐI Á ADALSKIPULAGI AKUREYRAR 2018-2030

Glerárgata 36 er á verslunar- og þjónustusvæði VP3. Í rammahluta aðalskipulagsins, rammaskipulagi Oddeyrar, er m.a. sett stefna um endurbætur á tengibrautum með áherslu á minni umferðarhraða og aðgengi fyrir hjólandi og gangandi vegfarendur og að almenningsrými verði bætt m.t.t. öryggis, þæginda og ánægju. Endurbætur á Tryggvabraut með hringtorgi á gatnamótum við Hvannavelli og sérstakri hjólabraut meðfram gangstétt sunnan götunnar er í samræmi við stefnu rammaskipulagsins.

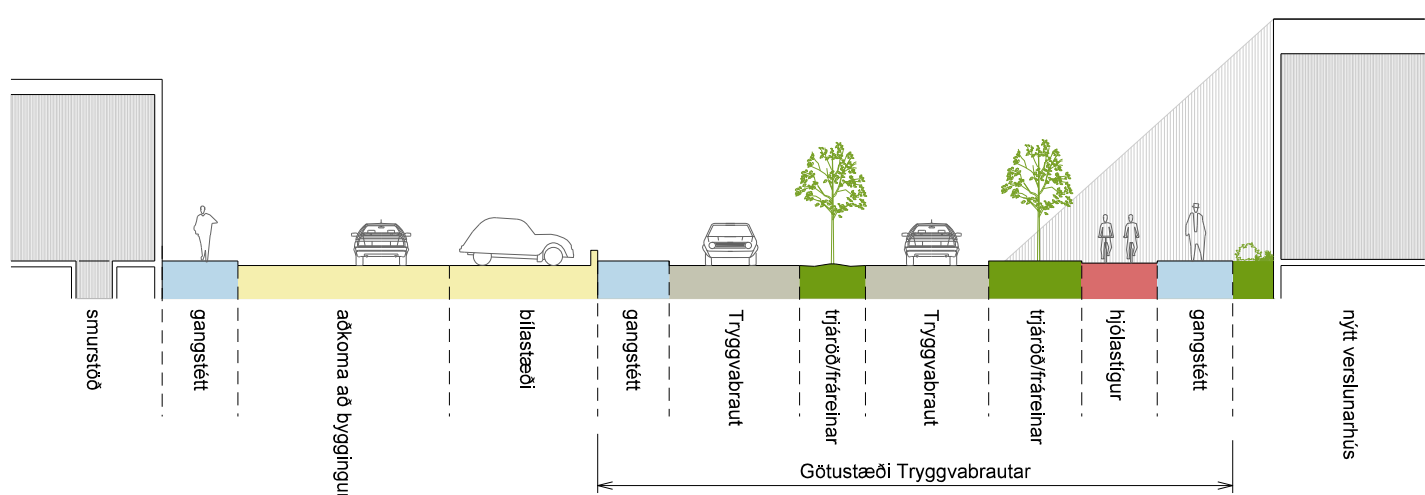
ÁKVÆÐI RAMMAHLUTA ADALSKIPULAGSINS (KAFLI 2.3.1)

Nr.	Stærð	Þéttleiki	Stefna	Deiliskipulag
B	3,1 ha	Núv. nýtingarhlutfall 0,7 Stefna: 1,2	Blönduð byggð þar sem gert er ráð fyrir 60 íbúðum í nýbyggingum. Heimilt er að útbúa íbúðir í núverandi byggingum með verslun og þjónustu á jarðhæðum. Nýjar byggingar verði almennt 1-4 hæðir en einstaka bygging verði hærrí t.d. á horni Tryggvabrautar og Glerárgötu.	Deiliskipulag í vinnslu.

ÁKVÆÐI ADALSKIPULAG AKUREYRAR 2018-2030 (KAFLI 2.1.3 VERSLUN OG ÞJÓNUSTA)

Merking	Heiti	Svæði	Stærð ha	Lýsing og sérákvæði reita
VP3	Svæði við Eyarveg, Glerárgötu/Hvannavelli og Tryggvabraut	Oddeyri	3,5	Veitingastaður, verslanir, þjónusta og íbúðir. Deiliskipulag í vinnslu. Íbúðir eru heimilar á efri hæðum

Svæðið er talið meðal þéttingarsvæða fyrir íbúðarbyggð í kafla 2.1.1.



SNIÐ A-A 1:400

3 SKILMÁLAR

3.1 GATNA- OG STÍGAKERFI

Gert er ráð fyrir endurbyggingu Tryggvabrautar með hringtorgi á gatnamótum við Hvannavelli, miðeyju og hjólabraut að sunnanverðu. Á þessu stigi er einnig gert ráð fyrir hringtorgi á gatnamótum við Glerárgötu (utan skipulagssvæðis), sem auðveldar bílamerfd að og frá svæðinu. Skýringarlínur á deiliskipulagsuppdrátti sýna drög að útfærslu gatnakerfisins. Nauðsynlegt er að skerða nokkrar lóðir vegna fyrirhugaðra framkvæmda.

Lóð	Núv. lóð	Breytt lóð	Skerðing
Glerárgata 36	10.222,9	9.710,9	512,0
G36 Suðurhluti	2.374,9	2.374,9	0,0
G36 Norðurhluti	7.848,0	7.336,0	512,0
Tryggvabraut 3	4.233,0	4.032,9	200,1
Tryggvabraut 5	6.783,7	6.567,6	216,2
Tryggvabraut 10	1.327,4	1.275,4	52,0
Skerðing lóða vegna breytinga á Tryggvabraut			980,2

Gerð er krafa um opna gönguleið í gegn um eða milli framhúsa frá Glerárgötu að baklóð/bilastæði. Synd er kvóð um gönguleið á skipulagsuppdrátti.

Kvóð verður á suðurhluta lóðar um aðkomuleið að norðurhlutanum þar sem innkeyrsla á lóð Glerárgötu 36 getur ekki verið nær gatnamótum við Furuvelli m.t.t. umferðaröryggis.

3.2 GLERÁRGATA 36

3.2.1 BYGGINGARMAGN

Glerárgata 36	Núv. byggingar	Ríf	Nýbyggingar
Suðurhluti	1.820,3	0,0	0,0
Norðurhluti	1.612,0	1.612,0	7.800,0
Heild	3.432,3	1.612,0	7.800,0

3.2.2 NÚVERANDI BYGGINGAR

Núverandi fjögurra hæða framhús verður óbreytt. Heimilt verður að rífa og endurnýja hluta einnar hæðar framhús á norðurhluta lóðarinnar. Heimilt verður að rífa og/eða fjarlægja öll bakhús á baklóð.

3.2.3 NÝBYGGINGAR

Byggingarreitur eru fyrir framhús á 1 til 5 hæðum ásamt tveggja hæða verslunarálmu niður með Tryggvabraut. Byggingarreitur er fyrir verslunarhús á horni Tryggvabrautar og Hvannavalla. Tvær nýjar meginbyggingar verða meðfram Glerárgötu sem ljúka einkennandi húsaröð og bæjarmynd svæðisins. Syðri nýbyggingin verður fjögurra hæða en hornhúsið við Tryggvabraut fjögurra til fimm hæða. Hornhúsið skal hannað sem kennileiti þar sem það markar upphaf miðbæjar Akureyrar í norðri. Kennileiti getur falist í sérkenni í formi, efni eða lit, t.d. með hornturni eða þannig að áhersla verði á hornið sem upphaf miðbæjarbyggðarinnar. Uppgefnar hæðir miðast við gólf/gangstétt við Glerárgötu.

Svalir á íbúðum á efri hæðum skulu vera innbyggðar í meginform húsanna. Þær mega standa allt að 1,2 m út fyrir úttegg á vesturhlíðum og norðurvegg hornhússins og allt að 1,5 m út fyrir úttegg á suðurhlíðum og norðurhlíð syðra hússins.

Sérstaklega skal vanda form, útlit og innra skipulag nýbygginga í samræmi við byggingarlistarstefnu Akureyrarbæjar.

3.2.4 VERSLUNARRÝMI Á JARÐHÆÐ

Á jarðhæðum og í einnar hæðar byggingum verður verslun og þjónusta. Verslunarrými meðfram Glerárgötu og Tryggvabraut skal tengjast umhverfi gatnanna. Götuhlíðar húsanna skulu vera framhlíðar og eru gluggalausar jarðhæðir að almennum gangstéttum við Glerárgötu og Tryggvabraut ekki heimilar. Gólfhæð mun væntanlega miðast við landhæð á baklóð sem er um 1m lægri en hæð gangstéttar við Glerárgötu. Tryggja skal aðkomu að verslunarrými frá Glerárgötu.

3.2.5 NÝTING EFRÍ HÆÐA

Á efri hæðum nýbygginga getur verið fjölbreytt starfsemi s.s. skrifstofur, þjónustufyrirtæki, hótél, stúdentagarðar og íbúðir. Íbúðir á almennum markaði skulu hafa afmörkuð bilastæði í bílageymslu undir húsunum. Um íbúðir gilda annars almennt ákvæði.

3.2.6 AÐKOMA OG BILASTÆÐI

Aðkoma verður úr norðri af syðri akrein Tryggvabrautar og útakstur til austurs. Önnur aðkoma er frá Hvannavöllum.

Gert er ráð fyrir a.m.k. 130 bílastæðum innan lóðar.

Bílageymslur eru heimilar undir byggingum t.d. fyrir bilastæði íbúða. Bílageymsla er ekki talin með í nýtingarhlutfalli deiliskipulagsins. Verði almenningar íbúðir í framhúsunum skal nýtingarhlutfall endurskoðað með hlíðsjón á útfærslu og umfangi bílageymslna undir húsunum (sjá 4. kafla).

3.2.7 HLJÓÐVIST

Umferðarhávaði frá Glerárgötu og Tryggvabraut mæðir á framhúsunum og verður að bregðast við því með aðgerðum í gluggum og opnanlegum fögum og loftræstibúnaði þannig að ákvæði reglugerða um hávaða innanhúss verði uppfyllt.

3.2.8 OPIN SVÆÐI

Ekkert almennt opið svæði er innan skipulagsmarka. Ef íbúðir verða í framhúsum á lóð Glerárgötu 36 skal gera ráð fyrir útivistarmöguleikum í tengslum við þær auk svala.

3.2.9 MINJAVERNÐ

Engar fornleifar skráðar á reitnum. Í 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 segir:

„Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma 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 haldal og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.“

3.2.10 VEITUR

Öll veitukerfi eru fyrir á svæðinu. Ekki er útit fyrir að fyrirbyggjandi hugmyndir um uppbyggingu og starfsemi á svæðinu kalli á sérstaka fjárfestingu eða viðamiklar breytingar á öðrum veitukerfum en fráveitu.

Um veitur á svæðinu, vatnsveitu, hitaveitu, rafveitu og fráveitu, gilda almenrir skilmálar og verðskrá Norðurorku hf., þ.m.t. kostnaður vegna færslu lagna eða stækkunar kerfa vegna nýframkvæmda og breytinga. Gera þarf ráð fyrir að lagirnir veitukerfa, heimlagirnir og fráveita, verði undir akbrautum og gönguleiðum nema um annað sé sérstaklega samið.

Sérstök athygli er vakin á því að lóðarhafar/húsbyggjendur bera allan hugsanlegan aukakostnað vegna tenginga fráveitu við uppgefnar tengikóða sem verður eðli málsins ekki hnikað.

4 ÖNNUR ÁKVÆÐI

4.1 FRAMKVÆMD DEILISKIPULAGSINS

Eftir gildistöku deiliskipulagsins skulu framkvæmdir og breytingar vera í samræmi við ákvæði þess. Haldal má áfram núverandi samþykktir og löglegri notkun lóða og bygginga eins og hingað til.

Endurskoðun nýtingarhlutfalls á lóð Glerárgötu 36 vegna bílageymslu fyrir almenningar íbúðir í framhúsunum telst óveruleg og verður afgreidd sem frávik í samræmi við 2. og 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga og grein 5.8.3 í skipulagsreglugerð svo fremi sem útfærsla hafi ekki áhrif á nágranna.

4.2 MÆLIBLÓÐ

Mæliblóð sýna lagirnir, stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, bindandi byggingarlínur og kvaðir ef einhverjar eru. Mæliblað felur í sér nánari úrvinnslu deiliskipulagsins og getur víkið lítilega frá skipulagslínunum á skipulagsuppdrátti. Ef ósamræmis gætir gildir mæliblaðið.

Á mæliblóðum eru sýndar hæðir við lóðamörk og leiðsöguakótar, þ.e. leiðbeinandi hæðarkótar gólfs jarðhæðar eða 1. hæðar. Í vissum tilvikum geta hæðarkótar verið bindandi vegna frárennislagna. Gefin er upp hámarks hæð byggingar yfir leiðsöguakóta, lega vatns- og frárennislagna og inntakshlíðar fyrir rafmagn og heitt vatn.

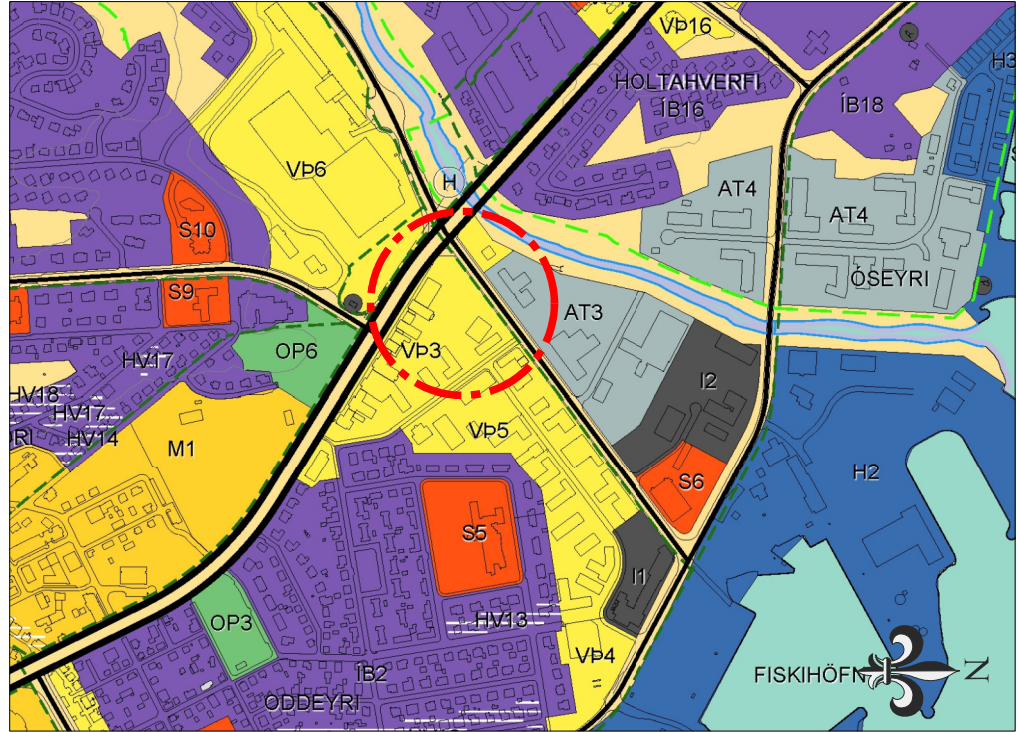
4.3 HÖNNUNARGÖGÐ

Aðaluppdráttir skulu vera í samræmi við meginmarkmið deiliskipulagsins, skilmála þess, mæliblóð svo og byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem við eiga.

Byggingar á norðurhluta Glerárgötu 36 verða væntanlega byggðar í nokkrum áfögum. Gera skal grein fyrir megindráttum annarra bygginga og heildar- lóðaskipulagi á aðalteikningum hvers byggingaráfangna.

4.4 AÐRIR SKILMÁLAR

Akureyrarbær setur sérstaka skilmála um jarðrask og uppgroft, merkingu lóða, gerð bilastæða, greiðslur vegna nýtingar almenningar bilastæða utan lóða svo og tímamörk fyrir framlagningu teikninga, framvindu byggingar- framkvæmda og frágang lóða. Norðurorka setur skilmála um tengingar við veitukerfi. Slíkir skilmálar eru ekki hluti deiliskipulagsins þannig að breytingar á þeim krefjast ekki breytingar á deiliskipulagi.



Aðalskipulag Akureyrar 2018-2030

mkv. 1:10.000

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 frá _____ til _____ var samþykkt í skipulagsnefnd þann _____ og í bæjarstjórn Akureyrarbæjar þann _____

bæjarstjóri

Gildistaka deiliskipulagsins var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda _____

	Glerárgata 36, Tryggvabraut - Hvamnavellir		VERK 15-246
	Deiliskipulag Tillaga		BLAÐ 002
HANNAB ÁO TEKNAB		DAGS. 10.06.2020	
KVABEÍ A1, 1:1.000, 1:400, 1:10.000	BREYTT		