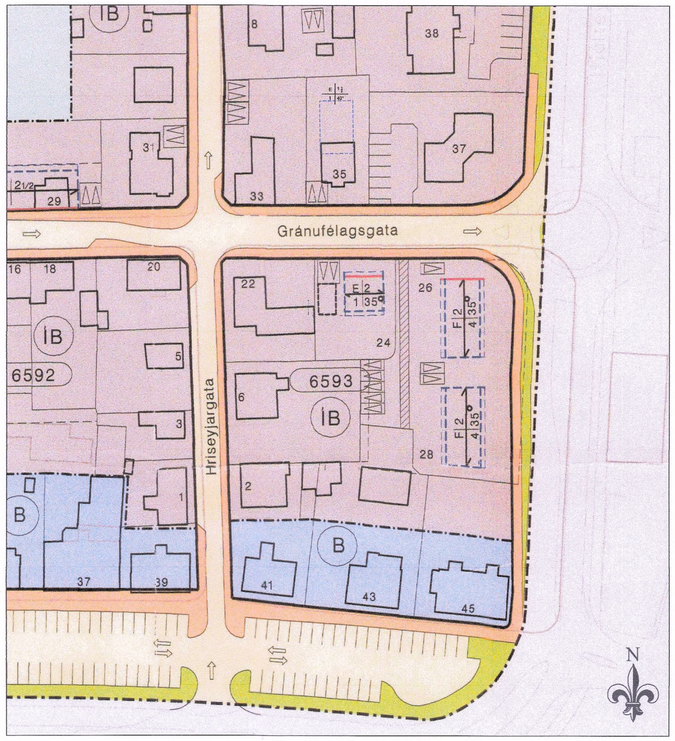
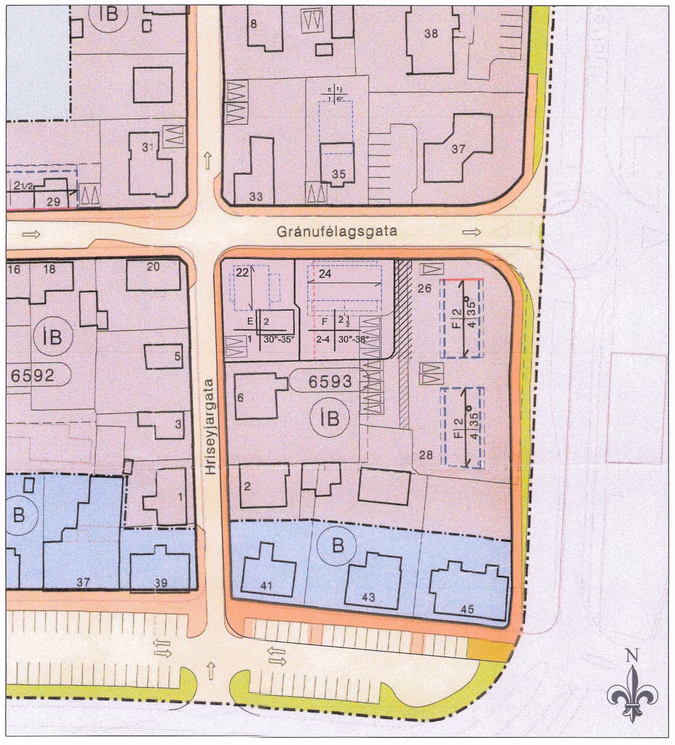
Deiliskipulag Oddeyrar, suðurhluti. Breyting - Gránufélagsgata 22-24.



Gildandi deiliskipulag MKV.: 1:1.000



Breytt deiliskipulag MKV.: 1:1.000

Staða

Deiliskipulag Oddeyrar, suðurhluta, var samþykkt af bæjarstjórn Akureyrar 4.2.1997 og staðfest skv. skipulagslögum nr, 19/1964 af Umhverfisráðuneytinu 8.7.1997. Tvær breytingar hafa verið gerðar í grennd við Gránufélagsgötu 22-24:

- Tvö tveggja hæða fjölbýlishús á Gránufélagsgötu 26, 26a, 30 og 32, nú G26 og G28 (2003).
- Nýr byggingarreitur á Gránufélagsgötu 35 norðan götunnar (2017).

Gránufélagsgata 24 (G24) er óbyggð.

Íbúðarhús á lóð Gránufélagsgötu 22 (G22) hefur verið fjarlægt. Eftir stendur steypt bakhús á miðri lóð, smiðja byggð 1915. Smiðjan telst friðuð vegna aldurs sbr. 29. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Óheimilt er að raska friðuðum húsum og mannvirkjum, spilla þeim eða breyta, rífa þau eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands. „Minjastofnun Íslands heimilar ekki að steinsteypt skemma á lóð Gránufélagsgötu 22 verði rifin en getur fallist á að á henni verði gerðar einhverjar breytingar til þess að hún geti betur nýst í samspili við uppbyggingu á lóðinni."

Gólfhæð smiðjunnar er um 10 cm undir gangstéttarhæð við Gránufélagsgötu. Húsið þarfnast viðgerðar og endurbóta til þess að nýta megi það áfram.

Austan G24 og norður með Hjalteyrargötu eru nýleg tveggja hæða fjölbýlishús. Smágerð og fjölbreytt íbúðarbyggð er á suðurhluta Oddeyrar. Ein hæð og ris á háum sökkli er algeng húsagerð, einnig tveggja hæða hús með lágu og háu risi. Á Gránufélagsgötu 39-43 skammt vestan skipulagssvæðisins eru þriggja hæða fjölbýlishús sem byggð voru samkvæmt aðalskipulagi Guðjóns Samúelssonar og Gunnars Hannessonar frá 1927.

Meginatriði

Gert er ráð fyrir tveimur íbúðarhúsum á lóðum G22 og G24.

Á G22 verður tveggja hæða einbýlishús, sem snýr að Hríseyjargötu. Gamla smiðjan er á miðri lóð og er gert ráð fyrir að nýbygging geti tengst henni. Smiðjan getur t.d. nýst sem hluti íbúðar, vinnustofa, geymsla eða undir atvinnustarfsemi sem ekki hefur truflandi áhrif á umhverfi sitt.

Á G24 er gert ráð fyrir tveggja hæða fjölbýlishúsi með nýtanlegu risi og tveimur til fjórum íbúðum, þ.e. parhúsi eða litlu fjölbýlishúsi. Ef byggt verður fjölbýlishús með fjórum íbúðum er mælt með að litlar íbúðir verði á jarðhæð en stærri íbúðir á 2. hæð með möguleika á nýtingu rishæðar. Mælt er með því að sér inngangur verði í hverja íbúð frá gangstétt.

Leitast er við að styrkja götumyndir Gránufélagsgötu og Hríseyjargötu með staðsetningu húsanna og miðast stærð þeirra og form við byggðamynstur svæðisins.

Þar sem nýbyggingar munu standa tiltölulega nálægt gangstétt til samræmis við byggðamynstur bæjarhlutans skal gólfhæð jarðhæðar vera a.m.k. 50 cm yfir gangstéttarhæð til þess að innsýn frá götu verði síður truflandi.

Breyting á deiliskipulagsuppdrætti

- Mörkum lóða G 22 og G24 er breytt.
- Byggingarreitur einbýlishúss á G24 er felldur út og í stað hans gert ráð fyrir parhúsi eða fjölbýlishúsi með 2-4 íbúðum.
- Á G22 verður byggingarreitur fyrir einbýlishús, sem getur verið sambyggt gömlu smiðjunni. Stefna hússins miðast við Hríseyjargötu.
- Tvö bílastæði verða innan lóðar G22 frá Hríseyjargötu.
- Aðkoma að fjórum bílastæðum á baklóð G24 verður um innkeyrslu á lóð G26. Þar er kvöð um umferð að bílastæðum á G28, sem mun nú einnig ná til G24.

Breyting á greinargerð og skilmálum

Ekki er gerð breyting á almennum skilmálum deiliskipulagsins. Breytingar eiga við kafla **3.4.8 Reitur 6593.**

Gildandi skipulag:

Grein í 3.4.8 Reitur 5693: **Byggingarreitur fyrir einbýlishús Gránufélagsgötu 24** fellur út.

Breytt skipulag:

Nýjar greinar í kafla 3.4.8:

Almenn atriði:

- Gangstéttarhæð Gránufélagsgötu (ca. 1,60) er viðmiðunarhæðarkóti (0,0) á skýringarmyndum. Nákvæm viðmiðun fyrir hæðarsetningu verður á mæliblaði.
- Aðalinngangar skulu vera á götuhlið húsa.
- Nýbyggingar geta hvort sem er verið nútímalegar eða klassískar en nútímaleg hús skulu vera í samræmi við mælikvarða og einkenni þeirrar fjölbreyttu byggðar sem fyrir er og falla vel að heildaryfirbragði hverfisins og götumyndum Gránufélagsgötu og Hríseyjargötu. Gæta skal sérstaklega að útfærslu þakbrúna og glugga þannig að samræmi verði við gömlu byggðina.
- Tekið skal mið af byggingarlistarstefnu Akureyrarbæjar og ákvæðum aðalskipulags um tillit til eldri byggðar og bæjarumhverfis.

Gránufélagsgata 22:

- Einbýlishús á tveimur hæðum. Ein íbúð.
- Lóð: 406,9 m².
- Aðalbyggingarreitur er 8x10,3 m.
- Byggingarmagn nýbyggingar: 191 m² (A- og B- rými). Smiðja (48,7 m² ekki meðtalin).
- 2 opin bílastæði innan lóðar, aðkoma frá Hríseyjargötu.

Gólfkóti jarðhæðar skal vera a.m.k. 0,5 m yfir gangstéttarhæð Gránufélagsgötu. Á húsinu skal vera mænisþak með þakhalla 22°-35°. Hámarksvegghæð langhliða er 6,2 m yfir viðmiðunarkóta og hámarkshæð húss, mænishæð, 8,5 m. Ekki er gert ráð fyrir að ris nýtist sem íbúðarrými og er flatarmál geymslu í risi ekki talin með í byggingarmagni. Byggja má kvisti á húsið og skulu þeir hafa mæni þvert á mæni hússins. Heildarbreidd kvista má vera allt að 2/5 af lengd hússins. Byggingarreitir eru fyrir útbyggingar, útbyggða glugga, útskot, garðskála og svalir. Svalir skulu vera innan byggingarreita. Breidd útbygginga á hvorri hlið má vera allt að 2/5 af lengd hússins.

Ef gert verður ráð fyrir s.k. kynslóðaíbúð í húsinu skal hún hönnuð sem hluti einbýlishússins og óheimilt verður að aðskilja hana sem sjálfstæða eign.

Á lóðinni er steinsteypt smiðja frá 1915, sem nýtur verndar vegna aldurs. Smiðjan skal endurbyggð/lagfærð og má tengja hana nýbyggingunni. Haft skal samráð við Minjastofnun Íslands um útfærslu og breytingar á smiðjunni. Smiðjan getur orðið hluti íbúðar eða nýst sem geymsla/hjólageymsla eða vinnustofa. Um atvinnustarfsemi í íbúðarhverfum gilda almenn ákvæði Aðalskipulags Akureyrar 2018-2030 (kafli 2.1.1).

Gránufélagsgata 24

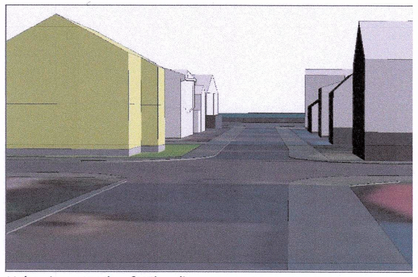
- Fjöleignarhús, tvær hæðir og ris. Tveir útfærslukostir:
  - Parhús, tvær íbúðir.
  - Fjölbýlishús, allt að fjórar íbúðir.
- Lóð: 519,1 m².
- Aðalbyggingarreitur er 8x17 m.
- Byggingarmagn nýbyggingar: 407 m² (A- og B- rými).
- 4 opin bílastæði innan lóðar. Aðkoma um aðkomuleið að G26 og G28. Kvöð um aðkomurétt er á þeim lóðum.

Gólfkóti jarðhæðar skal vera a.m.k. 0,5 m yfir gangstéttarhæð Gránufélagsgötu. Á húsinu skal vera mænisþak með þakhalla 30°-38°. Hámarksvegghæð langhliða er 6,4 m yfir viðmiðunarkóta og hámarkshæð húss, mænishæð, 9,5 m. Mögulegt er að nýta ris sem íbúðarrými og geta efri íbúðir fjölbýlishúss verið tveggja hæða. Ekki er heimilt að hafa sjálfstæða íbúð í risi. Kvistir skulu vera götumegin og með mæni þvert á mæni hússins og lægri en mænir aðalþaks. Heimilt er að hafa kvisti garðmegin. Heildarbreidd kvista má vera allt að 2/5 af lengd hússins. Kvistir skulu vera a.m.k. 2 m frá húsgafli. Byggingarreitir eru fyrir útbyggingar, útbyggða glugga, útskot, garðskála og svalir. Svalir skulu vera innan byggingarreita. Breidd útbygginga á hvorri hlið má vera allt að 8 m.

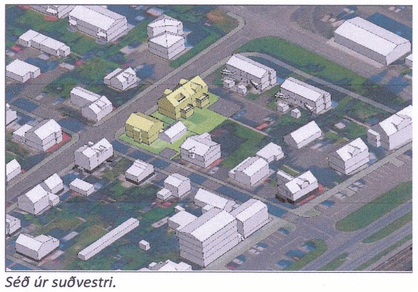
Fjölbýlishús: Svalaaðgengi að íbúðum er ekki heimilt. Mælt er með sérinngangi á norðurhlið jarðhæðar að öllum íbúðum. Ef byggt er eitt stigahús skal það vera lokað og innan aðalbyggingarreits.

Umhverfismatsskýrsla

Breytingin er í samræmi við meginatriði gildandi deiliskipulags og unnin í samráði við Minjastofnun vegna byggingar sem nýtur verndar skv. lögum um minjavernd. Umhverfisáhrif breytingarinnar umfram óbreytt skipulag eru óveruleg (jákvæð) eða engin.



Hríseyjargata, horft til suðurs.



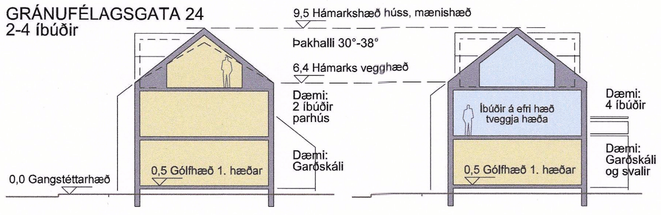
Séð úr suðvestri.

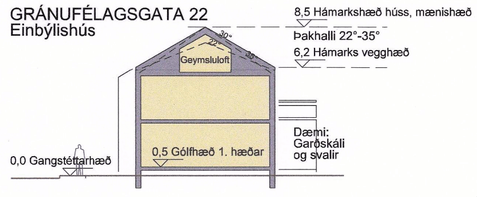
Deiliskipulagsbreyting þessi var auglýst skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010
frá ~~24.05~~ 13.09.2023 til ~~08.07.2023~~ 01.11.2023
Deiliskipulagið var samþykkt í skipulagsráði
þann 14.02.2024
og í bæjarstjórn Akureyrar þann 22.02.2024

bæjarstjóri

Gildistaka breytingarinnar var auglýst í B-deild
Stjórnartíðinda þann 16.01.2024

Dæmi um útfærslur og húsahæðir





TEIKNA TEIKNISTOFA ARKITEKTA	Deiliskipulag Oddeyrar, suðurhluti. Breyting		
	Breytingarblað deiliskipulags. Gránufélagsgata 22-24.	VERK 21-637	
		BLAÐ 002	
HANNAÐ	TEIKNAÐ áó	DAGS. 15.6.2023	
KVARÐI A2. 1:1.000		BREYTT	