



AKUREYRARBÆR TJALDSVÆÐISREITUR VIÐ ÞÓRUNNARSTRÆTI DEILISKIPLAG - TILLAGA

SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR

ÚTGÁFA 0.0
09.06.2010

UNNIÐ FYRIR AKUREYRARBÆ



hönnun - skipulag

1	Forsendur.....	2
1.1	Almennar upplýsingar	2
1.2	Afmörkun skipulagssvæðis og stærð	2
1.3	Skipulagsleg staða.....	2
1.4	Gögn deiliskipulags.....	2
1.5	Minjar og friðun	3
1.6	Núverandi aðstæður	3
1.6.1	Tjaldsvæði Akureyrar.....	3
1.6.2	Þingvallastræti 23	3
1.6.3	Þórunnarstræti 99	3
1.6.4	Þórunnarstræti 97	4
1.6.5	Byggðavegur 98.....	4
2	Deiliskipulag	5
2.1	Lóðir	5
2.2	Byggingarreitir.....	6
2.3	Samgöngur	6
2.3.1	Gatnakerfi	6
2.3.2	Stígakerfi.....	6
2.3.3	Bílastæði.....	6
2.4	Veitur.....	7
2.4.1	Rafmagn, vatn og ljósleiðari	7
2.4.2	Fráveita.....	7
3	Almennir skilmálar.....	8
3.1	Almennt.....	8
3.2	Hönnun og upprættir	8
3.3	Mæliblöð	8
3.4	Sorpgeymslur og gámar.....	8
3.5	Frágangur lóða.....	8
3.6	Umhverfisáhrif.....	8
4	Sérákvæði	9
4.1	Almennt.....	9
4.2	A – Þingvallastræti 23	9
4.3	B – Þjónustuhús tjaldsvæðis.....	9
4.4	Þórunnarstræti 99	9
4.5	Byggðavegur 98.....	9
	Samþykktir.....	10

1 Forsendur

1.1 Almennar upplýsingar

Skilmálar þessir gilda fyrir skipulagssvæðið, en það nær til götureits tjaldsvæðis Akureyrar við Þórunnarstræti (sjá nánar í kafla 1.2).

Hér er lýst almennum upplýsingum um deiliskipulagssvæðið og nágrenni þess.

Verði um breytingar á skilmálum þessum að ræða, verður þeirra getið í þessari grein, í þeirri röð sem þær verða afgreiddar. Breytingar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer. Fyrsta útgáfa er ónúmeruð, næsta útgáfa er merkt 0.1 ásamt dagsetningu breytinga og svo framvegis. Texti breytinga og/eða viðbóta er skásettur og svartletraður.

1.2 Afmörkun skipulagssvæðis og stærð

Skipulagssvæðið afmarkast í suðri af Hrafnagilsstræti, í vestri af Byggðavegi, í norðri af Þingvallastræti og austri af Þórunnarstræti.

Skipulagssvæðið er alls um 3,7 ha að flatarmáli og er svæðið allt í eigu Akureyrarbæjar.

1.3 Skipulagsleg staða

Í gildi er aðalskipulag fyrir Akureyri 2005-2018. Svæðið sem deiliskipulagið nær til er í aðalskipulagi skilgreint sem *opið svæði til sérstakra nota, svæði fyrir þjónustustofnanir* og að litlu leyti sem *verslunar- og þjónustusvæði*.

Í aðalskipulagi er blönduð landnotkun, *opið svæði til sérstakra nota og svæði fyrir þjónustustofnanir* skilgreint sem *Tjaldsvæði og háskólabýgging við Þórunnarstræti* á 3,1 ha svæði. *Verslunar og þjónustusvæði* er skilgreint sem *verslunarlóð við Byggðarveg/Hrafnagilsstræti* á 0,3 ha svæði.

Þórunnarstræti er skilgreind sem tengibraut í aðalskipulagi og er Þórunnarstræti innan skipulagsmarka milli Þingvallastrætis og Hrafnagilsstrætis. Aðrar götur eru ekki innan skipulagssvæðisins

Tillaga að deiliskipulagi er í samræmi við gildandi aðalskipulag.

1.4 Gögn deiliskipulags

Deiliskipulag Tjaldsvæðisreits við Þórunnarstræti samanstendur af eftirtöldum gögnum:

- Greinargerð með skipulags- og byggingarskilmálum
- Deiliskipulagsuppráttur í mælikvarða 1:1000 ásamt sniði í mælikvarða 1:500.

Skipulagið er unnið af X2 hönnun-skipulag ehf., sem er ráðgjafafyrirtæki í skipulagsgerð sem og landslags- og umhverfishönnun.

1.5 Minjar og friðun

Vegna vinnu við Aðalskipulag Akureyrar 2005-2018 var unnin fornleifaskráning í landi Akureyrarbæjar. Engar fornminjar eru skráðar á skipulagssvæðinu.

1.6 Núverandi aðstæður

Skipulagssvæðið skiptist í fimm svæði og hér verður gerð grein fyrir núverandi aðstæðum á hverju þeirra.

1.6.1 Tjaldsvæði Akureyrar

Annað tveggja tjaldsvæða sem Akureyrarbær rekur er við Þórunnarstræti. Svæðið er um 1,5 ha að stærð og er svæðið afgirt mannheldri girðingu með gönguhliðum á nokkrum stöðum. Aðalaðkoma að svæðinu er frá norðri, um bílastæði sem ekið er inn á frá Þingvallastræti og Byggðavegi. Bílastæðið rúmar 122 bíla og samnýtist það með Þingvallastræti 23. Við aðkomusvæði að tjaldsvæði er þjónustuhús ásamt tveimur húsum með snyrtiaðstöðu ásamt eldunaraðstöðu á milli húsanna. Við þjónustuhúsið er hlið þar sem akandi umferð er stjórnað inn á svæðið. Önnur hlið fyrir farartæki eru ekki til staðar á tjaldsvæðinu.

Svæði tjaldsvæðis er í eigu Akureyrarbæjar en ekki er til sérstaklega skilgreind lóð fyrir svæðið. Skv. Fasteignaskrá Íslands er ein lóð skilgreind fyrir tjaldsvæðið, Þingvallastræti 23 og bílastæði norðan tjaldsvæðis. Stærð lóðarinnar er 11.780 m² en sú stærð er ekki rétt því raunstærð þessara svæða er um 22.000 m².

1.6.2 Þingvallastræti 23

Háskólinn á Akureyri hefur verið með aðsetur að Þingvallastræti 23, en frá og með haustinu 2010 flyst öll starfsemi að Norðurlóð.

Húsið er byggt árið 1969 og er það tvær álmur. Heildarflatarmál hússins er 2.224,1 m².

Um er að ræða eina aðalálmu (austurálma) og er sú álma þrjár hæðir og hálfniðurgrafinn kallari.

Önnur álma (vesturálma) er út frá henni til vesturs og er hún á einni hæð auk hálfniðurgrafins kjallara. Álman er 4,4 m að hæð frá gólfkóta 1. hæðar.

Vestan Þingvallastrætis 23 eru bílastæði fyrir 122 bíla sem samnýtast með tjaldsvæðinu við Þórunnarstræti.

Þingvallastræti 23 er í eigu Akureyrarbæjar en ekki er til sérstaklega skilgreind lóð fyrir húsið. Skv. Fasteignaskrá Íslands er ein lóð skilgreind fyrir Þingvallastræti 23, tjaldsvæðið og bílastæði norðan tjaldsvæðis. Stærð lóðarinnar er 11.780 m².

1.6.3 Þórunnarstræti 99

Þórunnarstræti 99 (Húsmæðraskólinn) var byggt árið 1945 og er húsið tvær hæðir auk kjallara. Heildarflatarmál hússins er 926,3 m². Í húsinu er m.a. Akureyrarakadémián og Fornleifavernd ríkisins með starfsemi sína auk Minjavarðar Norðurlands eystra. Þórunnarstræti 99 er í eigu Akureyrarbæjar (25%) og íslenska ríkisins (75%).

Skilgreind er lóð umhverfis húsið og er hún 8.380,0 m².

1.6.4 Þórunnarstræti 97

Íbúðarhús í eigu Akureyrarbæjar er staðsett á 572 m² lóð við Þórunnarstræti 97. Húsið er ein hæð, ris og kjallari og er það byggt árið 1926. Heildarflatarmál hússins 197,8 m².

1.6.5 Byggðavegur 98

Samkaup strax rekur verslun í húsnæði sínu að Byggðavegi 98. Húsið var byggt árið 1964 og er ein hæð auk kjallara sem er undir hluta hússins. Heildarflatarmál hússins er 536,5 m². Skilgreind er lóð umhverfis húsið og er hún 2.648 m². Innan lóðarinnar er einnig spennistöð í eigu Norðurorku, sem skráð er á sér landnúmer. Stærð spennistöðvar er 38,2 m².

Innan lóðar Byggðarvegar 98 eru bílastæði fyrir 38 bíla.

2 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi innan skipulagssvæðisins. Þörf er á að endurskilgreina lóðarmörk fyrir þær byggingar sem eru innan skipulagssvæðisins og því er ráðist í gerð deiliskipulags fyrir svæðið.

2.1 Lóðir

Lóðarmörk eru sýnd á skipulagsuppdraetti og stærð lóðar skráð. Þessar upplýsingar eru til viðmiðunar, en nánar er gerð grein fyrir lóðarmörkum, málsetningu lóðar og lóðarstærð á mæliblaði. Þar sem misræmi er gildir mæliblað.

Skv. Fasteignaskrá Íslands eru fjórar lóðir skilgreindar innan skipulagssvæðisins. Skilgreind er lóð fyrir Byggðaveg 98, Þórunnarstræti 99 og fyrir Þórunnarstræti 97. Þá er um að ræða eina stóra lóð fyrir tjaldsvæðið, bílastæði norðan tjaldsvæðis og Þingvallastræti 23. Í deiliskipulagi er þessari lóð skipt upp í þrjár lóðir, fyrir tjaldsvæðið, bílastæði norðan þess og Þingvallastræti 23. Þá er skilgreind lóð umhverfis Þórunnarstræti 99 minnkuð til muna.

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að heimilt verði að fjarlægja íbúðarhús við Þórunnarstræti 97 og verði af því mun sú lóð verða hluti af lóð tjaldsvæðis.

Lóð fyrir Byggðaveg 98 er skipt upp í tvær lóðir, annarsvegar lóð verslunarhúsnæðis og hinsvegar lóð spennistöðvar Norðurorku.

Lóðir innan deiliskipulagssvæðisins verða eftirfarandi:

- Lóð tjaldsvæðis = 19.620 m²
 - Nýtingarhlutfall skal að hámarki vera 0,02.
- Lóð Þingvallastrætis 23 = 3.678 m²
 - Nýtingarhlutfall skal að hámarki vera 1,0.
- Lóð Þórunnarstrætis 99 = 2.006 m²
 - Nýtingarhlutfall skal að hámarki vera 0,5.
- Lóð Byggðavegar 98 = 2.126 m²
 - Nýtingarhlutfall skal að hámarki vera 0,3.

Sú kvöð er á lóðinni að aðkoma er um hana að lóð spennistöðvar Norðurorku (Byggðarvegur 98A) og öryggisaðkoma að lóð tjaldsvæðis.

- Lóð Byggðavegar 98A = 96 m²
 - Nýtingarhlutfall skal að hámarki vera 0,4.
- Lóð bílastæðis norðan tjaldsvæðis = 3.702 m²
 - Ekki er gert ráð fyrir byggingum á lóðinni.

Sú kvöð er á lóðinni að aðkoma er um hana að lóð tjaldsvæðis og að lóð Þingvallastrætis 23.

2.2 Byggingarreitir

Á skipulagsupprætti eru sýndir byggingarreitir á lóð og skulu byggingar byggðar innan þeirra.

2.3 Samgöngur

2.3.1 Gatnakerfi

Götur umlykja skipulagssvæðið til allra átta en aðeins Þórunnarstræti er innan marka skipulagsins, frá Þingvallastræti að Hrafnagilsstræti. Þórunnarstræti er tengibraut skv. gildandi aðalskipulagi.

Tvær aðkomur eru inn á lóð bílastæðis norðan tjaldsvæðis og eru þær frá Byggðavegi og Þingvallastræti. Sú breyting er gerð að aðkoma inn á lóðina frá Þingvallastræti flyst um 15 m til vesturs og við það fækkar bílastæðum um 6, úr 122 í 116. Sú kvöð er á lóð bílastæðis að um hana er aðkoma að lóð tjaldsvæðis og lóð Þingvallastrætis 23.

2.3.2 Stígakerfi

Gangstétt er meðfram skipulagssvæðinu öllu, við þær götur sem umlykja skipulagssvæðið. Þá er göngustígur frá Byggðavegi, syðst á lóð bílastæðis, að aðkomusvæði tjaldsvæðis. Gert er ráð fyrir að gangstétt meðfram Byggðavegi breyki úr 1,5 m í 2,5 m og er breikkunin til austurs.

Í gegnum tjaldsvæðið liggja nokkrir stígar sem tengjast inn á gangstéttar við götur umhverfis skipulagssvæðið eða lóðir innan skipulagssvæðisins. Frá tjaldsvæðinu liggur göngustígur í gegnum lóð Þórunnarstrætis 99 og að gagnstétt við Þórunnarstræti. Sú kvöð er á lóð við Þórunnarstræti 99 að göngustígur liggur í gegnum lóðina.

2.3.3 Bílastæði

Bílastæði skulu almennt vera í samræmi við 64 gr. byggingareglugerðar nr. 441/1998.

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir eftirfarandi bílastæðum utan lóða á skipulagssvæðinu:

Meðfram Þórunnarstræti vestanverðu eru 20 bílastæði (langstæði) á milli gangstéttar og akbrautar.

Meðfram Byggðavegi austanverðum eru 25 bílastæði (langstæði) á milli gangstéttar og akbrautar.

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir eftirfarandi bílastæðum innan lóða á skipulagssvæðinu:

Á lóð norðan tjaldsvæðis er gert ráð fyrir bílastæðum fyrir 116 bíla, þar af tvö fyrir hreyfihamlaða. Bílastæðin voru áður 122 en með hliðrum aðkomu frá Þingvallastræti til vesturs fækkar bílastæðum í 116. Bílastæðin eru á sér lóð sem almenn bílastæði en gert er ráð fyrir að þau nýtist aðallega gestum tjaldsvæðisins og einnig fyrir Þingvallastræti 23.

Gert er ráð fyrir 8 bílastæðum á lóð við Þórunnarstræti 99, þar af eitt fyrir hreyfihamlaða. Þar sem fjöldi stæða uppfyllir ekki kröfur eitt bílastæði á hverja 35 m² skrifstofuhúsnæðis er gert ráð fyrir að þau 20 bílastæði sem gert er ráð fyrir meðfram Þórunnarstræti nýtist þeim sem erindi eiga í Þórunnarstræti 99.

Á lóð við Byggðaveg 98 eru 38 bílastæði sem nýtast verslun sem í húsinu er. Af þessum bílastæðum er eitt fyrir hreyfihamlaða.

Á lóð við Þingvallastrætis 23 er krafa um 1 bílastæði á hverja 75 m² húsnæðis. 30 bílastæði eru sýnd innan lóðar og uppfyllir það bílastæðakröfuna fyrir húsið eins og það er í dag. Af þessum stæðum skal eitt vera fyrir hreyfihamlaða. Við stækkun á húsinu skal bílastæðakrafan leyst innan lóðar eða með afnotum af bílastæðum á lóð vestan Þingvallastrætis 23.

Þau bílastæði sem sýnd eru innan lóða á deiliskipulagsupprætti eru aðeins til skýringar og staðsetning þeirra getur breyst við endanlega hönnun.

2.4 Veitur

2.4.1 Rafmagn, vatn og ljósleiðari

Norðurorka á Akureyri sér svæðinu fyrir rafmagn, neysluvatni og heitu vatni.

Stofnlögn hitaveitu liggur meðfram Þórunnarstræti vestanverðu.

11 kW háspennustrengur liggur að og frá spennistöð Norðurorku við Byggðarveg. Sú kvöð er á lóð tjaldsvæðis og lóð við Byggðarveg 98 að strengurinn liggur um lóðirnar í nánd við spennistöðina. Þá liggur 11 kW háspennustrengur meðfram Þingvallastræti sunnanverðu.

Samráð skal haft við Akureyrarbæ og Norðurorku vegna framkvæmda í nánd við núverandi lagnir, og möguleika á færslu lagna.

2.4.2 Fráveita

Öll mannvirki tengist fráveitukerfi Akureyrar. Kerfið er í samræmi við byggingarreglugerð nr. 441/1998 og reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skolp.

Frárennislögn liggur frá Byggðavegi og að stofnlögn við Þórunnarstræti, í gegnum lóð tjaldsvæðis og lóð Þingvallastrætis 23. Lögnin liggur í gegnum byggingarreit innan lóðar Þingvallastrætis 23 en ef til þess kemur að færa þurfi lögnina verður það á kostnað lóðareiganda.

Þá liggur frárennislögn frá Þórunnarstræti 99 og að stofnlögn við Þórunnarstræti. Lögnin liggur að hluta innan lóðar tjaldsvæðis og er sú kvöð á lóðinni að lögnin liggur um hana.

Samráð skal haft við Akureyrarbæ og Norðurorku vegna framkvæmda í nánd við núverandi lagnir, og möguleika á færslu lagna.

3 Almennir skilmálar

3.1 Almenn

Hér er lýst almennum skilmálum sem gilda að jafnaði um allar byggingar og framkvæmdir í tengslum við deiliskipulag þetta.

3.2 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um.

Þar sem hús eru samtengd skal samræma útlit, þakform, lita- og efnisval.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. byggingarreglugerð (441/1998).

Vanda skal til hönnunar bygginga sbr. byggingarlistastefnu Akureyrarbæjar sem samþykkt var í bæjastjórn 12. júní 2001.

3.3 Mæliblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Allir hlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð. Byggingarlína sýnir lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum.

Mæliblöð sýna einnig viðmiðunarhæðir gangstétta og gatna við lóðarmörk, sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum.

3.4 Sorpgeymslur og gámar

Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við 84. gr. byggingareglugerðar (441/1998) eða samkvæmt ákvæðum sem Akureyrarbær setur.

3.5 Frágangur lóða

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við kafla 3 í byggingareglugerð (441/1998). Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur skv. mæliblaði.

Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram opnum svæðum í þeirri hæð, sem sýnd er á mæliblöðum, og bera allan kostnað af því.

3.6 Umhverfisáhrif

Deiliskipulag tjaldsvæðisreits við Þórunnarstræti fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006,

Ekki er talið að framfylgd deiliskipulags hafi neikvæð umhverfisáhrif að neinu leiti. Helstu framkvæmdir skv. deiliskipulagi er viðbygging og hækkun byggingar við Þingvallastrætis 23 auk þess sem heimilt verður að fjarlægja hús númer 97 við Þórunnarstræti. Ekki er talið að þessar framkvæmdir hafi neikvæð áhrif á umhverfið.

4 Sérákvæði

4.1 Almennt

Hér er lýst sérstökum skilmálum fyrir hverja húsagerð í deiliskipulagi þessu.

4.2 A – Þingvallastræti 23

Núverandi bygging er tvær álmu og er heildarflatarmál hússins er 2.224,1 m². Um er að ræða eina aðalálmu (austurálma) og er sú álma þrjár hæðir og hálfniðurgrafinn kallari. Álman er 12,4 m að hæð frá gólfkóta 1. hæðar. Gólfplötur hvernar hæðar er 424,3 m². Önnur álma (vesturálma) er út frá henni til vesturs og er hún á einni hæð auk hálfniðurgrafins kjallara. Álman er 4,4 m að hæð frá gólfkóta 1. hæðar. Gólfplötur jarðhæðar er 291,0 m² og gólfplötur 1. hæðar 235,3 m². Neðstu hæðir beggja álma eru hálfniðurgrafnar.

Heimilt er að byggja við austurálmu innan þess byggingarreits sem umhverfis hana er sýndur til suðurs. Þá er heimilt að byggja eina hæð ofan á álmuna og verður hún þá fjórar hæðir auk kjallara.

Hámarks byggingarmagn álmunar skal vera 3.152 m² og hæð hennar skal að hámarki vera 16,1 m yfir gólfkóta 1. hæðar. Gólfplötur hvernar hæðar skal að hámarki vera 630,4 m². Staðsetning innan byggingarreits er frjáls.

Heimilt er að endurbyggja núverandi vesturálmu að hluta eða öllu leiti innan byggingarreits. Hámarks byggingarmagn og hæð byggingar skal vera í samræmi við núverandi byggingu.

4.3 B – Þjónustuhús tjaldsvæðis

Heimilt er að endurbyggja núverandi hús að hluta eða öllu leiti innan byggingarreits. Innan byggingarreitsins er heimilt að reisa byggingar á einni hæð að hámarki 392 m². Hæð bygginga skal að hámarki vera 4,0 m yfir gólfkóta. Staðsetning innan byggingarreits er frjáls.

4.4 Þórunnarstræti 99

Þórunnarstræti 99 (Húsmæðraskólinn) var byggt árið 1945 og var húsið hannað af þáverandi húsameistara ríkisins, Guðjóni Samúelssyni. Leita skal áhlits húsafriðunarefndar áður en heimilað verður að byggja við eða breyta húsinu.

Heimilt er að viðhalda núverandi húsi og byggja við það innan byggingarreits. Hámarks byggingarmagn er 1.003 m² og hæð byggingar skal vera í samræmi við núverandi byggingu.

4.5 Byggðavegur 98

Heimilt er að endurbyggja núverandi hús að hluta eða öllu leiti innan byggingarreits. Hámarks byggingarmagn og hæð byggingar skal vera í samræmi við núverandi byggingu.

Samþykktir

Deiliskipulag þetta var samþykkt í skipulagsnefnd Akureyrar þann

Tillagan var auglýst frá _____ til _____

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73 / 1997, var samþykkt í bæjarstjórn Akureyrar þann

Bæjarstjóri Akureyrar

Deiliskipulag þetta öðlaðist gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann _____