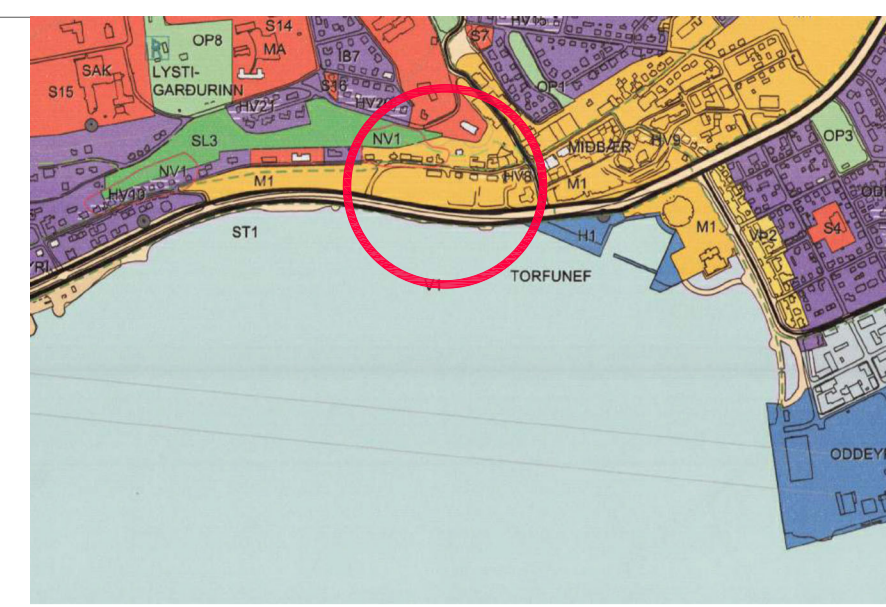


BREYTING Á DEILISKIPULAG MIÐBÆJAR DROTTNINGARBRAUTARREITS

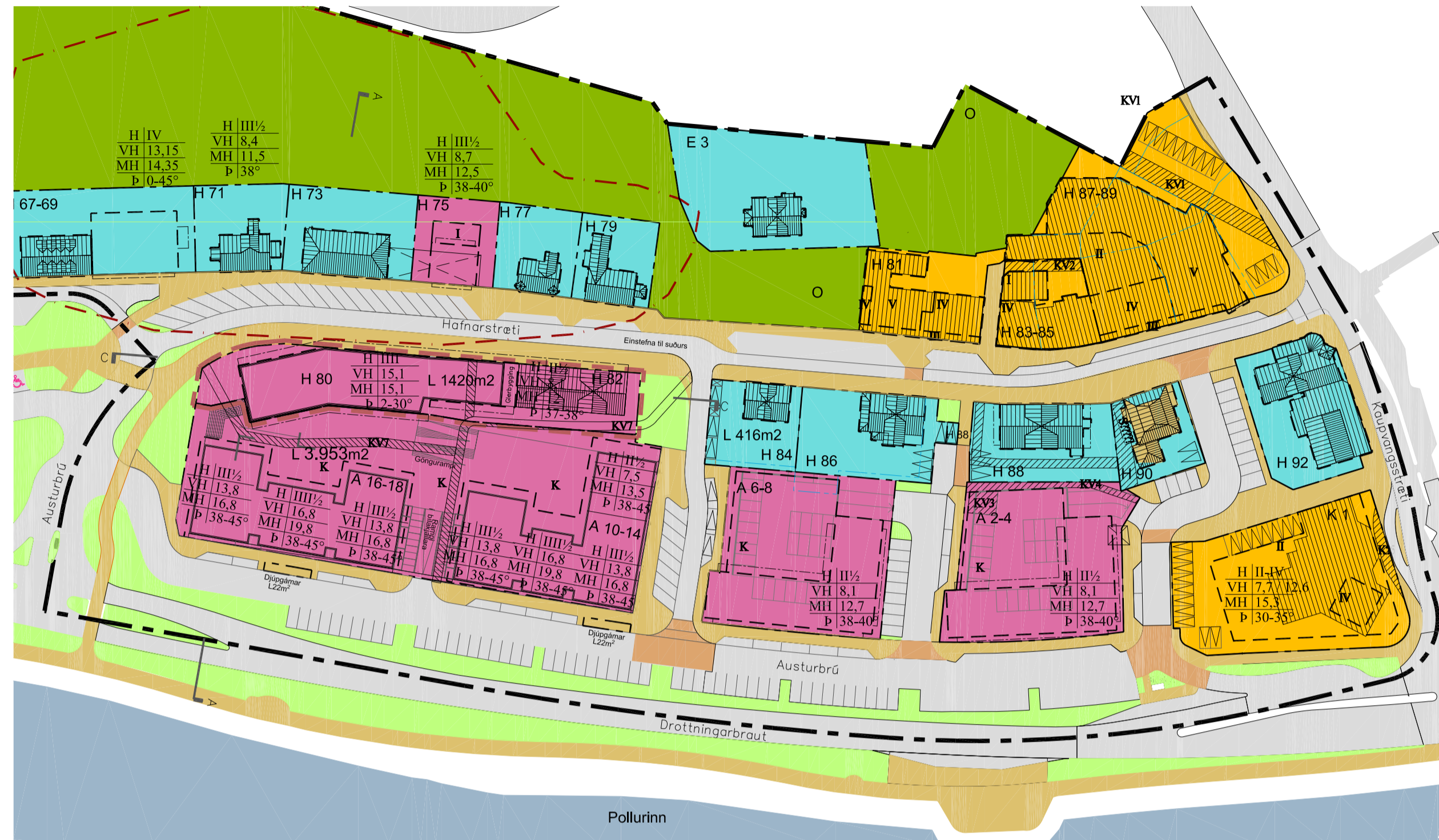
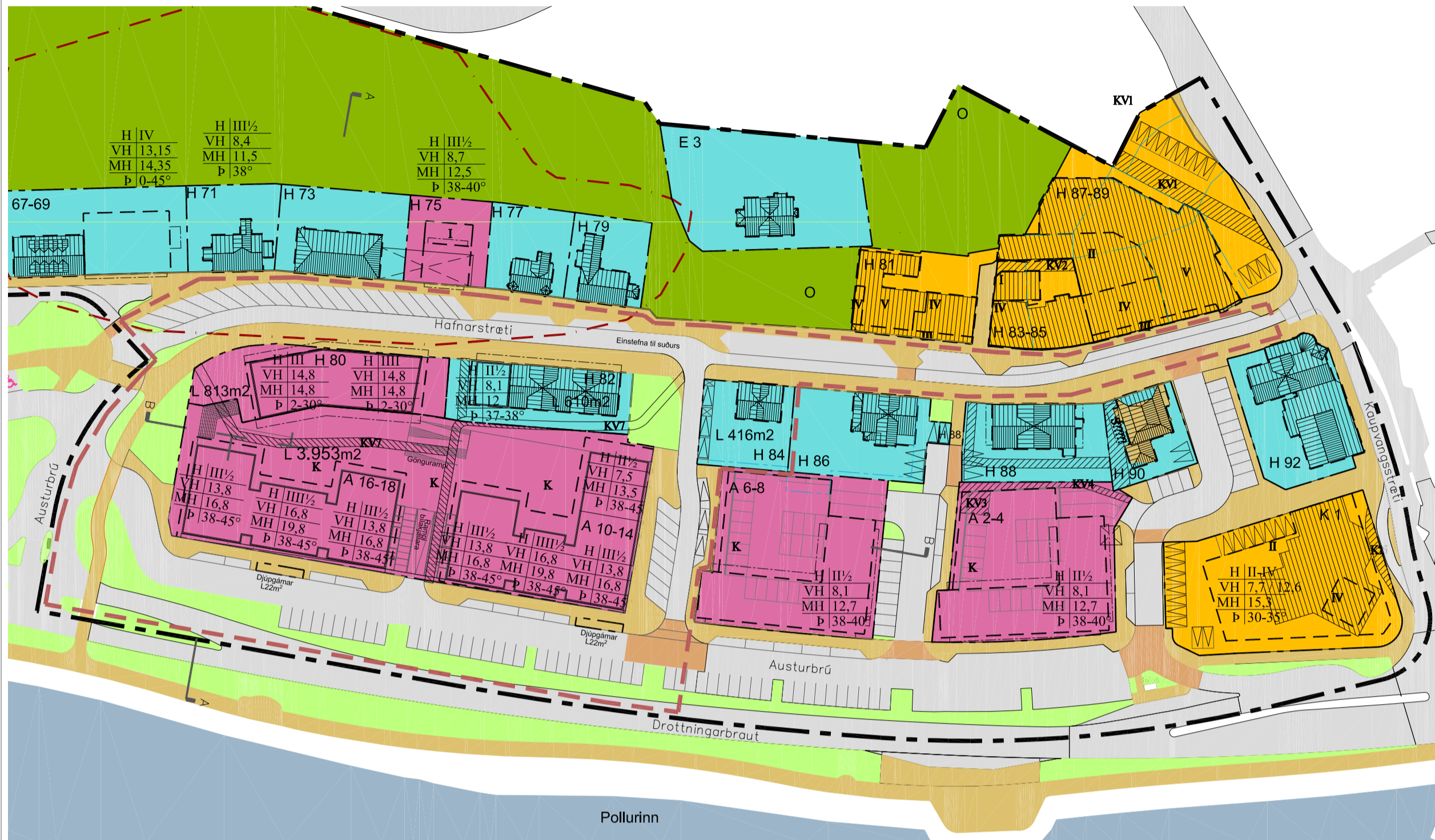
HAFNARSTRÆTI 80-82



HLUTI ÚR ADALSKIPULAGI AKUREYRAR 2018-2030

SKÝRINGAR

- Mörk skipulagssvæðis
- Lóð, byggingar byggðar fyrir 1930
- Lóð, byggingar byggðar eftir 1930
- Lóð fyrir nýbyggingar
- Óbyggt svæði
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur fyrir útbyggingar
- Byggingar sem heimilt er að fjarlægja
- Kvaðir
- Bilastæði innan lóða
- GATNAKERFI
- Akbraut
- Bilastæði
- Hellulagt yfirborð og hraðahindrun
- Gangstétt
- Gróður
- Akvæði fyrir lóð og/eða byggingarreit
- Vegghæð langhlíða
- Menishæð
- Þakhalli
- HÚSAHÆÐIR
- Kjallari, hálfniðurgrafinn
- Hæðafjöldi
- Rishæð



Núverandi deiliskipulag samþykkt í skipulagsráði Akureyrarbæjar 15.06.2022
Mkv: 1:1000

Tillaga að breyttu deiliskipulagi
Mkv: 1:1000

Lóð	Lóðastærð, skipulag	Nýtingarhlíf, skipulag	Heildar bygg.magn	Hæðafjöldi	Nýjar íbúðir
Hafnarstræti 80	813	2,24	1.825	III-III	16-20 h. íb.
Hafnarstræti 82	610	1,74	1.060	II½	2-3 h. íb.

Lóð	Lóðastærð, skipulag	Nýtingarhlíf, skipulag	Heildar bygg.magn	Hæðafjöldi	Hótelherb
Hafnarstræti 80-82	1.420	2,78	3.945	II½-III	62-75

SKILMÁLATAFLA FYRIR BREYTINGU

SKILMÁLATAFLA EFTIR BREYTINGU

Gildandi deiliskipulag

Skilmálar í gildi

Almenn lýsing fyrir Hafnarstræti 80-82

Í gildandi skilmálum er heimild fyrir 2,5 hæða viðbyggingu við Hafnarstræti 82 og þrígga hæða nýrri hótélbyggingu að Hafnarstræti 80. Við Hafnarstræti er ákvæði um einstefnu til suðurs frá Hafnarstræti 84 og gatan þrængd til norðurs að Kaupvangsstræti.

Almenningsrými og stígar: Opin 2,0m breiða gönguleið fyrir almenning verður á milli bygginga á lóðunum frá suðri til norðurs og einnig þvert á svæðið frá austri til vesturs, á milli Hafnarstræti 80 og Hafnarstræti 82. Opíð svæði er á milli húsa við Hafnarstræti 80-82 og Austurbú 10-18. Almenningsrými til suðurs tengist veitingastað á jarðhæð íbúðarhótel.

Hafnarstræti 82

Núverandi hús er notað sem hótél/gistihús.

Heimild er fyrir 2,5 hæða viðbyggingu upp að suðurgaffli hússins. Á gluggalausan norðurgafflinn er leyfi fyrir gluggum og svölum eins og er á suðurgafflinum, þannig að heildaryfirbragð og heildarhæð hússins verður óbreytt.

Stærðir/byggingarmagn fyrir H82: Núverandi stærð hússins er 745m², heimild er fyrir stækkun um 255m² stærð alls 1.000m². B rými svaflir og fl. 60m². Heildarbyggingarmagn með núverandi byggingu og B rýmum verður 1.060m². Lóðarstærð er 610m². Nýtingahlutfall 1,74.

Hafnarstræti 80
Heimild er fyrir nýbyggingu með 16-20 hótélíbúðum. Leyfi er fyrir að breyta hótélíbúðunum í almennar íbúðir. Gert ráð fyrir verslun, þjónustu og veitingastaðum á 1. hæðinni. Veitingastaðir verða í flokki II og tegund C. Gert er ráð fyrir að það verði heimild fyrir að hafa veitingaborð fyrir utan veitingastaðina og verða þau innan lóðar viðkomandi veitingastaðar. Sunnan við húsinn H 80 og A 16-18 er grænt svæði / listagarður/ leiksvæði sem er í umsjón og eigu Akureyrarbæjar. Húshæðir eru III-III

Stærðir/byggingarmagn fyrir H80: Stærð hússins er um 1.545m². B rými, svaflir o.fl. eru um 180m². Heildarbyggingarmagn er 1.825m². Lóðarstærð er 837 m². Nýtingarhlutfall 2,24.

Breyting á deiliskipulagi

Greinargerð
Breyting á deiliskipulagi á Drottningarbrautarreit fyrir lóðirnar Hafnarstræti 80-82. Í breytingartillögunni felst sameining lóðanna og verður heildarstærð lóðarinnar 1420 m².

Heimild verður fyrir fjögurra hæða hótélbyggingu að Hafnarstræti 80 sem mun tengjast Hafnarstræti 82 við suðurgaffil byggingarinnar og verður hótélið rekið sem ein eining á sameinaðri lóð með um 62-75 hótélherbergjum.

Í gildandi skilmálum fyrir Hafnarstræti 82 er leyfilegur fjöldi hótélherbergja 14 herbergi í núverandi húsi auk heimildar fyrir viðbyggingu á suður gaffli fyrir 2-3 hótélherbergi. Alls er því heimild fyrir 16-17 hótélherbergjum. Við breytinguna er áætlað að um 14-19 hótélherbergi verði í byggingunni að Hafnarstræti 82 .

Í gildandi skilmálum fyrir Hafnarstræti 80 er heimild fyrir nýbyggingu með 16-20 hótélíbúðum. Við breytinguna verður Hafnarstræti 80 tengt Hafnarstræti 82 á suðurgaffil og verður heimild fyrir 48-56 herbergi í nýju viðbyggingunni að Hafnarstræti 80.

Fjöldi herbergja fyrir breytingu 32-37

Fjöldi herbergja eftir breytingu 62-75

Fyrir Hafnarstræti 80 er krafa gerð um uppbrot í þakformum til að gæta þess að slétt þök verði ekki ráðandi lausn. Þök efstu hæða skulu því vera hallandi að öllu eða einhverju leyti.

Hafnarstræti 82

Í stað þess að stækka Hafnarstræti 82 til suðurs, þá er óskað eftir því að láta núverandi hús halda sér, eins og það er og tengja það Hafnarstræti 80. Hluti nýbyggingar, sem er næst núverandi húsi yrði alfarið úr gleri, bæði veggir og þak, og veggirnir ganga inn frá útveggjum, sem slítur þannig upp ásyndina á milli húsanna í götumyndinni. Á norðurhlíð Hafnarstrætis 82 sem er gluggalaus verða settir gluggar eins og eru á suðurhlíðinni og svölum verður breytt og munu passa betur við húsið heldur en núverandi svaflir gera.

Í glerbyggingunni verður brú og opíð á milli hæða sitt hvoru megin við brúna, þannig verður tengingin að núverandi húsi sem allra léttust.

Með þessu er verið að tryggja að Hafnarstræti 82 fái þá athygli og viðhald sem það á skilið til framtíðar.

Eigandi og framkvæmdaaðili að Hafnarstræti 80 og 82 hefur metnað til að sæta færis og ná fyrsta alþjóðlega hótél vörumerki utan höfuðborgarsvæðis, í höfuðstað Norðurlands. Til þess að svo megi verða þarf að ná fram rekstrarhæfni einingu með lágmarksherbergjafjölda, sem stendur undir byggingarframkvæmd og byggingarnar þurfa að vera tengdar saman upp á hagkvæmni og öryggissjónarmið fyrir starfsfólk, gesti, þjónustu og rekstur hótelsins.

Útfærsla og útlit gler tengingar verður unnin í nánú samstarfi með Minjastofnun Íslands.

Almenningsrými og stígar: Í gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir opinum 2,0m breiðri gönguleið fyrir almenning á milli bygginga á lóðunum frá suðri til norðurs og einnig þvert á svæðið frá austri til vesturs, á milli Hafnarstræti 80 og Hafnarstræti 82. Kvðin helst óbreytt en aðgengi verður á milli Hafnarstrætis 80 og Hafnarstræti 82 um jarðhæð Hafnarstrætis 80 þar sem opíð verður fyrir gangandi umferð almennings á opunartíma hótelsins.

Gert verður ráð fyrir að hægt sé að hafa gönguleið fyrir íbúa Austrubúar 10-18 um ílaskjallarann og í hótélið.

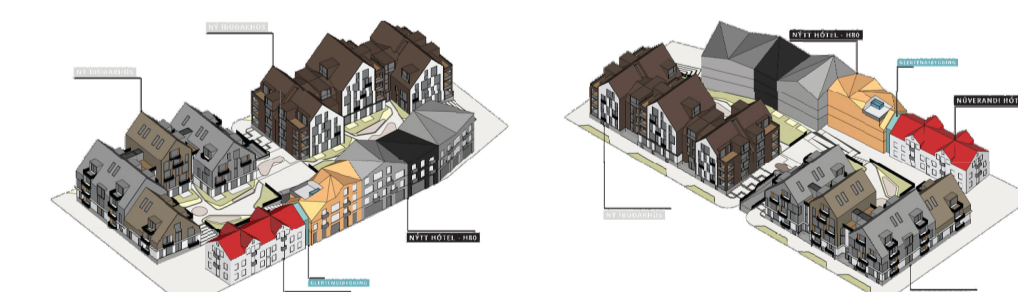
Byggingarreitur, láréttir og lódréttir, eru sýndir á uppdrátti. Heimilt er að lyftur og annar tæknibúnaður fari upp fyrir hámarkspakkóta allt að 2,5 m. Heimilt er að svaflir og aðrir einstakir byggingarhlutar gangi 1,7 m út fyrir byggingarreit og út á bæjarmörk við Hafnarstræti eins og kemur fram á uppdrátti. Allar hámarkshæðir bygginga koma fram á uppdrátti/sneiðingum , hámarkshæð hækkar um 30cm úr 14,80m í 15,10m.

Stærðir/byggingarmagn:
Hafnarstræti 82: Stærð byggingarinnar er 745m² og helst óbreytt. B rými svaflir og fl. 60m². Heildarbyggingarmagn núverandi byggingu með B rýmum verður 805m².

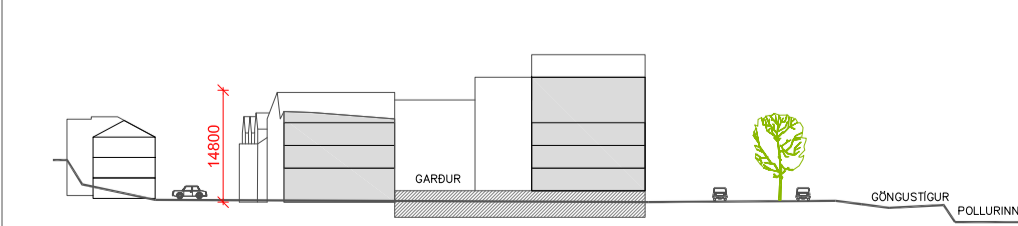
Hafnarstræti 80: Í gildandi deiliskipulagi er heimild fyrir 1.725m² nýbyggingu (1.545m² + 180m² fyrir B rými, svaflir o.fl.). Stærð við breytinguna verður um 3000 m². B rými, svaflir o.fl. eru um 140m². Heildarbyggingarmagn er 3.140m².

Heildarbyggingarmagn með B rýmum beggja húsa verður: 3.945 m²
Lóðarstærð er 1.420m²
Nýtingarhlutfall 2,78.

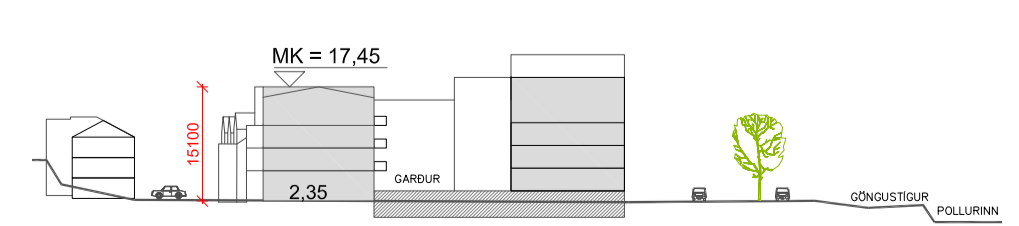
Að öðru leyti haldað fyrri samþykktir og skilmálar óbreyttir.



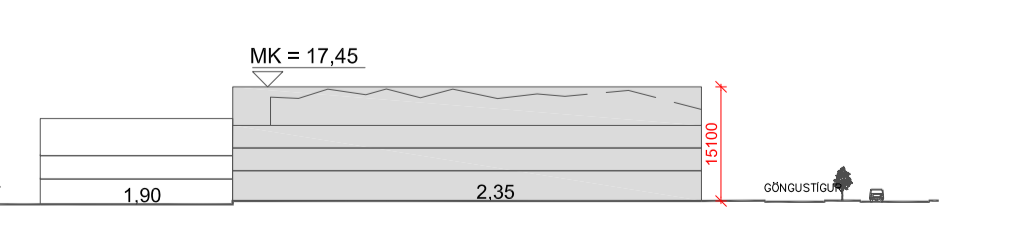
SKÝRINGARMYNDIR - MÖGULEG ÚTFÆRSLA GLERBYGGINGAR



SNEIÐING A-A - ÚR GILDANDI DEILISKIPULAGI 1:1000



SNEIÐING A-A - TILLAGA AÐ BREYTINGU 1:1000



SNEIÐING C-C 1:1000



ÚTLIT SUÐUR 1:1000



ÚTLIT VESTUR 1:1000



Útg. Dags. Skýfing YLaf: Braf:

DROTTNINGARBRAUTARREITUR
HAFNARSTRÆTI 80-82
AUSTURBRÚ 10-18
DEILISKIPULAGSBREYTING

Telknað af: SRG
Yfirfarið af: OKF

Dagsetning: 01.12.2023
Mælikvarði: 1:1000

Hallgrím Guðmundsson kl 140549-2439
Freyr Frostason kl 170470-4989
Ólafur Kr Finnþorsson kl 260209-3229
Páola Gianfrancesco kl 080176-2879
Ragnar Auðunn Birgisson kl 230160-4499
Samuel Guðmundsson kl 011093-4039

THG ARKITEKTAR
Fasöln 9 108, Reykjavík, tel 440703 - 2590
sími 545 1600 þygg@thg.is www.thg.is

20-028-01 0401
Verknúmer Númer Útgáfa

Öll mál og aðstæður athugasit á staðnum fyrir smíði. Óheimilt er að mæla upp af teikningum og THG arkitektum skal tilkynnt um ósamræmi og vafaatriði. Öll afnot og afritun teikningarinnar, að hluta til eða heild, er háð skriflegu leyfi höfundar.