



# AKUREYRARBÆR – HVANNAVELLIR

## VERLSUNAR- OG ÞJÓNUSTUSVÆÐI

### GREINARGERÐ MEÐ SKIPULAGS- OG

### BYGGINGARSKILMÁLUM

TILLAGA - 22. SEPTEMBER 2022



Samþykktir.....	1
1 Inngangur .....	2
2 Aðdragandi, tilgangur og viðfangsefni.....	2
3 Staðhættir og upplýsingar.....	2
4 Skipulagsleg staða .....	3
4.1 Aðalskipulag Akureyrar 2018-2030 .....	3
4.2 Rammahluti Aðalskipulag Akureyrar 2018-2030, Oddeyri.....	5
4.3 Minjaskráning og húsakönnun .....	6
4.4 Gögn deiliskipulags .....	9
4.5 Samráð.....	9
5 Deiliskipulag .....	9
5.1 Lóðir .....	9
5.2 Byggingarreitir .....	10
5.3 Veitur .....	10
5.1 Bílastæði .....	10
6 Almennir skilmálar .....	10
6.1 Almennt .....	10
6.2 Hönnun og uppdrættir .....	11
6.1 Mæliblöð.....	11
6.1 Algild hönnun.....	11
6.1 Sorpgeymslur.....	11
7 Sérákvæði.....	12
7.1 Almennt .....	12
7.2 Hvannavellir 10.....	12
7.1 Hvannavellir 16.....	12
7.1 Hvannavellir 12.....	13
7.1 Hvannavellir 14.....	13
8 Umhverfisáhrif .....	13
Viðauki.....	14

## Samþykktir

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 41 gr. skipulagslaga nr. 123 / 2010 frá \_\_\_\_\_

til \_\_\_\_\_ var samþykkt í bæjarstjórn Akureyrar þann \_\_\_\_\_

---

Bæjarstjóri Akureyrar

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

## 1 Inngangur

Akureyrarbær vinnur að gerð deiliskipulags sem nær yfir lóðirnar við Hvannavelli 10, 12, 14. Tilgangur skipulagsins er að ákvarða uppbyggingarmöguleika á svæðinu fyrir þjónustu og íbúðir.

Deiliskipulagið fellur undir lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana en deiliskipulagið mun þó ekki fela í sér framkvæmdir sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum.

## 2 Aðdragandi, tilgangur og viðfangsefni

Á fundi skipulagsráðs 15. september 2021 var tekið fyrir erindi lóðarhafa Hvannavalla 10 þar sem kynnt var tillaga að nýju fjögurra hæða fjölbýlishúsi með inndreginni 5. hæð á lóðinni. Gert var ráð fyrir 23 íbúðum í húsinu og samtals 23 bílastæðum þar af 16 í bílakjallara en 7 innan lóðarinnar.

Skipulagsráð tók jákvætt í að byggt verði fjölbýlishús á lóðinni í stað núverandi húss og fól sviðsstjóra skipulagssvið að hefja vinnu við deiliskipulag fyrir svæðið, en forsenda uppbyggingar á lóðinni er að unnið verði deiliskipulag fyrir lóðina og næsta nágrenni.

Á fundi skipulagsráðs 24. nóvember 2021 var tekið fyrir erindi þar sem fyrir hönd lóðarhafa Hvannavalla 10 er óskað eftir heimild til að hefja vinnu við deiliskipulag lóðarinnar Hvannavallir 10 í samræmi við uppbyggingu skv. fyrra erindi. Skipulagsráð samþykkti að heimila umsækjanda að hefja vinnu við deiliskipulag svæðisins í samvinnu við Akureyrarbæ. Er gert ráð fyrir að deiliskipulagssvæðið nái til lóðanna Hvannavalla 10, 12, 14.

Skipulagslýsing vegna fyrirhugaðs deiliskipulags var samþykkt til kynningar á fundi skipulagsráðs Akureyrarbæjar 22. desember 2021. Skipulagslýsingin var auglýst frá 12. janúar til 2. febrúar 2022 og hún send til umsagnaraðila. Fjórar athugasemdir bárust við lýsinguna og til að koma á mótis við þær ákvað skipulagsráð á fundi sínum 9. febrúar 2022 að bygging á lóð Hvannavalla 10 verði að hámarki fjórar hæðir með efstu hæðina inndregna og að sett verði kvöð um skjólvegg á lóðamörkum Hvannavalla 10-14 og Sólvalla.

Viðfangsefni deiliskipulagsins er m.a. að skoða möguleika á þéttingu byggðar á svæðinu í samráði við lóðarhafa, í samræmi við ákvæði sem eiga við um svæðið í gildandi aðalskipulagi.

Í deiliskipulagi verða skilgreindir byggingarreitir á núverandi lóðum og sett ákvæði hvað varðar viðbyggingar við núverandi hús eða endabyggingar húsa. Þá verður gerð grein fyrir lóðamörkum, aðkomuleiðum, byggingarreitum, nýtingarhlutfalli og öðrum þeim ákvæðum sem ástæða verður til að skilgreina í deiliskipulagi.

## 3 Staðhættir og upplýsingar

Skipulagssvæðið afmarkast götunni Hvannavöllum í vestri, götunni Furuvöllum í norðri, af lóðarmörkum á milli Hvannavalla 10-14 (sléttar tölur) og Furuvalla 1 ásamt Sólvöllum 9-15 (oddatölur) í austri og af stíg sem liggur á milli lóða við Hvannavelli 8 og 10 í suðri. Stærð skipulagssvæðisins 0,9 ha. Skipulagssvæðið ásamt aðliggjandi svæðum er gamalgróið hverfi og eru byggingar á öllum lóðunum innan skipulagssvæðisins, eitt hús á hverri lóð nema tvö hús á lóð við Hvannavelli 14. Nánari upplýsingar um núverandi byggingar í kafla 4.3.



Mynd 1. Afmörkun skipulagssvæðisins.

## 4 Skipulagsleg staða

### 4.1 Aðalskipulag Akureyrar 2018-2030

Í gildi er Aðalskipulag Akureyrar 2018-2030 og þar er skipulagssvæðið skilgreint sem hluti af verslunar- og þjónustusvæði merkt VP5.



Mynd 2. Hluti Aðalskipulags Akureyrar 2018-2030. Skipulagssvæðið er afmarkað með rauðri punktalínu.

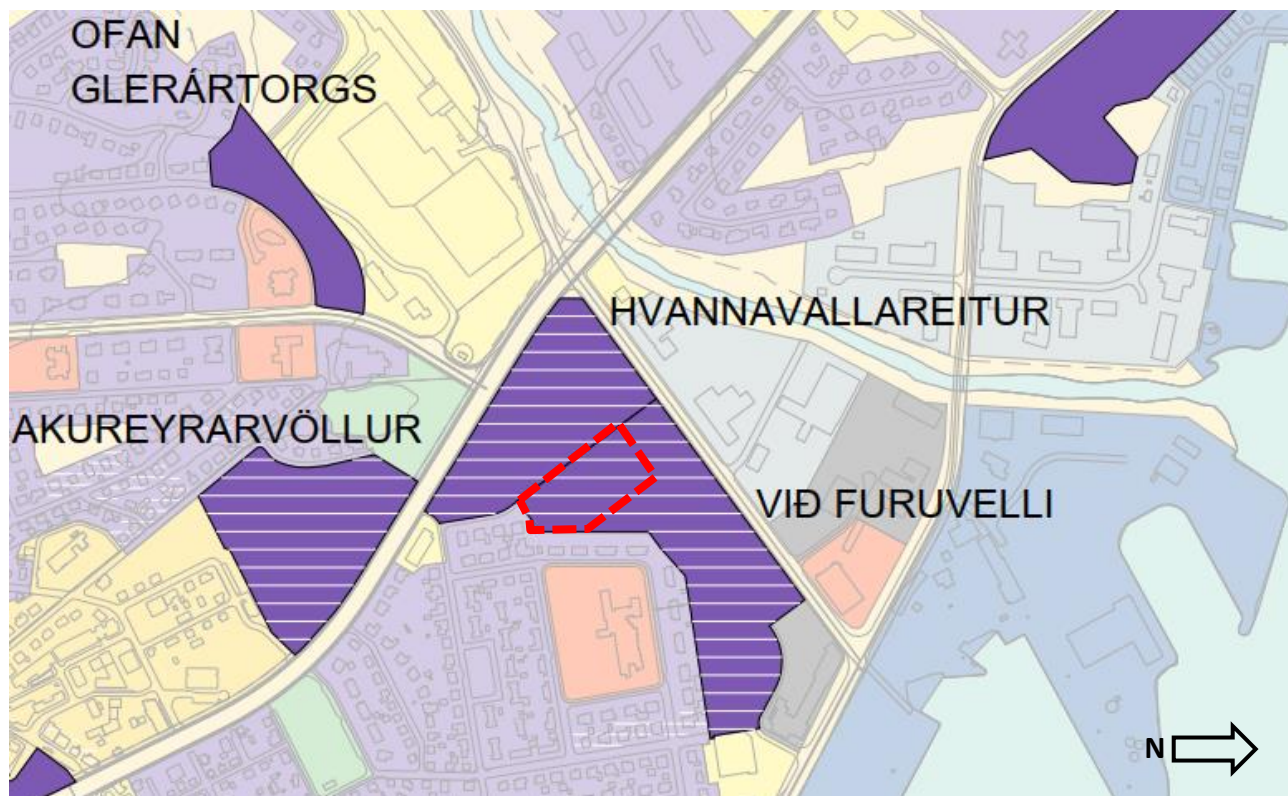
Hér að neðan er umfjöllun um verslunar- og þjónustusvæði VP5 í töflu í greinargerð aðalskipulags.

Merking	Heiti	Svæði	Stærð ha	Lýsing og sérákvæði reita
VP5	Svæði við Furuvelli	Oddeyri	4,3	Verslanir og þjónustufyrirtæki, Ódeiliskipulagt. Fullbyggt, en þróun svæðisins möguleg. <i>Einungis starfsemi sem ekki hefur neikvæð áhrif á umhverfið. Íbúðir eru heimilar á efri hæðum húsa sunnan götunnar.</i>

Í greinargerð aðalskipulagsins kemur einnig fram að svæðið sé hluti af þéttingarsvæði/þróunarsvæði. Skv. skilmálum í greinargerð aðalskipulags er þétting íbúðarbyggðar m.a. möguleg við endurskipulagningu svæða með úrelta starfsemi, eða starfsemi sem ekki er lengur þörf fyrir eða betur er staðsett annars staðar.

Uppbygging á reit við Furuvelli er ótímasett í greinargerð aðalskipulags.

Tillaga að deiliskipulagi er í samræmi við gildandi aðalskipulag.



Mynd 3. Hluti uppdráttar fyrir þéttingarsvæði í greinargerð Aðalskipulags Akureyrar 2018-2030, fjólublá svæði eru skilgreint þéttingarsvæði. Skipulagssvæðið er afmarkað með rauðri punktalínu.

Hér að neðan er umfjöllun um þéttingarsvæði við Furuvelli í töflu í greinargerð aðalskipulags.

Heiti	Svæði	Stærð ha	Íbúðategundir til viðmiðunar	Þéttleiki	Fjöldi íbúða viðmiðunartölur
Furuvellir, endurnýting svæðis, þróunarsvæði	Oddeyri, svæði VP5	Hluti svæðis	Efri hæðir VP húsa	-	75

#### 4.2 Rammahluti Aðalskipulag Akureyrar 2018-2030, Oddeyri

Í gildi er Rammahluti Aðalskipulags Akureyrar 2018-2030 fyrir Oddeyri. Rammahluti aðalskipulags er sá hluti aðalskipulags þar sem útfærð eru ákveðin afmörkuð svæði sveitarfélagsins með það að markmiði að ákvarða nánar landnotkun, svo sem um meginþætti þjónustukerfa og að afmarka byggingarsvæði eða áfanga deiliskipulagsáætlana.

Skv. rammaskipulaginu er gert ráð fyrir að framtíðarlandnotkun á því svæði sem deiliskipulagi nær til verði blönduð byggð.

Reglur um blandaða byggð í rammaskipulaginu eru eftirfarandi:

- Nýjar byggingar skulu mynda skjólsæl og sólrík útirými
- Í blandaðri byggð geta íbúðir verið á efri hæðum verslunar- og þjónustubygginga
  - Fjölbreytt íbúðarform skulu vera í nýrri byggð
  - Lofthæð á jarðhæðum skal vera yfir 3 metrum í nýrri byggð
  - Rými skulu vera opin svo auðvelt sé að aðlaga að breyttri notkun
  - Íbúar skulu hafa aðgengi að dvalarsvæði utanhúss
- Byggingar skulu almennt vera 3-4 hæðir
  - Einstaka byggingar geta verið hærri en 4 hæðir og virkað sem kennileiti í bænum
- Vinnustöðum í blandaðri byggð verði settar reglur um hávaða utan dagvinnutíma



Mynd 4. Hluti uppdráttar fyrir framtíðar landnotkun í greinargerð Rammahluta Aðalskipulags Akureyrar 2018-2030, Oddeyri. Skipulagssvæðið er afmarkað með rauðri punktalínu.

Skv. greinargerð rammaskipulagsins er eitt af markmiðum skipulagsins er að fjölga íbúum á Oddeyri. Núverandi íbúðarhverfi er að mestu fullbyggt en nýta má land á aðliggjandi húsareitum betur. Á reitum fyrir blandaða byggð er gert ráð fyrir endurnýjun að hluta og þéttingu. Víða eru byggingar sem hvorki hafa mikið verð- né verndargildi. Í sumum þeirra er starfsemi sem gæti vel þrífist á jarðhæðum íbúðarhúsa en í öðrum er starfsemi sem hentar síður í nábýli við íbúðarbyggð. Uppbygging blandaðrar byggðar í grónu hverfi er langtímaverkefni og geta breytingar átt sér stað á einstaka húsareitum með breyttri starfsemi á svæðinu eða með endurnýjun stakra bygginga.

Þar sem fyrirhugað er að breyta núverandi húsnaði í íbúðir skal gera ráð fyrir sólríku dvalarsvæði og bílastæðum á lóð. Íbúðir skulu almennt hafa glugga til tveggja átta, þó geta íbúðir undir 50 m<sup>2</sup> verið einhliða hafi þær glugga til austurs, suðurs eða vesturs.

Í greinargerð rammaskipulagsins eru einnig sérákvæði fyrir einstaka reiti og er skipulagssvæðið innan reits C - Tryggvabraut og Furuvellir.

Upplýsingar og stefnu um svæðið má sjá í töflu hér að neðan.

Nr.	Stærð	Þéttleiki	Stefna	Deiliskipulag
C	7 ha	Núv. nýtingarhlutfall ca. 0,3 Stefna: þétting, t.d. með því að byggja ofaná núverandi byggingar og á auðum lóðum	Verslun og þjónusta við Tryggvabraut. Blönduð byggð með íbúðum við Furuvelli. Heimilt er að útbúa íbúðir í núverandi byggingum með verslun og þjónustu á jarðhæðum. Byggja má ofaná núverandi byggingar eða reisa nýjar. Byggingar verði almennt 3-4 hæðir.	Ekki til.

Þá er svokallaður Lindureitur (lóð Linduhúss og aðliggjandi lóðir)<sup>1</sup> sérstakt athugunarsvæði og er reiturinn talinn álitlegur uppbyggingarkostur fyrir blandaða byggð með endurnýjun stakra bygginga. Möguleg nýting bygginga og lóða með þéttingu byggðar og fjölgun íbúa í huga skal tekið til athugunar í deiliskipulagi.

Tillaga að deiliskipulagi er í samræmi við rammahluta gildandi aðalskipulags fyrir Oddeyri.

### 4.3 Minjaskráning og húsakönnun

Skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012 skal fara fram skráning á fornleifum, húsum og mannvirkjum áður en deiliskipulag er afgreitt og framkvæmdaleyfi veitt.

Engar fornleifar eru skráðar innan skipulagssvæðisins. Allt land er raskað og er ekki talin ástæða til að vinna deiliskrá fornminja á svæðinu.

Hér að neðan eru upplýsingar um núverandi byggingar innan skipulagssvæðisins skv. Þjóðskrá Íslands og teikningum hjá Akureyrarbæ:

<sup>1</sup> Allar lóðirnar eru innan skipulagssvæðis deiliskipulagsins.

### **Hvannavellir 10**

Byggingarár: 1960

Hönnuður: Birgir Ágústsson

Húsið er á einni hæð með risi, byggingarmagn er 527,1 m<sup>2</sup>

Hjálpræðisherinn á Akureyri var með starfsemi í húsinu á árunum 1981 – 2021



### **Hvannavellir 12**

Byggingarár: 1963

Hönnuður: Teiknistofa S.Í.S.

Húsið er á einni hæð, byggingarmagn er 1.062,3 m<sup>2</sup>

Kexsmiðjan hefur verið með starfsemi í húsinu frá árinu 1996





## Hvannavellir 14

Byggingarár: 1961

Hönnuður: Jón Geir Ágústsson

Húsið er á þremur hæðum, byggingarmagn er 3.884,3 m<sup>2</sup>

Súkkulaðiverksmiðjan Linda var með starfsemi í húsinu fram til ársins 1995 en nú eru fjölmörg fyrirtæki með starfsemi í húsinu.



## Hvannavellir 14b (innan lóðar við Hvannavelli 14)

Byggingarár: 1978

Hönnuður: Tómas Búi Böðvarsson

Húsið er á einni hæð, byggingarmagn er 243,0 m<sup>2</sup>

Dekkjaverkstæði var upphaflega í húsinu en nú er þar prentsmiðja



#### 4.4 Gögn deiliskipulags

Deiliskipulagið samanstendur af eftirtöldum gögnum:

- Greinargerð með forsendum ásamt skipulags- og byggingarskilmálum.
- Deiliskipulagsupprætti í mælikvarða 1:1000 í A3.

#### 4.5 Samráð

Í vinnu við deiliskipulag eða á auglýsingartíma deiliskipulagsins er haft samráð við ýmsa hagsmunaaðila sem tengjast beint því sem snertir deiliskipulagsgerðina.

Helstu samráðsaðilar í vinnu við deiliskipulag eru eftirfarandi:

- *Norðurorka*
- *Minjastofnun Íslands*
- *Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra*
- *Hverfisnefnd Oddeyrar*
- *Viðeigandi ráð, nefndir og deildir Akureyrarbæjar*
- *Íbúar á Akureyri*

## 5 Deiliskipulag

Gert er ráð fyrir tveimur nýjum byggingum innan núverandi lóða á skipulagssvæðinu. Þá er gert ráð fyrir dreifistöð rafveitu á nýrri lóð á svæðinu

### 5.1 Lóðir

Lóðir við Hvannavelli 10 og 12 verða óbreyttar hvað varðar stærð og númer lóðanna. Lóð við Hvannavelli 14 minnkar, fær nýtt númer og til verður ein ný lóð.

- Lóð við Hvannavellir 14 minnkar úr 5.066,6 m<sup>2</sup> í 5.027,3 m<sup>2</sup> og fær lóðin nýtt númer og verður við Hvannavelli 16.
  - Staðfang núverandi byggingar með staðfangið 14 breytist í 16 og staðfang núverandi byggingar með staðfangið 14b breytist í 16b.
- Skilgreind er lóð fyrir nýja dreifistöð rafveitu NO og er lóðin staðsett við götuna Hvannavelli við lóðarmörk lóða nr. 12. Stærð lóðarinnar er 39,0 m<sup>2</sup> og verður hún við Hvannavelli 14.

Lóðarmörk eru sýnd á skipulagsupprætti 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.

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við kafla 7.2 í byggingareglugerð nr. 112/2012.

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.

## **5.2 Byggingarreitir**

Á skipulagsupprætti eru sýndir byggingarreitir á lóðum og skulu mannvirki byggð innan þeirra. Hús skulu standa innan byggingarreits. Þó mega þakbrúnir og skyggni ná allt að 0,6 m út fyrir byggingarreit. Byggingarreitir eru ekki dregnir utan um núverandi hús sem eiga að standa áfram. Í umsókn um byggingarleyfi skal gera grein fyrir fyrirhuguðum mannvirkjum innan byggingarreits. Byggingarreitir eru ekki dregnir utan um núverandi hús sem eiga að standa áfram.

## **5.3 Veitur**

Norðurorka sér núverandi byggingum á svæðinu fyrir neysluvatni, heitu vatni, rafmagni og eru núverandi byggingar tengdar fráveitukerfi Akureyrar.

Gert er ráð fyrir dreifistöð rafveitu innan skipulagssvæðisins og er hún staðsett á nýrri lóð við Hvannavelli 14.

Hafa þarf í huga að lagnir fyrir fráveitu á Eyrinni eru almennt grunnar svo það þarf í flestum tilfellum að dæla úr kjöllum hvort sem er bíla- eða venjulegum kjöllum

Samráð skal haft við Akureyrarbæ, Norðurorku og aðra viðeigandi aðila vegna framkvæmda við lagnir.

## **5.1 Bílastæði**

Bílastæðakrafa í fjölbýli er 1 bílastæði á hverja íbúð og skulu bílastæði vera innan innan lóða.

Bílastæðapörf fyrir atvinnustarfsemi er mismunandi eftir eðli og umfangi starfseminnar. Almenn viðmiðun á svæðinu er að eitt bílastæði verði fyrir hverja 75 m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis.

## **6 Almennir skilmálar**

Nýbygging verslunar og þjónustu á þremur hæðum með efstu hæð inndregna verður innan lóðar við Hvannavelli 16 en bygging þessi er staðsett austan núverandi bygginga og meðfram Furuvöllum þar sem nú eru bílastæði.

Núverandi bygging við Hvannavelli 10 verður fjarlægð og í stað hennar kemur nýbygging á fjórum hæðum með efstu hæð inndregna og bílakjallara. Í byggingunni verður verslunar- og þjónustustarfsemi á jarðhæð en íbúðir á efri hæðum.

Nánari upplýsingar og skimála má sjá í kafla 7.

## **6.1 Almenn**

Hér er lýst almennum skilmálum sem gilda að um byggingar og framkvæmdir skv. deiliskipulagi.

Í gildi er byggingarlistastefna Akureyrarbæjar sem samþykkt var í bæjarstjórn 12.6.2001. Með hliðsjón af ákvæðum byggingarlistarstefunnar er lögð áhersla á vandaða hönnun íbúðarhúsnæðis hvað snertir innri gerð, form og útlit. Stefnt er að því að nýjar byggingar á svæðinu geti talist góð, nútímaleg byggingarlist þar sem saman fara sjónarmið um hagkvæmni, notagildi og gæði. Byggingar skulu fela í sér heilsteypta hugmynd þar sem m.a. er tekið mið af samhengi smáatriða og heildar,

fjölbreytileika og samræmis, jafnvægis og hlutfalla, notagildis og hagkvæmni, forms og lita. Hús skulu felld að landi, uppgefnum lóðahæðum og taka mið af staðháttum á hverjum stað.

## **6.2 Hönnun og uppdrættir**

Fara skal eftir því sem mæliblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð (112/2012), reglugerð um framkvæmdaleyfi (772/2012) og aðrar reglugerðir segja til um.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við mannvirki og á lóðarmörkum og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. byggingarreglugerð (112/2012).

### **6.1 Mæliblöð**

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Allir meginhlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð.

### **6.1 Algild hönnun**

Mannvirki skulu aðgengileg öllum og taka skal sérstakt tillit til þarfa barna, fatlaðra og aldraðra við og hönnun húsbygginga og almenningsrýma, í samræmi við stefnu stjórnvalda um aðgengi fyrir alla. Með aðgengi fyrir alla er átt við að fólki sé ekki mismunað um aðgengi og almenna notkun mannvirkja á grundvelli fötlunar, skerðinga eða veikinda og það geti með öruggum hætti komast inn og út úr mannvirkjum jafnvel við óvenjulegar aðstæður eins og t.d. eldsvoða.

Fara skal að kröfum byggingareglugerðar varðandi kröfur til algildar hönnunar við hönnun bygginga og umhverfis þeirra.

### **6.1 Sorpgeymslur**

Sorpgeymslur skulu almennt vera í samræmi við kafla 6.12 í byggingareglugerð nr. 112/2012 eða samkvæmt ákvæðum sem Akureyrarbær setur. Aðgangur að sorpílátum skal vera auðveldur og greiður en þess jafnframt gætt að sorpílát séu ekki áberandi.

Sorpgerði skulu útfærð í samræmi við hönnun viðkomandi húss og lóðar.

## 7 Sérákvæði

### 7.1 Almenn

Hér er lýst sérstökum skilmálum fyrir þau mannvirki sem gert er ráð fyrir í deiliskipulagi þessu.

### 7.2 Hvannavellir 10

Heimilt er að fjarlægja núverandi hús sem staðsett er á lóðinni og byggja þess í stað nýtt fjölbýlishús á 4 hæðum með efstu hæð inndregna um a.m.k. 2,0 m (A1). Gert er ráð fyrir allt að 20 íbúðum í húsinu.

Gert er ráð fyrir bílgeymslu neðanjarðar og er byggingarreitur bílgeymslu skilgreindur sérstaklega á skipulagsupprætti. Kvöð er um að öll bílastæði innan lóðar verði í bílgeymslu.

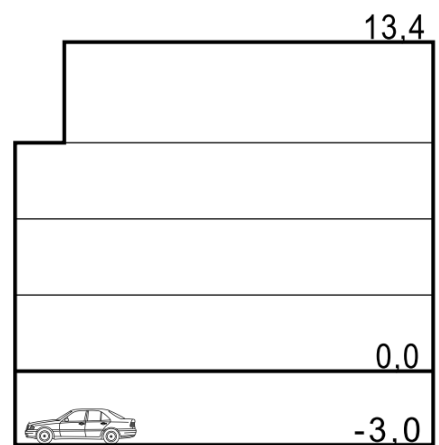
Þakgerð skal vera flatt þak eða einhalla þak með lágmarks þakhalla.

Hámarkshæð byggingar frá gólfkóta aðalhæðar er 13,4 m.

Útkrögun byggingarluta eins og svala/veggja má vera allt að 2,0 m út fyrir byggingu.

Nýtingarhlutfall lóðarinnar verður 1,850 fyrir íbúðir og 0,550 fyrir bílgeymslu neðanjarðar.

Kvöð er á lóðinni um 1,6 - 1,8 m skjólvegg á lóðamörkum sem liggja að Sólvöllum 9-11 og 13-15. Framkvæmd við skjólvegg skal unnin í samráði eigendur íbúða við Sólvelli 9-11 og 13-15.



A1, 4 HÆÐA FJÖLBÝLISHÚS

### 7.1 Hvannavellir 16

Umfram núverandi tvö hús á lóðinni er heimilt að byggja nýtt hús fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi á 3 hæðum samsíða Furuvöllum (A2). Húsið fær staðfangið Furuvellir 1a.

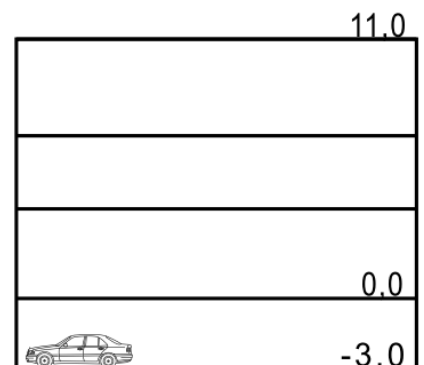
Heimilt er að hafa bílgeymslu fyrir húsið neðanjarðar en ekki er skilgreindur byggingarreitur fyrir bílgeymslu og því er staðsetning frjáls innan lóðar.

Þakgerð skal vera flatt þak eða einhalla þak með lágmarks þakhalla.

Hámarkshæð byggingar frá gólfkóta aðalhæðar er 11,0 m.

Núverandi nýtingarhlutfall lóðarinnar er 0,85 en verður með nýrri byggingu 1,15 fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og 0,22 fyrir bílgeymslu neðanjarðar.

Kvöð er um verslunarrými á jarðhæð meðfram Furuvöllum og skal verslunarrýmið tengjast umhverfi götunnar. Gluggalaus jarðhæð að almennri gangstétt við Furuvelli ekki heimil. Lágmarks salarhæð verslunarrýmis á jarðhæðar er 3,5 m.



A2, 3 HÆÐA FJÖLBÝLISHÚS OG ÞJÓNUSTA Á JARÐHÆÐ

### **7.1 Hvannavellir 12**

Óbreytt byggingarmagn. Lóð og bílastæði umhverfis hæð óbreytt.

### **7.1 Hvannavellir 14**

Ný lóð, innan byggingarreitsins er heimilt að byggja dreifistöð rafveitu á einni hæð með grunnfleti að hámarki 10 m<sup>2</sup> og hámarkshæð 2,5 m yfir gólfkóta.

## **8 Umhverfisáhrif**

Deiliskipulagið fellur undir lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana en deiliskipulagið mun þó ekki fela í sér framkvæmdir sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum.

Aftur á móti er gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og gr. 5.4 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Helstu framkvæmdir skv. deiliskipulagi er bygging tveggja 3 og 4 hæða húsa við Hvannavelli 10 og 16 en metin eru möguleg umhverfisáhrif þeirra framkvæmda.

Talið er að áhrif fyrirhugaðrar uppbyggingar séu óveruleg á flesta umhverfisþætti þar sem aðeins er verið að byggja tvö hús inn þegar byggðu hverfi og er fyrirhuguð uppbygging í samræmi við stefnu aðalskipulags og rammahluta aðalskipulags fyrir svæðið þar sem eitt af markmiðunum er að fjölga íbúum á Oddeyri og blandaðri byggð.

Ný þriggja hæða bygging meðfram Furuvöllum fellur vel inn í byggð meðfram Furuvöllum og mun skapa heildstæðari götummynd en fyrir er það sem bil er í byggðina þar sem gert er ráð fyrir nýrri byggingu.

Ný fjögurra hæða bygging við Hvannavelli 10 er nokkuð hærri en aðliggjandi byggð og nokkuð skuggavarp verður inn á lóðir íbúðarhúsa við Sólvelli auk þess sem ný bygging verður áberandi í ásýnd frá þessum húsum við Sólvelli. Til að minnka þessi sjónrænu áhrif og skuggavarp hefur bygging við Hvannavelli 10 verðið lækkuð um eina hæð frá því sem gert var ráð fyrir í skipulagslýsingu, efsta hæð verður inndregin auk þess sem byggingin hefur verið færð fjær Sólvöllum en gert var ráð fyrir í upphafi. Með þessum breytingum er ekki talið að skuggavarp verði verulegt á lóðum við Sólvelli og til að minnka áhrif ásýndar er kvöð sett á lóð við Hvannavelli 10 að 1,6 - 1,8 m skjólveggur verði á lóðarmörkum að Sólvöllum 9-11 og 13-15.

Jákvæð samfélagsleg og hagræn áhrif eru talin vera því skortur er á húsnæði fyrir verslun og þjónustu ásamt íbúðarhúsnæði á Oddeyri en með aukinni uppbyggingu styrkist svæðið auk þess sem efnisleg verðmæti verða til með uppbyggingu.

Ekki er talið að heildarárif uppbyggingar skv. deiliskipulagi hafi veruleg neikvæð umhverfisáhrif.

# Viðauki

Á mynd hér að neðan má sjá skuggavarp af fyrirhugaðri byggingu við Hvannavelli 10 í mars og júlí.

