

# AKUREYRARBAER SKIPULAGSDEILD



## Deiliskipulag Hagahverfis

### Breytingablað – tillaga 22.10.2018.

Bæjarstjórn Akureyrar leggur til að skipulagsákvæðum deiliskipulags Hagahverfis, sem samþykkt var 20.5.2014, verði breytt. Markmið með breytingunni er annars vegar að stuðla að betra jafnvægi í stærðum og herbergjafjölda íbúða og hins vegar að bæta almenn gæði íbúða og íbúðarumhverfis með hagsmuni íbúa að leiðarljósi.

Í gildandi deiliskipulagi eru kröfur um bílastæði miðaðar við íbúðastærð. Það hefur ásamt öðrum þáttum leitt til ákveðinnar þróunar íbúðagerða, sem ekki var fyrirséð. Með því að miða fjölda bílastæða einnig við herbergjafjölda verður stefnt að betra jafnvægi milli flatarmáls íbúða og herbergjafjölda en verið hefur. Jafnframt er ákvæðum um bílastæðafjölda fyrir smáíbúðir breytt úr hálfu bílastæði í eitt fyrir hverja íbúð þar sem um er að ræða íbúðir í jaðri bæjarins fjarri miðbæ og þungamiðju atvinnulífs.

Á síðustu árum hafa svalagangshús orðið meginregla við byggingu fjölbýlishúsa. Í þeim felst sú hagkvæmni að eitt stigahús og ein lyfta getur þjónað mun fleiri íbúðum en ef um hefðbundin stigahús væri að ræða með tveim til þrem íbúðum á hverri hæð. Íbúðagerðir svalagangshúsa hafa þróast þannig að flest svefnherbergi eru nú látin snúa að svalagangi þar sem umferð er að öðrum íbúðum framan við gluggana. Tilmæli í deiliskipulagi um að eftir föngum skuli forðast að snúa svefnherbergisgluggum að svalagöngum hafa ekki spornað við þessari þróun. Þess vegna er nú bætt við ákvæði um að ekki megi snúa glugga eina svefnherbergis íbúðar að svalagangi og í stærri íbúðum megi einungis eitt svefnherbergi snúa að svalagangi.

Einnig er lagt til að skilmálar um skjólmyndun og frágang lóða verði ítarlegri til þess að bæta gæði útisvæða og tryggja að frágangur sameiginlegra garða og leiksvæða verði hluti byggingarframkvæmda.

Breytingarnar eru gerðar með hliðsjón af almennum kröfum um hagkvæmni, notagildi og gæði sem settar eru fram í byggingarlistarstefnu Akureyrarbæjar og í deiliskipulagi Hagahverfis.

Breytingar verða einungis gerðar á skilmálum deiliskipulagsins. Engin breyting er gerð á skipulagsuppdraetti.



Mynd 1: Aðalskipulag Akureyrar 2018-2030, hluti.

<b>Kafli 3.3.8 Bílastæði og bílageymslur</b>	<b>Gildandi ákvæði</b>	Bílastæðaþörf hverrar íbúðar verður miðuð við eftirfarandi stærðir:
	<b>Íbúðir 45 m<sup>2</sup> og minni</b>	$\frac{1}{2}$ bílastæði/ibúð
	<b>Íbúðir 46 – 75 m<sup>2</sup></b>	1 bílastæði/ibúð
	<b>Íbúðir 76 – 105 m<sup>2</sup></b>	$1\frac{1}{2}$ bílastæði/ibúð
	<b>Íbúðir 106 m<sup>2</sup> og stærri</b>	2 bílastæði/ibúð
	<b>Breytt ákvæði</b>	
		Bílastæðaþörf hverrar íbúðar verður miðuð við eftirfarandi stærðir:
	<b>Íbúðir allt að 75 m<sup>2</sup> eða eins og tveggja herbergja</b>	1 bílastæði/ibúð
	<b>Íbúðir 76 – 105 m<sup>2</sup> eða þriggja herbergja</b>	$1\frac{1}{2}$ bílastæði/ibúð
	<b>Íbúðir 106 m<sup>2</sup> og stærri eða fjögurra herbergja og stærri</b>	2 bílastæði/ibúð
<b>Kafli 3.3. 1 Almennir skilmálar</b>	<b>Gildandi ákvæði</b>	Eftir föngum skal forðast að svefnherbergisgluggar snúi að svalagöngum þar sem umferð er að öðrum íbúðum.
	<b>Breytt ákvæði</b>	Eftir föngum skal forðast að svefnherbergisgluggar snúi að svalagöngum þar sem umferð er að öðrum íbúðum. <i>Óheimilt er að snúa glugga eina svefnherbergis íbúðar að svalagangi. Í stærri íbúðum má að hámarki snúa einu herbergi að svalagangi.</i>
<b>Kafli 3.2.5 Frágangur lóða</b>	<b>Gildandi ákvæði</b>	Mælt er með því að byggingar verði mótaðar með skjólmyndun í huga og skjólveggir verði hluti húsahönnunar. Þannig verði reynt að minnka þörf fyrir uppsetningu umfangsmikilla skjólgirðinga síðar.
	<b>Breytt ákvæði</b>	<i>Byggingar skulu mótaðar með skjólmyndun í huga sérstaklega gagnvart dvalarsvæðum s.s. svölum og lóðahlutum til sérafnota íbúa á jarðhæð. Skjólveggir verði hluti húsahönnunar. Þannig verði reynt að minnka þörf fyrir uppsetningu umfangsmikilla skjólgirðinga síðar.</i>
<b>Kafli 3.3.1 Almennir skilmálar.</b> <b>Lóðarfrágangur</b>	<b>Gildandi ákvæði</b>	3. mgr: Dvalar- og leiksvæði innan fjölbýlishúsalóða skulu vera í samræmi við gr. 7.1.6 í byggingarreglugerð.
	<b>Breytt ákvæði</b>	3. mgr: Dvalar- og leiksvæði innan fjölbýlishúsalóða skulu vera í samræmi við gr. 7.1.6 í byggingarreglugerð. <i>Framkvæmdaaðili, byggjandi, skal ganga frá leik- og dvalarsvæðum á samnýttum lóðum fjölbýlishúsa m.a. með gróðri til rýmis- og skjólmyndunar.</i>

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst var skv. 1. mgr. 43. gr.  
skipulagslaga nr. 123/2010

frá og með 19. des'18 til og með 30. jan 2019

var samþykkt í bæjarstjórn Akureyrar

b. nóvember 2018



Hafliður Þórhildur Þórssen  
bæjarstjóri

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar birtist í B-deild Stjórnartíðinda \_\_\_\_\_



	Skipulagsstofnun
Mótt.:	- 7. feb. 2019
Mál nr.	
<hr/>	