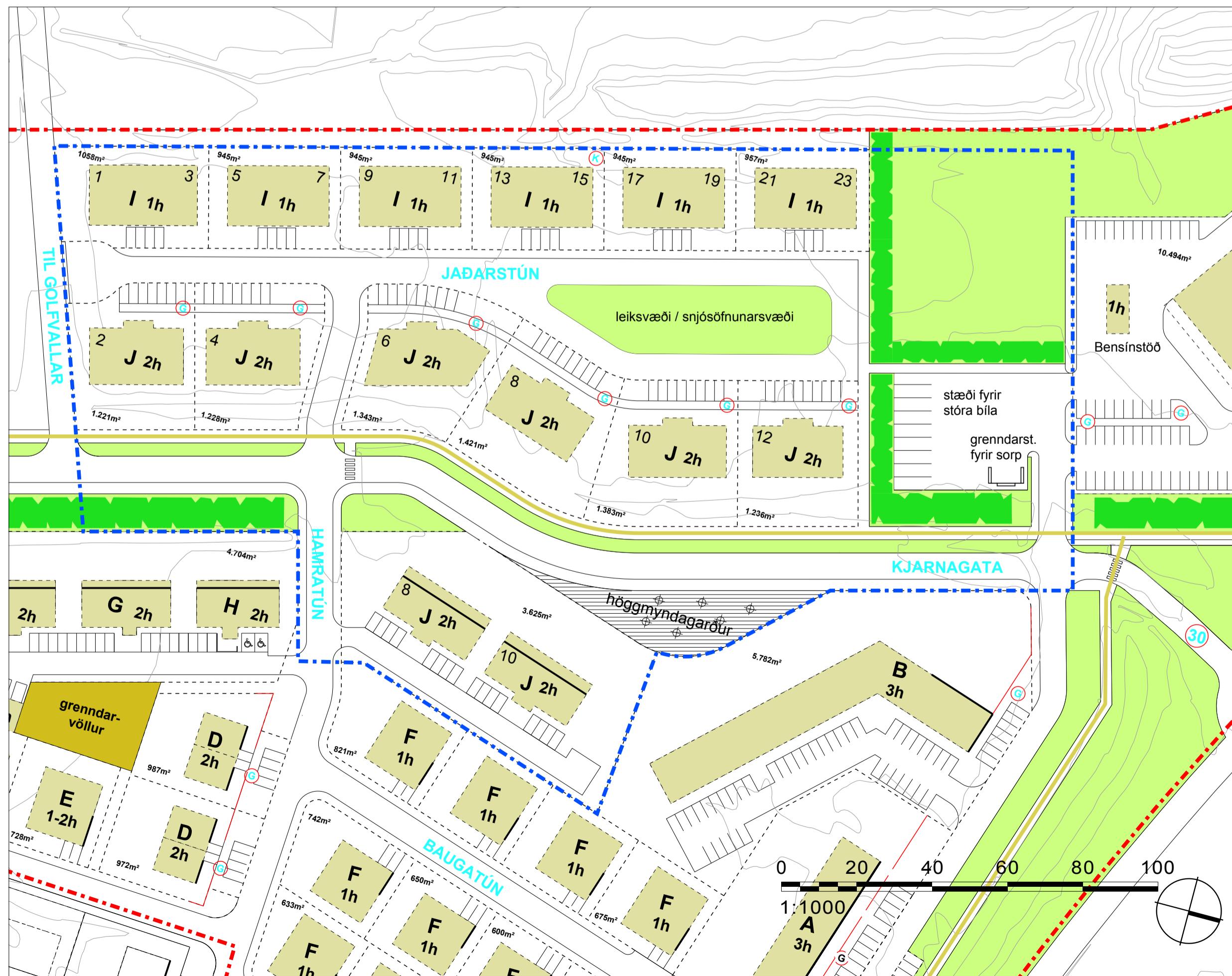




GILDANDI DEILISKIPULAG, ÖÐLAÐIST GILDI 19.02.2007, SÍÐAST BREYTT 08.11.2012.



BREYTT DEILISKIPULAG

Naustahverfi, svæði norðan Tjarnarhóls

Gildandi deiliskipulag öðlaðist gildi 19.02.2007, síðan hafa verið gerðar nokkrar breytingar á því, síðast 08.11.2012. Svæðið sem breytingin nú nær til er á vesturhluta deiliskipulagssvæðisins. Um er að ræða svæðið vestan Kjarnagötu, frá aðkomuvegi að golfvelli í suðri og að lóð verslunar í norðri, ásamt götunni sjálfrí. Þá er lóð við Hamratún, norðan götunnar, næst Kjarnagötu innan marka deiliskipulagsbreytingarinnar. Svæðið er 3,5 ha að stærð.

Þí gildandi skipulagi er gert ráð fyrir íþróttavöllum, staði fyrir stóra bíla, þjónustusvæði og þjónustuhús vestan Kjarnagötu á svæðinu.

Samhlíða deiliskipulagsbreytingu þessari er gerð breyting á Aðalskipulagi Akureyrar 2005-2018 þar sem opnu svæði til sérstakra nota vestan Kjarnagötu er breytt í íbúðasvæði.

Breyting á deiliskipulagi felst í eftirfarandi:

1. Á því svæði sem í gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir opnu svæði fyrir íþróttavelli er nú gert ráð fyrir íbúðarbyggð. Stærð svæðis fyrir íbúðarbyggð er um 1,8 ha.

a. Ný gata, Jaðarstún, liggur inn á svæðið frá Kjarnagötu, á móts við Hamratún. Gatan liggur síðan í steinum norður-suður og að nýju íbúðarlöðum. Í suðurenda eru gert ráð fyrir snúningshaus í til norðurs liggur gatan umhverfis leiksvæði og þannig myndast hringakstur akandi umferðar. Gert er ráð fyrir gangstéttum beggja vegna götunnum, milli götu og lóðarmarka þarhús vestanmegin en innan lóða fjölbýlishúsanna austan megin, milli húsa og blástæða. Kvöld er á öllum lóðum fjölbýlishúsanna við Jaðarstún að opin gönguleið liggi um þær innan blástæða og að aðliggjandi stígum/stéttum utan lóðamarka. Á tveimur stóðum er gert ráð fyrir göngutengingum frá svæðinu. Að göngustíg vestan Kjarnagötu, norðan íbúðarlöðum og meðfram aðkomuvegi á móts við Hamratún.

b. Kvöld er á öllum lóðum fjölbýlishúsanna við Jaðarstún að lögum vegna höndarfyrfils liggi um þær, við lóðamörk meðfram númerandi gögnustíg til austurs.

c. Í deiliskipulagi er gert ráð fyrir 12 nýju lóðum fyrir íbúðarhús. Austan megin við Jaðarstún og meðfram Kjarnagötu er gert ráð fyrir 6 fjögurra íbúða fjölbýlishúsum á tveimur haðum. Tveggja hæða byggjargarðar stóðu við götunum Kjarnagötu og er síðan útfærslar í takt við það sem fyrir er meðfram Kjarnagötu til suðurs. Vestan megin við Jaðarstún er gert ráð 6 þarhúsum á einni hæð. Byggjarnar móta jaðar íbúðarbryggðarinnar að golfvelli til vesturs og móta þægileg garðrými. Með fyrirkomulagi og staðsetningu byggings er séð til þess að þau njóti óll útsýnis og sólar.

d. Vegna staðsetningar sinnar vestan Kjarnagötu er svæðið nokkuð einangrað frá öðrum hlutum Naustahverfis. Vegna þess er gert ráð fyrir leiksvæði innan svæðisins að koma í veg fyrir að ung börn þurfi að leita yfir Kjarnagötu að leiksvæði. Leiksvæðið er nokkuð stórt eða um 1200 m² en gert er ráð fyrir að hluti svæðisins verði nýttur sem snjósófunarsvæði á vetrum þegar möga þarf snjó innan svæðisins. Leiksvæðið er staðsett nýrt í götunni en umhverfis það er gert ráð fyrir hringakstur umferðar. EKKI er tilalid að hætta skapist vegna hringumferðar um grenndarvöll par sem umferð innan svæðisins verður takmörkuð.

2. Í breytingu á deiliskipulagi er gert ráð fyrir að lega Kjarnagötu breytist á um 100 m kafla á milli Ásatuns og Hamratús. Á þessum kafla er hlykkur á götunni sem gert er ráð fyrir að verði felldur burt og þess í stað liggi gatan í beinni legu. Samhlíða færslu á götu mun lega gangstéttar austan götunnar hliðast og ligga eftir sem áður meðfram götu. Ástæða breytingarinnar er að beygjurnar í hlykknumþykja krappar og vegna þess leitar umferð þar oft á tíðum yfir að rangant vegarheiming. Höggmyndagarður sem gert er ráð fyrir vestan götuhlykkssins flyst austur yfir Kjarnagötu samhlíða færslu götunnar og mun liggja að númerandi lóðarmörkum til austurs. Lagnir Norðurorku er staðsettar undir númerandi götu og því er kvöld á opnu svæði sem verður til austan götu að lagnir liggi þar um.

3. Í gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir staði fyrir stóra bíla og þjónustulóð norðan íþróttavallar. Á þjónustulóð er gert ráð fyrir þjónustuhús sem nýtt sem hreinlætis- og búningsaðstaða fyrir íþróttavelli. Í breytingu á deiliskipulagi er ekki gert ráð fyrir íþróttavöllum og því er ekki þörf á þjónustuhús og því er það fellt burt ásamt þeiri þjónustulóð sem gert var ráð fyrir. Í breytingu á deiliskipulagi er svæðið bess í stað skilgreint sem opíð svæði. Þá er síðu breyting gerð að staði fyrir stóra bíla er einnig gert ráð fyrir grenndarstöð vegna endurvinnslu. Vegna hennar breytest fyrirkomulag bilastæða fyrir stóra bíla.

4. Til að milda ásýnd frá íbúðarsvæði við Jaðarstún til norðurs að grenndarstöð og staði fyrir stóra bíla er gert ráð fyrir gróðurbelti á milli þeira.

5. Á lóð við Hamratún (norðan Hamratús, vestan Baugatús og austan Kjarnagötu) er í gildandi deiliskipulagi gert ráð fyrir ráðhús að 2 haðum, alls 7 íbúðum. Sú breyting er gerð að í stað ráðhúss á tveimur haðum er gert ráð fyrir tveimur fjölbýlishúsum á tveimur haðum, alls 8 íbúðum. Ástæða breytingarinnar er síðan ekki hefur verið eftirlaus fyrir ráðhúsum á tveimur haðum undanfarin ar og því hefur umræddri lóð ekki verið úthlutað. Eftirlaus hefur verið eftir fjölbýlishúsum eða 7,2 m yfir golfkota jarðhæðar.

6. Hásennustengur, hitaveit- og kaldavatnslögn og fráveitulögn liggur í gegnum norðvesturhluta skipulagssvæðisins. Lagnirnar fara um svæði þar sem gert er ráð fyrir íbúðarlöðum fyrir þarhús. Lagnirnar verða færðar og þeim komið fyrir undir götum eða stéttum þar sem því er við komið. Sett er kvöld á lóðina við Jaðartún 13-15 að lagaleið liggi um hana, meðfram lóðamörkum til norðurs. Samráð skal haft við Akureyrarbæ og Norðurorku vegna framkvæmda í náð við númerandi lagnir, og möguleika á færslu lagna.

7. Við hónnun húsa skal þess gætt að kröfur um hámarkshljóðstig sé uppfylltar við húshliðar að Kjarnagötu. Kvöld er á lóðum fjölbýlishúsanna sem liggja að Kjarnagötu að jarðvegsmanum með grasyfirborði verði staðsettar innan þeirra, við lóðamörkum sem snúa að Kjarnagötu. Manir þessar skulu vera 1,0 m að hæð mælt frá gangstétt meðfram Kjarnagötu.

8. Vakin er athugið að hættu á sigi jarðvegs sem valdið getur skemmdum á fyrirborði gatna og mannvirkjum sem liggja nálagt framkvæmdasvæðinu. Lóðahafi er ábyrgur fyrir tjóni sem rekja má til breytinga á vatnsborði á meðan á framkvæmdum stendur, þangað til lokauttekt hefur farið fram.

Sérákvæði

Fjölbýlishús - J

8 hús á 2 hæðum með sérinngangi, alls 32 íbúðir
Aðkomu og lóð:

6 lóðir hafa aðkomu frá Jaðarstúni en 2 lóðir hafa aðkomu frá Hamratúni.

Húsagerð:

8 tveggja hæða fjölbýlishús með sérinngangi, alls 32 íbúðir.

Hónum húsa og lóða

Vandað skal til allrar hönnunar og frágangs byggingar og lóðar. Þess skal gætt að hvort tveggja falli sem best að landi.

Samtengd hús er hinnan sömu lóðar skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fyrir Skipulagsnefnd sem ein heild. Þau skulu samræmd í yfirbragði, þ.e. formi, efnis- og litavali og aðferð.

Bygginingarreitur

Bygginingarreitur eru sýndir á skilmálateikningum og mæliblöðum og skulu byggingar standa innan þeirra. Þó mega einstaka minniháttar bygginingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni, hlutar svala og gluggafrágangur sem felur í sér útkrógun, skaga út fyrir bygginingarreit. Þess skal gætt að bygginingarhlutar utan bygginingarreits séu sem fyrirferðarmínstrir og ryri ekki heildaryfirbragð. Forðast skal fyrirferðarmíkil þakskegg og þakfrágang.

Bygginingarreitur eru táknaðir með brotnum línum og heilum þykum línum, bygginingarlínum. Bygginingarlína (heil, þyk) ákváðar staðsetningu húss á lóð. Að minnsta kosti tveir priðuhlutar húshliðar að bygginingarlínu skv. skilmálateikningu skulu fylgja henni, inn- og útskot má gera sem ekki rýra heildaryfirbragð. Hámarks byggingsmagn innan hvers bygginingarreits er 460 m².

Húshæð og þak

Innan bygginingarreita er heimilt að reisa fjölbýlishús á tveimur hæðum. Leiðbeinandi þakform er einhalla þak og skal hámarkshæð frá golfkota jarðhæðar að hámarki vera 7,2 m.

Lóðarfragangur

Vestan byggings, þar sem bilastæði liggja beint að húsgaði skal vera gönguleið innan lóðar meðfram bilastæðum sbr. deiliskipulagsupprátt. Skal hún vera hellulögð eða steypt stétt á sama tímum og hús er reist íbúðir neðst hæða hafa sénotahluta meðfram garðhlíð íbúðar sem nemur 3 m frá húsvegg.

Um giðringar, sólpalla og skjóveggi er bent á bygginingarreglugerð nr. 112/2012. Frágangur lóða skal koma fram á bygginingarfndarteikningu.

Parhús - I

6 hús á 1 hæð með sérinngangi, alls 12 íbúðir

Aðkomu og lóð:

Lóðirnar hafa aðkomu frá Jaðarstúni.

Húsagerð:

6 einnar hæðar parhús með innbyggðri bílgeymslu, alls 12 íbúðir.

Hónum húsa og lóða

Vandað skal til allrar hönnunar og frágangs byggingar og lóðar. Þess skal gætt að hvort tveggja falli sem best að landi.

Bygginingarreitur

Bygginingarreitur eru sýndir á skilmálateikningum og mæliblöðum og skulu byggingar standa innan þeirra. Þó mega einstaka minniháttar bygginingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni, hlutar svala og gluggafrágangur sem felur í sér útkrógun, skaga út fyrir bygginingarreit. Þess skal gætt að bygginingarhlutar utan bygginingarreits séu sem fyrirferðarmínstrir og ryri ekki heildaryfirbragð. Forðast skal fyrirferðarmíkil þakskegg og þakfrágang.

Bygginingarreitur eru táknaðir með brotnum línum.

Hámarks byggingsmagn innan hvers bygginingarreits er 360 m².

Staðsetning innan bygginingarreits er frjáls.

Húshæð og þak

Innan bygginingarreita er heimilt að reisa parhús á einni hæð ásamt innbyggðri bílgeymslu.

Þakform er frjálst og skal hámarkshæð frá golfkota að hámarki vera 4,6 m

Lóðarfragangur

Hvat er til þess að lóðamörk séu aftrótt með trjábæti eða limgerði. Vegna umferðarþryggis skal halda óskerti útsýni frá bilastæðum yfir 1 m hæð frá jörðu, á belti sem nemur premur metrum frá götukanti húsgaði.

Um giðringar, sólpalla og skjóveggi er bent á bygginingarreglugerð nr. 112/2012.

Frágangur lóða skal koma fram á bygginingarfndarteikningu.

Fyrir utan breytingar þessar gildir áfram greinargerð sem deiliskipulags

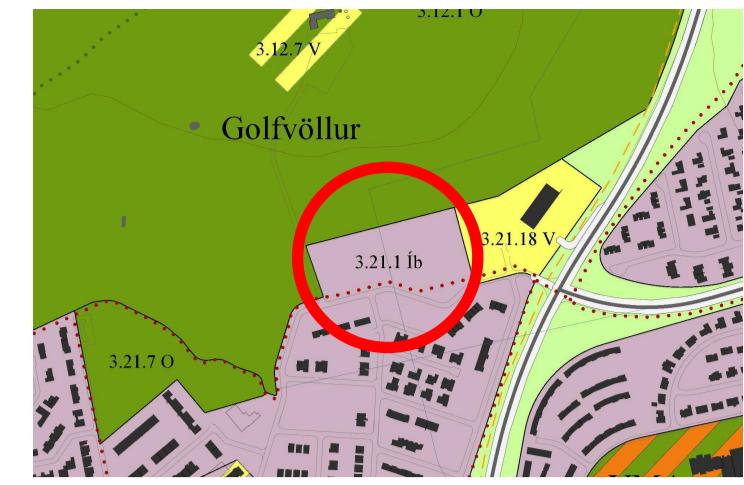
Naustahverfis, svæði norðan Tjarnarhóls, sem öðlaðist gildi 19.02.2007, m.s.br.

Einnig gilda almenningar byggingskilmálar Akureyrarbæjar frá 2006 og samþykkt um skilti og auglysingar í lögsögu Akureyrarkaupstaðar frá 2011.

Breytt eftir auglysingar- og kynningartíma, 14.08.2013.

1. Hætt er við að fella burt fyrirhugaðan höggmyndagarð vestan Kjarnagötu og þess í stað er gert ráð fyrir að höggmyndagarðurinn flyttist austur yfir Kjarnagötu

samhlíða færslu götunnar.



HLUTI ADALSKIPULAGS AKUREYRAR 2005-2018

SKÝRINGAR

- MÓRK UPPHAFLEGS DEILISKIPULAGS
- MÓRK DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
- TRJÁGRÓÐUR / SKJÓLBELTI
- OPIN SVÆÐI
- GRENDARVÖLLUR
- BYGGINGARREITUR
- BINDANDI BYGGINGARLÍNA
- LÓÐAMÖRK
- STÍGAR, LEGA ER LEIDBEINANDI
- GÖNGULEIÐ Á LÓÐ
- KVÖD ULM LAGRÍN Á LÓÐ
- AFMÖRKUM 30 KM SVÆÐIS
- LÓBARSTÆÐIR ERU LEIDBEINANDI



UNNID FYIRIR:

SKIPULAGSDEILD AKUREYRBÆJAR

14.08.2013.