Brálundur,
Deiliskipulag

Endurskoðuð gögn vegna tengingar við Miðhúsabraut 8. júní 2015

Greinargerð þessi og meðfylgjandi skipulagsuppdráttur dags 20. janúar 2009,
er unnin fyrir Skipulagsnefnd Akureyrarbæjar af:

arkitektur.is

Hverfisgata 26 101 Reykjavík netfang arkitektur.is@arkitektur.is Kaupangi v/ Mýrarveg 600 Akureyri
sími 562 5020 fax 562 5086 veffang http://www.arkitektur.is sími 462 6727 fax 461 1507

EFNISYFIRLIT	BLS

1. FORSENDUR 3

1.1 ALMENNT 3
1.2 SKIPULAGSSVÆÐIÐ 3
1.3 GATNATENGINGAR 3
1.4 LAGNIR 3

2. SKÝRINGAR 3

2.1 ALMENNT 3
2.2 MARKMIÐ 3
2.3 SKIPULAGIÐ 3
2.4 ÁHRIF Á UMHVERFI OG SAMFÉLAG 4
2.5 HLJÓÐVARNIR 4

3. SKIPULAGSSKILMÁLAR 5

3.1 ALMENNT 5
3.2 NÝTINGARHLUTFALL 5
3.3 NOTKUN EINSTAKRA LÓÐA 5
3.4 BYGGINGARREITUR 5
3.5 BÍLGEYMSLUR OG BÍLASTÆÐI 5
3.6 SORPGEYMSLUR 5
3.7 KVAÐIR 5

4. ÖNNUR ÁKVÆÐI 6

4.1 MÆLIBLAÐ 6
4.2 TEIKNINGAR 6
4.3 ÝMIS ÁKVÆÐI 6

5. KYNNING OG AFGREIÐSLA SKIPULAGSINS 6

6. SAMÞYKKTIR 7

1.0 FORSENDUR

1.1 ALMENNT

Á aðalskipulagi Akureyar 2005-2018 er sýnd ný tengibraut, Miðhúsabraut, og liggur hún framhjá Lundarhverfi. Gatan liggur í um 110 ï 115 m fjarlægð frá lóðamörkum einbýlishúsa við Eikarlund og er svæðið þar á milli gert að íbúðarsvæði.

1.2 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Lundarhverfi stendur efst á Brekkunni í 65 ï 75 m hæð y.s. á stóru flatlendi sem nær að brekkurótum fjallshlíðarinnar. Skipulagssvæðið sem hér um ræðir liggur upp að Lundarhverfi brekkumegin aðkreppt milli hóla. Það afmarkast af Miðhúsabraut annars vegar og lóðum við Eikarlund hins vegar, til austurs myndar Brálundur mörk deiliskipulagsins en mörkin að vestan eru við göngustíg frá Eikarlundi að undirgöngum undir Miðhúsabraut.

1.3 GATNATENGINGAR

Brálundur er safngata sem liggur að norðausturhorni skipulagssvæðisins. Hún tengir húsagötuna Eikarlund við safngötuna Skógarlund.

1.4 LAGNIR

Skammt sunnan við lóðamörk einbýlishúsa við Eikarlund liggja lagnir frá Norðurorku í jörðu. Einnig liggur kaldavatnslögn þvert yfir skipulagssvæðið vestanvert að Vegagerðinni á Miðhúsaklöppum og er skólplögn samhliða.Gamall rafstrengur liggur þarna líka þvert yfir svæðið en hann er ekki í notkun og er aftengdur. 500 mm lögn sem veitir yfirborðsvatni af golfvallarsvæðinu í frárennslislögn í Eikarlundi liggur þvert yfir mitt svæðið.

2.0 SKÝRINGAR

2.1 ALMENNT

Landnotkun er í samræmi við gildandi aðalskipulag Akureyrar 2005-2018

2.2 MARKMIÐ

Markmið með gerð þessa deiliskipulags er að skapa vandað og fallegt íbúðarumhverfi með yfirbragð áþekkt því sem fyrir er í hverfinu. Helstu einkenni einbýlishúsagatna í Lundarhverfi eru steinsteypt hús með lágreistu flötu, mænis eða valmaþaki.

2.3 SKIPULAGIÐ

Skipulagssvæðið er um 3,2 ha að stærð og liggur milli Miðhúsabrautar og Eikarlundar. Nýtingarhlutfall er 0,12 (allt skipulagssvæðið). Frá Brálundi gengur ný húsagata eftir svæðinu miðju með 9 einbýlishúsalóðum öðrum megin og 7 einbýlishúsalóðum hinum megin. Vestast á skipulagssvæðinu er malarhryggur sem lokar fyrir enda götunnar. Nýju lóðirnar eru umluktar

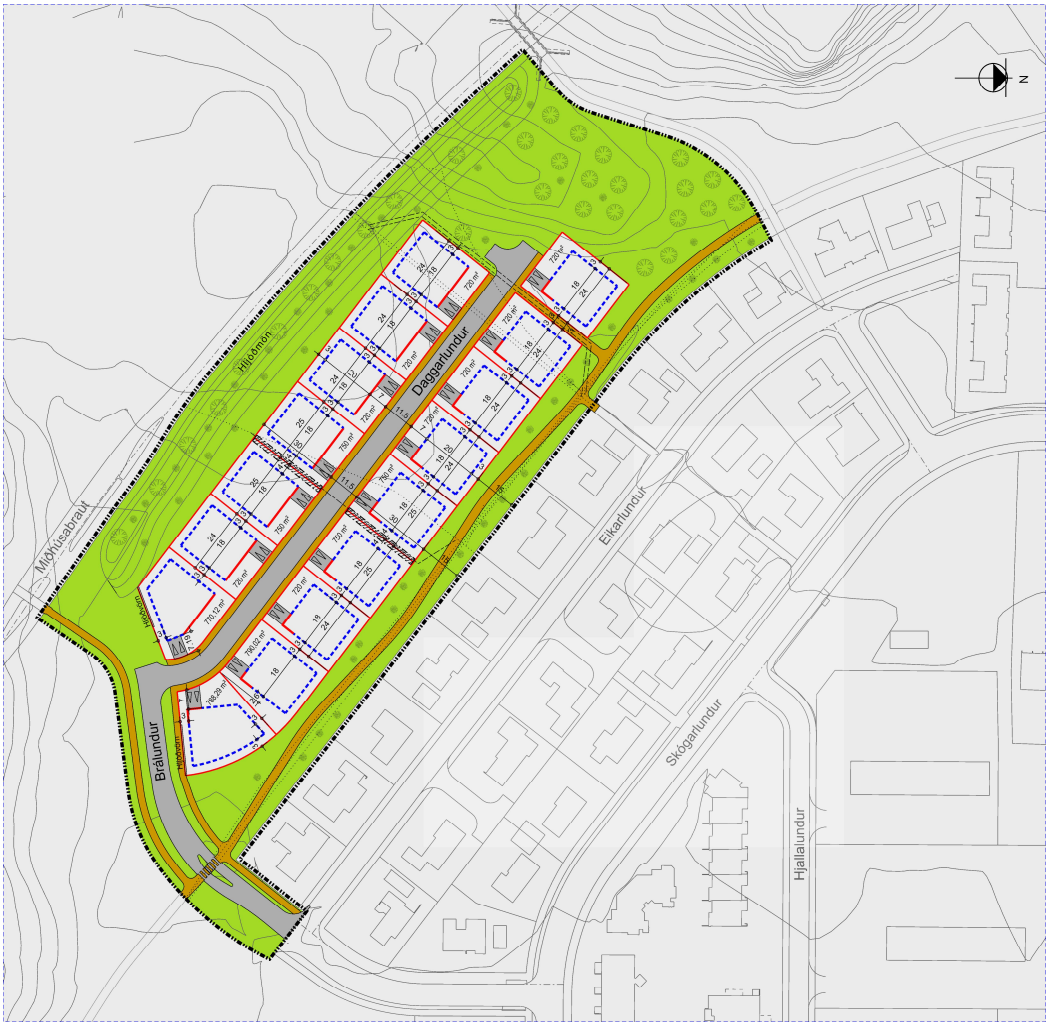
útivistarsvæði. Breidd þess er 15 m að Eikarlundi og þar liggur göngustígur sem er hluti af megin göngustígakerfi bæjarins.

2.4 ÁHRIF Á UMHVERFI OG SAMFÉLAG

Íbúar sunnan megin við Eikarlund verða fyrir skerðingu á útsýni til fjalla en aukin skjólmyndun kemur á móti. Breyting svæðisins í íbúðarbyggð eykur nýtingu á stofnfjárfestingum samfélagsins í hverfinu. Engar fornleifar eru skráðar á svæðinu.

2.5 HLJÓÐVARNIR

Árið 2006 skoðaði Línuhönnun fyrst hljóðvist við Miðhúsabraut. Athuganir voru endurskoðaðar 2008 m.a. vegna deiliskipulags við Brálund. (endurskoðun á hljóðstigi við Miðhúsabraut dags. 03.04.2008). Samkv. niðurstöðum þessarra athugana þarf að koma hljóðmön meðfram Miðhúsabraut á endilöngu svæðinu sem deiliskipulagið nær yfir. Jafnframt er þörf á að setja 1,8 m háa hljóðvörn á lóðamörkum húsa næst Brálundi. Þó ekki á þeim hluta lóðanna þar sem bílgeymsla er í húsinu.



Deiliskipulagssvæðið, afstöðumynd, m: 1:2500

3.0 SKIPULAGSSKILMÁLAR

3.1 ALMENNT

Um byggingar á lóðum þessum gilda öll ákvæði laga og reglugerða sem við eiga, svo sem Skipulags- og byggingarlög, skipulagsreglugerð, byggingarreglugerð, lög um brunavarnir, íslenskir staðlar og blöð Rannsóknarstofnunar byggingariðnaðarins eftir því sem við á.

3.2 NÝTINGARHLUTFALL LÓÐA

Nýtingarhlutfall lóða er brúttóflatarmál bygginga á lóð deilt með lóðarstærð. Nýtingarhlutfall á lóðum á skipulagssvæðinu er 0,32.

3.3 NOTKUN EINSTAKRA LÓÐA

Heimilt er að reisa á lóðunum einbýlishús á einni hæð úr steinsteypu með flötu þaki eða lágreistu mænisþaki.

Benda má á t.d. tilfærslur og útkrögun í útveggjum og stöllun í þaki sem dæmi um leiðir til þess að ná fram markmiðum skipulagsins um vandað og fallegt umhverfi áþekkt því sem fyrir er í hverfinu.

Á hverri lóð er gert ráð fyrir tveimur bílastæðum og einfaldri bílgeymslu.

3.4 BYGGINGARREITUR

Á skipulagsuppdrætti kemur fram byggingarreitur og bindandi byggingarlína fyrir hverja lóð. Byggingar skulu að fullu standa innan byggingarreits. Þó mega einstaka minni háttar byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni, útkrögun eða annað, sem ekki nær niður að jörð, standa út fyrir byggingarreit allt að 0,5 m. A.m.k. tveir þriðju hlutar húshliðar skulu standa í bindandi byggingarlínu á lóðum sunnan götu. Á lóðum norðan götu skal bílgeymsla standa í horni bindandi byggingarlínu.

Flestar lóðir eru 720 m ² og má hámarksstærð bygginga vera 230 m². Lóðir næst Brálundi og lóðir þar sem kvöð er um lagnir eru stærri og má hámarksstærð bygginga þar vera meiri samkv. nhl. 0,32.

Hámarkshæð byggingar yfir gólfkóta skal vera mest 4,5 m. Hámarkshalli á þaki má vera 15°.

3.5 BÍLGEYMSLUR OG BÍLASTÆÐI

Á hverri lóð skal vera einföld bílgeymsla innbyggð í húsið eða stakstæð innan byggingarreits. Tvö bílastæði skulu vera fyrir framan bílgeymslu.

3.6 SORPGEYMSLUR

Í sorpgeymslum skal vera pláss fyrir tvær tunnur fyrir hverja íbúð. Staðsetning og frágangur sorpgeymsla skal vera með þeim hætti að þær séu aðgengilegar en um leið sem minnst áberandi.

3.7 KVAÐIR

Neðanjarðarlögn sem veitir yfirborðsvatni af golfvallarsvæðinu í frárennslislögn í Eikarlundi liggur þvert yfir miðbik skipulagssvæðisins.

Lögnin verður færð til þannig að hún liggi á lóðamörkum tveggja lóða sitt hvorum megin götu. Kvöð er á þessum lóðum um legu lagnarinnar.

Kvöð er um hljóðvörn á lóðamörkum tveggja lóða sem liggja næst Brálundi. Hæð hljóðvarnanna er 1,8 m. (sbr. hljóðskýrslu frá Línuhönnun dags. 03.04.2008)

4.0 ÖNNUR ÁKVÆÐI

4.1 MÆLIBLAÐ

Mæliblöð sýna nákvæmar stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti, fjölda bílastæða og kvaðir ef einhverjar eru. Þau sýna einnig gólfkóta bygginga og hæðir lóða við lóðamörk. Á mæliblöðum er einnig sýnd lega vatns- og frárennslislagna og inntakshliðar fyrir rafmagn og heitt og kalt vatn.

4.2 TEIKNINGAR

Á aðaluppdráttum skal auk bygginga sýna öll fyrirhuguð mannvirki á lóðinni svo sem bílastæði, gangstéttir, stoðveggi, girðingar, skjólveggi og sorpgeymslur. Gera skal grein fyrir utanhússlýsingu, frágangi á lóð og fyrirhugaðri hæðarlegu hennar.

4.3 ÝMIS ÁKVÆÐI

RAFMAGN, HITAVEITA, VATN OG SKÓLP

Hlíta skal skilmálum Framkvæmdadeildar Akureyrarbæjar um frárennsli, svo og skilmálum Norðurorku um heimtaugar vatns og rafmagns. Hönnuðir skulu hafa samráð við þessar stofnanir um staðsetningu inntaka.

5.0 KYNNING OG AFGREIÐSLA SKIPULAGSINS

Deiliskipulag þetta hefur fengið kynningar- og afgreiðslumeðferð samkvæmt 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 m.s.b.

Hinn é é é é . 2009 samþykkti Bæjarstjórn bókun Skipulagsnefndar um að skipulagið skyldi auglýst. Auglýsingar birtust é é é é . 2009 og var frestur til að gera athugasemdir til é é é é . 2009. Tillagan hékk uppi til sýnis í þjónustuanddyri Akureyrarbæjar að Geislagötu 9, og var einnig birt á heimasíðu Akureyrarbæjar.

Þegar frestur til að gera athugasemdir við tillöguna var liðinn höfðu engar athugasemdir borist. é é é é . 2009 samþykkti Skipulagsnefnd tillöguna fyrir sitt leyti og var sú afgreiðsla staðfest af bæjarstjórn Akureyrar é é é é . 2009

Auglýsing um deiliskipulagið var birt í

B-deild stjórnartíðinda þann é é é é . 2009

6.0 SAMÞYKKTIR

Deiliskipulag þetta sem hefur hlotið meðferð skv. 25. grein laga nr. 73/1997 m.s.b. var samþykkt í bæjarstjórn Akureyrar hinn .....2009.

Akureyri, _____ 2009

_____

Bæjarstjóri