

Íbúðarbyggð við Vestursíðu á Akureyri



Kortagrunnur: Umhverfiseið Akureyrarbæjar
Hnitkerfi: Ísnet
Hæðalínubili: 1 m

Húsgæðir:
Mkv 1:500

Einbýlishús á einni hæð, E-I, (ein íbúð)

Bilgeymsla innbyggð
Þakhalli: 14°-18°

Kennisneiðing

Raðhús á einni hæð, R-I

Bilgeymsla innbyggð
Þakhalli: 14°-18°

Kennisneiðing

- Skýringar
- Mörk skipulagssvæðis
 - Lóðamörk
 - Afmörkun lóðahluta til einkanota
 - E-I Lóð fyrir einbýlishús, ein hæð
 - R-I Lóð fyrir raðhús, ein hæð
 - Opið svæði, leiksvæði
 - Bílastæði á lóð
 - Byggingarreitur
 - Bindandi byggingarlína
 - Gata
 - Göngustígur / gangstétt



Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í bæjarstjórn Akureyrar:

20.12.2006
Kristján Þór Júlíusson
Bæjarstjóri

- 1. Forsendur**

Í Aðalskipulagi Akureyrar 1998-2018 var gert ráð fyrir nýju íbúðarsvæði í norðurhlíð Síðubraut, sitt hvorum megin Vestursíðu, norðan íbúðarlóða við Bakkasíðu, Bogasíðu og Möðrusíðu. Skipulagssvæðið er um 2,1 hektari (ha) að flatarmáli. Í endurskoðun aðalskipulagi (ASAK05) er svæðið skilgreint fyrir sérbýlishús með þéttleika á bilinu 10 -20 íbúðir á hektara (íb/ha). Í deiliskipulagstillögunni er hins vegar miðað við að hluti svæðisins, þ.e. svæðið norður af Bogasíðu að núverandi mörkum byggðar, um 0,4 ha, verði opið svæði með boltavelli og gróðri. Svæði fyrir íbúðarbyggð verður því um 1,7 ha.

Bygging við Bogasíðu, Bakkasíðu og Möðrusíðu er frá 9. og 10. áratug síðustu aldar. Um er að ræða einnar hæðar einbýlishús sem eru áþekkt í meginatriðum þótt ólík séu í smáatriðum og útfærslu. Nær öll húsín eru með lágu risþaki en dæmi eru um stölluð þök, þó með svipuðum þakhalli.

Deiliskipulagið var unnið af Teiknistofu arkitekta, Gylfi Guðjónsson og félagar ehf., sumarið 2006 í samráði við Umhverfiseið og Umhverfisráð Akureyrarbæjar.
- 2. Meginatriði**

Gert er ráð fyrir tveim lítlum þyrpingum sérbýlishúsa með aðkomu um húsgætur frá Vestursíðu. Raðhús verða á jaðri byggðar meðfram Síðubraut en einbýlishús í suðurhluta þyrpinganna. Skilmálar um form húsanna miðast við að fella þau að þeirri byggð sem fyrir er þannig að heildarmynd verði áfram á hverfinu.

Á svæðinu verða 18 nýjar íbúðir, 11 í raðhúsum og 7 í einbýlishúsum. Þéttleiki íbúðarbyggðarinnar verður um 8,6 íbúða miðað við heildarflatarmál skipulagssvæðisins en að fjarlægð 0,4 ha leiksvæði verður þéttleikinn um 10,6 íbúða. Skipulagsgögn eru uppdattur þessi með greinargerð og leiðbeinandi skýringarmynd nr. 002 með sömu dagsetningu.
- 3. Almennar gæðakröfur**

Löð er áhersla á vandaða hönnu íbúðarhúsnæðis bæði hvað snertir form og útlit. Stefnt er að því að byggingar á svæðinu geti talist góð, nútímaleg byggingarlist þar sem saman fara sjónarmið um hægðarmi, notagildi og gæði. Byggingar skulu fela í sér heilsteypa hugmynd þar sem m.a. er tekið mið af samhengi smáatriða og heildar, notagildi og hægðarmi, forms og líta. Umhverfisskipt og starfsmenn Umhverfiseiðar skulu meta þessa þetti sérstaklega við umfjölum og afgreiðslu aðaltekninga og geta hafnað umsókn teljist hún ekki uppfylla almennar og sjálfsáðar kröfur að þessu leyti þó svo að viðkomandi hönnun uppfylli teknilegar og mælanlegar kröfur reglugerða og skilmála að öðru leyti. Matið byggist fyrst og fremst á fagþekkingu, reynslu og skilningi á samhengi þessara atriða við hönnu bygginga. Komi upp ágreininger eða vafastæði við afgreiðslu þar að leita einnig álits annarra fagmanna við mat á þessum þáttum hönnunarinnar.
- 4. Skilmálar**

4.1 Byggingar

Byggingarreitur eru skilgreindir á deiliskipulagsuppdætti og másettir á mæliblaði. Hús skulu standa innan byggingararits og vera innan settra hæðarmarkna. Þó mega þakhrúin ná allt að 0,6 m út fyrir byggingarreit. Byggingarreitur og minnsta fjarlægð þeirra frá lóðamörkum miðast að jafnaði við steinsteyp þús samanþer gr. 75.1, líð b í byggingarreglugerð. Fjarlægð húsa frá lóðamörkum skal taka mið af gr. 75.1 í byggingarreglugerð út frá byggingarrefni og frágangi útvegga og þaks. Timburhús verður því ekki byggt jafn nálægt lóðamörkum og byggingarreitur sýnir nema gerður verði eldvarmarveggur á þeirri hlíð. Þess skal gett við hönnu allra húsaerða að stömun útsýnisluggum verði ekki komið fyrir á gölfum þar sem lágmarksfjarlægð er að lóðamörkum og næsta húsi.

Vegghæð langhlíða: 3 m yfir leiðsöguháða á mæliblaði. Mesta hæð, menishæð: 5 m yfir leiðsöguháða á mæliblaði. Þakhalli: 14°-18°

Miðað er við hámarksnýtingarhlutfalli lóða um 0,4. Hámarksbyggingarmagn takmarkast einnig af byggingarreitum og hámarksheð húsa. Þar sem aðstæður leyfa og afstaða til annarra húsa og lóða gefur tilefni til má vika frá viðmiðun um hámarksnýtingarhlutfall en þess skal setið gett að hluti lóðar verði notuður sem skjólgöð útivistarlóð. Nýtingarhlutfall raðhúsaloða miðast við heildarflatarmál lóðar, þ.e. ekki lóðarhluta til einkanota.

Einbýlishús

Byggingarreitur, lögun og staðsetning, miðast við að suðlægur hluti lóðar nýst sem útivistarlóð. Byggingarreitur gefa kost á fjölbreyttum grunnmyndum og gefa sérstaklega kost á L laga grunnmynd sem myndar skjólgott garðyrmi.

Á fjórum einbýlishúsaloðum er skilgreind bindandi byggingarlína meðfram götu til þess að norðurloð húsanna verði ekki óþarflaga stór. Meginhluti hússins skal vera í bindandi byggingarlínu. Bílskrúgar verða inndregnir frá byggingarlínu þannig að a.m.k. 6 m bílastæði verði framan við bílskrúdyr. Mænisstefna er ekki bundin.

Raðhús og þarhús

Á loðum fyrir raðhús er gert ráð fyrir þrem til fjórum íbúðum. Á deiliskipulagsuppdætti miðast skipting lóða við jafnstórar íbúðir á hverjum lóðarhluta. Heimilt er að færa mörk lóðarhluta séreigna þannig að íbúðir verði misstórar en þess að breyta þurfi deiliskipulagi. Skipting rað- og þarhúsaloða í lóðarhluta einstakra eigna (lóðarhluta til einkanota) skal tilgreind í lóðarsamningi.
- 4.2 Frágangur lóða**

Landheð á lóðamörkum skal vera samkvæmt uppgöfnum hæðarkötum á mæli- og hæðarblöðum. Miðað er við að lóðarheð fylgi beinni línu milli hæðarkóta. Sú landheð skal ná að lágmarki 1 m inn á hvora lóð samliggjandi lóða nema lóðarhafa geri með sér skriflegt samkomulag um aðra landheð. Í þessu felst að óheimilt er að hafa jarðvegsslíða að lóðamörkum. Allt jarðrask utan lóðarmarkna er óheimilt. Lóðarhafa skulu ganga frá bílastæðum með bundnu slitlagi.

Mælt er með því að byggingar verði mótaðar með skjólmýndun í huga og skjólvæggir verði hluti húsaðönnunar. Þannig verði reynt að minnka þörf fyrir uppsetningu umfangsmikilla skjólgirðinga síðar.

Visað er til ákvæða í 68. grein byggingarreglugerðar vegna frágangs lóða og gróðurs, sérstaklega líðar 68.3 en þar segir: „Sé trjá plantað við lóðamörk samliggjandi lóða skal hæð þeirra ekki verða meiri en 1,80 m, nema lóðarhafa beggja lóða séu sammda um annað. Ef lóðamörk liggja að götu, göngstígg eða öðru svæði má trjágróður ná meiri hæð. Ekki má planta hóvörum trjátegundum nær lóðamörkum aðliggjandi lóða en 3,00 m. Lóðarhafa er skylt að halda vexti trjáa og runna á löðnni innan lóðarmarkna.“
- 4.3 Hönnun mannvirkja**

Á mæli- og hæðarblöðum eru lóðamörk og byggingarreitur másettir og gerð grein fyrir lóðastærðum, bindandi byggingarlínunum, lögunum og kvöðum ef einhverjar eru. Þar eru einnig sýndar hæðir við lóðamörk og leiðsöguháða, þ.e. leiðbeinandi hæðarkótar gölfs jarðhæðar. Í vissum tilvikum geta hæðarkótar verið bindandi vegna fræðenslislagna. Gefin er upp hámarksheð byggingar yfir leiðsöguháða, lega vatns- og fræðenslislagna og inntakshlíðar fyrir rafmagn og heitt vatn.

Aðaltekningar

Aðaltekningar (byggingarnefndarteikningar) skulu vera í samnemi við ákvæði og skilmála deiliskipulagsins, hæðar- og mæliblöö svo og byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem við eiga.

Leggja skal inn til samþykktar byggingarnefndar heildaruppdætti af öllum fyrirhuguðum mannvirkjum á viðkomandi lóð. Leitast er við að láta byggingar á hverri lóð mynda samhengi eða heild. Þar sem hús eru samhengi skal samræma þakform, líta- og efniaval. Samtengd hús skulu hönnuð af sama aðila og löðgö fyrir byggingarnefnd sem ein heild.

Á aðaltekningum skal rita efni- og áferðarlýsingu þar sem viðkomandi mannvirkjum er lýst s.s. burðarvirkjum, ytri frágangi og efni- og litavali. Samnemi skal vera í ytri efniáferð og yfirragði mannvirkja á sömu löð. Skjólveggi og girðingur skal sýna og skilgreina á aðaltekningum. Staðsetningu og útlit sorpeymslna skal sýna á aðaltekningu.

Á aðaltekningum skal gera grein fyrir lóðarhönnun, núverandi og fyrirhuguð landheð lóðar og heðnu lóðamarkna. Lóðarhæðir á lóðamörkum skulu sýndar á sniðum og útlitmyndum efr því sem við á. Einnig skal skráningartalla vera á aðaltekningum þar sem stærðir eru tilgreindar. Að öðru leyti visast til 18. gr. byggingarreglugerðar.

Vinnu- og sértekningar

Sértekningum skal skila með undirskrift samnemingarhönnuðar til byggingarfulltrúa til áritunar af byggingarreglugerð.

Sorpeymslur

Gera skal ráð fyrir sorphúsu fyrir tvö sorpilát fyrir hverja íbúð. Aðangur að sorpilátum skal vera auðveldur og greiður en þess jafnframt gett að sorpilát verði ekki áberandi. Gera skal grein fyrir sorpilátum og mannvirkjum þeirra vegna á aðaltekningum.
- 5. Umferð og bílastæði**

Húsgætur verða miðaðar við 30 km hámarks hraða. Hraðahindrnir verða við gatnamót. Snúningssvæði eru mótuð þannig að auðvelt verður að nýta þau að hluta undir bílastæði þegar þess gerist þörf. Gerð er krafa um tvö bílastæði inni á löð hvers einbýlishúss og hveir íbúðar í raðhúsum og er leiðbeinandi staðsetning sýnd á skipulagsuppdætti. Innkeyrsla á löð má ekki vera breiðari en 6 m, eða sem nemur tvöföldu bílastæði. Lega göngustíga, t.d. á opnum svæðum, og útfærsla gata og gatnamóta getur breyst litllega við endanlega hönnu. Slíkar breytingar á útfærslu krefjast ekki breytingar á deiliskipulagi.
- 6. Opin svæði, leiksvæði**

Opið svæði, leiksvæði, er innan skipulagssvæðisins við enda Bogasíðu. Þar er gert ráð fyrir leikvelli og grasflöt fyrir boltaleiki. Við hönnu svæðisins skal hugað að skjólmýndun og mótað hlýlegt, öruggt garðyrmi með ákveðinni afmörkun gagnvart Vestursíðu þar sem gett verði að umferðaröryggi sérstaklega. Litli opin svæði, sem eru hluti af gatnakerfi bæjarins, eru einnig í húsaþyrpingunum tveim og geta þau nýst að einhverju marki fyrir útivist og leik þar sem bílaumferð þar er bæði lítl og hæg.
- 7. Aðrir skilmálar**

Akureyrarbær setur sársaka skilmála um úthlutun lóða, tengingar við veitukerfi, ástand lóða við veitingu, jarðrask og uppgroft, merkingu lóða svo og tímamörk fyrir framlagningu teikninga, framvindu byggingarframkvæmda og frágang lóða. Slíkir skilmálar eru ekki hluti deiliskipulagsins þannig að breytingar á þeim krefjast ekki breytingar á deiliskipulagi.

TEIKNISTOFA ARKITEKTA		Íbúðarbyggð við Vestursíðu, Akureyri	
GYLFI GUÐJÓNSSON OG FÉLAGAR ehf. arkitektar fai		VERK	06-716
KAUPANGI VIMYRVARVEG 600 AKUREYRI SIMI 461 5508 NETPANG: arn@teikna.is www.teikna.is		BLA	
HANNA AÓ, gy, hs TEIÖNA AÓ, hs		DAGS.	2006-09-27
KVARI 1:1000		BREYTT	
		001	