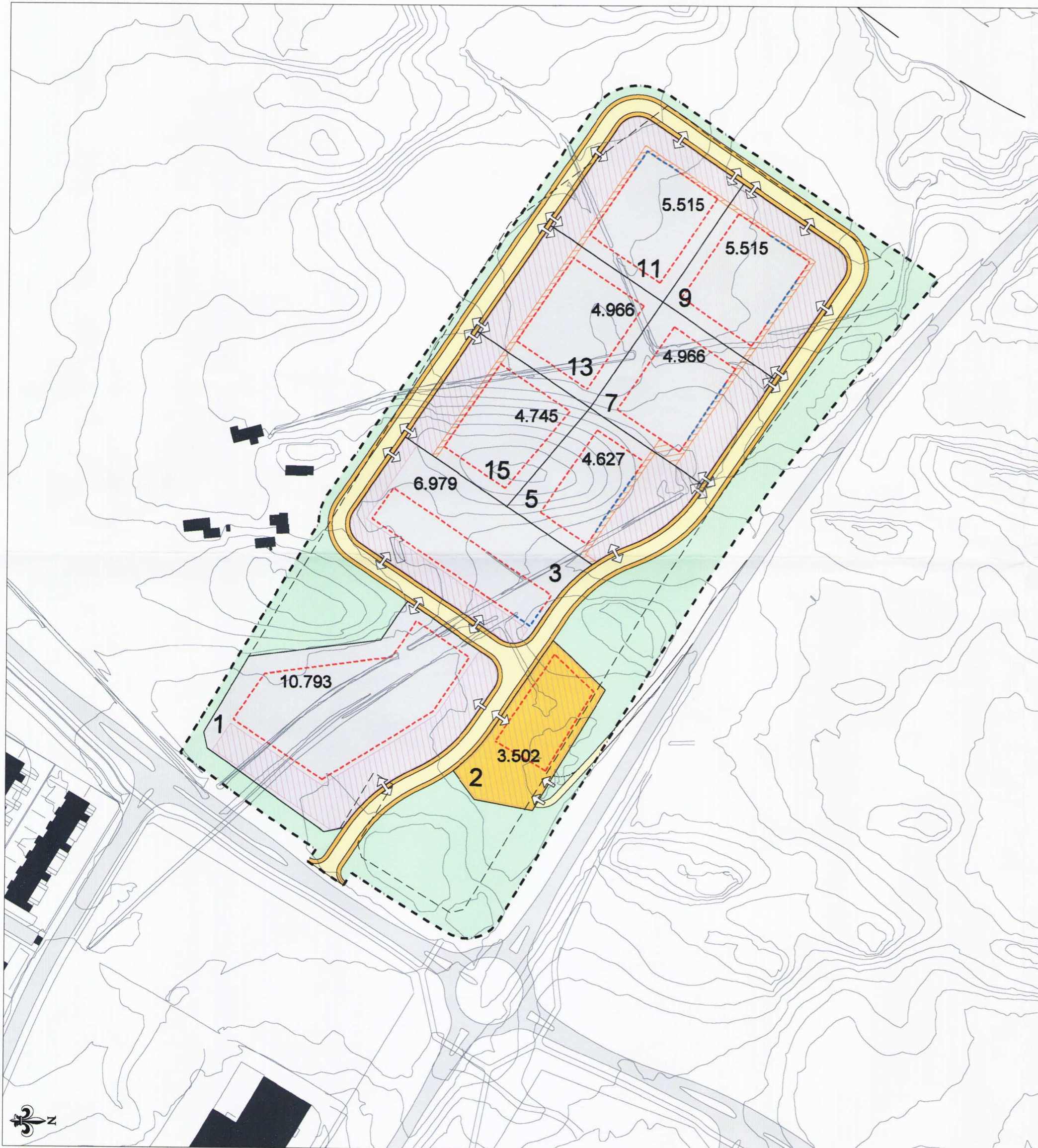


Deiliskipulag athafnasvæðis við Grænhól, Akureyri. Tillaga



SKILMÁLAR

1 ALMENN ATRÍÐI

1.1 ÚTLIT OG YFIRBRAGÐ

Ekki eru gerðar sérstakar kröfur um form og útlit bygginga umfram almennar gæðakröfur í kafla 3.1.1. Gefin er upp hámarksveggshæð langhlíðar og hámarksshæð (mænishæð) bygginga yfir leiðsögukóta gólflötu 1. hæðar. Leiðsögukóti verður tilgreindur á mæliblaði. Hann verður ákvarðaður eftir áætlaðri hæðarsetningu lands og lóðamarka.

Litaval

Útveggir skulu vera í ljósum litum. Mælt er með eftirtöldum litum skv. Ral-litakerfinu sem grunnlitum: 1013, 1014, 1015, 9001, 9002, 9010 og 9018.

Nota má dekkri liti á afmarkaða byggingarhluta svo sem stigahús, útbyggingar og innfellingar, sökklá, handrið o.p.h. Litur á gluggum og hurðum skal vera í góðu samræmi eða samhengi við annað litaval. Ef þakleitr eru sýnilegir (hallandi þök) skulu þök vera í dókkum litum, t.d. blýgrá eða jarðrauð. Gera skal grein fyrir litavali á aðalteikningum.

Leiðbeiningar um litaval miða ammars vegar að ákveðinni festu og hins vegar að því að byggingar njóti sín hvort heldur er að sumri eða vetri.

1.2 BYGGINGARREITIR

Byggingarreitir eru skilgreindir á deiliskipulagsupprætti og málsettir á mæliblaði. Hús skulu standa innan byggingarreits. Þó mega þakbrúnir ná allt að 0,6 m út fyrir byggingarreit og minni háttar útbyggingar, t.d. útbyggðir gluggar, andýri eða stigahús, allt að 1,2 m út fyrir byggingarreit.

Fjarlægð húsa frá lóðamörkum skal taka mið af gr. 75.1 í byggingarreglugerð út frá byggingarefni og frágangi útvegga og þaks.

Kennileiti á lóð nr. 9

Bygging á lóð nr. 9 gegnir lykilhutverki í ásynnd hverfisins. Á norðurhomi hússins skal vera augljóst kennileiti, áberandi byggingarhluti sem blasir við og gefur svæðinu jákvæð einkenni. Hér getur verið um að ræða tum, útbyggðan glugga eða önnur marksviss form. Kennileiti má ná allt að 1,2 m út fyrir byggingarreit, allt að 12 m að lengd meðfram hvorri aðlægri hlíð og 3 m yfir uppgefnu veggshæð og hámarksshæð byggingar.

1.3 FRÁGANGUR LÓÐA

Landshæð á lóðamörkum skal vera samkvæmt uppgefnum hæðarkötum á mæli- og hæðarblöðum. Miðað er við að lóðarshæð fylgi beinni línu milli hæðarkóta. Sú landshæð skal ná að lágmarki 1 m inn á hvora lóð samliggjandi lóða nema lóðarhafar geri með sér skriflegt samkomulag um aðra landshæð eða stoðvegg á lóðamörkum sem tekur upp hæðarmun. Í þessu felst að óheimilt er að hafa jarðvegsláa að lóðamörkum. Allt jarðrask utan lóðarmarka er óheimilt. Lóðarhafar skulu ganga frá bílastæðum með bundnu slitlagi.

1.4 SORPGEYMSLUR

Aðgangur að sorplátum skal vera auðveldur og greiður en þess jafnframt gætt að sorplát verði ekki áberandi. Gera skal grein fyrir sorplátum og hugsanlegum mannvirkjum þeirra vegna á aðalteikningum.

2 LÓÐIR FYRIR ALMENNA ATVINNUSTARFSEMI

2.1 STARFSEMI

Á lóðum á athafnasvæðum er gert ráð fyrir almennri atvinnustarfsemi þar sem lítil hætt er á mengun, s.s. létum iðnaði, vörugeymslum, hreinlegum verkstæðum og umbods- og heildverslunum. Á svæðinu verður heimilt að reka verslun með rýmifreka vöru, s.s. byggingarvörur, húsgögn og bíla, sérverslanir sem þjóna ákveðnum sérgreinum í iðnaði eða annari atvinnustarfsemi og minni háttar verslun með vöru sem framleidd er á staðnum. Ekki verður heimilt að reka svo nefndar dagvöru- og valvöruverslanir eða hefðbunda matvöruverslun á svæðinu af þeirri gerð sem betur á heima í miðbæ og á verslunarsvæðum í og við íbúðarbyggð.

Athafnasvæði utandyra svo og svæði sem nýta þarf sem geymslusvæði, skulu vera að húsbaki og er óheimilt að hafa geymslugáma á framlóðum.

2.2 NÝTINGARHLUTFALL, BYGGINGARMAGN OG STÆRDARMÖRK

Nýtingarhlutfall lóða 1 og 3-15 er 0,4. Byggingarmagn og stærdarmörk.

Hámarksveggshæð langhlíða samsíða götu er 8 m yfir viðmiðunargólflöta 1. hæðar. Hámarksshæð (mænishæð) er 12 m yfir viðmiðunargólflöta. Ef ekki reynist rými fyrir fjölda bílastæða sem talin er nauðsynlegur á lóðinni miðað við almenna viðmiðunareglu eða sérstakar kröfur umhverfisráðs með hlíðsjón af fyrirhugaðri starfsemi, setur það byggingarmagn skorður sem því nemur.

2.3 BÍLASTÆÐI INNAN LÓÐA

Á skipulagsupprætti er afmarkað svæði framman við byggingarreiti fyrir aðkomuleiðir og bílastæði. Auk þess má koma bílastæðum fyrir á baklóðum. Bílastæðapörf skal meta út frá byggingarmagn og starfsemi með hlíðsjón af ákveðnum 4. kafla aðalskipulags Akureyrar 1998-2018. Í töflu á upprætti eru bílastæði miðuð við fullbyggðar lóðir samkvæmt hámarksnýtingarhlutfalli og einu bílastæði á hverja 50 m² bygginga, sem er meginregla fyrir atvinnuhúsnæði. Umhverfisráð getur gert strangari kröfur um fjölda bílastæða ef starfsemi á viðkomandi lóð gefur tilefni til.

2.4 GANGSTÍGAR INNAN LÓÐA

Á skipulagsupprætti er sýnt svæði meðfram götuhlíðum húsa á lóðum nr. 5-15 þar sem lóðarhafar skulu gera ráð fyrir gönguleið eða gangstétt. Gönguleiðin skal eftir því sem framar er kostur vera samfelld milli lóða og skal þess gætt við hæðarsetningu og frágang þeirra.

3 LÓÐ FYRIR BÍLAÞJÓNUSTU

3.1 STARFSEMI

Lóð nr. 2 er sérhæfð lóð fyrir bílaþjónustu, t.d. bensinstöð, bílaþvottastöð og viðeigandi verslunarstarfsemi, t.d. greiðsölu. Þar verður ekki leyfð önnur ótengd starfsemi s.s. hreinreituð matvöruverslun str. ákveðið í grein 2.1. Með útbúnað og frágang allan skal fara samkvæmt þeim lögum og reglugerðum sem eiga við viðkomandi rekstur og skal gætt ítrasta öryggis og mengunarvarna. Ekki er heimilt að nýta lóðina sem geymslusvæði.

3.2 NÝTINGARHLUTFALL OG STÆRDARMÖRK

Nýtingarhlutfall er 0,12 og er sýndur einn stór byggingarreitur sem gefur kost á ólíkum lausnum fyrir þjónustubyggingu innan marka setts nýtingarhlutfalls. Hámarksveggshæð byggingar byggingar er 4,5 m. Skyggni yfir opnu rými, t.d. yfir bensintönkum, mega miðast við að stórir bílar komist undir þau en hámarksshæð okutækja er 4,2 m.

3.3 BÍLASTÆÐI INNAN LÓÐA

Á skipulagsupprætti er afmarkað svæði fyrir aðkomuleiðir og bílastæði. Svæðið nær yfir byggingarreit lóðarinnar þar sem úttíersla byggingar og bílastæða er opin.

4 OPIN SVÆÐI

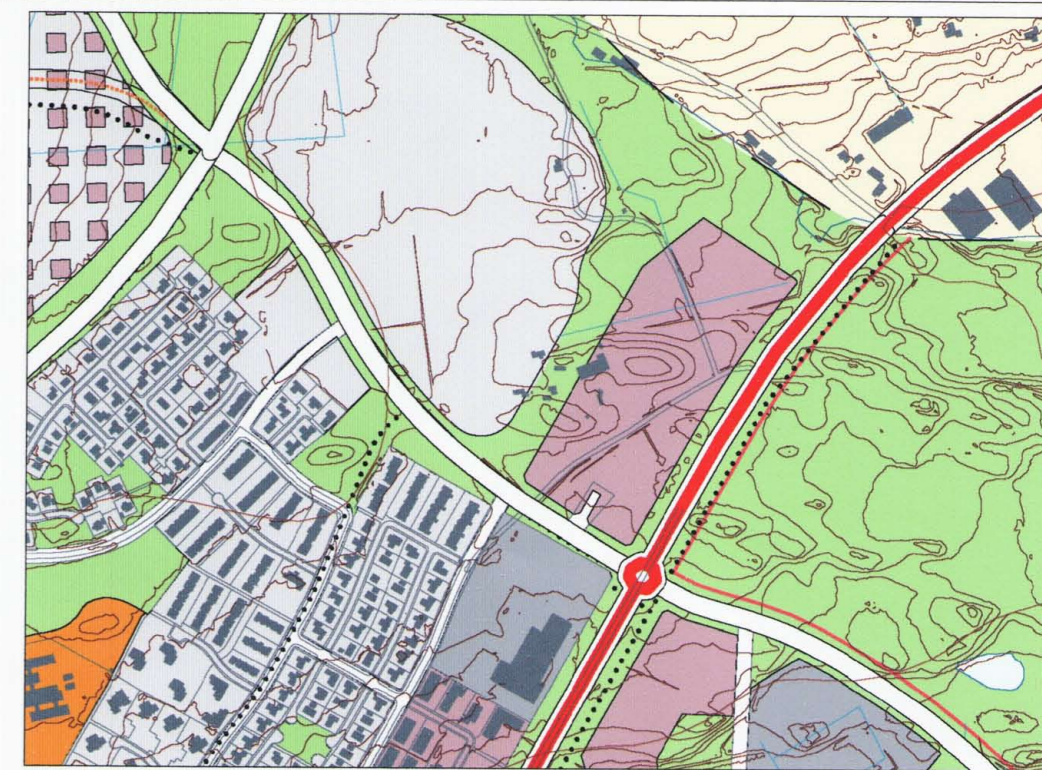
Meðfram þjóðvegi verður opið, óbyggt svæði. Þar eru klapparhólar sem setja svip á umhverfið. Miðað er við að þeir verði ósnertir og er óheimilt að raska þar landi, losa jarðveg eða hröfla við á nokkurn hátt. Einnig verður heimilt að raska syðsta hölnum vegna gerðar gatnamóta Hörgárbrautar og Síðubrautar, þar sem líklegt er að sprengja þurfi úr jáðri hans.

Á vesturjaðri svæðisins milli lóða 1 og 17 er hóll sem einnig er gert ráð fyrir að verði ósnertur og á sama hátt verður óheimilt að raska þar landi eða gróðri. Hóll, sem nú er þar sem lóðir 3, 5, 15 og 17 verða, verður jafnaður við jörðu til þess að gera nýtingu svæðisins hagkvæma.

Talsverð trjárekt er á svæðinu. Við frágang opinna svæða austan bygginganna skal fyrst og fremst leggja áherslu á lágvaxinn gróður og graslatir. Umfang trjálanda skal takmarkað til þess að ásynnd á hið nýja hverfi verði ekki fallin enda verður lögð sérstök áhersla á vandaða hönnun og frágang á svæðinu með hlíðsjón af stöðu þess.

5 ADRIR SKILMÁLAR

Akureyrabær setur sérsaka skilmála um úthlutun lóða, tengingar við veitikerfi, ástand lóða við veitingu, jarðrask og uppgöf, merkingu lóða, 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.



HLUTI AÐALSKIPULAGS AKUREYRAR 1998-2018

SKÝRINGAR

- Skipulagsmörk
- Lóðamörk
- Athafnasvæði
- Verslun og þjónusta: Bílaþjónusta, bensinstöð
- Opið, óbyggt svæði
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur, bindandi byggingarlína
- Aðkomusvæði, bílastæði
- Umferðartengingar, leiðbeinandi lega
- Gatnakerfi
- Samfelld gönguleið innan lóða
- Afmörkun athafnasvæðis í ASAK 98

LÓÐASTÆRÐIR OG BYGGINGARMAGN

NR	Lóðarstærð m ²	Nýtingarhlutfall	Byggingarmagn m ²	Fjöldi bílastæða*
1	10.793	0,4	4.317	86
2	3.502	0,12	420	8
3	6.979	0,4	2.792	56
5	4.627	0,4	1.851	37
7	4.966	0,4	1.986	40
9	5.515	0,4	2.206	44
11	5.515	0,4	2.206	44
13	4.966	0,4	1.898	38
15	4.745	0,4	1.986	40
Samtals:	51.608		19.663	393

LITAVAL Til viðmiðunar sbr. 1.1

- ral 1013
- ral 1014
- ral 1015
- ral 9001
- ral 9002
- ral 9010
- ral 9018

* Fjöldi bílastæða miðað við hámarksnýtingu lóðar.

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið samkvæmt 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í umhverfisráði

2006
og þjálfari Akureyrar
2006
Akureyrar
Akureyrar

TEIKNISTOFA ARKITEKTA GYLFI GUDJONSSON OG FÉLAGAR ehf. arkitektar fal <small>KAUFANDI VINNIFARVEG 80 AKUREYRI SÍMI 461 8008 NETFANG: em@teikna.is www.teikna.is</small>	Athafnasvæði við Grænhól, Akureyri	
	Tillaga að deiliskipulagi	VERK BLAÐ 001
HANNAD 06	TEIKNAD 06	DAGS 23.1.2006
KVARDI 1:2000		BREYTT