

GREINARGERÐ A:

Texti í núgildandi skipulagsskilmálum fyrir B-Fjölbýlishús á bls 6-7 breytist, skáletraður texti í skilmálum breytist eða fellur út.

Núgildandi texti:

B FJÖLBÝLISHÚS
Bl 2 byggingar á 3 hæðum, alls 30 íbúðir
BlII 2 byggingar á 3 hæðum, alls 33 íbúðir
BlIII 1-2 byggingar á 3 og 5 hæðum, alls 58 íbúðir og 700m² þjónustuhúsnæði á jarðhæð og bilgeymslukjallari
Samtals: 121 íbúðir og 700m² þjónustuhúsnæði, auk bilgeymslukjallara
Markmið og leiðarljós:

Samfelld byggð afmarki og móti þægilegt og lífflegt bæjarými í hjarta hverfisins.

Byggingarnar myndi saman fallega og heilsteypa ásynd meginlíflæðar hverfisins við Kjamagötu.

Aðkoma og lóð:
Reitir 5, 8 og 10. Lóðir hafa meginaðkomur um Kjamagötu. Sjá nánar deiliskipulagsupprátt.

Húsagerð:
Fimm til sex fjölbýlishús á þremur og fimm hæðum með samtals 121 íbúð, ásamt verslunar/þjónustuhúsnæði, auk bilgeymslukjallara.

Hönnun húsa og lóða:
Vandað skal til allrar hönnunar og frágangs byggingar og lóðar. Þess skal gætt að hvort tveggja falli sem best að landi. Einnig að húsin standa við Kjamagötu aðalgötu hverfisins. Athygli er vakin á ákvæði 104.5 í byggingarreglugerð um íbúðir hreyfinamlaðra. Á jarðhæðum skal tryggja aðgengi að gördum frá stigahúsum / anddyrum. Stigahús skulu vera lokað. Staðsetning og fjöldi stigahúsa er ekki bundinn í skilmála. Gera skal ráð fyrir 2 gönguleiðum yfir garðsvæði við húsi BlII. Frá torgi milli þriggja hæða og fimm hæða hluta að grenndarvelli og norðar kemur önnur gönguleið sem einnig tengist grenndarvelli í gegnum port á húsinu. Við Bl og BlII skal gera ráð fyrir steinsteyptum lóðarveggjum í við forgarða og hljóðskermandi lóðarveggjum á austurmörkum lóða. Íbúðarhús og lóðarveggir hverrar lóðar skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fyrir umhverfsráð sem ein heild. Við hönnun húsa skal þess gætt að kröfur um hámarkshljóðstig séu uppfylltar. Gögn um hljóðstig fylgja skilmálum þessum.

Byggingarreitir:
Byggingarreitir eru sýndir á skilmálateikningum og mæliblöðum og skulu byggingar standa innan þeirra. Þó mega einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni, svalahlutar og gluggafrágangur sem felur í sér útkrögn, skaga út fyrir byggingarreit. Þess skal gætt að byggingarhlutar utan byggingarreisits séu ekki fyrirferðarmiklir og ryri ekki heildaryfirbragð. Byggingarreitir eru táknaðir með brotnum línum og heilum þykum línum, byggingarlínun. Byggingarlína (heil, þykk) ákvarðar staðsetningu húss á lóð og er bindandi. Hús skal fylgja byggingarlínu, þó gera megi ráð fyrir minniháttar innskotum. Byggingareitir bilgeymsla neðanjarðar (BlII) afmarkast af lóðarmörkum. Samanlögð hámarksstærð Bl-fjölbýlishúsa er 3900 m². Samanlögð hámarksstærð Bl-fjölbýlishúsa er 4290 m². Samanlögð hámarksstærð BlII-fjölbýlishúsa er 7660 m². Sjá einnig Tölulegar upplýsingar.

Húshæð og þak:
Bl og BlII eru 3 hæðir. BlIII er 3 og 5 hæðir (sbr. skilmálateikningu) auk bilgeymsluhæðar. Hámarks hæð bygginga frá gólf aðkomuhæða kemur fram á sniði skilmálateikningar. Sjá þó kaflann Sameiginleg ákvæði, Byggingar. Fyrir hús BlII skal gera ráð fyrir að aðkomuhæð sé a.m.k. 0,5m ofan lands utan húsveggjar sbr. snið skilmálateikningar. Leiðbeinandi þakform og stefna kemur fram á sniði skilmálateikningar.

Bilgeymslur og bílastæði:
Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð sem er 80 m² eða stærri. Íbúðir á stærðarbilinu 50-80 m² skulu hafa 1,5 stæði. Íbúðir sem eru minni en 50 m² skulu hafa 1 stæði. Íbúðir:
Bilgeymsla í kjallara (BlII) hefur aðkomu um skábraut. (lega ekki bundin). Gera skal ráð fyrir að a.m.k. einn þröðji bílastæða sé í bilgeymslu neðan jarðar. Verslunar- / þjónustuhúsnæði: Gera skal ráð fyrir a.m.k. einu bílastæði á hverja 35 m² þjónustuhúsnæðis (ofan- eða neðanjarðar) innan lóðar eða á sérstakri bílastæðalóð.

Lóðarfrágangur:
Afmarka skal forgarða Bl og BlII húsa með steinsteypum veggjum og lóðarmörk til austurs að Kjamagötu með hljóðskermandi steinsteypum veggjum sbr. skilmálateikningu. Lóðarveggir eru hluti af hönnun húss og skal efni og yfirbragð vera í samræmi við það. Þeir skulu reistir um leið og hús. Hvatt er til þess að önnur lóðarmörk séu afmörkuð með trjábelti eða língerði. Bent skal á almennar hönnunarreglur um sjónlengdir við gatnamót og úrkeyslur af bílastæðum. Mælst er til að gönguleið sé lögð innan lóðar milli bílastæða og húsa sbr. skilmálateikningu og deiliskipulagsupprátt. Íbúðir neðstu hæðar hafa sérnotahluta meðfram garðið lóðar sem nemur 3 m frá húsvegg (sjá skilmálateikningu). Frágangur lóða og leiksvæða skal koma fram á byggingarvefndateikningu.

Breyttur texti:

B FJÖLBÝLISHÚS
Bl 2 byggingar á 3 hæðum, alls 30 íbúðir
BlII 2 byggingar á 3 hæðum, alls 33 íbúðir
BlIII 1-2 byggingar á 3 og 5 hæðum, alls 70 íbúðir og bilgeymslukjallari
Samtals: 133 íbúðir, auk bilgeymslukjallara
Markmið og leiðarljós:

Samfelld byggð afmarki og móti þægilegt og lífflegt bæjarými í hjarta hverfisins.

Byggingarnar myndi saman fallega og heilsteypa ásynd meginlíflæðar hverfisins við Kjamagötu.

Aðkoma og lóð:
Reitir 5, 8 og 10. Lóðir hafa meginaðkomur um Kjamagötu. Sjá nánar deiliskipulagsupprátt.

Húsagerð:
Fimm til sex fjölbýlishús á þremur og fimm hæðum með samtals 133 íbúð,aug bilgeymslukjallara.

Hönnun húsa og lóða:
Vandað skal til allrar hönnunar og frágangs byggingar og lóðar. Þess skal gætt að hvort tveggja falli sem best að landi. Einnig að húsin standa við Kjamagötu aðalgötu hverfisins. Athygli er vakin á ákvæði 104.5 í byggingarreglugerð um íbúðir hreyfinamlaðra. Á jarðhæðum skal tryggja aðgengi að gördum frá stigahúsum / anddyrum. Stigahús skulu vera lokað. Staðsetning og fjöldi stigahúsa er ekki bundinn í skilmála. Gera skal ráð fyrir 2 gönguleiðum yfir garðsvæði við húsi BlII. Frá torgi milli þriggja hæða og fimm hæða hluta að grenndarvelli og norðar kemur önnur gönguleið sem einnig tengist grenndarvelli í gegnum port á húsinu. Við Bl og BlII skal gera ráð fyrir steinsteypum lóðarveggjum í við forgarða og hljóðskermandi lóðarveggjum á austurmörkum lóða. Íbúðarhús og lóðarveggir hverrar lóðar skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fyrir umhverfsráð sem ein heild. Við hönnun húsa skal þess gætt að kröfur um hámarkshljóðstig séu uppfylltar. Gögn um hljóðstig fylgja skilmálum þessum.

Byggingarreitir:
Byggingarreitir eru sýndir á skilmálateikningum og mæliblöðum og skulu byggingar standa innan þeirra. Þó mega einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni, svalahlutar og gluggafrágangur sem felur í sér útkrögn, skaga út fyrir byggingarreit. Þess skal gætt að byggingarhlutar utan byggingarreisits séu ekki fyrirferðarmiklir og ryri ekki heildaryfirbragð. Byggingarreitir eru táknaðir með brotnum línum og heilum þykum línun. Byggingarlínun. Byggingarlína (heil, þykk) ákvarðar staðsetningu húss á lóð og er bindandi. Hús skal fylgja byggingarlínu, þó gera megi ráð fyrir minniháttar innskotum. Byggingareitir bilgeymsla neðanjarðar (BlII) afmarkast af lóðarmörkum. Samanlögð hámarksstærð Bl-fjölbýlishúsa er 3900 m². Samanlögð hámarksstærð Bl-fjölbýlishúsa er 4290 m². Samanlögð hámarksstærð BlII-fjölbýlishúsa er 9000 m². Sjá einnig Tölulegar upplýsingar.

Húshæð og þak:
Bl og BlII eru 3 hæðir. BlIII er 3 og 5 hæðir (sbr. skilmálateikningu) auk bilgeymsluhæðar. Hámarks hæð bygginga frá gólf aðkomuhæða kemur fram á sniði skilmálateikningar. Sjá þó kaflann Sameiginleg ákvæði, Byggingar. Fyrir hús BlII skal gera ráð fyrir að aðkomuhæð sé a.m.k. 0,5m ofan lands utan húsveggjar sbr. snið skilmálateikningar. Leiðbeinandi þakform og stefna kemur fram á sniði skilmálateikningar.

Bilgeymslur og bílastæði:
Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð sem er 80 m² eða stærri. Íbúðir á stærðarbilinu 50-80 m² skulu hafa 1,5 stæði. Íbúðir sem eru minni en 50 m² skulu hafa 1 stæði. Íbúðir:
Bilgeymsla í kjallara (BlII) hefur aðkomu um skábraut. (lega ekki bundin). Gera skal ráð fyrir að a.m.k. einn þröðji bílastæða sé í bilgeymslu neðan jarðar.

Lóðarfrágangur:
Afmarka skal forgarða Bl og BlII húsa með steinsteypum veggjum og lóðarmörk til austurs að Kjamagötu með hljóðskermandi steinsteypum veggjum sbr. skilmálateikningu. Lóðarveggir eru hluti af hönnun húss og skal efni og yfirbragð vera í samræmi við það. Þeir skulu reistir um leið og hús. Hvatt er til þess að önnur lóðarmörk séu afmörkuð með trjábelti eða língerði. Bent skal á almennar hönnunarreglur um sjónlengdir við gatnamót og úrkeyslur af bílastæðum. Mælst er til að gönguleið sé lögð innan lóðar milli bílastæða og húsa sbr. skilmálateikningu og deiliskipulagsupprátt. Íbúðir neðstu hæðar hafa sérnotahluta meðfram garðið lóðar sem nemur 3 m frá húsvegg (sjá skilmálateikningu). Frágangur lóða og leiksvæða skal koma fram á byggingarvefndateikningu.

GREINARGERÐ B:

Texti í núgildandi skipulagsskilmálum fyrir F-Raðhús breytist. 7. málsg. á bls 12 breytist og er breyting skáletruð í texta hér að neðan.

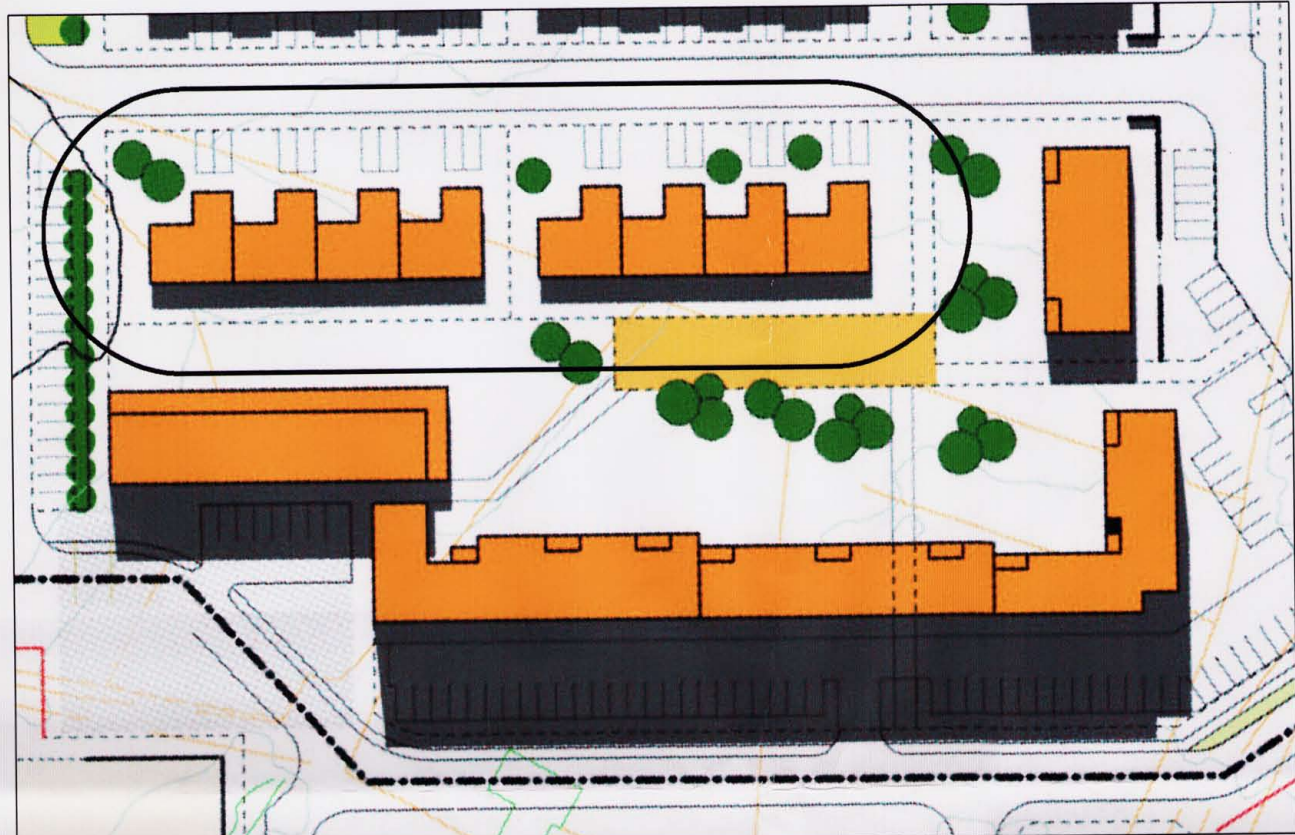
Núgildandi texti:

"Bilgeymslur og bílastæði:
Gera skal ráð fyrir einni innbyggðri bilgeymslu sem snýr að húsagötu fyrir hverja íbúð, sbr. skilmálateikningu.
Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð á lóð framan við innbyggða bilgeymslu skv. skilmálateikningu."

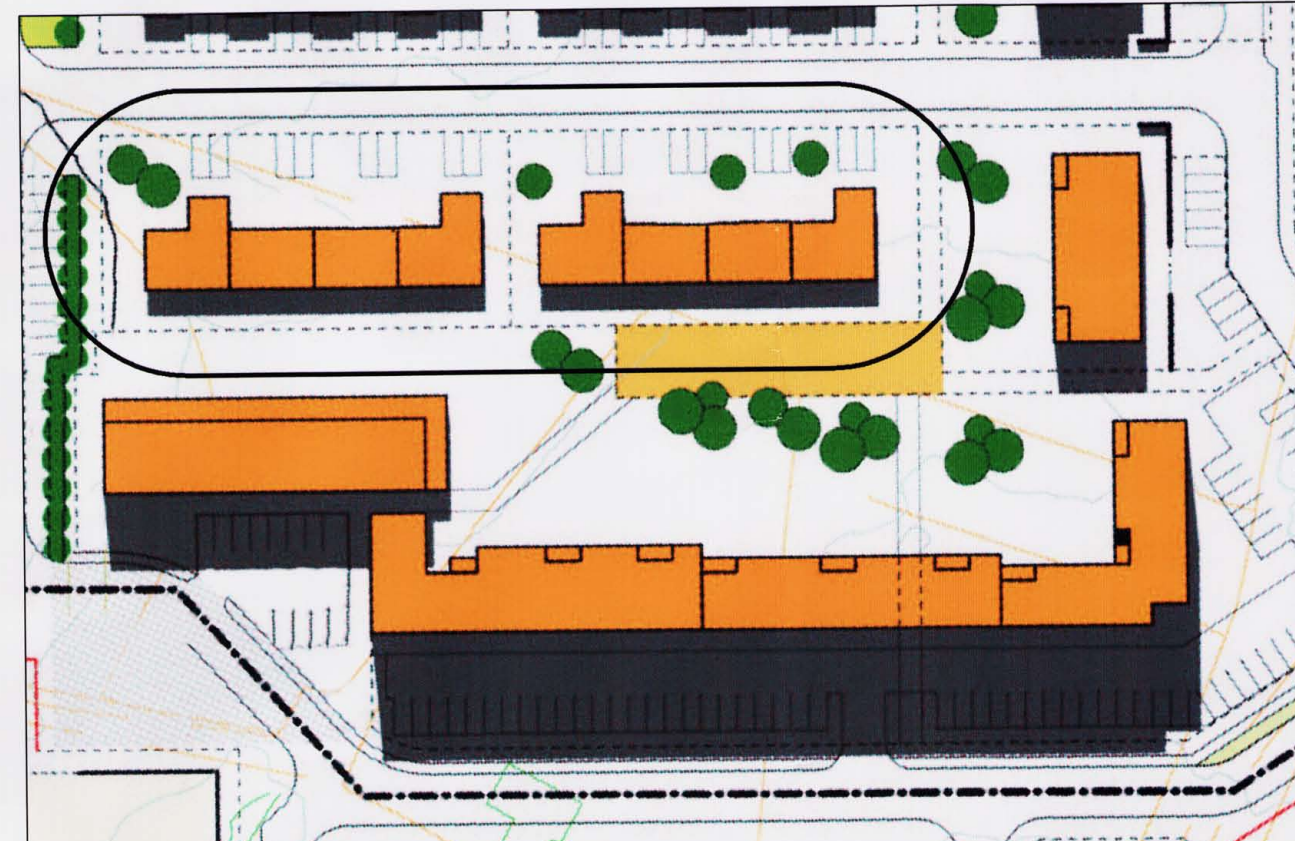
Breyttur texti:

"Bilgeymslur og bílastæði:
Gera skal ráð fyrir einni innbyggðri bilgeymslu sem snýr að húsagötu fyrir hverja íbúð, sbr. skilmálateikningu. Við Brekatún 5-11 og 13-19 skal þó einungis gera ráð fyrir bilgeymslu við helming íbúða. Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð á lóð framan við íbúðir skv. skilmálateikningu."

SKÝRINGARUPPRÁTTUR



ÖBREYTTUR YFIRLITSUPPRÁTTUR, 1:1000



BREYTTUR YFIRLITSUPPRÁTTUR, 1:1000

Skipulagsbreyting þessi, sem hefur fengið meðferð samkv. 1. mgr. 26. gr. laga nr. 73/1997, var samþykkt í bæjarstjórn Akureyrar þann 17.07 2007

Akureyri 10.08 2007.



Aðalskipulag Akureyrar 2005-2018, 1:20000

SKÝRINGAR:

- SKJÓLBELTI
- BYGGINGARREITUR
- GRENNÐAR- OG HVERFISVELLIR
- BINDANDI BYGGINGARLÍNA
- NÝ LÓÐAMÖRK
- LÓÐAMÖRK
- LÓÐARVEGGIR
- STOFNSTIGAR, LEGAR ER LEIÐBEINANDI
- TRÉ OG RUNNAR
- GÖNGULEIÐ Á LÓÐ
- KVÖÐ UM AÐGengi AÐ AÐLIGGJANDI LÓÐ EÐA SÉRNOTAHLUTA

GREINARGERÐ A:

Í dag er 1. hæð Kjamagötu 16 skilgreindur á skipulagi sem þjónustuhúsnæði, breyting felur í sér að 1. hæð Kjamagötu 16 verði skilgreind fyrir íbúðabyggð og við það bætast þá 4 íbúðir við hús nr. 16.

Horngreini milli húsa nr. 16 og 14 verði hluti af lóð Kjamagötu 12-26, þetta svæði er í núgildandi deiliskipulagi skilgreint sem opið torg og hafa bílastæði fyrir hús nr. 16 verði utan lóðar, sunnantil við Ljómátún.

Bílastæði á horngreina við austurhlöð húss nr. 16 verði eftir breytingu ætluð fyrir íbúðir hússins. Verði þar 12 bílastæði og fækkar þá bílastæðum við Ljómátún sem því nemur úr 20 stæðum í 10 stæði og færast þá lóðarmörk Kjamagötu 12-26 til suðurs um 4,0m til að halda viðeigandi fjarlægð milli göngustígs og íbúða á 1. hæð.

Allar kvaðir um gönguleiðir á og við lóð haldast óbreyttar.

Núverandi lóðarstærð = 7.600 m²
Lóðarstærð eftir breytingu = 8.300 m²
Þ.e. 700 m² stækkun lóðar.

C:

B:

A:

BREYTINGAR:

DAGS:

NAUSTAHVERFI, 2. ÁFANGI, AKUREYRI

VERK:
DEILISKIPULAGSBREYTING:KVARDI: 1:1000, 1:20000

DAGS: 12.04.07

KJARNAGATA 12-26 TEIKN: IFG

BREKATÚN 5-11, 13-19 SKRÁ:

KOLLGÁTA
arkitektúr - hönnun
Kaupvangsstr. 29, 600 Akureyri
Símar: 462 7881 - 862 7881
Netfang: kollgata@kollgata.is

Logi Már Einarsson arkitektur faí kt. 210864 - 2969