

Skýringar:

Breytingarnar varða texta í kafla 2.4.3 Nýbyggingar A2-4, A6-8 og A10-12 , og kafla 2.4.8. Bílageymslur. Þær varða lóðirnar Austurbrú 2 -12, og snúa að eftirfarandi atriðum:

1. Hámarksfjöldi íbúða fari úr 12 íbúðum í 16 í hverju húsi (2.4.3).
2. Leyfður verði svalagangar á norðurhlíð hvers húss (2.4.3).
3. Lágmarksfjöldi bílastæða í bílageymslu lækki úr 20 í 16 (2.4.8).

Að öðru leyti mun lóðarhafi vinna að því að markmið skipulagsins sem fram koma í greinargerð náist .



GILDANDI DEILISKIPULAG, SAMÞYKKT Í B-DEILD 29.maí 2012, (úr kvarða)

Lóð	Lóðarstærð skipulag	Nýtingarhl. skipulag	Heildar bygg.magn	Hæðafjöldi	Nýjar íbúðir
A 2-4	1.427	1,80	2.569	11½	12
A 6-8	1.454	1,80	2.617	11½	12
A 10-12	1.402	1,80	2.524	11½	12
Samtals	19.516	1,45	28.326		42-45

Tafla 2 í greinargerð á bls. 18 (hluti). - Fyrir breytingar.

Lóð	Lóðarstærð skipulag	Nýtingarhl. skipulag	Heildar bygg.magn	Hæðafjöldi	Nýjar íbúðir
A 2-4	1.427	1,80	2.569	11½	16
A 6-8	1.454	1,80	2.617	11½	16
A 10-12	1.402	1,80	2.524	11½	16
Samtals	19.516	1,45	28.326		54-57

Tafla 2 - Eftir breytingar.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur málsmeðferð skv. 1. mgr. 43.gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var auglýst frá

22. des 2015 til 3. feb. 2016

og var samþykkt í skipulagsnefnd Akureyrar þann 9. mars 2016 .

Samþykkt í bæjarstjórn Akureyrar þann 15. mars 2016 .

Bæjarstjóri Akureyrarkaupstaðar

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____.

Fyrir breytingu:

2.4.3 NÝBYGGINGAR A2-4, A6-8 OG A10-12

Miðað er við að íbúðir verði vandaðar, uppfylli vel almennar gæðakröfur og henti ólíkum aldurshópum og fjölskyldugerðum sem best til íbúðar. Hús á lóðum A2-12 eru tvær hæðir og portbyggt ris auk kjallara. Þakbrún (skurðlína ytri brúnar útveggjar og efra borðs þaks) verður um 0,9 m yfir gólfkóta efstu hæðar. Í risi má samanlögð lengd kvista vera 2/3 af lengd útveggjar. Gert er ráð fyrir rúmgóðum íbúðum, um 100 – 140 m² aukbílageymslu og geymslurýma í kjallara. Miðað er við 280 cm salarhæð íbúðarhæða. Meginformi bygginganna skal skipt upp í hlutföllum, sem falla vel að mælikvarða eldri byggðar t.d.með inndregnum byggingarhlutum (t.d. tigahúsum) og/eða breyttri efnisnotkun. Lengd samfelldra þaka skal einnig taka mið af eldri byggð s.s. Hafnarstræti 82 og 88. Valmapök eru ekki heimil. Þar sem gert er ráð fyrir hálfniðurgrofnum kjallara (í hæð við bílageymslu) verður gengið inn í anddyri í gangstéttarhæð en gólf jarðhæðar (fyrstu íbúðarhæðar) verður um 1 – 1,3 m yfir gangstéttarhæð. Með því er komist hjá innsýn í íbúðir frá gangandi umferð. Ákvæði um húsaðæðir miðast við gólfhæð anddyris, þ.e. gólfs sem er rétt yfir hæð aðliggjandi gangstéttar.

- Stigahús skulu vera lokuð og lyfta skal vera í hverju þeirra sem tengist kjallara og bílageymslu.
- Svalagangar eru ekki heimilir.
- Hver íbúð skal hafa glugga á gagnstæðum hliðum, þ.e. ná í gegn um húsið. Með þessari meginreglu er leitast við að tryggja lágmarksgæði íbúða s.s. möguleika á gegnumloftun, fjölbreyttu útsýni og síðast en ekki síst að hver íbúð fái bæði tengsl við götu og garð.
- Tvær íbúðir verða á hverri hæð í hverjum stigagangi.
- Aðalinngangar skulu snúa að götu.
- Greiður og augljós útgangur skal vera úr hverju stigahúsi að garði á þaki bílageymslu.
- Kvistir á 3. hæð mega nema allt að 2/3 af lengd útveggjar.
- Afmarka skal lóðarluta á þaki bílageymslu til einkanota íbúða á jarðhæð sem kemur í stað svala á efri hæðum. Stærð verður skilgreind í eignaskiptayfirlýsingu.
- Meginregla skal vera sú að svefnherbergi snúi að garði en önnur rými að götu.
- Óheimilt er að útbúa íbúðarrými í kjöllum.
- Hverri íbúð skal fylgja a.m.k. eitt bílastæði í bílageymslu.
- Bent er á hagræði af því að koma geymslum fyrir í kjallara, bæði einkageymslum og sameiginlegum hjóla- og vagnageymslum auk sorpgeymslu þannig að ekki þurfi að nýta verðmætari gólfhlöð íbúðarhæða undir þær.
- Húseigandi sér um og ber kostnað af dælubúnaði og dælingu ef kjallaragólf verða það lág að ekki verði sjálfrennsli í fráveitulagnir.

ATVINNUSTARFSEMI Á JARÐHÆÐ

Bent er á þann kost að sleppa gerð kjallara þar sem gert verður ráð fyrir atvinnustarfsemi á jarðhæð þannig að gólf verði þar sem næst í gangstéttarhæð. Lofthæð verður þá um 0,9 – 1,2 m hærrí en ella. Umfang þessa fyrirkomulags takmarkast af þeim rýmum (geymslum o.þ.h.) sem koma þarf fyrir í kjallara. Rými fyrir atvinnustarfsemi með gólfi í gangstéttarhæð getur því verið meðfram götuhliðum húsanna endilöngum eða að hluta, t.d. á hornum húsanna.

2.4.8 Bílageymslur.

Gert er ráð fyrir bílageymslum á nýbyggingarlóðunum meðfram Drottningarbraut. Lágmarksfjöldi bílastæða í bílageymslum íbúðarhúsa er 20. Hverri íbúð á lóðum A 2-12 skal fylgja a.m.k. eitt staði í bílageymslu.

Eftir breytingu (breyttur texti er rauðmerktur)

2.4.3 NÝBYGGINGAR A2-4, A6-8 OG A10-12

Miðað er við að íbúðir verði vandaðar, uppfylli vel almennar gæðakröfur og henti ólíkum aldurshópum og fjölskyldugerðum sem best til íbúðar. Hús á lóðum A2-12 eru tvær hæðir og portbyggt ris auk kjallara. Þakbrún (skurðlína ytri brúnar útveggjar og efra borðs þaks) verður um 0,9 m yfir gólfkóta efstu hæðar. Í risi má samanlögð lengd kvista vera 2/3 af lengd útveggjar. Gert er ráð fyrir rúmgóðum íbúðum, um 100 – 140 m² aukbílageymslu og geymslurýma í kjallara. Miðað er við 280 cm salarhæð íbúðarhæða. Meginformi bygginganna skal skipt upp í hlutföllum, sem falla vel að mælikvarða eldri byggðar t.d.með inndregnum byggingarhlutum (t.d. tigahúsum) og/eða breyttri efnisnotkun. Lengd samfelldra þaka skal einnig taka mið af eldri byggð s.s. Hafnarstræti 82 og 88. Valmapök eru ekki heimil. Þar sem gert er ráð fyrir hálfniðurgrofnum kjallara (í hæð við bílageymslu) verður gengið inn í anddyri í gangstéttarhæð en gólf jarðhæðar (fyrstu íbúðarhæðar) verður um 1 – 1,3 m yfir gangstéttarhæð. Með því er komist hjá innsýn í íbúðir frá gangandi umferð. Ákvæði um húsaðæðir miðast við gólfhæð anddyris, þ.e. gólfs sem er rétt yfir hæð aðliggjandi gangstéttar.

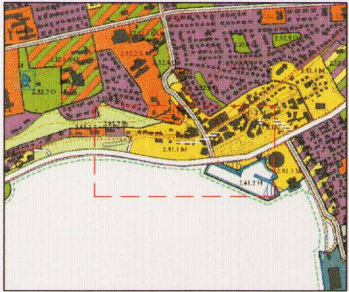
- Stigahús skulu vera lokuð og lyfta skal vera í hverju þeirra sem tengist kjallara og bílageymslu.
- Heimil verður svalagangalausn í norðurálmum húsanna. Gangur skal vera innan byggingarreits fyrir útbyggingar og vera í samhengi við útlit og yfirbragð annarra útvegga. Slíkur gangur getur verið kaldur og loftaður. Gangar mega ekki hafa yfirbragð opins svalagangs.
- Hver íbúð skal hafa glugga á gagnstæðum hliðum, þ.e. ná í gegn um húsið. Með þessari meginreglu er leitast við að tryggja lágmarksgæði íbúða s.s. möguleika á gegnumloftun, fjölbreyttu útsýni og síðast en ekki síst að hver íbúð fái bæði tengsl við götu og garð.
- Leyfilegt er að byggja 16 íbúðir í hverju húsi.
- Sex íbúðir verða í norður - suður álmu hvers húss en allt að tíu íbúðir í vestur - austur álmu hvers húss.
- Aðalinngangar skulu snúa að götu.
- Greiður og augljós útgangur skal vera úr hverju stigahúsi að garði á þaki bílageymslu.
- Kvistir á 3. hæð mega nema allt að 2/3 af lengd útveggjar.
- Afmarka skal lóðarluta á þaki bílageymslu til einkanota íbúða á jarðhæð sem kemur í stað svala á efri hæðum. Stærð verður skilgreind í eignaskiptayfirlýsingu.
- Meginregla skal vera sú að svefnherbergi snúi að garði en önnur rými að götu.
- Óheimilt er að útbúa íbúðarrými í kjöllum.
- Hverri íbúð skal fylgja a.m.k. eitt bílastæði í bílageymslu.
- Bent er á hagræði af því að koma geymslum fyrir í kjallara, bæði einkageymslum og sameiginlegum hjóla- og vagnageymslum auk sorpgeymslu þannig að ekki þurfi að nýta verðmætari gólfhlöð íbúðarhæða undir þær.
- Húseigandi sér um og ber kostnað af dælubúnaði og dælingu ef kjallaragólf verða það lág að ekki verði sjálfrennsli í fráveitulagnir.

ATVINNUSTARFSEMI Á JARÐHÆÐ

Bent er á þann kost að sleppa gerð kjallara þar sem gert verður ráð fyrir atvinnustarfsemi á jarðhæð þannig að gólf verði þar sem næst í gangstéttarhæð. Lofthæð verður þá um 0,9 – 1,2 m hærrí en ella. Umfang þessa fyrirkomulags takmarkast af þeim rýmum (geymslum o.þ.h.) sem koma þarf fyrir í kjallara. Rými fyrir atvinnustarfsemi með gólfi í gangstéttarhæð getur því verið meðfram götuhliðum húsanna endilöngum eða að hluta, t.d. á hornum húsanna.

2.4.8 Bílageymslur.

Gert er ráð fyrir bílageymslum á nýbyggingarlóðunum meðfram Drottningarbraut. Lágmarksfjöldi bílastæða í bílageymslum íbúðarhúsa er 16. Hverri íbúð á lóðum A 2-12 skal fylgja a.m.k. eitt staði í bílageymslu.



AÐALSKIPULAG AKUREYRAR 2005-2018, MKV. 1 : 20.000