

Hagahverfi - deiliskipulag

Naustahverfi 3. áfangi

GREINARGERÐ SKIPULAGSÁKVÆÐI

30. APRÍL 2014



Skipulagsdeild Akureyrar



Skipulagsstofnun

Mótt.: 23. maí 2014
Málmr.

2012/2021

**TEIKNISTOFA
ARKITEKTA**

GYLFI GUDJÓNSSON
OG FÉLAGAR ehf
arkitektar fai

EFNISYFIRLIT

1	Markmið og forsendur	4
1.1	Yfirlit	4
1.1.1	Viðfangsefni	4
1.1.2	Skipulagssaga	4
1.1.3	Skipulagsmörk	4
1.1.4	Skipulagsgögn	5
1.2	Helstu áherslur	6
1.2.1	Meginmarkmið	6
1.2.2	Þéttleiki	6
1.2.3	Yfirbragð og eiginleikar	6
1.2.4	Íbúðir	6
1.2.5	Samgöngur	6
1.2.6	Umhverfismál	6
1.3	Helstu forsendur	7
1.3.1	Tengsl við aðrar áætlanir	7
1.3.2	Íbúðabörf og þéttleiki byggðar	7
1.3.3	Staðhættir	7
1.3.4	Fornleifar	8
1.3.5	Húsakönnun	8
2	Almenn atriði	10
2.1	Byggðamynstur	10
2.2	Landnotkun	11
2.2.1	Reitir 1-18, íbúðarlóðir	11
2.2.2	Reitur 19, lóð fyrir verslun og þjónustu	12
2.2.3	Reitur 20, lóð fyrir leikskóla	12
2.2.4	Reitir 21 og 22, Naust	12
2.2.5	Reitir 23 – 25	12
2.2.6	Atvinnustarfsemi á íbúðarlóðum	12
2.2.7	Lóðir fyrir veitumannvirki	12
2.3	Samgöngukerfi	13
2.3.1	Gatnakerfi	13
2.3.2	Gangstéttir og stígar	14
2.3.3	Bílastæði	14
2.3.4	Almenningssamgöngur	14
2.3.5	Gatnaheiti	14
2.4	Torg	14
2.5	Opin svæði	15
2.5.1	Leik- og útivistarsvæði	15
2.5.2	Meðferð ofanvatns	16
2.6	Veitur	17
3	Skipulagsákvæði	18
3.1	Almennar gæðakröfur	18
3.2	Almenn ákvæði	19
3.2.1	Nýtingarhlutfall, nýting lóða	19
3.2.2	Byggingarreitir	20
3.2.3	Íbúðastærðir	20
3.2.4	Skilmálatákn á skipulagsupprætti	20
3.2.5	Frágangur lóða	21
3.2.6	Hljóðvist og hávaðavarnir	21
3.2.7	Mæliblöð	22
3.2.8	Aðalupprættir	22
3.2.9	Vinnu- og sérteikningar	22
3.3	Fjölbýlishús	23
3.3.1	Almennir skilmálar	23
3.3.2	F IV og V, fjölbýlishús með lyftu og bílageymslu	24

3.3.3	F VII, fjölbýlishús, punkthús við torg,.....	25
3.3.4	F III, fjölbýlishús með lyftu,.....	25
3.3.5	F II-III, tveggja til þriggja hæða fjölbýlishús.....	25
3.3.6	F/R II, tveggja hæða fjölbýlishús, séríbúðir eða raðhús	25
3.3.7	Atvinnustarfsemi á jarðhæð fjölbýlishúsa	26
3.3.8	Bílastæði og bílageymslur.....	27
3.4	Raðhús.....	28
3.5	Einbýlishús	29
3.6	Skýringarmyndir, einbýlishús og raðhús.....	31
3.6.1	Skýringarmyndir einbýlis- og raðhúsa með þakgerð a, einhalla þaki	31
3.6.2	Skýringarmyndir einbýlis- og raðhúsa með þakgerð b, tvíhalla þaki	32
3.7	Leikskóli á reit 20.....	33
3.8	Verslunarhús á reit 19.....	33
3.9	Spennistöðvar.....	33
3.10	Núverandi byggð, reitir 21 og 22	33
3.10.1	Núverandi hús	33
3.10.2	Hús, sem heimilt er að fjarlægja.....	33
3.11	Umferðarsvæði og bílastæði	34
3.12	Opin svæði	34
3.12.1	Leik- og útivistarsvæði	34
3.12.2	Fráveita og ofanvatnskerfi.....	34
4	Umhverfisskýrsla.....	35
5	Kynning og samráð	37
5.1	Skipulagsferli	37
5.1.1	Lýsing	37
5.1.2	Kynningarfundir.....	37
5.1.3	Auglýsing	37
5.1.4	Afgreiðsla.....	37
6	Samþykkt og gildistaka.....	38
7	Uppdrættir.....	40
8	Viðauki.....	44
8.1	Gatnanöfn.....	44

ATH: Þar sem vísað er í ákvæði byggingarreglugerðar í greinargerð þessari er vísað í reglugerð nr. 112/2012 með síðari breytingum.

1 MARKMIÐ OG FORSENDUR

1.1 YFIRLIT

1.1.1 VIÐFANGSEFNI

Nýjasta íbúðarhverfi Akureyrar byggist nú upp í landi Nausta. Byggð hefur verið á Naustum frá fyrstu öldum Íslandsbyggðar og er bæjarins getið bæði í Ljósveitningasögu og Fóstbræðrasögu. Naustahverfi er syðst í bæjarlandinu og mun fullbyggt ná inn að Kjarnaskógi. Fyrstu tveir áfangar hverfisins hafa nú risið með blandaðri byggð fjölbýlis-, rað- og einbýlishúsa, grunnskóla og leikskóla.

Á næstu misserum verður þörf fyrir nýjar byggingarlóðir fyrir íbúðarbyggð á Akureyri og er áætlað að mestur hluti þeirra verði í Naustahverfi. Þriðji áfangi hverfisins, Hagar, er sunnan Naustabæjanna og Naustagils og er aðskilinn frá fyrri áföngum með stofnanasvæði og opnu svæði, sem gert er ráð fyrir að nái upp frá gilinu til fjalls þvert í gegnum byggðina.

1.1.2 SKIPULAGSSAGA

Rammaskipulag Naustahverfis var unnið af Kanon arkitektum fyrir Skipulagsdeild Akureyrar árið 2000 í framhaldi af samkeppni, sem haldin var um heildarskipulag hverfisins. Deiliskipulag fyrstu áfanga hverfisins var einnig unnið af Kanon arkitektum og hefur uppbygging hverfisins að mestu fylgt markmiðum rammaskipulagsins um gatnanet og blöndun húsgerða þó hugmyndir um verslunar- og þjónusturými við bæjargötuna, sem settar voru fram í rammaskipulaginu, hafi ekki gengið eftir.

Í bókun umhverfisráðs þann 13. september 2006 var skipulagsstjóra falið að ganga til samninga við Teiknistofu Arkitekta Gylfi Guðjónsson og félagar ehf. um deiliskipulagningu 3. áfanga Naustahverfis, reiti 11, 13 og 16 skv. rammaskipulagi. Frumdrög að deiliskipulagi hverfisins voru kynnt fyrir skipulagsnefnd 15.10.2008. Í kjölfar efnahagshruns var verkefnið lagt á ís.¹ Í bókun skipulagsnefndar 28. mars 2012 fól nefndin formanni skipulagsnefndar og skipulagsstjóra að setja vinnu við deiliskipulagið af stað að nýju.²

1.1.3 SKIPULAGSMÖRK

Skipulagið tekur til reita 11, 13 og 16 í rammaskipulagi frá 2000. Innan skipulagsmarka er um 25,5 hektarar (ha.) lands. Til austurs afmarkast skipulagssvæðið af austurjaðri Naustabrautar (skv. rammaskipulagi), til suðurs af syðri brún Wilhelminugötu, til vesturs af vestari brún Kjarnagötu (aðalgötu) og til norðurs af miðlínu Naustagötu. Eina byggingarnar innan skipulagssvæðisins eru bæjarhúsin í landi Nausta I og II auk geymslubragga nokkuð sunnar.

Til að tryggja að markmið rammaskipulags um samhengi í stígakerfi og heildarásýnd gangi eftir verða opið svæði og lóð leikskóla norðan við íbúðarbyggðina svo og aðkomugötur áfangans hluti skipulagsins.

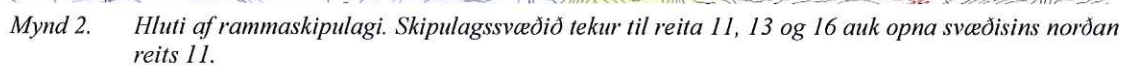
Í reikningum og þéttleikatölum er miðað við heildarstærð byggðareita milli miðlína þeirra aðal-gatna, sem afmarka svæðið. Heildarflatarmál svæðisins þannig reiknað er 24,63 ha. Þar af eru byggðareitir íbúðarhverfisins 18,89 ha. og reitir upp af Naustagili 5,74 ha.

Gerð verður deiliskipulagsbreyting á reit 28 samhliða deiliskipulagi þessu þar sem skipulagsmörk verða samræmd og brú á Naustabraut felld út (sjá kafla 1.3.1).

¹ Fundargerð skipulagsnefndar 15.10.2008, 3. liður.

² Fundargerð skipulagsnefndar 28.3.2012, 3. liður.

Deiliskipulagið er sett fram í greinargerð þessari og á skipulagsupprætti dags. 12.2.2014. Skýringaruppráttur er dagsettur 12.2.2014. Skipulagsákvæði eru sett fram í 3. kafla greinargerðar, á skýringarmyndum í greinargerð og á skipulagsupprætti.



1.2 HELSTU ÁHERSLUR

Skipulagsnefnd Akureyrarbæjar lagði áherslu á eftirtalin atriði við þróun og gerð deiliskipulagsins:

1.2.1 MEGINMARKMIÐ

Meginmarkmið Akureyrarbæjar er að móta fallega og áhugaverða íbúðarbyggð, sem svarar annars vegar væntingum almennings um vandað og öruggt bæjarumhverfi og hins vegar þörf bæjarfélagsins fyrir fjölbreytt úrval byggingarlóða í hagkvæmu bæjarskipulagi.

1.2.2 ÞÉTTLEIKI

Áhersla verður lögð á þetta blandaða byggð ólíkra húsagerða og íbúðastærða.

Þéttleiki byggðar skal vera a.m.k. 25 íbúðir á hvern hektara (íb/ha). Við gerð skipulagsins skal kanna möguleika á þéttari byggð, allt að 35 íb/ha, og mismunandi þéttleiki borinn saman m.t.t. umhverfismála, bæjarmyndar, hagkvæmni, gæða bæjarumhverfisins og fleiri þátta.

1.2.3 YFIRBRAGÐ OG EIGINLEIKAR

Stefnt er að því að bæjarmynd byggist á hefðbundnum bæjarrýmum, götum, torgum og görðum þar sem sneitt verður hjá stórum bílastæðalóðum. Jafnframt verði leitast við að skipulag hverfisins verði skýrt og augljóst þannig að auðratað verði um það akandi, gangandi og hjólandi. Lögð verður áhersla á fjölbreytt bæjarrými sem mótast af ólíkum húsagerðum.

Gert verði ráð fyrir möguleikum á atvinnustarfsemi á jarðhæð nokkurra húsa við Kjarnagötu. Með því gæti atvinnu- og þjónustuframboð innan hverfisins þróast smátt og smátt óháð sérhæfðum byggingum til þeirra nota.

Skilmálar um form, útlit, liti o.þ.h. skulu rökstuddir með vísun í markmið um yfirbragð og eiginleika byggðarinnar.

1.2.4 ÍBÚÐIR

Gert verði ráð fyrir mismunandi íbúðastærðum í öllum húsagerðum til þess að draga úr einsleitni og flokkun.

Bæði verði gert ráð fyrir litlum fjölbýlishúsum (án lyftu) og hærri fjölbýlishúsum með lyftu og bílageymslu. Í hverfinu verði mætt þörf næstu ára fyrir íbúðir fyrir roskið fólk og aldraða án skilyrða um sérmerkingu eða flokkun.

Við gerð skilmála um gerð og hönnun íbúða í fjölbýlishúsum verði metið hvort setja þurfi sérstök ákvæði til þess að tryggja almenn gæði þeirra, t.d. um að allar íbúðir hafi glugga á gagnstæðum hliðum. Einnig verði metin þörf á sérstökum ákvæðum um svalaganga og stigahús/útitröppur.

1.2.5 SAMGÖNGUR

Við gerð deiliskipulagsins verður tekið mið af meginsjónarmiðum rammaskipulags Naustahverfis. Gatnakerfi innan hverfisins verði óflokkað gatnanet með einni aðalgötu (Kjarnagötu) og húsagötum.

Taka skal tillit til almenningssamgangna við skipulag hverfisins. Lögð skal áhersla á hagkvæmt og augljóst net göngu- og hjólaleiða.

1.2.6 UMhverfismál

Gætt verði hagkvæmni í nýtingu landsins sbr. 1.2.2.

Leitað verði „grænna lausna“ þar sem það á við gagnvart skipulagi og framkvæmdum. T.d. verði hugað sérstaklega að fráveitukerfi og meðferð ofanvatns til þess að draga úr álagi á veitukerfi og viðhalda náttúrulegu ástandi þar sem það á við.

1.3 HELSTU FORSENDUR

1.3.1 TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

ÁÆTLUN	SAMB./-STAÐA	SAMRÆMI
Aðalskipulag		
• Aðalskipulag Akureyrar 2005-2018.	Staðfest 15.12.2006.	Breytt lega Naustabrautar. Verslunarlóð á hluta svæðis fyrir þjónustustofnanir. Gerð verður breyting á aðalskipulagi til samræmis við deiliskipulag.
Deiliskipulag		
• Ekkert deiliskipulag er til af svæðinu.		
• Deiliskipulag reits 28	2.10.2007	Samræming á skipulagsmörkum.
Aðrar áætlanir		
• Rammaskipulag.	Samþykkt í apríl 2000.	Í samræmi við rammaskipulag.
• Hættumat vegna ofanflóða.	Liggur ekki fyrir.	Skipulagssvæði ekki á hættusvæði.
• Náttúruverndarlög.	Nr. 44/1999.	Hvorki náttúruverndarsvæði né jarðmyndanir/vistkerfi sem tilgreind eru í 37. gr náttúruverndarlaga eru á svæðinu.
• Flugverndarsvæði Akureyrarflugvallar, skipulagsreglur.	24. mars 2011.	Takmörkun á hæð bygginga miðað við hindranaflöt.
• Þjóðminjalög.	Nr. 107/2001.	Sjá fornleifaskrá.
• Staðardagskrá 21.	Samþykkt 18.05.2010.	Engin ákvæði eiga beint við.
• Byggingarlistastefna Akureyrar.	Samþykkt 12.06.2001.	Áhrif á útfærslu og skilmála.

Eitt deiliskipulagssvæði liggur að skipulagssvæði Hagahverfis, þ.e. Krókeyrarnöf, deiliskipulag reits 28 og Naustagötu. Breyta þarf deiliskipulaginu samhliða skipulagi þessu þar sem skipulagsmörk verða færð í miðlinu Naustagötu og legu Naustabrautar breytt. Í stað brúar, sem áformuð var yfir Naustagil verður Naustabraut sveigð vestur fyrir minjasvæði og lögð á fyllingu yfir gilið.

1.3.2 ÍBÚÐAÞÖRF OG ÞÉTTLEIKI BYGGÐAR

Í þeim hluta Naustahverfis, sem þegar hefur verið byggður eru um 75% íbúða þriggja og fjögurra herbergja. Minni íbúðir eru um 13% og stærri um 12%. Um helmingur íbúða í fjölbýlishúsum eru þriggja herbergja, rúmur helmingur raðhúsaíbúða eru fjögurra herbergja og um 2/3 hlutar einbýlishúsa eru 5 herbergja og stærri.

Íbúðastærðir raðast nokkuð ákveðið á tiltekna húsagerðir. Skipulagsnefnd leggur áherslu á að gert verði ráð fyrir mismunandi íbúðastærðum í öllum húsagerðum til þess að draga úr þeirri einsleitni og flokkun sem falist getur í slíkri aðgreiningu íbúðagerða eftir húsagerð.

Eftirspurn er eftir litlum íbúðum fyrir barnlausar fjölskyldur (ungar og gamlar) og einstaklinga en einnig hefur reynst skortur á stórum íbúðum í fjölbýlishúsum.

Í deiliskipulaginu verður gerð tilraun með litlar einbýlishúsaloðir fyrir lítil hús en einnig sett ákvæði um ákveðið hlutfall stórra fjölskylduíbúða í fjölbýlishúsum. Í skipulaginu þarf einnig að vera gefinn kostur á gerð smáíbúða. Gert verður ráð fyrir ákveðnu svigrúmi í útfærslu á fjölbýlishúsareitum, t.d. ættu að verða möguleikar á íbúðum með sérbýliseiginleika og raðhúsaútfærslum á lóðum, sem annars eru mótaðar utan um hefðbundin tveggja hæða fjölbýlishús.

1.3.3 STAÐHÆTTIR

LANDSLAG

Skipulagssvæðið er á aflíðandi, grónu landbúnaðarlandi sem reitað er af skurðum og girðingum í tún og beitahólf. Land stendur í 88 m.y.s. í vestri og hallar niður til austurs í um 65 m.y.s. Landið er einkennalítið og engar sérstakar landslagsmyndanir eða kennileiti eru á svæðinu utan Naustagils.

Naustalækur, sem rennur til sjávar við Krókeyri, hefur grafið Naustagil inn í brekkubrúnina. Gilið er fullgróið og bratt þar sem það sker brekkubrúnina neðan skipulagssvæðisins. Gildragið nær upp eftir skipulagssvæðinu til vesturs.

JARÐVEGSDÝPT

Gerðar hafa verið jarðvegsdýptarmælingar á svæðinu. Á meginhluta þess er jarðvegsdýpt á bilinu 2-3m. Á nokkrum stöðum er grynna á fast og á tveim mælipunktum mældust 4 og 4,5 m jarðvegsdýpt. Jarðvegsdýpt hafði ekki áhrif á skipulagsgerðina.³

1.3.4 FORNLEIFAR

Á árunum 1995-1996 unnu Minjasafnið á Akureyri og Fornleifastofnun Íslands fornleifaskráningu á minjum í fyrirhuguðu Naustahverfi⁴. Auk þess fóru fram rannsóknir á fornleifum í vegstæði Naustagötu árin 2008 og 2009.



Mynd 3. Minjastaðir innan skipulagssvæðis.

Sex minjastaðir eru innan skipulagssvæðisins. Allir eru þeir í norðaustur horni svæðisins í nágrenni við bæjarhúsin á Naustum. Í aðalskipulagi Akureyrar 2005-2018 var svæðið í kringum Naust talið upp sem einn af þeim stöðum innan aðalskipulags sem taldir eru hafa hvað mest minjagildi skv. tillögu minjavarðar Norðurlands eystra frá 13. desember 2005. Minjagildið er metið út frá rannsóknargildi og/eða gildi þeirra sem markverðra staða til skoðunar fyrir almenning.⁵

1.3.5 HÚSAKÖNNUN

Í deiliskipulagi þessu verða einungis sett skipulagsákvæði um Naust I og Naust II til samræmis við núverandi stöðu. Hluti lands Nausta II er skilgreindur sem svæði fyrir þjónustustofnanir í aðalskipulagi. Engin áform eru á þessu stigi um þá landnotkun. Naustabæirnir munu standa áfram óbreyttir og verða ekki teknar ákvarðanir um breytta stöðu þeirra í skipulagi nema með formlegri

³ Upplýsingar frá framkvæmdadeild Akureyrar.

⁴ Birna Gunnarsdóttir. *Fornleifaskráning í Eyjafirði IV: Deiliskráning Naustahverfis*. Minjasafnið á Akureyri, Fornleifastofnun Íslands FS004-95021. Akureyri 1995. og Adolf Friðriksson og Orri Vésteinsson. *Fornleifaskráning í Eyjafirði VI. Fornleifar í landi Nausta, Hamra og Kjarna*. Minjasafnið á Akureyri, Fornleifastofnun Íslands FS018-95023. Akureyri 1996.

⁵ Aðalskipulag Akureyrar 2005-2018, *greinargerð*, bls. 81.

breytingu á skipulagi þessu. Ekki var unnin sérstök húsakönnun fyrir Naustabæina við gerð skipulagsins.

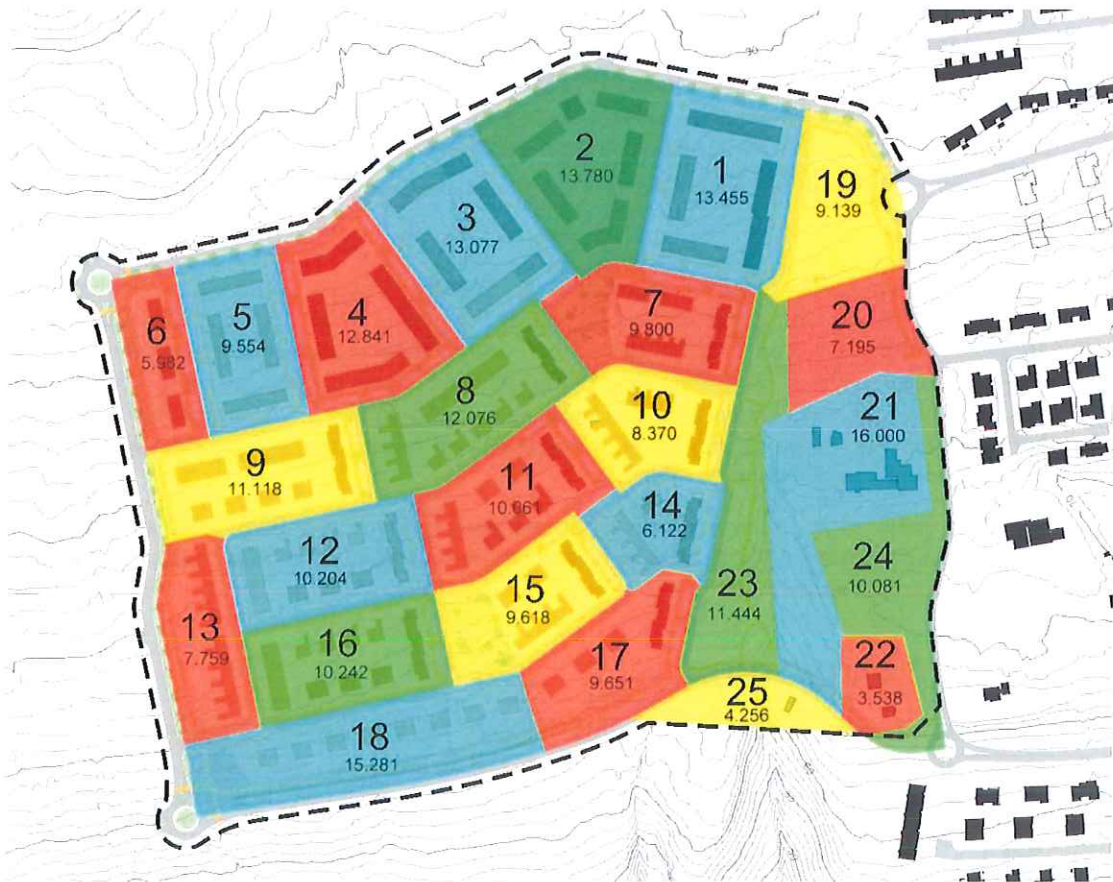


Mynd 4. Naust II.

2 ALMENN ATRIÐI

2.1 BYGGÐAMYNSTUR

Í samræmi við meginindrætti rammaskipulags Naustahverfis er stefnt að tiltölulega þéttri byggð í Hagahverfi. Gert er ráð fyrir 540 íbúðum í hverfinu og verður þéttleiki byggðar því um 28,6 íb/ha (miðað við brúttóflatarmál íbúðarreita 1-17). 438 íbúðir verða í fjölbýlishúsum og 102 í sérbýlishúsum. Ákveðinn sveigjanleiki verður bæði á lóðum fyrir tveggja hæða fjölbýlishús sem gefur kost á sérbýlisíbúðum s.s. raðhúsum á tveim hæðum og um fjölda og stærð íbúða á öðrum fjölbýlishúsareitum. Þéttleiki fjölbýlishúsareita 1-6 er um 49 íb/ha en reita 7-18 um 17 íb/ha (að mestu sérbýlishús en með nokkrum tveggja hæða fjölbýlishúsum).



Mynd 5. Byggðareitir, svæðaskipting. Númer og flatarmál miðað við miðlínur aðliggjandi gatna.

Þéttust verður byggðin á byggðareitum 1-6 meðfram Kjarnagötu. Á reit 2 norðan gatnamóta Kjarnagötu og Geirprúðarhaga verður torg þar sem sérstaklega verður gert ráð fyrir möguleika á atvinnustarfsemi á jarðhæð húsanna. Við torgið verður kennileiti hverfisins og hæsta hús þess, sjö hæða íbúðarhús (punkthús). Nyrst á reit 1 er gert ráð fyrir fimm hæða byggingu. Að öðru leyti verða húsin tveggja til fjögurra hæða, hæst nyrst en lægri syðst.

Húsin á byggðareitunum meðfram Kjarnagötu (reitir 1-5) snúa öll framhlið og aðalinngangi að götu og mynda húsagarð á miðjum reitnum. Miðað er við að bílastæðapörf við tveggja og þriggja hæða fjölbýlishús verði leyst með bílastæðum í húsagötum en að hluta í bílageymslum við fjögurra hæða hús og hærri. Bílageymslur verða að hluta undir byggingum en að mestum hluta undir garðrými. Meginregla er að engin bílastæði verði ofanjarðar í garðrýmum byggðareita.

Kjarnagata er aðalgata sem liggur eftir miðju hverfisins frá norðri til suðurs. Gatan þjónar hlutverki safngötu en er einnig húsagata. Miðað er við að hámarkshraði á götunni verði 30 km/klst eins og á öðrum húsagötum. Yfirbragði Kjarnagötu er breytt frá fyrri áföngum hverfisins og fær hún skýr

einkenni aðalgötu. Gert er ráð fyrir aðskildum akstursstefnum með 6 m miðeyju með trjáröð. Bílastæði verða samsíða götunni. Miðeyjan gegnir tvíþættu hlutverki – annars vegar að móta einkenni götunnar og útlit sem aðalgötu og hins vegar að vera hluti lausnar á fráveitukerfi fyrir ofanvatn sbr. kafla 2.5.2. Atvinnustarfsemi verður heimil á jarðhæðum þeirra húsa á reitum 1 – 5 sem snúa að Kjarnagötu (sjá ákvæði í kafla 2.2.6).

Við gerð skipulagsins voru könnuð áhrif mismunandi þéttleika á skipulagsgerð og bæjarmynd. Hlutfall fjölbýlishúsa hefur afgerandi áhrif á þéttleika byggðarinnar. Þéttleiki byggðar 30-35 íb/ha⁶ felur í sér mun hærra hlutfall fjölbýlishúsa en þörf er fyrir miðað við fyrirsjáanlega eftirspurn. Slíkur þéttleiki kallar enn fremur á að bílastæði verði að stórum hluta leyst með bílageymslum undir gördum eða húsum. Eftir samanburð nokkurra kosta var leitast við að ná þéttleika allt að 30 íb/ha. Að höfðu samráði við hagsmunaaðila í byggingariðnaði var fallið frá áformum um að gera kröfu um bílageymslur við þriggja hæða fjölbýlishús sem hafði þau áhrif að þéttleiki bílastæða væri nokkuð meiri en ella í þvergötum niður frá Kjarnagötu.

Áhrif sérbýlishúsa á þéttleika hverfisins eru einnig afgerandi. Miðað við skipulagstillöguna eru sérbýlishús (einfýlishús og raðhús) 19% af íbúðafjöldanum en nýta um 48% af flatarmáli íbúðarbyggðarinnar. Breyting á lóðastærðum einfýlishúsa hefur minni háttar áhrif á þéttleika byggðarinnar en fjölgun raðhúsa, sérstaklega tveggja hæða raðhúsa, á kostnað einfýlishúsa hefur hins vegar talsverð áhrif til þéttingar.

BÆJARMYND

Bæjarmynd hverfisins ræðst af gatnakerfi og afstöðu húsa til göturýma. Meginreglan er s.k. randbyggð í samfelldu gatnaneti þar sem allar byggingar snúa framhlið og aðkomu að götu. Bílastæði verða fyrst og fremst í göturými og í bílageymslum þannig að engin bílastæðasvæði eða bílastæðalóðir verða í íbúðarbyggðinni. Hagahverfið mun þannig fá bæjarmynd hefðbundins þéttbýlis. Þvergotur við Kjarnagötu fá að vísu yfirbragð sem mótast af bílastæðum en á móti kemur hagræði af því að engar akbrautir verða innan lóða að bílastæðum og engin bílastæðasvæði verða utan gatnakerfis (nema í bílageymslum).

Tvö leiksvæði verða innan íbúðarbyggðarinnar auk húsagarða á fjölbýlishúsareitum. Þau verða annars vegar útivistar- og leiksvæði og hins vegar hluti af fráveitukerfi fyrir ofanvatn á sama hátt og miðeyja Kjarnagötu sbr. kafla 2.5.2.

2.2 LANDNOTKUN

Meginhluti skipulagssvæðisins verður íbúðarbyggð. Nyrst á svæðinu meðfram Naustagötu verður ein lóð fyrir verslun og þjónustu og og ein lóð fyrir leikskóla. Enn fremur verður gert ráð fyrir möguleika á atvinnurekstri á jarðhæð húsa meðfram Kjarnagötu (sjá ákvæði í kafla 2.2.6).

2.2.1 REITIR 1-18, ÍBÚÐARLÓÐIR

Gert er ráð fyrir blandaðri íbúðarbyggð með fjölbreyttum húsagerðum. Á byggðareitum meðfram Kjarnagötu (reitir 1-6) er gert ráð fyrir þéttri byggð fjölbýlishúsa. Í öðrum húsagötum er lóðum fyrir einfýlishús, raðhús og fjölbýlishús blandað með ákveðnu fyrirkomulagi. Röð einfýlishúsa á stórum lóðum er austast á skipulagssvæðinu og inni í hverfinu eru þrjú svæði með litlum lóðum fyrir lítill einfýlishús.

HÚSAGARÐAR FJÖLBÝLISHÚSA

Á reitum 1-5 mynda fjölbýlishús húsagarða með sameiginlegu útivistar- og leiksvæði. Lóðaskipting miðast við að allt land reitanna skiptist á milli fjölbýlishúsaloðanna og tekur lega lóðamarka mið af því. Kvöð verður á hluta allra lóðanna um gagnkvæman umgengnisrétt og samráð um útfærslu, frágang og rekstur leik- og útivistarsvæðis í miðjum garðinum. Nánari skilmálar verða hluti lóðasamnings.

⁶ Hér er unnið með eininguna „fjöldi íbúða á hvern hektara lands“, íb/ha. Hektari er 10.000 m², 100x100 m. Flatarmál reita miðast við miðlínur aðliggjandi gatna.

OFANVATN

Bent er á þann kost að veita vatni af húspökum og hörðu yfirborði við íbúðarhús beint niður í jarðveginn á sama hátt og áformað er á opnum svæðum og eyjum í gatnakerfinu (sbr. kafla 2.5.2). Koma má fyrir malarpúða undir yfirborði lóðar sem getur tekið við yfirborðsvatni í rigningum og leysingum þannig að yfirborðsvatn seytli smám saman út í jarðveginn og niður í grunnvatnið. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarfyllingunni. Gera skal grein fyrir tilhögun fráveitu ofanvatns á sérteikningu.

2.2.2 REITUR 19, LÓÐ FYRIR VERSLUN OG ÞJÓNUSTU

Lóð fyrir verslun og þjónustu er sunnan hringtorgs á mótum Kjarnagötu og Naustagötu. Aðkoma bíla er frá hringtorginu. Megingönguleið Kjarnagötu liggur meðfram lóðinni en hún liggur einnig vel við öðrum gönguleiðum úr byggðinni.

2.2.3 REITUR 20, LÓÐ FYRIR LEIKSKÓLA

Sunnan Naustagötu og austan lóðar fyrir verslun og þjónustu er lóð fyrir þjónustustofnun, leikskóla. Aðkoma bílaumferðar er frá Naustagötu en gönguleiðir tengja lóðina við byggðina suður af. Lóðin tengist stígakerfi Hagahverfis til suðurs.

2.2.4 REITIR 21 OG 22, NAUST

Í deiliskipulagi þessu miðast skipulagsákvæði um Naust I og Naust II við núverandi stöðu. Lóðir á Naustum eru afmarkaðar samkvæmt mælibleiðum og byggingarreitir dregnir utan um núverandi byggingar. Nýtingarhlutfall miðast við núverandi byggingarmagn. Skerða þarf lóðir Naustabæjanna á austurjaðri vegna lagningar Naustabrautar og lítilsháttar skerðing á norðvesturhorni lands Nausta II er nauðsynleg vegna aðkomuleiðar að leikskólalóð. Hluti lands Nausta II er skilgreint sem stofnanasvæði í aðalskipulagi en engin áform eru á þessu stigi um slíka landnýtingu. Naustabæirnir munu standa áfram óbreyttir og verða ekki teknar ákvarðanir um breytta stöðu þeirra í skipulagi nema með formlegri breytingu á skipulagi þessu.

2.2.5 REITIR 23 – 25

Reitir 23 – 25 eru opin svæði upp af Naustagili. Sjá kafla 2.5.

2.2.6 ATVINNUSTARFSEMI Á ÍBÚÐARLÓÐUM

Ekki er talið raunhæft að gera ráð fyrir sérstökum lóðum fyrir verslun og þjónustu meðfram Kjarnagötu, sem hugsanlega yrðu óbyggðar lengi og e.t.v breytt síðar í íbúðarlóðir. Í stað þess er gefinn kostur á blöndun íbúðarbyggðar og þjónustustarfsemi á 1. hæð þeirra fjölbýlishúsa sem snúa að Kjarnagötu (reitir 1-5). Með því er skilgreindur þróunarkostur sem gefur ákveðna möguleika á atvinnurekstri og þjónustustarfsemi í hverfinu en tryggir jafnframt að hverfið geti byggst upp á eðlilegan hátt þótt ekki reynist þörf fyrir húsnæði fyrir slíka starfsemi í upphafi. Heimilt verður að breyta íbúðum á jarðhæð þessara húsa í húsnæði fyrir atvinnustarfsemi síðar, þegar og ef þörf verður fyrir slíkt, án þess að breyta þurfi deiliskipulagi.

Sérstök ákvæði eru sett um verslunar- og þjónusturými á jarðhæð lóða á reit 2 við Kjarnagötu. Þar er gerð krafa um aukna lofthæð á jarðhæð húsa og að skipulag íbúða á jarðhæð taki mið af þeim möguleika að þar verði unnt að koma fyrir atvinnustarfsemi s.s. verslun, skrifstofum og þjónustu síðar. Sjá ákvæði í kafla 3.3.7.

Við torgið á reit 2 við Kjarnagötu er gert ráð fyrir einnar hæðar byggingu fyrir verslun og þjónustu. Byggingin er tengibygging milli íbúðarhúsa við torgið. Ekki verður krafa um byggingu hússins samtímis íbúðarhúsunum og verður heimilt að geyma byggingarréttinn þangað til forsendur verða fyrir rekstri á svæðinu. Einnig má nýta bygginguna til íbúðar á sama hátt og aðrar eignir á jarðhæð þessara húsa.

2.2.7 LÓÐIR FYRIR VEITUMANNVIRKI

Skilgreindir eru byggingarreitir fyrir spennistöðvar innan svæðisins.

- Dreifistöð raforku er á sérstakri lóð á jaðri opins svæðis við Nonnahaga.
- Dreifistöð raforku verður til bráðabirgða á byggingarreit í syðri bílastæðaröð Geirbrúðarhaga á reit 3. Spennistöð fyrir vestasta hluta Hagahverfis og næsta áfanga hverfisins vestan Kjarnagötu verður þegar fram líða stundir vestan Kjarnagötu. Ekki eru skipulagsforsendur til þess að staðsetja spennistöð þar á þessu stigi. Spennistöðin við Geirbrúðarhaga verður aflögð og fjarlægð þegar sá hluti hverfisins verður byggður. Lóðarréttindi verða tímabundin.

2.3 SAMGÖNGUKERFI

2.3.1 GATNAKERFI

Aðkoma að skipulagssvæðinu er að austanverðu um Naustabraut (tengibraut) sem liggur á austurjaðri skipulagssvæðisins. Kjarnagata (safngata, húsagata) er aðalgata hverfisins og liggur eftir því endilöngu frá Dalsbraut í norðri til suðurs að Kjarnaskógi. Hlutverk götunnar er undirstrikað með útfærslu hennar. Gert er ráð fyrir að akstursstefnur verði aðgreindar með breiðri miðeyju með trjáröð. Bílastæði verða afmörkuð samsíða akbrautum meðfram gangstéttum. Þau hús, sem standa við götuna snúa framhlið og aðalinngangi að götunni. Naustagata (safngata) tengir þessar aðalgötur saman norðan skipulagssvæðisins en Wilhelmínugata (safngata) mun tengja þær saman syðst á skipulagssvæðinu. Ekið verður inn í húsagötur frá Kjarnagötu að vestanverðu og Wilhelmínugötu að sunnanverðu. Nyrsta húsagata Hagahverfis, Davíðshagi, tengist einnig Naustabraut. Húsagötur munu mynda samfellt gatnanet og gönguleiðir verða fyrst og fremst meðfram akbrautum.

Umferðahraði á Naustabraut, Naustagötu og Wilhelmínugötu verður 50 km/klst en 30 km/klst á Kjarnagötu og öðrum húsagötum. Svokölluð 30 km hlið verða við innakstur á svæði með 30 km hámarkshraða. Þrjár hraðahindranir verða á Davíðshaga til þess að draga úr hættu á gegnumakstri.

Í deiliskipulaginu felst ákveðið svigrúm fyrir endanlega verkhönnun gatnakerfisins s.s. um efnisval og útfærslu gatnamóta, hraðahindrana, gangbrauta og torga.



Mynd 6. Einfalt líkan. Bæjarmynd Naustagötu og gatnanet.

HÚSAGÖTUR

Ellefu húsagötur mynda samfellt gatnanet. Á nokkrum stöðum eru gatnamót húsagatna formuð sem torg með aðskildum akbrautum og eyju. Slík húsatorg verða frávik frá hefðbundnu gatnaumhverfi

og ákveðin kennileiti. Gatnamót verða merkt á yfirborði t.d. með hellulögnum og helluröndum og köntum. Húsatorgin og útfærsla gatnamóta gefa gatnakerfinu yfirbragð, sem hentar 30 km hverfi og þjónar þeim tilgangi að dempa umferðarhraða.

Davíðshagi er eina húsagatan sem tengist Naustabraut. Útfærsla hennar miðar að því að koma í veg fyrir gegnumakstur um hana að efri hluta hverfisins. Tengingin auðveldar hins vegar umferð að norðausturhluta Hagahverfis, stytir leiðir og auðveldar rötun. Beygjur og hraðahindranir á gatnamótum eiga að veita viðnám gegn þeirri umferð sem ætlað er að fara um Naustagötu og Wilhelminugötu að og frá hverfinu.

Rúmlega 20 m hæðarmunur er á svæðinu frá austri til vesturs. Gatnakerfið verður hannað miðað við að langhalli í húsagötum verði ekki meiri en 6%.

2.3.2 GANGSTÉTTIR OG STÍGAR

Gangstéttir eru meðfram öllum húsagötum og eru 2,25 m á breidd. Gangstéttir meðfram Kjarnagötu og fram hjá 90° bílastæðum eru 3 m breiðar. Gönguleið meðfram Naustabraut verður 3 m breið og er aðgreind frá akbrautinni með opnu svæði.

Gangbrautir verða sams konar og annars staðar í gatnakerfi bæjarins. Á nokkrum stöðum eru sérstakar hraðadempandi aðgerðir s.s. upphækkuð gatnamót eða gangbrautir. Endanleg útfærsla verður ákveðin við verkhönnun.

Göngustígur liggur í opnu landi niður Naustagil og mun þar fara um undirgöng undir Naustabraut og áfram niður eftir. Einnig verður stígur á milli verslunar- og leikskólalóðar. Stígarnir verða með bundnu slitlagi og 2,25 og 3 m á breidd.

2.3.3 BÍLASTÆÐI

Miðað er við að hverri sérbýlisíbúð fylgi tvö bílastæði innan lóðar.

Flestar fjölbýlishúsalóðir eru tvískiptar þar sem sá hluti lóðar, sem ætlaður er undir bílastæði, er milli akbrautar og gangstéttar. Fjöldi bílastæða fyrir hverja íbúð í fjölbýlishúsum er tilgreindur í kafla 3.3.8. Almenn er miðað við að hverri íbúð í fjögurra hæða fjölbýlishúsum og hærri fylgi eitt bílastæði í bílageymslu. Undantekningar eru mögulegar vegna smábúða sbr. almenn ákvæði um fjölda bílastæða.

2.3.4 ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Ráðgert er að almenningsvagnar aki eftir Naustagötu, Kjarnagötu, Naustabraut og Wilhelminugötu og verða biðskýli með um 300 m millibili að jafnaði sitt hvoru megin gatanna. Staðsetning biðstöðva er merkt á skipulagsupprætti og er gert ráð fyrir að þar verði sett upp biðskýli með glerveggjum sbr. nýrri gerðir skýla í öðrum bæjarhlutum. Útfærsla verður ákvörðuð við endanlega gatnahönnun. Heimilt verður að hafa útskot fyrir strætisvagna á kostnað samsíða bílastæða við Kjarnagötu og grænna hliðarsvæða við aðrar götur. Gera skal ráð fyrir lýsingu við biðstöðvar eða í biðskýlum.

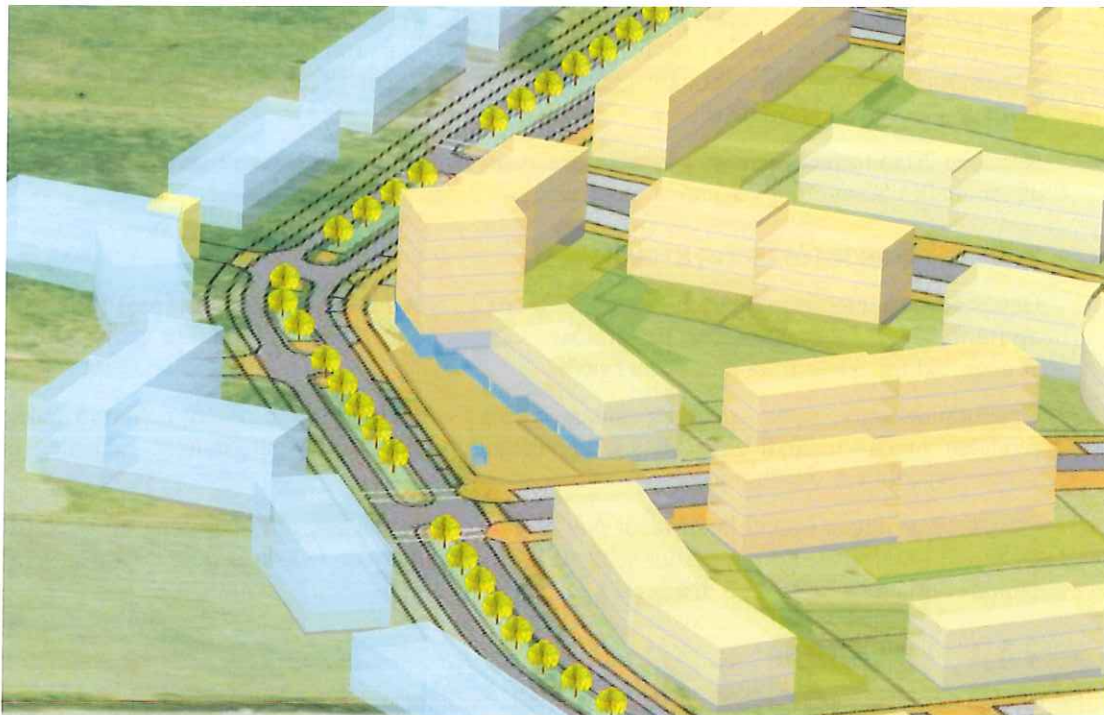
2.3.5 GATNAHEITI

Götur eru kenndar við þekkta einstaklinga úr sögu bæjarins til þess að halda á lofti nöfnum heiðursborgara, skálda og annarra sem sett hafa svip á bæinn (sjá greinargerð í viðauka 8.1).

2.4 TORG

Norðan gatnamóta Kjarnagötu og Geirprúðarhaga á reit 2 verður torg. Þar er gert ráð fyrir möguleika á verslunar- og þjónusturýmum sbr. kafla 2.2.6 og 3.3.7. Við torgið stendur hæsta bygging hverfisins sem jafnframt er kennileiti á svæðinu. Torgið stendur fyrir miðpunkt svæðisins þar sem verslun, þjónusta og íbúðir tvinnast saman. Hluti torgsins tilheyrir gatnakerfi Akureyrarbæjar og mun Akureyrarbær sjá um hönnun og frágang þar. Hönnun skal taka mið af hlutverki torgsins með það að markmiði að yfirbragð þess verði hlýlegt og aðlaðandi og styðji við markmið um atvinnustarfsemi við Kjarnagötu.

Sá hluti lóða aðliggjandi fjölbýlishúsa, sem snýr að torginu, skal útfærður í samræmi við nýtingu jarðhæðar sbr. kafla 2.2.6. Hefðbundnir grónir forgarðar eru heimildir framan við íbúðir en æskilegt er að framan við atvinnufyrirtæki, verslanir og þjónustu, verði forgarður útfærður í samhengi við almenna hluta torgsins (svæði Akureyrarbæjar).



Mynd 7. Kjarnagata og torg.

2.5 OPIN SVÆÐI

Undir opin svæði flokkast þau svæði sem hvorki lenda undir götum né tilheyra lóðum. Það eru gróin svæði og eyjar meðfram götum og gangstéttum, miðja hringtorga o.fl. sem tilheyrir gatnakerfinu. Hljóðmönnum eða –veggjum skal koma fyrir meðfram Naustabraut og Wilhelmínugötu til hljóðvarna fyrir nálægar íbúðir.

Naustagil er opið svæði og er hluti af stærra neti útivistarsvæða í bænum með göngustígum og gróðri (svæði 23, 24 og 25).

2.5.1 LEIK- OG ÚTIVISTARSVÆÐI

Tvö leiksvæði verða innan íbúðarbyggðarinnar auk húsagarða á fjölbýlishúsareitum. Þau verða annars vegar útivistar- og leiksvæði og hins vegar hluti af fráveitukerfi fyrir ofanvatn á sama hátt og miðeyja Kjarnagötu sbr. kafla 2.5.2.

Svæðin tengjast vel samgönguneti hverfisins. Gert er ráð fyrir trjá- og runnagróðri sem mun skapa skjólgóð rými til leikja auk þess sem mögulegt er að koma fyrir leiktækjum. Ekki verður að öðru leyti fjallað um frágang, útfærslu og búnað svæðanna í deiliskipulagi þessu.

Á svæði 20 verður leikskóli með leiksvæði, sem nýtist hverfinu sem leikvöllur utan rekstrartíma skólans.

Stór og fjölbreytt útivistarsvæði eru í nágrenni byggðarinnar. Ofan byggðar eru Naustaborgir, fjölbreytt útivistarsvæði, sem tengist útiífsmiðstöðinni á Hömrum og Kjarnaskógi í suðri. Norðan hverfisins er Naustagil sem opnast út í skógi vaxnar bæjarbrekkurnar með gönguleiðum. Upp af því er gert ráð fyrir útivistarstígum þvert í gegnum hverfið. Þar er einnig gert ráð fyrir leikskólalóð og verslunarlóð, sem rjúfa að hluta samfellu hins græna svæðis.

2.5.2 MEÐFERÐ OFANVATNS

Vatn af götum, bílastæðum og gangstéttum skal meðhöndlað og hreinsað með s.k. jarðvegssíum. Þær virka sem náttúrulegur filter, þar sem mól og jarðvegur síar óhræinindi úr ofanvatninu og hindrar að mengun berist út í grunnvatn, læki og sjó.

Fráveita ofanvatns mun að hluta fara um opnar ofanvatnsrásir sem liggja munu samsíða götum og gangstéttum. Þær eru öllu jafna þurrar og grónar en taka við vatni í miklum rigningum og leysingum. Ofanvatnsrásir gegna hlutverki jarðvegssía.

Það vatn sem ekki rennur beint í ofanvatnsrásir er leitt með fráveitulögnum í þurrtjarnir og lautir sem gegna sama hlutverki og eru staðsettar á opnum og óbyggðum svæðum. Lautir eru grasi grónar og e.t.v. með gróðri sem ekki krefst þess að vera sleginn. Þurrtjarnir geta verið útfærðar t.d. með malaryfirborði, n.k. svelgjum og fjölærum plöntum í jöðrum þess sem þola snjófarg fram eftir vori.

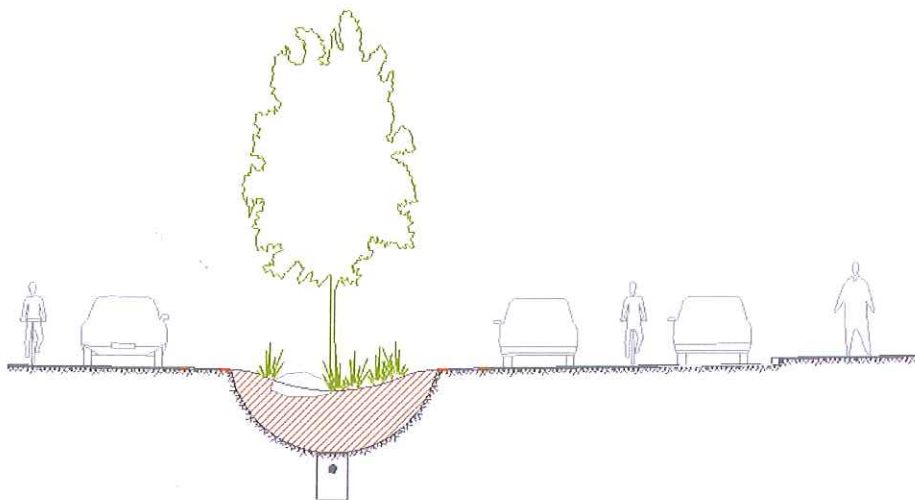
Ofanvatnskerfið; rásir, þurrtjarnir og lautir, eru hluti af grænu neti hverfisins og mun setja svip sinn á opin svæði. Það mun auk þess gegna hlutverki snjósöfnunarsvæða á veturnum og taka við leysingavatni. Gera skal ráð fyrir yfirföllum innan svæða og í götuköntum vegna mögulegrar klakamyndunar eða flóðahættu.

Útfærsla lagnakerfis og ofanvatnsrása svo og frágangur þessara svæða (útlit, plöntuval m.m.) verður ákveðinn í verkhönnun.



Mynd 8. Dæmi um útfærslu á þurrtjörn.⁷

⁷ sjá vefsíðu: <http://www.pinehurstseattle.org/2008/08/15/pretty-bioswales/>



Mynd 9. Dæmi um jarðvegssíu í miðeyju Kjarnagötu. -

2.6 VEITUR

Lagnir veitukerfa (fráveita, rafveita, hitaveita og vatnsveita) auk fjarskiptakerfa verða undir götum og stígum. Lagnir verða ekki sýndar á skipulagsupprætti nema þar sem þær liggja um lóðir (kvaðir) eða opin svæði.

Veitukerfi eru að mestu í eigu Norðurorku hf. sem sér um rekstur og viðhald lagna.

3 SKIPULAGSÁKVÆÐI

3.1 ALMENNAR GÆÐAKRÖFUR

Í gildi er byggingarlistastefna Akureyrarbæjar sem samþykkt var í bæjarstjórn Akureyrar 12.6.2001.

Með hliðsjón af ákvæðum byggingarlistarsetnfunnar er lögð áhersla á vandaða hönnun íbúðarhúsnæðis hvað snertir innri gerð, form og útlit. Stefnt er að því að byggingar á svæðinu geti talist góð, nútímaleg byggingarlist þar sem saman fara sjónarmið um hagkvæmni, notagildi og gæði. Byggingar skulu fela í sér heilsteypa hugmynd þar sem m.a. er tekið mið af samhengi smáatriða og heildar, fjölbreytileika og samræmis, jafnvægis og hlutfalla, notagildis og hagkvæmni, forms og lita. Hús skulu felld að landi, uppgefnum lóðahæðum og taka mið af staðháttum á hverjum stað.

Skipulags- og byggingarfulltrúi skal meta þessa þætti sérstaklega við umfjöllun og afgreiðslu aðaluppdráttar og getur hafnað umsókn teljist hún ekki uppfylla almennar og sjálfsagðar kröfur að þessu leyti þó svo að viðkomandi hönnun uppfylli tæknilegar og mælanlegar kröfur reglugerða og skilmála að öðru leyti. Komi upp ágreiningur eða vafaatriði við afgreiðslu getur skipulags- og byggingarfulltrúi leitað álits skipulagsnefndar eða fagmanna við mat á þessum þáttum hönnunarinnar.

Einnig eru í gildi eru almennir byggingarskilmálar Akureyrarbæjar frá 2006 og samþykkt um skilti og auglýsingar í lögsögu Akureyrarkaupstaðar frá 2011.

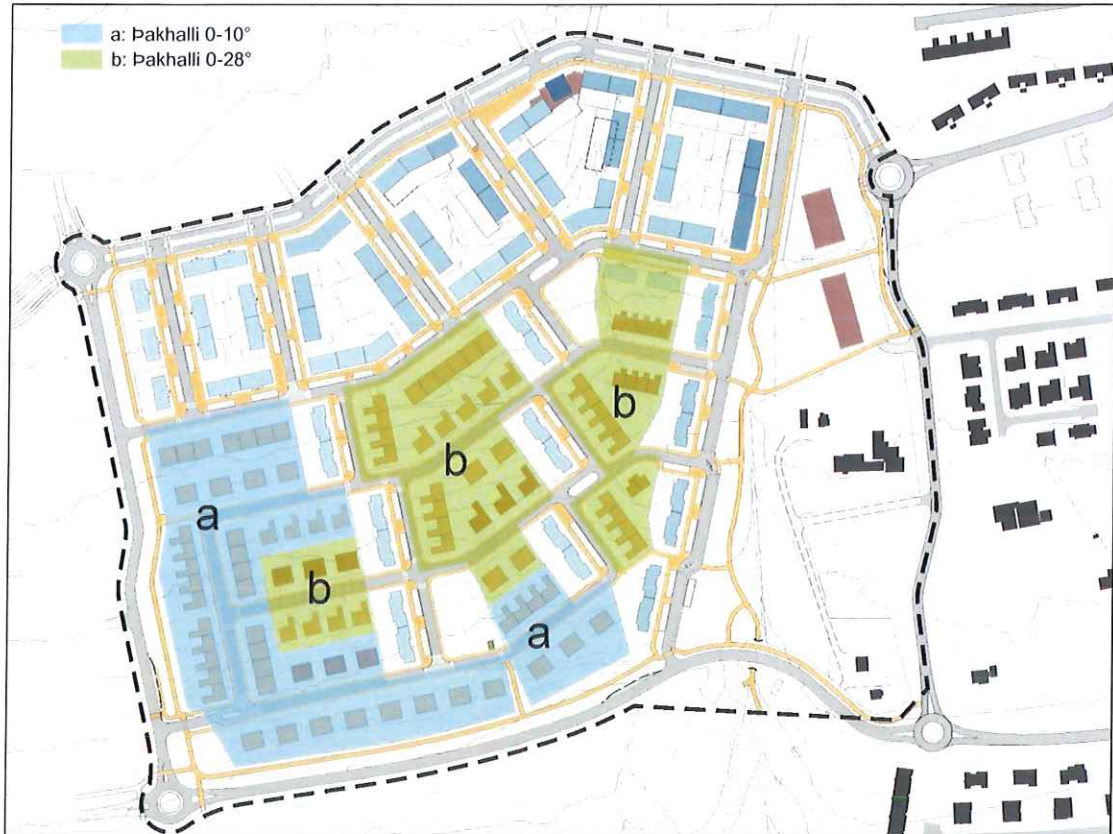


Mynd 10. Skýringaruppdráttur.

3.2 ALMENN ÁKVÆÐI

Skilmálar þessir taka til allra bygginga á svæðinu og frágangs lóða.

Mismunandi ákvæði eru um þakform og þakhalla á einbýlis- og raðhúsum eftir götum. Annars vegar er miðað við hús með flötum eða lágum einhalla þökum á austur og suðurjaðri hverfisins (gerð a) og hins vegar opnari skilmála með flötum þökum eða risþökum allt að 28° í miðju hverfisins (gerð b - sjá kafla 3.4 og 3.5).



Mynd 11. Mismunandi form og útlitsákvæði sérbýlishúsa.

Gefin er upp hámarkshæð (mænishæð) og veggghæð langhliða byggingar yfir leiðsögukóta gólflötu 1. hæðar. Að öðru leyti eru ekki gerðar sérstakar kröfur um form og útlit bygginga umfram almennar gæðakröfur í kafla 3.1.

Leiðsögukóti verður tilgreindur á mæliblaði. Hann verður ákvarðaður eftir áætlaðri hæðarsetningu lands og lóðamarka, að jafnaði um 20-30 cm yfir götuhæð við aðalinngang.

3.2.1 NÝTINGARHLUTFALL, NÝTING LÓÐA

Nýting lóða er skilgreind með nýtingarhlutfalli (N) og fjölda íbúða (á íbúðarlóðum).

Nýtingarhlutfall miðast við hlutfall milli brúttóflatarmáls bygginga og byggingahluta í lokunarflokki A (sbr. ÍST 50:1998) á viðkomandi lóð og flatarmáls lóðar. Á reitum 1-3 er uppgengið sérstakt nýtingarhlutfall bílageymslna.

Dæmi: $N=0,35$, lóð 750 m²; hámarksbrúttóflatarmál verður $750 \times 0,40 = 300$ m².

Á einbýlishúsalóðum og hverjum lóðarhluta rað- og parhúsalóða má einungis vera ein íbúð. Ef gerð er aukaíbúð („kynslóðaíbúð“) skal hún vera hluti meginíbúðarinnar og er óheimilt að skilja hana frá aðaleigninni sem sjálfstæða eign.

Tilgreindur er lágmarkfjöldi íbúða á hverri fjölbýlishúsalóð. Heimilt er í samráði við skipulags- og byggingarfulltrúa að fjölga íbúðum í fjölbýlishúsum að því tilskyldu að ekki verði gengið á gæði íbúða, breyting rúmist innan stærðarmarka og nýtingarhlutfalls og að tilskilinn fjöldi bílastæða verði

innan óbreyttrar lóðar. Taka skal mið af markmiðum skipulagsnefndar um fjölbreytni og hlutfall íbúðagerða.

Hver lóð með byggingarreit er merkt með einkennisstöfum sem tákna húsgerð og hæðafjölda á skipulagsuppdraetti.

- E = einbýlishús,
- R = raðhús/parhús,
- F = fjölbýlishús,
- Ve = verslun og þjónusta,
- S = þjónustustofnanir
- R = veitumannvirki.

Rómverskar tölur tákna hæðafjölda en byggingarreitir kjallara (bílageymslur) eru merktir Kj.

Ákvæði um nýtingarhlutfall, hússtærðir og húsform eru í köflum 3.3 – 3.7. Nýtingarhlutfall hverrar lóðar er sýnt á skipulagsuppdraetti. Bílastæðahlutar fjölbýlishúsalóða meðtaldir í flatarmáli.

3.2.2 BYGGINGARREITIR

Byggingarreitir eru skilgreindir á deiliskipulagsuppdraetti og málsettir á mæliblaði. Hús skulu standa innan byggingarreits. Þó mega þakbrúnir á langhliðum og minniháttar útbyggingar s.s. útbyggðir gluggar ná allt að 0,6 m út fyrir byggingarreit en þakbrúnir á göflum 0,3 m. Svalir og útitröppur mega ná 1,6 m út fyrir byggingarreit. Svalagangar skulu vera innan byggingarreits.

Innan sömu lóðar getur byggingarreitur verið með mismunandi ákvæðum t.d. um hæðafjölda eða húsgerð og eru ákvæðaskil dregin með sömu línugerð og reiturinn. Heil lína á byggingarreit táknar bindandi byggingarlínu sem húsið að hluta eða öllu leyti skal liggja að.

Fjarlægð milli húsa skal taka mið af gr. 9.7.5 í byggingarreglugerð. Fjarlægð milli byggingarreita miðast víða við lágmarksfjarlægð milli steinsteyptra húsa (REI 60/REI 60). Þar sem þannig háttar til verður hús með minni brunamótstöðu ekki byggt að mörkum byggingarreits andspænis næsta húsi.

3.2.3 ÍBÚÐASTÆRÐIR

Í fyrsta og öðrum áfanga Naustahverfis eru um 75% íbúðanna þriggja og fjögurra herbergja. Minni íbúðir eru um 13% og stærri um 12%. Stefnt er að því að allar íbúðastærðir verði byggðar í öllum húsagerðum. Ekki er raunhæft að ná tilsettum hlutföllum íbúðastærða í hverju húsi fyrir sig.

Lóðarhafi skal í upphafi hönnunarvinnu hafa samráð við skipulags- og byggingarfulltrúa um íbúðagerðir þar sem höfð verður hliðsjón af markmiðum skipulagsnefndar og viðmiðum í köflum 3.3, 3.4 og 3.5.

3.2.4 SKILMÁLATÁKN Á SKIPULAGSUPPDRAETTI

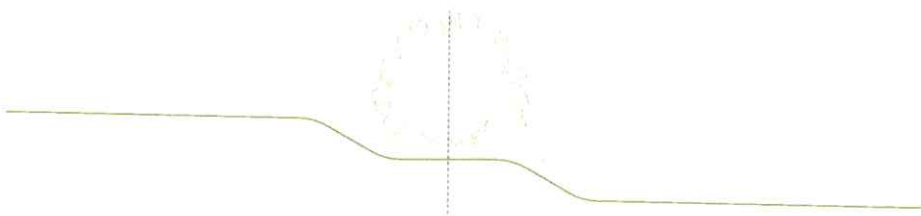
Á skipulagsuppdraetti er táknalykill á hverri lóð þar sem fram kemur húsgerð, hæðafjöldi, fjöldi íbúða, nýtingarhlutfall og lóðastærð. Gefið er upp sérstakt nýtingarhlutfall fyrir bílageymslur. Mismunandi ákvæði um þakform og húsahæðir einbýlishúsa og raðhúsa eru tilgreind með a) og b). Þakgerðir húsa og hámarkshæðir eru tilgreindar og sýndar á skýringarmyndum í köflum 3.3, 3.4 og 3.5.

Hámarkshæðir byggingarhluta (vegghæð, þakhæð) miðast við hæð yfir gólfkóta 1. hæðar (ekki kjallara þar sem þeir eru). Hæðarsetning verður ákvörðuð með útgáfu mæliblaðs. Gróf áætluð hæð miðast við að gólf verði um 20-30 cm yfir götuhæð við aðalinngang. Á mörgum lóðum verður umtalsverð landmótun og verður hæð því ekki ákvörðuð þar fyrr en endanleg gatnahönnun liggur fyrir.

3.2.5 FRÁGANGUR LÓÐA

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við ákvæði gildandi byggingarreglugerðar og almenna byggingarskilmála⁸.

Landhæð á lóðamörkum skal vera samkvæmt uppgefnum hæðarkótum á mæliblöðum. Miðað er við að lóðarhæð fylgi beinni línu milli hæðarkóta. Sú landhæð skal ná að lágmarki 1 m inn á hvora lóð samliggjandi lóða nema lóðarhafar geri með sér skriflegt samkomulag um aðra landhæð. Í þessu felst að óheimilt er að hafa jarðvegsfláa að lóðamörkum. Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi eða grjóti út fyrir lóðamörk. Sjá almenna byggingarskilmála Akureyrarbæjar⁸.



Mynd 12. Uppgefin landhæð skal vera á lóðamörkum. Sú landhæð skal að lágmarki ná 1 m inn á hvora lóð. Mögulegt er að hækka/lækka lóð að vild innan hennar.

Lóðarhafar skulu ganga frá bílastæðum með hörðu yfirborði. Fjöldi bílastæða við fjölbýlishús fer eftir íbúðastærðum sbr. kafla 3.3.8. Við sérbýlishús er að jafnaði gert ráð fyrir tveim bílastæðum innan lóðar. Innkeyrslur á lóð mega ekki vera breiðari en 6 m (sem nemur einu bílastæði samsíða gangstétt).

Mælt er með því að byggingar verði mótaðar með skjólmyndun í huga og skjólveggir verði hluti húshönnunar. Þannig verði reynt að minnka þörf fyrir uppsetningu umfangsmikilla skjólgirðinga síðar. Girðingar á lóðamörkum skulu vera samþykktar af báðum lóðarhöfum. Ekki er talin þörf á að girða að opnu svæði en sækja skal um gerð slíkra girðinga til skipulags- og byggingarfulltrúa.

Vísað er til ákvæða í kafla 7.2 byggingarreglugerðar vegna frágangs trjáa og runna, sérstaklega gr. 7.2.2. en þar segir: „Ekki má planta hávöxnum trjategundum nær lóðarmörkum aðliggjandi lóða en 4,0 m. Við staðsetningu trjáa á lóð sem ætlað er að vaxi frjáls skal taka tillit til skuggavarps á viðkomandi lóð og nágrennalóðum. Sé trjám eða runnum plantað við lóðarmörk samliggjandi lóða skal hæð þeirra ekki verða meiri en 1,80 m, nema lóðarhafar beggja lóða séu sammála um annað. Ef lóðarmörk liggja að götu, gangstíg eða opnu svæði má trjágróður ná meiri hæð, enda komi til samþykki veghaldara eða umráðaaðila viðkomandi svæðis.”

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur skv. mæliblaði.

Heimilt er að koma fyrir einu smáhýsi á hverja íbúð í einbýlis-, rað- og parhúsum í samræmi við byggingarreglugerð. Húsfélög í fjölbýli ákveða fjölda og staðsetningu smáhýsa í samráði við skipulags- og byggingarfulltrúa. Staðsetning smáhýsa skal ákvörðuð í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar.

SORPGEYMSLUR

Sorpgeymslur skulu vera í eða við hverja byggingu. Fjöldi og frágangur þeirra skal vera í samræmi við 6.12.6, 6.12.7 og 6.12.8 gr. byggingarreglugerðar. Almennit skal þess gætt að sorpílát verði ekki áberandi þáttur í aðkomu og útliti húss og lóðar.

3.2.6 HLJÓÐVIST OG HÁVAÐAVARNIR

Almennt viðmið er að hljóðstig fari ekki yfir 55 dB(A) við húsvegg íbúðarhúsa á íbúðarsvæðum en við íbúðarhús á verslunar-, þjónustu- og miðsvæðum er miðað við 65 dB(A). Hljóðstig innandyrna skal að hámarki verða 30 dB(A). Við Kjarnagötu er viðmiðunarhljóðstig 65 dB(A).

⁸ Almennir byggingarskilmálar. Samþ. í umhverfisráði 30. ágúst 2006, staðfest í bæjarstjórn 12. sept. 2006

Unnin hefur verið hljóðskýrsla fyrir Hagahverfi þar sem metið var hljóðstig við hús út frá tilteknum forsendum s.s. um umferðarmagn og hraða.⁹

Í samræmi við niðurstöður hljóðreikninga er gert ráð fyrir hljóðmönnum eða -veggjum meðfram Naustabraut (2 m há) og Wilhelminugötu (1,5 m há). Veggur á lóðamörkum upp með Wilhelminugötu kemur til greina sem hljóðvörn í stað manar. Hljóðmanir verða hannaðar og hæðarsettar endanlega við verkhönnun gatnakertifis og endanlega hæðarsetningu lóða og bygginga.

Mótvægisáðgerðir eru nauðsynlegar í húsunum meðfram Kjarnagötu svo hljóðstig verði undir viðmiðunarmörkum innandyrna. Þar verður um að ræða byggingartæknilegar lausnir, hljóðeinangrunargildi glugga og útveggja og loftræsingu til viðbótar við opnanlega glugga á þeirri hlið sem snýr að götunni. Gera skal grein fyrir hljóðdempandi áðgerðum á aðaluppdráttum.

3.2.7 MÆLIBLÖÐ

Mæliblöð sýna lagnir, stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, bindandi byggingarlínur og kvaðir ef einhverjar eru.

Á mæliblöðum eru einnig tilgreindar landhæðir við lóðamörk og leiðsögukótar, þ.e. leiðbeinandi hæðarkótar gólfs jarðhæðar eða 1. hæðar. Vikmörk frá leiðsögukóta eru almennt um 25 cm (+/-). Í vissum tilvikum geta hæðarkótar þó verið bindandi vegna frárennslislagna. Gefin er upp hámarkshæð byggingar yfir leiðsögukóta, lega vatns- og frárennslislagna og inntakshliðar fyrir rafmagn og heitt vatn.

3.2.8 AÐALUPPDRÆTTIR

Aðaluppdrætti skal leggja inn til samþykktar hjá skipulags- og byggingarfulltrúa. Þeir skulu vera í samræmi við meginmarkmið deiliskipulagsins, skilmála þess, mæliblöð svo og byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem við eiga.

Á aðaluppdráttum skulu vera heildaruppdrættir af öllum fyrirhuguðum mannvirkjum á viðkomandi lóð. Byggingar á hverri lóð skulu mynda samhengi og skulu hönnuð af sama aðila og lögð fyrir skipulags- og byggingarfulltrúa sem ein heild. Samræmi skal vera í ytri efnisáferð og yfirbragði mannvirkja á sömu lóð. Þar sem hús eru samtengd skal samræma þakform, lita- og efnisval.

Á aðaluppdrætti skal rita efnis- og áferðarlýsingu þar sem viðkomandi mannvirkjum er lýst s.s. burðarvirkjum, ytri frágangi og efnis- og litavali.

Skjólveggi, girðingar og sorpgeymslur skal sýna á aðaluppdráttum.

Á aðaluppdráttum skal gera grein fyrir lóðarhönnun, núverandi og fyrirhugaðri landhæð lóðar og helstu hæðarkótum. Lóðarhæðir á lóðamörkum skulu sýndar á sniðum og útlitsmyndum eftir því sem við á. Að öðru leyti vísast til kafla 4.3 í byggingarreglugerð.

3.2.9 VINNU- OG SÉRTEIKNINGAR

Sérteikningum skal skila með undirskrift hönnunarstjóra til skipulags- og byggingarfulltrúa til áritunar sbr. grein 4.1.2. í byggingarreglugerð.

⁹ Bergþóra Kristinsdóttir, Guðrún Jónsdóttir. *Hljóðstig í Naustahverfi 6 Hagar. Niðurstöður hljóðreikninga – greinargerð fyrir deiliskipulag*. Efla verkfræðistofa 12. febrúar 2014.

3.3 FJÖLBÝLISHÚS

3.3.1 ALMENNIR SKILMÁLAR

Með ákvæðum þessum og tilmælum er leitast við að tryggja almenn og sjálfsögd gæði íbúða og góð tengsl við leik- og útivistarsvæði.

ÁKVÆÐI

- Óheimilt er að útbúa íbúðarrými í kjöllumum fjölbýlishúsa.
- Tryggja skal góð tengsl frá íbúðum/stigahúsum að baklóðum og görðum fjölbýlishúsa, t.d. með útgangi úr stigahúsi eða hjóla- og vagnageymslu beint í bakgarð.
- Aðalinngangar fjölbýlishúsa skulu snúa að húsagötu.
- Einhliða íbúðir allt að 55 m² (þ.e. íbúðir með glugga einungis í eina átt) eru heimilar sbr. 6.7.6. gr. byggingarreglugerð.

TILMÆLI, LEIÐBEINANDI ÁKVÆÐI

- Stefnt skal að því að allar íbúðir hafi glugga á gagnstæðum hliðum hússins. Með þessari meginreglu er leitast við að tryggja möguleika á gegnumloftun, útsýni og tengsl bæði við götu og garð.
- Eftir föngum skal forðast að svefnherbergisgluggar snúi að svalagöngum þar sem umferð er að öðrum íbúðum.
- Miðað er við þá almennu reglu að stigar verði innanhúss. Ef sótt er um að stigahús verði opin skulu þau vera skjólgóð, undir þaki og innan byggingarreits.
- Stefnt er að eftirfarandi skiptingu íbúðastærða í fjölbýlishúsum:
 - 20% eins og tveggja herbergja íbúðir
 - 50% þriggja herb.
 - 20% fjögurra herb.
 - 10% fimm herbergja eða stærri íbúðir.

Ekki er raunhæft að ná tilsettum hlutföllum íbúðastærða í hverju húsi fyrir sig nema e.t.v. í stærstu húsunum. Því skal haft samráð í upphafi hönnunar við skipulags- og byggingarfulltrúa um íbúðagerðir. Lóðarhafar eða framkvæmdaaðilar, sem kunna að hafa nokkrar samfelldar lóðir, geta miðlað íbúðastærðum milli lóða til þess að mæta markmiðum um hlutfall íbúðagerða.

Nokkur fjölbýlishús verða sambyggð húsum á annarri lóð. Ekki er krafist samræmis í útliti þeirra þar sem fjölbreytni í húsaröð getur orðið jákvæð í bæjarmyndinni.

Tilgreindur fjöldi íbúða á hverri lóð er lágmarksfjöldi. Heimilt er í samráði við skipulags- og byggingarfulltrúa að fjölga íbúðum í fjölbýlishúsum sbr. ákvæði í kafla 3.2.1.

Byggingarreitir eru miðaðir við hefðbundin stigahús með tveim íbúðum á hverri hæð í hverjum stigagangi. Aðrar lausnir eru heimilar ef almennar kröfur um fjölda og gæði íbúða eru uppfylltar. Bent er á útfærslumöguleika með tveggja hæða íbúðum, t.d. á efstu hæðum og í húsum með svalagöngum. Lóðarhafar og hönnuðir eru hvattir til nýsköpunar innan skilmála skipulagsins þannig að stutt verði við markmið um fjölbreytni og gæði íbúða og umhverfis.

Landhalli gefur víða kost á kjallara og er heimilt að gera kjallara þar sem þörf er á og aðstæður leyfa. Bílageymslur eru í kjallarahæð, að hluta eða öllu leyti undir viðkomandi íbúðarhúsi. Bent er á hagræði af því að koma geymslum og öðrum aukarýmum fyrir í kjallara, ekki síst þar sem kjallarar tengjast bílageymslum.

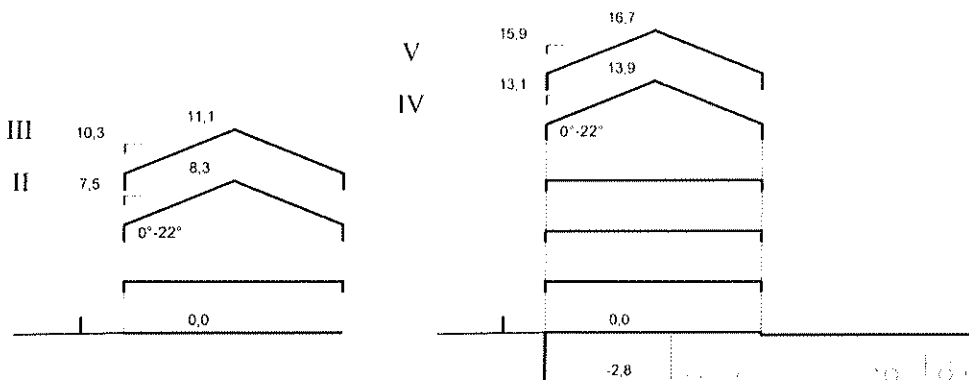
HÚSHÆÐ OG ÞAK

Þakgerð er frjálss en þakhalli skal vera á bilinu 0° - 22° . Þök geta verið flöt, einhalla og tvíhalla. Ekki er mælt með valmaþökum að frátöldu punkthúsi við Kjarnagötu.

Hámarkshæð miðast viðgólfkóta 1. hæðar skv. mælibleði.

- Mesta veggshæð fjölbýlishúsa er: Hæðafjöldi x 2,8 m + 1,9 m
- Mesta hæð fjölbýlishúsa er: Hæðafjöldi x 2,8 + 2,7 m

Frávik frá reglunni er aukin lofthæð jarðhæðar við Kjarnagötu á reit 2 sbr. kafla 3.3.7.



Mynd 13. Hæðir fjölbýlishúsa F II, F III, F IV og F V. Dæmi um bílageymslu.

LÓÐARFRÁGANGUR

Við fjölbýlishús skal vera afmarkaður sérafnotahluti lóðar fyrir íbúðir á jarðhæð. Afmörkun skal að jafnaði ná 3 m út frá byggingu garðmegin. Afmörkun götumegin skal ákvarðast í samræmi við útfærslu íbúða og frágang forgarðs. Götumegin skal sérafnotahluti þó aldrei vera minni en svaðir efri íbúða.

Í lóðasamningum verða ákvæði um frágang þeirra lóðahluta, sem verða til sameiginlegra nota með aðliggjandi lóðum sem leik- og útivistarsvæði.

Dvalar- og leiksvæði innan fjölbýlishúsalóða skulu vera í samræmi við gr. 7.1.6 í byggingar-reglugerð.

LÓÐAVEGGIR

Á lóðamörkum við gangstéttir meðfram Kjarnagötu skal vera lóðaveggur, steipt girðing, hæð 0,9 m. Ekki er krafna um lóðavegg á reit 2. Lóðaveggir skulu ná fyrir horn a.m.k. 4 m niður með þvergötum. Ef veggur er stallaður skal hæð hans vera að lágmarki 0,7 m og að hámarki 1,4 m.

Heimilt er að reisa sams konar steipta lóðaveggi á lóðamörkum fjölbýlishúsa þar sem bílastæði snúa 90° að byggingum. Ef ekki eru reistir lóðaveggir á lóðamörkum fjölbýlishúsalóða við götu skal girða lóðir með limgerði. Limgerði skal að öllu leyti vera innan lóðar. Timburveggir og timburgirðingar eru ekki heimilar að götu/gangstétt.

3.3.2 F IV OG V, FJÖLBÝLISHÚS MEÐ LYFTU OG BÍLAGEYMSLU,

Fjögurra og fimm hæða íbúðarhús verða á reitum 1, 2 og 3. Húsgerðin fellur m.a. vel að þörfum rosins fólks, þ.e. þess hóps, sem sækir í fjölbýlishús með lyftu og bílageymslu. Hún getur einnig hentað einstaklingum og ungum barnlausum fjölskyldum. Enn fremur er talin þörf á stórum fjölskylduíbúðum í þessari húsgerð. Því verður gert ráð fyrir öllum íbúðastærðum í lyftuhúsum með bílageymslu.

Sérákvæði eru um nýtingarmöguleika 1. hæðar húsa á vesturhluta reits 2 við Kjarnagötu, sjá kafla 3.3.7.

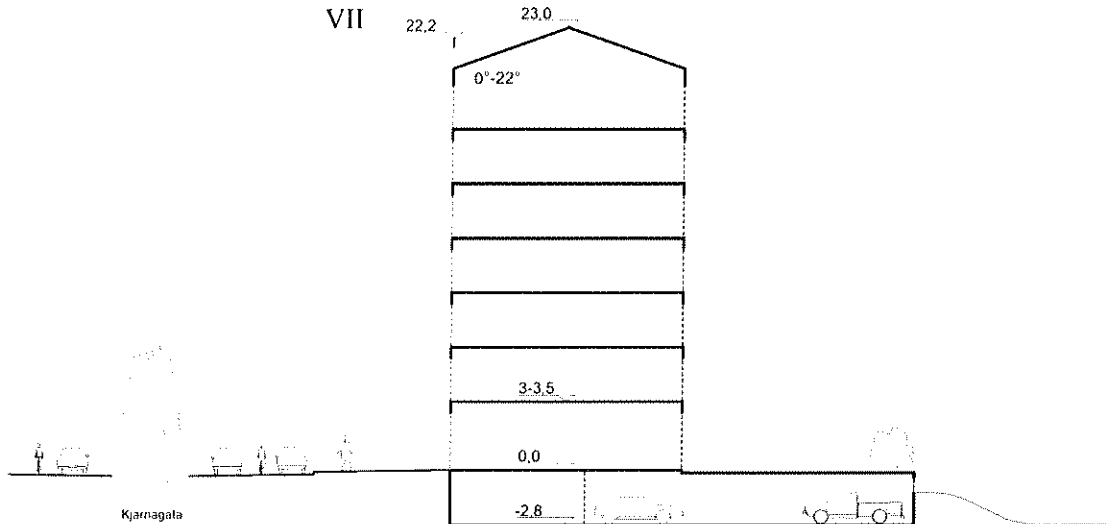
KENNILEITI Á LÓÐ KJARNAGÖTU 51

Á hornhúsi við gatnamót Kjarnagötu og Davíðshaga skal vera e.k. kennileiti, turn, útbyggður gluggi eða önnur áhersla, sem markar hornpunkt hverfisins. Bent er á að almenn ákvæði um útbyggingar og hámarksvegghæð gefa kost á ákveðnu fráviki í útliti og formi.

3.3.3 F VII, FJÖLBÝLISHÚS, PUNKTHÚS VIÐ TORG,

Eitt punkthús markar þungamiðju hverfisins við torgið. Heimild er fyrir atvinnurekstur á 1. hæð sbr. kafla 3.3.7 og gilda ákvæði þess kafla um húsið eftir því sem við á.

Kvæð er um að á hæsta punkti hússins verði sett rautt viðvörðunarljós í samráði við ISAVIA.



Mynd 14. F VII við torgið. Möguleiki er á atvinnustarfsemi á 1. hæð (aukin lofthæð). Dæmi um bílageymslu.

3.3.4 F III, FJÖLBÝLISHÚS MEÐ LYFTU,

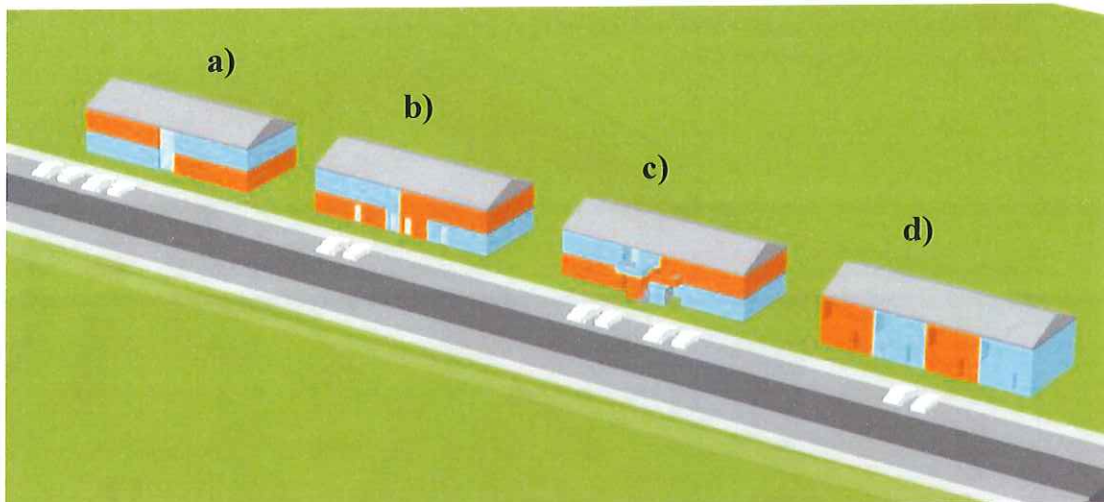
Nokkrar lóðir eru fyrir þriggja hæða fjölbýlishús. Ekki er gerð krafa um bílageymslu við þau. Verði óskað eftir bílageymslu verður farið með erindi um slíkt sem breytingu á deiliskipulagi.

3.3.5 F II-III, TVEGGJA TIL ÞRIGGJA HÆÐA FJÖLBÝLISHÚS

Tvær lóðir eru fyrir tveggja til þriggja hæða fjölbýlishús á reitum 3 og 4. Ekki er gerð krafa um bílageymslu við þau.

3.3.6 F/R II, TVEGGJA HÆÐA FJÖLBÝLISHÚS, SÉRÍBÚÐIR EÐA RAÐHÚS

Byggingarreitir fyrir þessa húsgerð miðast við hefðbundin fjórbylishús, ýmist stakstæð eða sambyggð. Á reitunum gefst kostur á frávikum frá hefðbundnum fjölbýlishúsum. Bent er sérstaklega á fjölbýlishús þar sem allar íbúðir hafi aðalinngang á jarðhæð (lítil íbúð á neðri hæð og stærri á efri hæð, einkastigi inni og beinn aðgangur að garði úr efri íbúð). Einnig er mögulegt að hanna litlar tveggja hæða raðhúsaíbúðir án bílskúrs á þessum reitum (sérbylishús með sér garði).



Mynd 15. Skýringarmynd: Sami byggingarreitur og íbúðafföldi – ólíkar útfærslur.

- a) Hefðbundið fjölbýlishús með aðkomu að íbúðum úr stigagangi
- b) Sér inngangur í hverja íbúð á jarðhæð.
- c) Opnar útitröppur, neðri hluti sameiginlegur. Efri hluti og aðkomusvalir innan meginforms og undir þaki.
- d) Raðhús án bílgeymslu. Þrengri rammi en venja er í tveggja hæða raðhúsum. Einkagarður að húsabaki.

3.3.7 ATVINNUSTARFSEMI Á JARÐHÆÐ FJÖLBÝLISHÚSA

Á jarðhæð fjölbýlishúsa við Kjarnagötu á reitum 1, 2, 3, 4 og 5 er heimiluð atvinnustarfsemi, t.d. verslun, þjónusta, skrifstofur, handverksvinnustofur eða önnur starfsemi sem getur átt heima inni í íbúðarhverfi og hvorki verður ætlað að muni valda óþægindum vegna lyktar, hávaða eða óþrífnaðar né dragi að sér óeðlilega mikla umferð. Fyrst og fremst er hér átt við starfsemi sem þjónað getur íbúum hverfisins eða vinnustaði sem njóta nálægðar við íbúðarbyggðina.

Gera skal ráð fyrir meiri lofthæð á jarðhæðum húsa á reit nr. 2, sem snúa að Kjarnagötu, en almennt er miðað við í íbúðarhúsum, t.d. um 3,0-3,5 (salarhæð).

Miðað er við að innra skipulag jarðhæða verði með þeim hætti að þar geti hvort sem er verið íbúðir eða atvinnustarfsemi og skal herbergjaskipan þar miðast við að breytingar vegna breyttrar notkunar verði auðveldar. Þar sem ekki er fyrir séð hvort eftirspurn verður eftir atvinnuhúsnæði á svæðinu er líklegt að jarðhæðir verði nýttar til íbúðar a.m.k. fyrst um sinn og sumar væntanlega alla tíð. Heimild til atvinnurekstrar í þessum húsum gefur kost á því að eigandi íbúðar breyti henni þannig að hún henti þeirri starfsemi sem þar á að vera án þess að breyta þurfi deiliskipulagi. Fara skal fram á samþykki meirihluta eigenda hússins við ákvörðun um breytta notkun íbúða sbr. fjöleignahúsalög.

Skipulags- og byggingarfulltrúa er heimilt að setja skilyrði með byggingarleyfi eða heimild til breyttrar notkunar, s.s. um opnunartíma og annað er máli kann að skipta gagnvart nágrönnum.



Mynd 16. Svæði meðfram Naustagötu, þar sem heimild er fyrir atvinnustarfsemi á jarðhæð (1. hæð).

3.3.8 BÍLASTÆÐI OG BÍLAGEYMSLUR

BÍLASTÆÐAFJÖLDI

Bílastæðapörf hverrar íbúðar verður miðuð við eftirfarandi stærðir:

- Íbúðir 45 m² og minni ½ bílastæði/íbúð
- Íbúðir 46 – 75 m² 1 bílastæði/íbúð
- Íbúðir 76 – 105 m² 1½ bílastæði/íbúð
- Íbúðir 106 m² og stærri 2 bílastæði/íbúð

Hverri íbúð í fjölbýlishúsum, fjögurra hæða og hærri, skal að jafnaði fylgja 1 bílastæði í bílageymslu. Frávik eru möguleg vegna smábúða sbr. ofangreinda viðmiðun um fjölda bílastæða.

Dæmi: Á reitum 1-6 eru áætlaðar 334 íbúðir. Ef miðað yrði við að 10 % þeirra verði undir 46 m², 35% á bilinu 46-75 m², 35% 76-105 m² og 20% yfir 105 m² má áætla bílastæðapörf um 440 stæði. Í deiliskipulaginu er miðað við að unnt sé að koma fyrir um 700 stæðum í húsagötum og þeim bílageymslum, sem gerð er krafa um á viðkomandi reitum/lóðum. Nokkurt svigrúm er því um útfærslu bílastæða og bílageymslna jafnvel þótt hlutfall stórra íbúða verði talsvert hærri en í þessu dæmi. Jafnframt er svigrúm til þess að hafa fleiri bílastæði en lágmarkskröfur kveða á um.

Ekki er gerð krafa um að bílastæði í bílageymslu fylgi minnstu íbúðunum þótt eflaust sé einhver eftirspurn eftir slíku. Miðað skal við að eitt bílastæði í bílageymslu fylgi hverri íbúð sem er þriggja herbergja eða stærri í þeim húsum, þar sem gerð er krafa um bílageymslu.

Ofangreint svigrúm felur í sér rýmisþörf bílastæða fyrir fatlaða. Hönnuðir skulu gera grein fyrir bílastæðum fyrir fatlaða í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar. Slík stæði eru ekki sýnd sérstaklega í deiliskipulagi, þar sem útfærsla og staðsetning er háð húshönnun og lóðaskipulagi á hverjum stað.

BÍLASTÆÐI VIÐ HÚSAGÖTUR

Bílastæði fjölbýlishúsa eru annars vegar á sérafmörkuðum lóðahlutum við húsagötur og hins vegar í bílageymslum.

Meginhluti bílastæða við fjölbýlishús eru 90° stæði (þverstæði) við húsagötur. Hluti hvernar fjölbýlishúsalóðar er handan gangstétta og er ætlaður undir bílastæði. Í vissum tilvikum geta slíkir lóðarhlutar verið fleiri en einn. Á milli bílastæðalóða verða eyru/eyjar sem verða hluti gatnakerfisins og eru ætluð undir snjóruðninga.

Gangstéttir í húsagötum verða hluti gatnakerfis Akureyrarbæjar og liggja milli meginhluta lóðar og bílastæðahluta hennar. Gangstéttir við þverstæð bílastæði verða 3 m breiðar til þess að gera snjómokstur mögulegan.

Ákveðið óhagræði í rekstri og frágangi bílastæða í húsagötum (rekstur íbúa/rekstur Akureyrarbæjar) t.d. vegna snjómoksturs er vegið upp af þeirri hagkvæmni, sem felst í því að losna við sérstakar akbrautir innan lóða að bílastæðum. Íbúar njóta þess að bein aðkoma verður að bílastæðum þeirra frá gatnakerfi bæjarins.

Til þess að gæta hagræðis og samræmingar við gatnagerð og gerð bílastæða á þessum lóðahlutum fjölbýlishúsalóða mun Akureyrarbær sjá um hönnun og framkvæmd beggja þátta. Akureyrarbær mun innheimta sérstakt framkvæmdagjald samhliða greiðslu gatnagerðargjalds fyrir viðkomandi lóð. Upphæð reiknast út frá kostnaðaráætlun, sem unnin verður miðað við fullfrágengin bílastæði. Kostnaðaráætlun verður uppfærð í samræmi við byggingarvísitölu á hverjum tíma. Lóðarhafar/húseigendur skulu annast rekstur og viðhald bílastæða á eigin lóð.

BÍLAGEYMSLUR

Gert er ráð fyrir bílageymslum á reitum 1, 2 og 3. Lofthæð í bílageymslum skal vera a.m.k. 2,5 m. Brattar skábrautir utandyra skulu vera með snjóbræðslu. Skábrautir innandyra mega vera með 10% halla.

Landhæðir í húsagörðum (hallandi land) gefa kost á því að hafa bílageymslurnar opnar að hluta vegna loftræsingar.

Á þaki bílageymslna skal gera ráð fyrir garði og útisvæðum íbúða á jarðhæð (til einkanota). Við lóðahönnun skal leitast við að fela bílageymslur með jarðvegsfláum að hluta.

BÍLASTÆÐI VIÐ KJARNAGÖTU

Bílastæði verða samsíða akbraut Kjarnagötu. Þau verða hluti gatnakerfis Akureyrarbæjar. Ef lóðarhafar aðliggjandi lóða geta ekki sýnt fram á að kröfur um bílastæði verði uppfylltar innan lóða og í bílageymslum verður lóðarhafi að greiða bílastæðagjald skv. samþykkt um þátttöku lóðarhafa í greiðslu kostnaðar við gerð bifreiðastæða á Akureyri, sem samþykkt var í bæjarstjórn 27. júní 1991. Óheimilt er að merkja slík stæði sem einkastæði.

3.4 RAÐHÚS

Á lóðum fyrir raðhús er gert ráð fyrir tveim (parhús) til sex íbúðum. Íbúðafjöldi á lóð er tilgreindur á skipulagsuppdretti. Flest raðhús eru einnar hæðar, R I en þrjár lóðir eru fyrir tveggja hæða hús, RII.

Bílageymsla skal vera fyrir hverja íbúð. Tvö bílastæði skulu vera innan lóðar hvernar raðhúsaíbúðar nema fyrir búðir 50 m² og minni en þar er gerð krafa um a.m.k. eitt bílastæði innan lóðar.

Vakin er athygli á sveigjanleika við hönnun raðhúsa þar sem unnt verður að raða saman ólíkum íbúðastærðum. Á deiliskipulagsupprætti miðast skipting lóðahluta til einkanota við jafnstórar íbúðir á hverjum lóðarhluta. Heimilt er að færa mörk lóðarhluta til einkanota þannig að íbúðir verði misstórar án þess að breyta þurfi deiliskipulagi. Skipting rað- og parhúsaloða í lóðarhluta einstakra eigna skal tilgreind í lóðarsamningi.

Stefnt er að því að um 35% íbúða í raðhúsum verði þriggja herbergja og minni, um 45% fjögurra herbergja og um 20% fimm herbergja og stærri.

Mælt er til þess að raðhús R I á reit nr. 9 og R II á reit nr. 7 verði stölluð til að taka mið af landhalla.

Húsgerð a er á austur- og suðurjaðri hverfisins, beggja vegna Nonnahaga, Steindórshaga og hluta Margrétarhaga. Húsgerð b er í miðju hverfisins.

Uppgefin hámarkshæð mælist yfir gólfkóta 1. hæðar (sbr. mæliblað).

GERÐ A:

- Flatt eða einhalla þak, 0-10°.
- F I a: Hámarkshæð og hámarksvegghæð langhliðar: 490 cm.
- F II a: Hámarkshæð og hámarksvegghæð langhliðar: 770 cm

GERÐ B:

- Flatt, einhalla eða tvíhalla þak, 0 – 28°.
- F I b: Hámarkshæð byggingar: 560 cm
- F I b: Hámarksvegghæð: 490 cm
- F II b: Hámarkshæð: 840 cm
- F II b: Hámarksvegghæð: 770 cm

Vakin er athygli á möguleika á byggingu raðhúsa án bílageymslna á fjölbýlishúsareitum F/R II sbr. ákvæði í kafla 3.3.6.

3.5 EINBÝLISHÚS

HÚSAGERÐ

Á skipulagssvæðinu eru 39 einbýlishúsaloðir, mismunandi að stærð. Á lóðum sem eru 600 m² og stærri skal gert ráð fyrir bílageymslum.

Einbýlishúsaloðir eru frá um 540 m² upp í um 1.260 m². Við Nonnahaga meðfram og ofan við Naustabraut eru nokkrar stórar einbýlishúsaloðir.

Gert er ráð fyrir 13 litlum einbýlishúsaloðum (540 og 585 m²) fyrir um 144-160 m² einbýlishús. Þar er ekki gerð krafa um bílageymslu.

Krafa er um tvö bílastæði innan hvernar einbýlishúsaloðar.

Ekki eru sett sérstök ákvæði um íbúðastærðir.

Staðhættir gefa á nokkrum stöðum kost á tveggja hæða húsum með jarðhæð (niðurgrafna að ofanverðu) eða s.k. pallahús. Svigrúm til slíkra lausna ákvarðast af uppgefinni hæð bygginga og lóðahæðum. Taka ber mið af landhæðum við hönnun húsa. Í hallandi landi verður hvorki heimilt að grafa inn lárétta „skápa“ frá götu að efri lóðamörkum né fylla lárétta fyllingu frá götu að neðri lóðamörkum. Hæðarmun skal taka upp í byggingunni og á mildan hátt innan lóðar.

Húsgæð a er á austur- og suðurjaðri hverfisins, beggja vegna Nonnahaga, Steindórshaga og hluta Margrétarhaga. Húsgæð b er í miðju hverfisins.

Uppgefin hámarkshæð mælist yfir gólfkóta 1. hæðar (sbr. mæliblað). Húshæðir á lóðum austan Nonnahaga (ein til tvær hæðir, brekkuhús) miðast við gólfkóta götuhæðar, þ.e. efri hæðar í tveggja hæða húsi, þ.e. E I a.

GERÐ A:

- Flatt eða einhalla þak, 0-10°.
- E I a: Hámarkshæð og hámarksvegghæð langhliðar: 490 cm.
- E II a: Hámarkshæð og hámarksvegghæð langhliðar: 770 cm

GERÐ B:

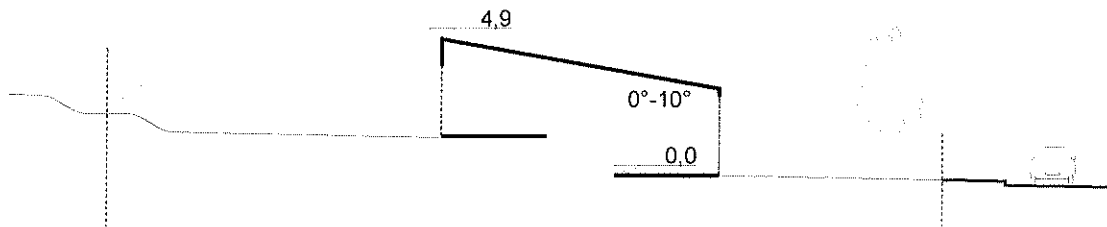
- Flatt, einhalla eða tvíhalla þak, 0 – 28°.
- E I b: Hámarkshæð byggingar: 560 cm
- E I b: Hámarksvegghæð: 490 cm
- E II b: Hámarkshæð: 840 cm
- E II b: Hámarksvegghæð: 770 cm



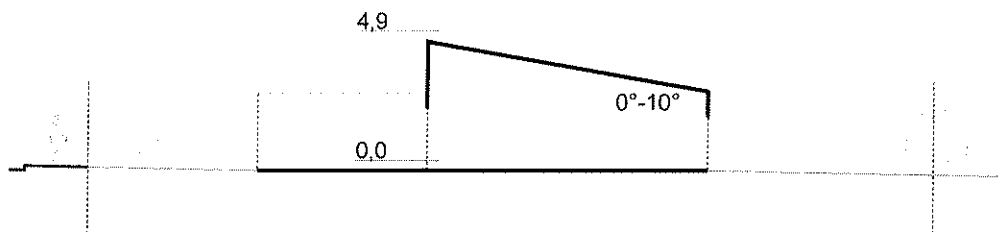
Mynd 17. R II-b. Einfalt líkan. Hagahverfi séð úr austri. Naustagil og minjasvæði á brekkubrún.

3.6 SKÝRINGARMYNDIR, EINBÝLISHÚS OG RAÐHÚS

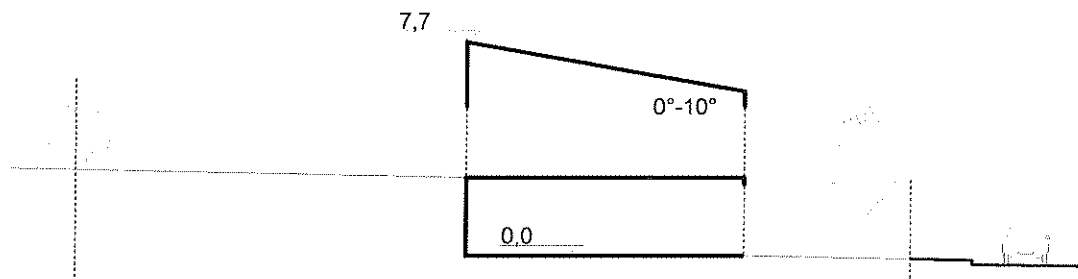
3.6.1 SKÝRINGARMYNDIR EINBÝLIS- OG RAÐHÚSA MEÐ ÞAKGERÐ a, EINHALLA ÞAKI



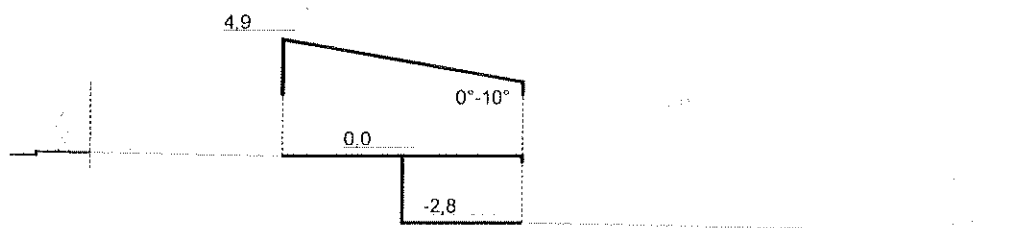
Mynd 18. E I-a. Dæmi um stallað hús á hallandi lóð ofan götu.



Mynd 19. E I-a og R I-a. Dæmi um einnar hæðar hús á lítið hallandi lóð.

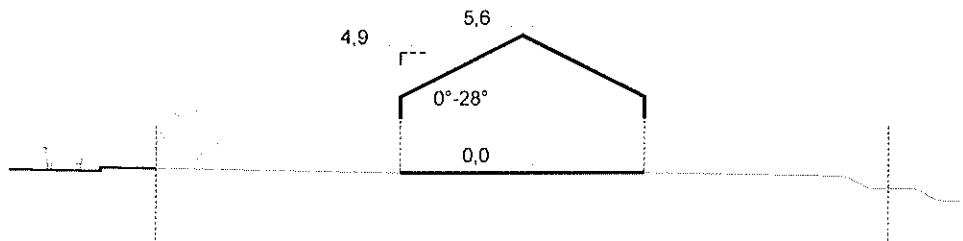


Mynd 20. E II-a og R II-a. Dæmi um tveggja hæða hús á lóð með miklum landhalla ofan götu.

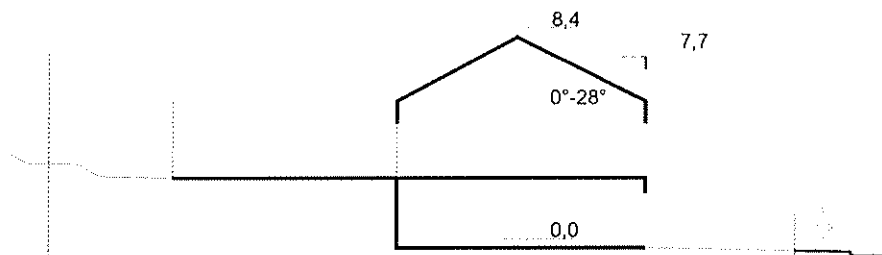


Mynd 21. E II-a og R II-a. Dæmi um tveggja hæða hús á lóð með miklum landhalla neðan götu

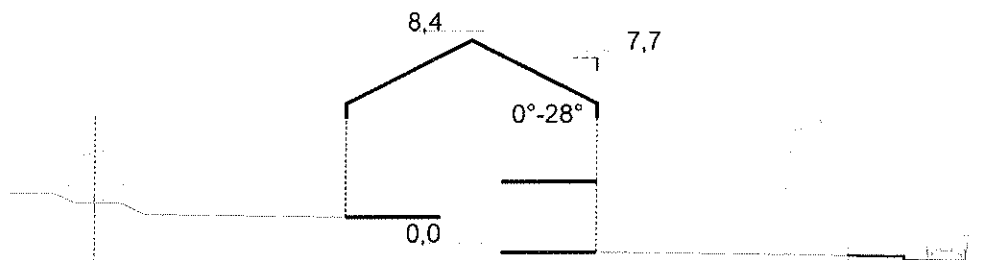
3.6.2 SKÝRINGARMYNDIR EINBÝLIS- OG RAÐHÚSA MEÐ ÞAKGERÐ b, TVÍHALLA ÞAKI



Mynd 22. E I-b og R I-b. Dæmi um einnar hæðar hús á lítið hallandi lóð.



Mynd 23. E II-b og R II-b. Dæmi um tveggja hæða hús á lóð með miklum landhalla ofan götu.



Mynd 24. R II-b. Dæmi um tveggja hæða raðhús á lóð með töluverðum landhalla ofan götu.

3.7 LEIKSKÓLI Á REIT 20

Á reit 20 er lóð fyrir þjónustustofnun, leikskóla á einni hæð. Nokkur landhalli er á lóðinni og gæti verið þörf á hæðarstöllun húss.

Ekki eru settir skilmálar um form og útlit umfram almennar gæðakröfur.

- Hámarkshæð og hámarksveggshæð byggingar yfir gólfkóta skv mæliblaði er 5,5 m.
- Nýtingarhlutfall: 0,20.
- Bílastæðafjöldi: 20-30.

3.8 VERSLUNARHÚS Á REIT 19

Einnar hæðar verslunarhús. Ekki eru settir skilmálar um form og útlit umfram almennar gæðakröfur.

- Hámarkshæð og hámarksveggshæð 5,9 m yfir gólfkóta skv. mæliblaði.
- Nýtingarhlutfall: 0,20.

Innkeyrsla og bílastæði skulu hönnuð þannig að ekki sé hætt á að bílaröð á bílastæðum loki fyrir umferð um hringtorg. Kröfur um fjölda bílastæða munu taka mið af þeirri starfsemi, sem á lóðinni verður með hliðsjón af almennum reglum Akureyrarbæjar og ákvæðum byggingarreglugerðar um bílastæði fyrir fatlaða. Að öðru leyti er miðað við að bílastæði verði 45-65.

3.9 SPENNISTÖÐVAR

Tveir byggingarreitir eru fyrir dreifistöðvar rafveitu, merktir Z.

- Dreifistöð raforku er á sérstakri lóð á jaðri opins svæðis við Nonnahaga. Hefðbundin dreifistöð. Engar sérstakar útlitskröfur. Ganga skal frá lóð með runnagróðri.
- Bráðabirgða dreifistöð verður í syðri bílastæðaröð Geirprúðarhaga á reit 3 sem verður aflögð og fjarlægð þegar hverfið vestan Kjarnagötu verður byggt. Vegna staðsetningar verður lögð áhersla á snyrtilegt og nútímalegt útlit sem hæfir stöðu í göturýminu. Haft skal samráð við skipulags- og byggingarfulltrúa um hönnun byggingarinnar. Lóð verður bráðabirgðalóð innan gatnakerfis Akureyrarbæjar með tímasettum lóðasamningi.

3.10 NÚVERANDI BYGGÐ, REITIR 21 OG 22

3.10.1 NÚVERANDI HÚS

Á skipulagssvæðinu standa tveir bæir, Naust I og Naust II, ásamt tilheyrandi bæjarhúsum. Ekki er á þessu stigi gert ráð fyrir breytingum á Naustum I og II. Skilgreindir eru byggingarreitir utanum núverandi byggingar og nýtingarhlutfall á lóðunum miðað við óbreytta stöðu.

3.10.2 HÚS, SEM HEIMILT ER AÐ FJARLÆGJA

Eftirtalin hús verður heimilt að fjarlægja:

- Braggi í beitarhólfi sunnan Naustagils.
- Kartöflukofi sunnan Nausta I í vegstæði Naustabrautar.
- Útihús og gerði í Naustagili, austan fyrirhugaðrar Naustabrautar.

Byggingarnar teljast ekki hafa sérstak gildi, hvorki vegna sérstöðu, gerðar né stöðu í umhverfinu. Kartöflugeymslan er úr torfi en ekki hefur verið talin ástæða til þess að rannsaka hana eða meta í þeim fornleifakönnunum, sem fram hafa farið á svæðinu.

3.11 UMFERÐARSVÆÐI OG BÍLASTÆÐI

Umferðarsvæði, götur, gangstéttir, göngustígar og bílastæði skulu vera að hefðbundinni gerð miðað við frágang gatnakerfis á Akureyri.

Á miðeyju Kjarnagötu skal vera trjáröð og viðeigandi undirgróður. Tegundaval og hönnun verður unnin samhliða verkhönnun götunnar og í samræmi við áform um meðhöndlun ofanvatns.

Gerð bílastæða á bílastæðalóðum fjölbýlishúsa verður hluti gatnagerðar Akureyrarbæjar sbr. ákvæði þar um og greiðslur í kafla 3.3.8.

Yfirborðsvatni skal veitt í s.k. jarðvegssíur (sjá kafla 2.5.2) og hefðbundnar fráveitulagnir (ofanvatnslagnir). Svæði fyrir meðhöndlun ofanvatns eru sýnd á skipulagsupprætti.

Á framkvæmdatíma við gerð Naustabrautar skal afmarka minjasvæði í Naustagili í samráði við minjavörð Norðurlands eystra til þess að koma í veg fyrir skemmdir.

3.12 OPIN SVÆÐI

Opin svæði eru grænar eyjar meðfram götum og gangstéttum, miðja hringtorga o.fl. sem tilheyrir gatnakerfinu. Innan opinna svæða verður útfærð fráveita og ofanvatnskerfi.

Hljóðmönnum eða -veggjum skal komið fyrir á opnum svæðum meðfram Naustabraut og Wilhelminugötu. Gengið skal frá þeim með trjá- og runnagróðri samkvæmt verkhönnun.

Naustagil er opið svæði sem nýtist til útivistar (reitir 23 og 25). Stígar munu liggja úr hverfinu og niður gilið, undir Naustabraut.

Opin svæði eru í umsjón Akureyrarbæjar sem sér um hönnun þeirra, framkvæmdir og rekstur.

3.12.1 LEIK- OG ÚTIVISTARSVÆÐI

Tvö svæði inni í íbúðarbyggðinni eru ætluð til leikja og útivistar, reitur 7 og 15. Þau munu einnig verða hluti af ofanvatnskerfi í hverfinu. Við landmótun, hönnun og frágang leik- og útivistarsvæða skal tekið tillit til nýtingar ofanvatnskerfa á svæðunum.

3.12.2 FRÁVEITA OG OFANVATNSKERFI

Útfærsla fráveitulagna og ofanvatnskerfis skal hönnuð samhliða gatnahönnun með tilliti til áherslna í skipulagi. Svæði sem taka eiga við ofanvatni skulu vera aðlaðandi og útfærð svo lágmarks viðhalds sé krafist. Vanda skal allan frágang svæða.

Við landmótun, hönnun og frágang ofanvatnskerfa skal tekið tillit til nýtingar leik- og útivistarsvæða á opnum svæðum.

Svæði fyrir ofanvatnsrásir, þurrstjarnir og lautir eru merkt á skipulagsupprætti til nánari útfærslu.

4 UMHVERFISSKÝRSLA

Tengibrautir í þéttbýli eru tilgreindar í lið 10.b í 2. viðauka laga um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000. Ber að tilkynna nýlagningu þeirra og breytingar til Skipulagsstofnunar, sem metur hvort viðkomandi framkvæmd skuli háð mati á umhverfisáhrifum.

Skipulagið felur í sér lagningu um 570 m langrar tengibrautar, Naustabrautar, í framhaldi af núverandi tengibraut. Við val á veglínunni var lögð áhersla á að skerða sem minnst fornminjar á Naustum. Vegurinn mun taka sveigju framhjá minjunum og koma á fyllingu í Naustagili. Gönguleið skal lögð undir veginn um göng eða rör til að tengja saman útivistarsvæði, óbyggð svæði ofan og neðan vegarins.

Í samræmi við niðurstöður hljóðreikninga¹⁰ er gert ráð fyrir hljóðmönnum eða –veggjum meðfram Naustabraut og Wilhelmínugötu. Mótvægisaðgerðir eru einnig nauðsynlegar í húsunum meðfram Kjarnagötu svo hljóðstig verði undir viðmiðunarmörkum innandyrna. Þar verður um að ræða byggingartæknilegar lausnir s.s. hljóðeinangrunargildi glugga og útveggja og loftræsinga til viðbótar við opnanlega glugga á þeirri hlið sem snýr að götunni. Með þessum aðgerðum verður hljóðstig við húsvegg undir 55 dB eða, eins og meðfram Kjarnagötu, undir 30 dB innandyrna og þar með innan þeirra viðmiða sem reglugerð um hávaða nr. 724/2008 gerir ráð fyrir.

Núverandi hús við Naust I standa um 20 m frá miðlínu vegarins. Gert er ráð fyrir að reistur verði hljóðveggur eða hljóðmön til að hlífa þeim húsum fyrir hávaða frá umferð.

Metnir hafa verið þættir í skipulaginu sem geta haft áhrif á umhverfið og þeir dregnir saman í eftirfarandi töflu.

Umhverfispættir:

- Fornminjar
- Gróður
- Íbúðapróun
- Félagslegt umhverfi
- Byggð og efnisleg verðmæti
- Landslag

Áhrif eru metin sem jákvæð (+), neikvæð (-), óveruleg (0) eða óviss (?).

		Umhverfispættir				
		Fornminjar	Íbúðapróun	Félagslegt umhverfi	Byggð og efnisleg verðmæti	Landslag
Áhrifavaldar	Naustabraut	?	+	0	+	-
	Íbúðarlóðir og gatnanet	0	+	+	+	0
	Leikskólalóð	0	+	+	+	0
	Verslunarlóð/-rými	0	+	+	+	0

¹⁰ Bergþóra Kristinsdóttir, Guðrún Jónsdóttir. *Hljóðstig í Naustahverfi 6 Hagar. Niðurstöður hljóðreikninga – greinargerð fyrir deiliskipulag*. Efla verkfræðistofa 9. febrúar 2014.

Fornminjar:

- Lagt er upp með að forðast rask á fornminjum en eru áhrif af völdum Naustabrautar nokkuð óviss og háð nánari útfærslu.

Íbúapróun:

- Skipulagið gerir ráð fyrir aukinni fólksfjölgun á Akureyri og stækkun íbúðarbyggðar á Akureyri. Samtals er gert ráð fyrir 540 nýjum íbúðum.
- Nýtingarhlutfall svæðisins er um 29,2 íbúðir á hektara sem er nokkuð hærri en í öðrum nýlegum hverfum. Með þéttari byggð fæst betri og hagkvæmari nýting lands en ella.
- Um er að ræða blandaða byggð sem býður ólíkum fjölskyldugerðum kost á búsetu.

Félagslegt umhverfi:

- Naustabraut mun tryggja góða tengingu 3. áfanga Naustahverfis við aðra bæjarhluta.
- Þjónusta á borð við verslanir og leikskóla auka lífsgæði í hverfinu.

Byggð og efnisleg verðmæti:

- Mikil verðmæti verða byggð upp í formi bygginga, samgöngumannvirkja og veitukerfa.

Landslag:

- Borgarlandslag mun leysa núverandi landbúnaðarlandslag af hólmi. Naustagil er áberandi í landslaginu og verður nýtt til útivistar að hluta. Naustabraut mun hafa neikvæð áhrif á ásýnd gilsins með vegfyllingu. Draga má úr áhrifum með uppgræðslu vegfyllingar.

Lagðar eru til vistvænar lausnir vegna frárennslis ofanvatns í skipulaginu. Lausnin felur í sér að dregið er úr áhrifum byggðarinnar á grunnvatn og vatnsgæði. Er það gert með því að veita rigningarvatni, sem hefði sigið beint niður í jarðveginn af túnunum, aftur niður í jarðveginn um jarðvegssíur. Jarðvegssíurnar sjá til þess að mengandi efni berist ekki út í grunnvatnið.

Niðurstaða matsins er sú að áhrif eru almennt jákvæð vegna fjölgunar íbúa og þjónustu við þá auk verðmætasköpunar. Áhrif breyttrar legu Naustabrautar eru jákvæð gagnvart minjavernd en að hluta neikvæð gagnvart landslagi og ásýnd þar sem vegfylling kemur í stað brúar. Brú hefði hins vegar orðið áberandi dráttur í landslaginu, sem líta má á sem neikvæð áhrif þótt hún sem mannvirki hefði orðið áhugaverðari en vegfylling ofar í gilinu.

5 KYNNING OG SAMRÁÐ

5.1 SKIPULAGSFERLI

5.1.1 LÝSING

Lýsing skipulagsverkefnisins var gerð í samræmi við 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 en þar er kveðið á um að við upphaf skipulagsvinnu skuli taka saman og leggja fram lýsingu á verkefninu þar sem skýrt er frá helstu forsendum, áherslum og skipulagsferli. Í upphafi verks er umsagnaraðilum og almenningi þannig gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við gerð skipulagsins. Lýsingin var auglýst í desember 2012. Svör bárust frá Isavia, Skipulagsstofnun, Norðurorku, Minjastofnun Íslands og Umhverfisstofnun. Þar voru m.a. fyrirvarar og ábendingar, sem tekið var mið af við gerð skipulagsins.

5.1.2 KYNNINGARFUNDIR

- Drög að deiliskipulagi voru kynnt á aðalfundi Hverfisnefndar Naustahverfis 7. nóvember 2013.
- Samráðfundur var haldinn með byggingarmönnum í samvinnu við Samtök iðnaðarins 4. desember 2013.
- Almennur kynningarfundur var haldinn 10. febrúar 2012.

5.1.3 AUGLÝSING

Skipulagstillagan var auglýst þann 5. mars 2014 með athugasemdarfresti til 13. apríl 2014. Tvær athugasemdir bárust. Einnig bárust umsagnir frá Skipulagsstofnun dags. 27. mars 2014 og Minjastofnun Íslands dags. 14. apríl 2014.

5.1.4 AFGREIÐSLA

Skipulagstillagan var afgreidd á fundi skipulagsnefndar 30. apríl 2014. Athugasemdir gáfu tilefni til minni háttar breytingar á tillögunni.

Eftirtaldar breytingar voru gerðar á skipulagsgögnum eftir auglýsingu:

- Breytingar voru gerðar á fjölbýlishúsum við Geirþrúðarhaga 4, 6 og 8 og húsin lækkuð úr þremur hæðum í tvær hæðir. Við það fækkar íbúðum um 12 og verður nýtingarhlutfall skipulagssvæðisins 28,6 íb/ha.
- Tekið var tillit til breytingartillagna nafnanefndar um götunöfn og viðeigandi lagfæringar gerðar á skipulagsgögnum.

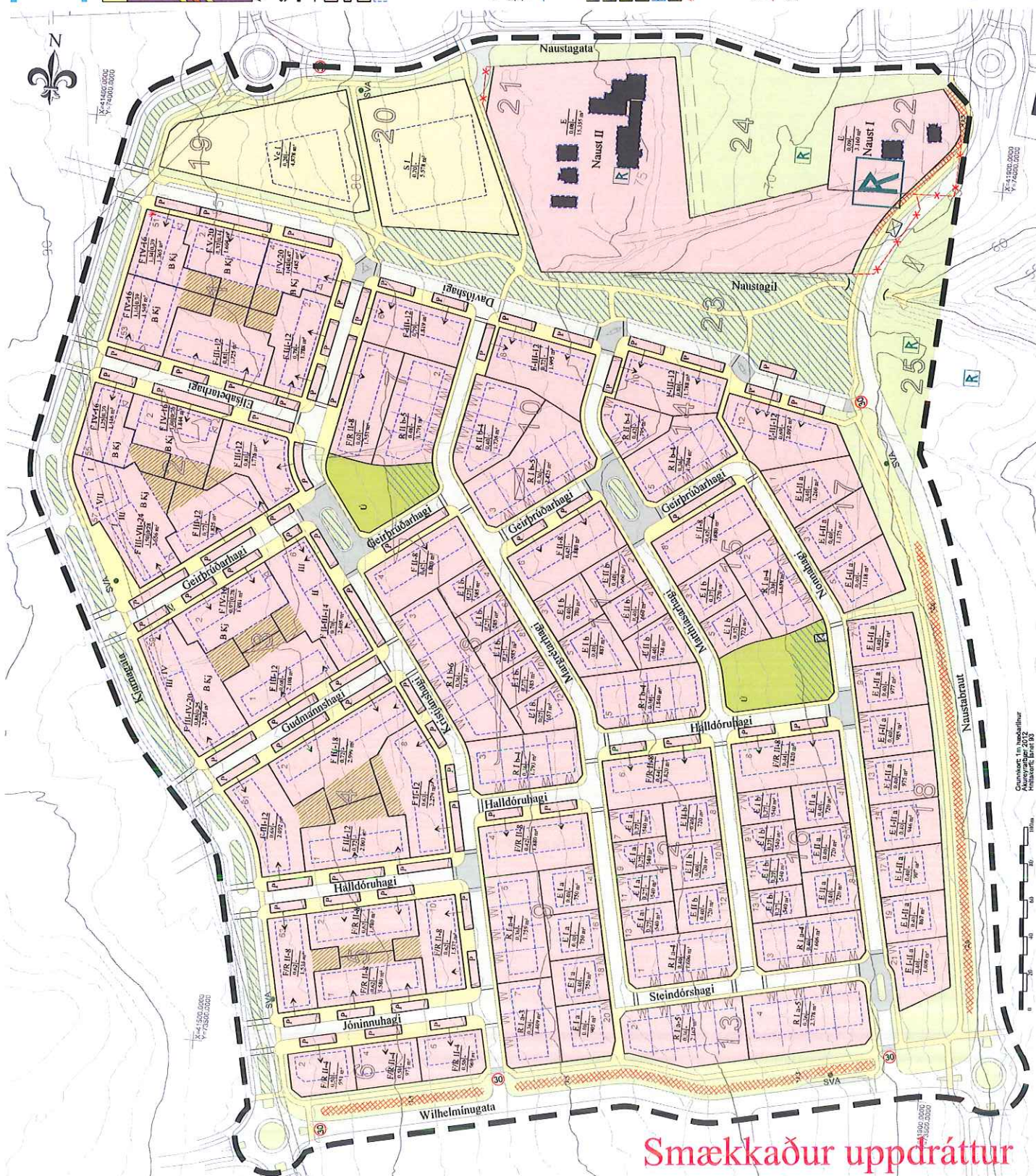
6 SAMÞYKKT OG GILDISTAKA

Deiliskipulag þetta var auglýst skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 frá 5. mars til 13. apríl 2014. Tvær athugasemdir bárust og voru gerðar minni háttar breytingar á skipulagstillögunni.

Deiliskipulagið var samþykkt í skipulagsnefnd þann 14. maí 2014 og í bæjarstjórn Akureyrarbæjar þann 20.5.14


bæjarstjóri

Gildistaka deiliskipulagsins var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann _____



Öllaskipulag þetta sem auglýst hefur verð skv. 41. gr. skulpslagsla-
 nr. 1232010 frá _____ til _____
 var samþykkt í skulpslagsmnd þann _____
 og í bæjarsjórn Akureyrarbæjar _____
 þann _____

buniasitór

Uitgeverij De Persgroep

**TEKNIŠTOFA
ARHITEKTA**

**TEKNIŠTOFA
ARHITEKTA**

Drunkcore 1m hoodarlhnur

Smækkaður uppdráttur

Hagahverfi - deiliskipulag, Naustahverfi 3. áfangi



Skýringaruppdráttur

- Skýringar
- Skulagsmörk
 - Húsgæð og hæðafjöldi:
 - I Einbýlishús og rafhús á einni hæð
 - II Einbýlishús og rafhús á tveimur hæðum
 - III Fjölbýlishús á tveimur hæðum
 - IV Fjölbýlishús á þremur hæðum
 - V Fjölbýlishús á fjórum hæðum
 - VI Fjölbýlishús á fimm hæðum
 - VII Fjölbýlishús á sjö hæðum
 - Bilageymskur
 - Verslun / þjónusta

TEKNISTORA ARKITEKTA	Hagahverfi - deiliskipulag		VISS	002
	Naustahverfi 3. áfangi		96-231	
	Skýringaruppdráttur		BLAÐ	
YFIRSKYR	ÁR	TEKNI	ÁR	ÁR
KOM	12/2001	ÁR	30.4.2014	ÁR



ARKITEKTA
SAMBAÐ ÍS

8 VIÐAUKI

8.1 GATNANÖFN

Að tillögu nafnanefndar Akureyrarbæjar er lagt til að götur verði kenndar við þekkta einstaklinga úr sögu bæjarins til þess að halda á lofti nöfnum heiðursborgara, skálda og annarra sem sett hafa svip á bæinn. Nefndin leggur til að miðað verði við eftirfarandi skilyrði við val á milli þeirra einstaklinga sem gert hafa garðinn frægan á Akureyri:

1. Sagan – nafnið sé þekkt úr sögu Akureyrar
2. Verðleikar – viðkomandi einstaklingi ber heiður vegna starfa fyrir bæjarsamfélagið
3. Frægð – viðkomandi hefur með frægð sinni og verkum auglýst nafn bæjarins
4. Aldur – viðkomandi einstaklingur má ekki vera í tölu lífenda

Tillaga nafnanefndar, samþykkt í skipulagsnefnd 30. apríl 2014:

Davíðshagi	Davíð Stefánssyni frá Fagraskógi, skáld og heiðursborgari.
Elísabetarhagi	Elísabet Geirmundsdóttir, listakonan í Fjörunni.
Geirprúðarhagi	Geirprúður Thyrrstrup sem átti sér merka sögu á Akureyri.
Gudmannshagi	Gudmannsfeðgar er lengi ráku verslun á Akureyri, sá yngri, Friðrik, gaf bænum spítalann Gudmanns Minde.
Halldóruhagi	Halldóra Bjarnadóttur, skólastjóri Barnaskóla Akureyrar.
Jóninnuhagi	Jóninna Sigurðardóttir kennari og höfundur matreiðslubóka m.m.
Kristjánshagi	Kristján Einarsson skáld frá Djúpalæk.
Margrétarhagi	Margarete Schiöth stofnandi Lystigarðsins
Matthíasarhagi	Matthías Jochumsson, skáld, prestur og heiðursborgari.
Nonnahagi	Jón Sveinsson – Nonni – rithöfundur
Steindórshagi	Steindór Steindórsson frá Hlöðum, náttúrufræðingur, skólameistari og heiðursborgari.
Wilhelmínugata	Wilhelmína Lever kaupkona m.m., fyrst kvenna á Íslandi til að taka þátt í sveitarstjórnarkosningum

