

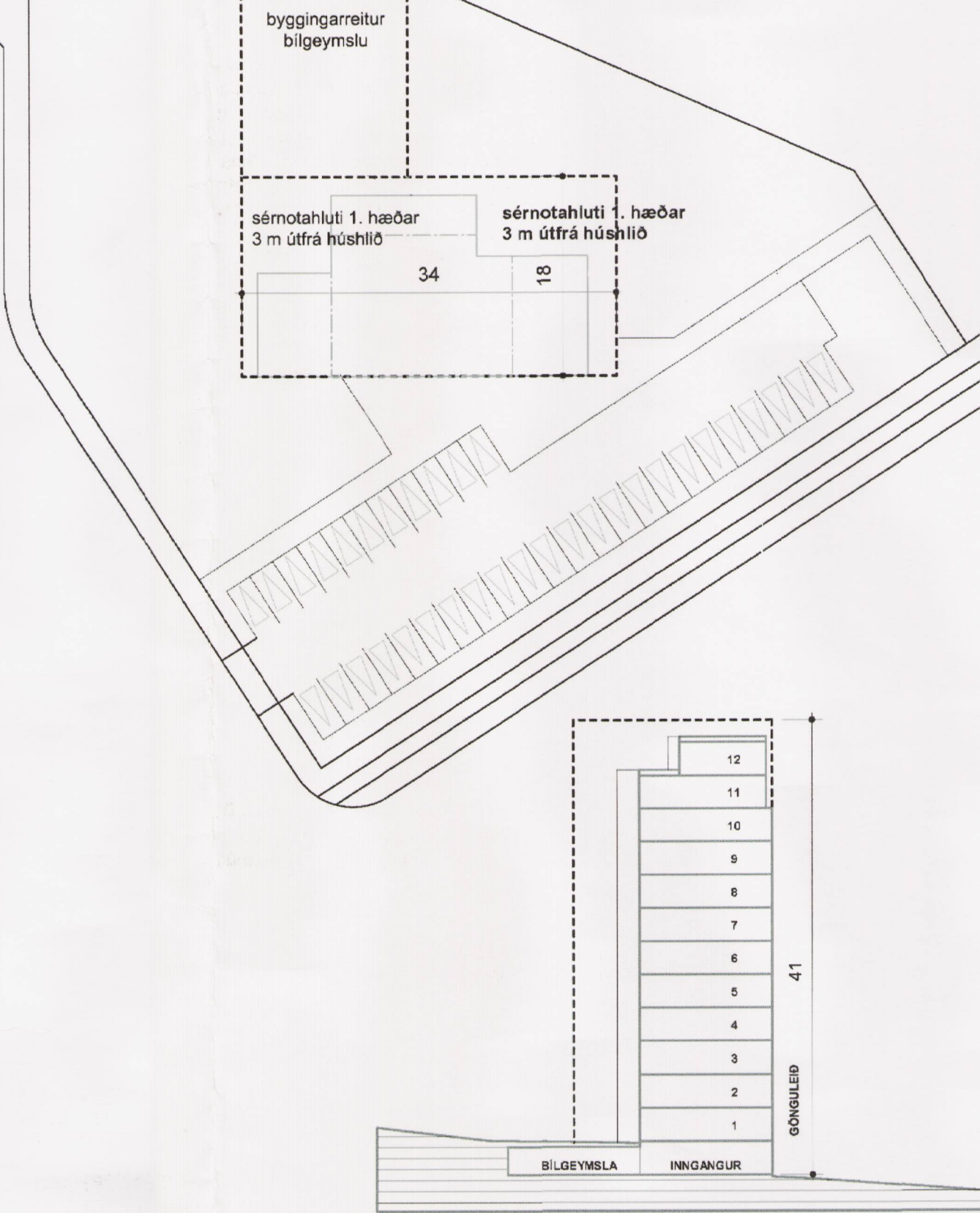


GILDANDI DEILISKIPULAG, 1:1000
TÓK GILDI 17. AGÚST 2005, MEÐ SÍÐARI BREYTINGUM

Mkv. 1:1000

C- FJÖLBÝLISHÚS: skilmálateikning

1 FJÖLBÝLISHÚS Á 8-12 HÆÐUM
MEÐ BILGEYMSLU NEÐANJARÐAR
SAMTALS ALLT AÐ 34 IBÚÐIR



NÜLGILDANDI SKILMÁLATEIKNING, 1:500

NAUSTAHVERFI 2. ÁFANGI, NÜGILDANDI SÉRÁKVÆDI DEILISKIPULAGS

NAUSTAHVERFI 2. ÁFANGI-DEILISKIPULAG SÉRÁKVÆDI

KANON ARKITEKTAR EHF APRIL 2005 8

C FJÖLBÝLISHÚS

1 bygging á 8-12 íbúðarhæðum ofan bilgeymslu neðanjarðar með allt að 34 íbúðum

Markmið og leiðarljóðs:

• Turnbygging í framhaldi af Tjarnarhóli verði kennileiti í ásýnd Kjarnagötu.

Aðkoma og lóð:

Reitur 5. Lóð hefur aðkomu um Brekatún út frá Kjarnagötu. Sjá nánar deiliskipulagsupprátt.

Húsagerð:

Átta til tólf íbúðarhæða fjölbýlishús með allt að 34 íbúðum ofan á bilgeymslu neðanjarðar.

Hönnun húsa og lóða:

Byggingin verður mjög áberandi og sést víða að. Vandað skal til allrar hönnunar og frágangs byggingar og lóðar. Þess skal gætt að hvort tveggja falli sem best að landi. Á þaki bilgeymslu skal koma fyrir garði. Athygli er vakin á ákvæði 104.5 í byggingarreglugerð um íbúðir hreyfihamlaðra. Staðsetning stigahúss er ekki bundin í skilmála. Aðalinnangangur getur verið í kjallara eða á 1. íbúðarhæð. Við hönnun húsa skal þess gætt að kröfur um hámarksþjófóðstígl séu uppfylltar. Þetta á einungis við um þær húshlíðar sem snúa að Kjarnagötu. Ef tæknilegar úrlausnir duga ekki til skal afa undanþágu heilbrigðisnefndar samkv. 8.gr. reglugerðar um hávaða. Gögn um hljóðstígl fylgja skilmálum þessum.

Byggingarreitir:

Byggingarreitir eru sýndir á skilmálateikningum og mæliblöðum og skulu byggingar ofanjarðar standa innan þeirra. Þó mega einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni, svalahlutar og gluggafrágangur sem felur í sér útkrögun, skaga út fyrir byggingarreit. Byggingarreitir eru táknaðir með brotnum línum. Á neðri hæðum skulu ekki vera fleiri en 3 íbúðir á hæð, hámarksstærð hæðar (sjá þó um inndregna efstu hæð í kafla um húshæð og þak) er 405 m². Á efstu hæð hússins skulu ekki vera fleiri en 2 íbúðir, hámarksstærð efstu hæðarinnar er 270 m². Hámarksstærð C-fjölbýlishúss ofanjarðar getur því verið á bilinu 3105 – 4725 m² eftir hæðarfjölda. Sjá einnig Tölulegar upplýsingar.

Húshæð og þak:

Átta til tólf hæðir auk bilgeymsluhæðar. Gera skal ráð fyrir að efsta hæð byggingar sé inndregin m.v. neðri hæðir, sbr. kafla hér að ofan. Byggingarreitir. Hámarksstærð bygginga frá gólfi 1h. kemur fram á sniði skilmálateikningar. Sjá þó kaflann Sameiginleg ákvæði, Byggingar. Leiðbeinandi þakform og stefna kemur fram á sniði skilmálateikningar.

Bilgeymslur og bílastæði:

Bilgeymsla er á jarðhæð hússins. 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. Gera skal ráð fyrir að a.m.k. helmingur bílastæða sé í bilgeymslu neðanjarðar. Sérstakur byggingarreitir er fyrir bilgeymslu og er hann 389m².

Lóðarfrágangur:

Hvatt er til þess að lóðamörk séu afmörkuð með trjábelti eða límgörð. Íbúðir neðstu hæðar hafa sérnotahluta meðfram garðhlíð íbúðar sem nemur 3 m frá húsvegg (sjá skilmálateikningu). Frágangur lóða skal koma fram á byggingarnefndarteikningu.

NAUSTAHVERFI 2. ÁFANGI, BREYTT SÉRÁKVÆDI DEILISKIPULAGS

NAUSTAHVERFI 2. ÁFANGI-DEILISKIPULAG SÉRÁKVÆDI

KANON ARKITEKTAR EHF APRIL 2005 8

C FJÖLBÝLISHÚS

1 bygging á 9 hæðum með allt að 23 íbúðum

Markmið og leiðarljóðs:

• Turnbygging í framhaldi af Tjarnarhóli verði kennileiti í ásýnd Kjarnagötu.

Aðkoma og lóð:

Reitur 5. Lóð hefur aðkomu um Brekatún út frá Kjarnagötu. Sjá nánar deiliskipulagsupprátt.

Húsagerð:

Níu hæða fjölbýlishús með allt að 23 íbúðum á 2. til 9. hæð. Á 1. hæð er bilgeymsla, geymslur og önnur séreignar- og sameignarnými.

Hönnun húsa og lóða:

Byggingin verður mjög áberandi og sést víða að. Vandað skal til allrar hönnunar og frágangs byggingar og lóðar. Þess skal gætt að hvort tveggja falli sem best að landi. Á þaki þess hluta 1. hæðar sem stendur út fyrir útrúnn 2 hæðar, skal koma fyrir garði. Athygli er vakin á ákvæði 104.5 í byggingarreglugerð um íbúðir hreyfihamlaðra. Staðsetning stigahúss er ekki bundin í skilmála. Aðalinnangangur verði á 1 hæð. Við hönnun húsa skal þess gætt að kröfur um hámarksþjófóðstígl séu uppfylltar. Þetta á einungis við um þær húshlíðar sem snúa að Kjarnagötu. Ef tæknilegar úrlausnir duga ekki til skal afa undanþágu heilbrigðisnefndar samkv. 8. gr. reglugerðar um hávaða. Gögn um hljóðstígl fylgja skilmálum þessum. Fylgja skal almennum byggingaskilmálum Akureyrarkaupstaðar og samþykktar um skilti og auglýsingar í lögsögu Akureyrarkaupstaðar.

Byggingarreitir:

Byggingarreitir er tvískiptur. Á vestari hluta hans má vera bygging á einni hæð en á eystri hlutanum bygging á 9 hæðum. Á 1. hæð skal vera bilgeymsla. Hámarksstærð hæðarinnar er 1282m². 1 hæð kallast bilgeymsluhæð og er því undanskilin í nýtingarhlutfalli lóðarinnar (sjá kaflann „Tölulegar upplýsingar“). Á hæðum 2 til 8 skulu ekki vera fleiri en 3 íbúðir á hæð, hámarksstærð hverrar hæðar er 405 m². Á 9 hæð skulu ekki vera fleiri en 2 íbúðir, hámarksstærð efstu hæðarinnar er 270 m². Hámarksstærð C-fjölbýlishúss getur því verið 3105 m² utan 1. hæðar (bilgeymsluhæðar).

Húshæð og þak:

Níu hæðir, þar af 8 íbúðarhæðir og 1 bilgeymsluhæð. Gera skal ráð fyrir að efsta hæð byggingar sé inndregin m.v. neðri hæðir, sbr. kafla hér að ofan. Byggingarreitir. Hámarksstærð bygginga frá gólfi 1 hæðar kemur fram á sniði skilmálateikningar. Sjá þó kaflann Sameiginleg ákvæði, Byggingar. Leiðbeinandi þakform og stefna kemur fram á sniði skilmálateikningar.

Þar sem bygging C fjölbýlishúss er hærrí en 18m og nær upp í hindrunarflöt Akureyrarflugvallar er skylt að byggingin sé með hindranalýsingu.

Bilgeymslur og bílastæði:

Bilgeymsla er á 1.hæð hússins. 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. Gera skal ráð fyrir að a.m.k. helmingur bílastæða sé í bilgeymslu.

Lóðarfrágangur:

Hvatt er til þess að lóðamörk séu afmörkuð með trjábelti eða límgörð. Íbúðir neðstu íbúðarhæðar hafa sérnotahluta meðfram garðhlíð íbúðar sem nemur 3 m frá húsvegg (sjá skilmálateikningu). Frágangur lóða skal koma fram á byggingarnefndarteikningu.

NAUSTAHVERFI 2. ÁFANGI-DEILISKIPULAG TÖLULEGAR UPPLÝSINGAR

KANON ARKITEKTAR EHF APRIL 2005 18

TÖLULEGAR UPPLÝSINGAR

Uppgefnar fermetratölur íbúða eru hámarksstærðir. Í sérbylí eru bilgeymslur meðtaldar í heildarstærð (hámarksstærð). Í fjölbýli (B og C), þar sem gert er ráð fyrir bilgeymsluhæð undir neðstu íbúðarhæð, reiknast bilgeymsluhæðir ekki með hámarksstærðum. Nýtingarhlutfalli getur til kynna leyðar hámarksstærðir húsa í samræmi við sérákvæði einstakra húsagerða. Í sérbylí reiknast bilgeymslur með nýtingarhlutfalli. Í fjölbýli, þar sem gert er ráð fyrir bilgeymsluhæð undir neðstu íbúðarhæð, reiknast bilgeymsluhæðir ekki með nýtingarhlutfalli. Nýtingarhlutfall getur verið breytilegt vegna mismunar á lóðastærðum innan sömu húsagerðar og er þá gefið upp sem stærðarbíl. Stærðir einstakra lóða innan skipulagsins koma fram á mæliblöðum.

Húsagerð	Fj. bygginga	Fj. íbúða	Hám.stærð bygg./lóð m²	Nýtingarhlutfall
AI Fjölbýli	3 hús	42	1820	0,62-0,63
AII Fjölbýli	3 hús	60	2600	0,72
BI Fjölbýli	2 hús	30	3900	0,52
BII Fjölbýli	2 hús	33	4290	0,64
BIII Fjölbýli / þjónusta	1-2 hús	58	7660*	0,94
C** Fjölbýli m.v. 8 hæðir	1 hús	22	3105	0,73
C** Fjölbýli m.v. 12 hæðir	1 hús	34	4725	1,11
DI Fjölbýli	8 hús	32	540	0,40-0,59
DII Fjölbýli	3 hús	18	810	0,47-0,63
DIII Fjölbýli	1 hús	12	1620	0,45
EI Raðhús	1 hús	9	2160	0,82
EII Einbýlishús	1 hús	1	400	0,47
FI Raðhús	3 hús	9	450	0,25-0,37
FII Raðhús	4 hús	16	600	0,28-0,39
FIII Raðhús	8 hús	40	750	0,26-0,40
FIV Raðhús	1 hús	7	1050	0,27
GI Parhús	6 hús	12	300	0,22-0,36
GII Parhús	1 hús	2	500	0,49
HI Einbýlishús	15 hús	15	300	0,33-0,40
HII Einbýlishús	2 hús	2	400	0,30-0,37

* Þar af 700 m² í verslunar- / þjónustuhúsnæði.

** Fjöldi íbúða miðað við 8 / 12 hæðir, skilmálar gera ráð fyrir 8 – 12 hæðum.

Á svæðinu eru allt að 432 íbúðir, þar af allt 319 íbúðir í fjölbýli og 113 íbúðir í sérbylí. Sérbylííbúðir skiptast í 81 íbúðir í raðhúsum, 14 íbúðir í parhúsum og 18 íbúðir í einbýlishúsi.

Skipting eftir íbúðargerðum:

- Fjölbýli (A, B, C, D) allt að 432 íbúðir
- Sérbylí (E, F, G, H) 113 íbúðir
- Sérbylí skiptist í:
- Raðhús (E, F) 81 íbúð
- Parhús (G) 14 íbúðir
- Einbýlishús (E, H) 18 íbúðir

Heildaríbúðarfjöldi:

Naustahverfi 2. áfangi: allt að 432 íbúðir

NAUSTAHVERFI 2. ÁFANGI-DEILISKIPULAG TÖLULEGAR UPPLÝSINGAR

KANON ARKITEKTAR EHF APRIL 2005 16

TÖLULEGAR UPPLÝSINGAR

Uppgefnar fermetratölur íbúða eru hámarksstærðir. Í sérbylí eru bilgeymslur meðtaldar í heildarstærð (hámarksstærð). Í fjölbýli (B og C), þar sem gert er ráð fyrir bilgeymsluhæð undir neðstu íbúðarhæð, reiknast bilgeymsluhæðir ekki með hámarksstærðum. Nýtingarhlutfalli getur til kynna leyðar hámarksstærðir húsa í samræmi við sérákvæði einstakra húsagerða. Í sérbylí reiknast bilgeymslur með nýtingarhlutfalli. Í fjölbýli, þar sem gert er ráð fyrir bilgeymsluhæð undir neðstu íbúðarhæð, reiknast bilgeymsluhæðir ekki með nýtingarhlutfalli. Nýtingarhlutfall getur verið breytilegt vegna mismunar á lóðastærðum innan sömu húsagerðar og er þá gefið upp sem stærðarbíl. Stærðir einstakra lóða innan skipulagsins koma fram á mæliblöðum.

Húsagerð	Fj. bygginga	Fj. íbúða	Hám.stærð bygg./lóð m²	Nýtingarhlutfall
C Fjölbýli, 9 hæðir	1 hús	23	3105	0,73

Að öðru leyti gildir greinagerð fyrir Naustahverfi 2. áfanga sem tók gildi 17.ágúst 2005 með síðari breytingum.

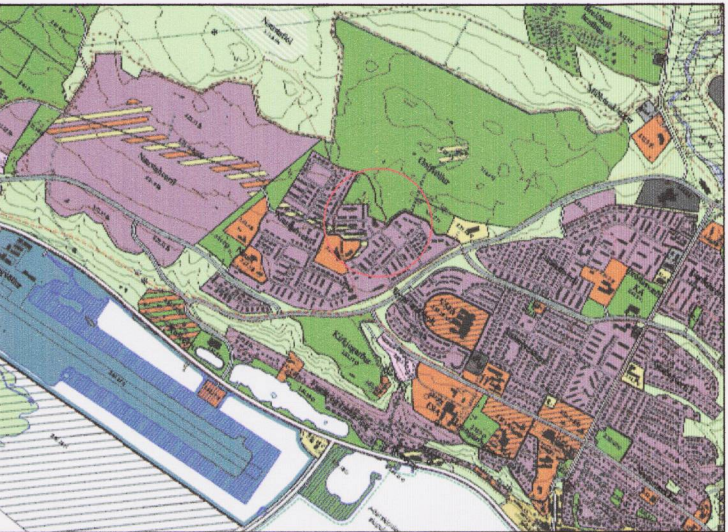
MÁLSMEDFERD:

Deiliskipulagsbreyting þessi hefur hlotið málsmeðferð skv. 3. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og var samþykkt í bæjarráðgjörð þann 16. október 2012.

Akureyri, 2012.
Bæjarráðgjörð Akureyrar

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann

5. nóvember 2012.



Aðalskipulag Akureyrar 2005-2018, 1:40000

SKÝRINGAR:

- MÖRK DEILISKIPULAGS
- MÖRK DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
- SKJÓLBELTI
- OPIN SVÆÐI
- GRENNÐAR- OG HVERFISVELLIR
- BYGGINGARREITUR
- BYGGINGARREITUR BILGEYMSLU
- BINDANDI BYGGINGALÍNA
- BINDANDI BYGGINGALÍNA BILGEYMSLA
- LÓÐAMÖRK
- LÓÐARVEGGIR
- STOFNSTÍGAR, LEGA ER LEIÐB.
- AFMÖRKUN 30KM SVÆDIS
- GÖNGULEIÐ Á LÓÐ
- KVÖÐ UM AÐG. AÐ AÐLIGGJANDI LÓÐ EÐA SÉRNOTAHLUTA
- TRÉ OG RUNNAR
- GRÖÐURMÖN

SAMANTEKT BREYTINGA:

Vegna umsóknar lóðarhafa um stækkun 1.hæðar hússins er gerð breyting á skipulagi þessu. Breytingin hefur engin neikvæð umhverfisáhrif í för með sér. Um er að ræða breytingarhlöðu á byggingarreit Brekatúns 2. Breytingin gerir ráð fyrir stækkun á byggingarreit norðan byggingarreits bilgeymslu, til vesturs um 8.5m eða samtals 139m². Þá er hámarksfjöldi hæða C fjölbýlishúss lækkaður úr 8-12 íbúðarhæðir í 9. Einnig eru þá lagfærðar aðra upplýsingar í greinagerð sem þessi breyting C-fjölbýlis hefur áhrif á. Upplýsingar um heildarfjölda íbúða á öllu skipulagssvæðinu Naustahverfi 2. áfanga, eru teknar út. Lóðastærð er 4263,6m². Upplýsingar um heildarfjölda íbúða og upplýsingar um aðrar húsagerðir en sem þessi breyting nær til, eru ekki sýndar í kafla um tölulegar upplýsingar.

C:

B:

A:

BREYTINGAR:

DAGS:

NAUSTAHVERFI 2.ÁFANGI.

BREKATÚN 2, AKUREYRI	VERK:
DEILISKIPULAGSBREYTT.	KVARDI: 1:1000, 1:500
	DAGS: 24.09.12
	TEIKN: IFG
	SKRÁ:

Logi Már Einarsson arkitekt fai kt. 210864 - 2969

001