



ÓSEYRI SUNNAN KROSSANESBRAUTAR AKUREYRARBÆR - DEILISKIPULAG TILLAGA

SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR

ÚTGÁFA 0.0
21.11.2011

UNNIÐ FYRIR AKUREYRARBÆ



hönnun - skipulag

1	Forsendur.....	2
1.1	Almennar upplýsingar	2
1.2	Afmörkun skipulagssvæðis og stærð	2
1.3	Skipulagsleg staða.....	2
1.4	Gögn deiliskipulags.....	2
1.5	Minjar og friðun	3
1.6	Núverandi aðstæður	3
2	Deiliskipulag.....	4
2.1	Lóð	4
2.2	Byggingarreitir	4
2.3	Samgöngur	4
2.3.1	Gatnakerfi	4
2.3.2	Stígakerfi.....	4
2.3.3	Bílastæði.....	4
2.4	Veitur.....	5
2.4.1	Rafmagn og vatn	5
2.4.2	Fráveita.....	5
3	Almennir skilmálar	6
3.1	Almennt.....	6
3.2	Hönnun og uppdrættir	6
3.3	Mæliblöð	6
3.4	Sorpgeymslur og gámar.....	6
3.5	Frágangur lóða.....	6
3.6	Umhverfisáhrif.....	6
4	Sérákvæði	7
4.1	Almennt.....	7
4.2	A – Vöruskemma	7
4.3	B – Athafnahús	7
4.4	Núverandi lóðir og byggingar	7
	Samþykktir.....	8

1 Forsendur

1.1 Almennar upplýsingar

Skilmálar þessir gilda fyrir skipulagssvæðið, en það nær til lóða nr. 1, 1a, 2 og 2a við Óseyri (sjá nánar í kafla 1.2).

Hér er lýst almennum upplýsingum um deiliskipulagssvæðið og nágrenni þess.

Verði um breytingar á skilmálum þessum að ræða, verður þeirra getið í þessari grein, í þeirri röð sem þær verða afgreiddar. Breytingar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer. Fyrsta útgáfa er ónúmeruð, næsta útgáfa er merkt 0.1 ásamt dagsetningu breytinga og svo framvegis. Texti breytinga og/eða viðbóta er skásettur og svartletraður.

1.2 Afmörkun skipulagssvæðis og stærð

Skipulagssvæðið afmarkast af lóðarmörkum lóða 1, 1a, 2 og 2a við Óseyri, nema í norðri þar sem skipulagsmörkin eru við Krossanesbraut.

Skipulagssvæðið er um 2,3 ha að flatarmáli.

1.3 Skipulagsleg staða

Í gildi er aðalskipulag fyrir Akureyri 2005-2018. Svæðið sem deiliskipulagið nær til er í aðalskipulagi skilgreint sem athafnasvæði, Óseyri sunnan Krossanesbrautar, og í lýsingu er svæðið sagt fullbyggt.

Gert er ráð fyrir að deiliskipulag Óseyrar sunnan Krossanesbrautar verði í samræmi við gildandi aðalskipulag.

Innan skipulagssvæðisins er í gildi deiliskipulag fyrir lóðina Óseyri 1 sem samþykkt var í bæjarstjórn 9. janúar 1996. Í því deiliskipulagi er m.a. gert ráð fyrir sjálfsafgreiðslustöð fyrir eldsneyti á lóðinni. Deiliskipulag þetta mun verða fellt úr gildi með gildistöku deiliskipulags fyrir Óseyri sunnan Krossanesbrautar.

Skv. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 skal sveitarstjórn taka saman lýsingu á skipulagsverkefni þar sem fram kemur hvaða áherslur sveitarstjórn hafi við deiliskipulagsgerðina og upplýsingar um forsendur og fyrirbyggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli, svo sem um kynningu og samráð við skipulagsgerðina gagnvart íbúum og öðrum hagsmunaaðilum. Í sömu grein segir sveitarstjórn sé heimilt að falla frá gerð slíkrar lýsingar ef allar meginforsendur deiliskipulagsins liggja fyrir í aðalskipulagi.

Eftir samráð við Skipulagsstofnun var ekki talin þörf á skipulagslýsingu í deiliskipulagi þessu þar sem svæðið er svo til fullbyggt og talið er að allar meginforsendur liggi fyrir í aðalskipulagi.

1.4 Gögn deiliskipulags

Deiliskipulag fyrir Óseyri sunnan Krossanesbrautar samanstendur af eftirtöldum gögnum:

- Greinargerð með skipulags- og byggingarskilmálum
- Deiliskipulagsuppráttur í mælikvarða 1:1000.

Skipulagið er unnið af X2 hönnun-skipulag ehf., sem er ráðgjafafyrirtæki í skipulagsgerð sem og landslags- og umhverfishönnun.

1.5 Minjar og friðun

Vegna vinnu við Aðalskipulag Akureyrar 2005-2018 var unnin fornleifaskráning í landi Akureyrarbæjar. Engar fornminjar eru skráðar á skipulagssvæðinu.

1.6 Núverandi aðstæður

Svæðið sem deiliskipulagið nær til eru þrjár lóðir við Óseyri, 1, 1a og 2. Hér að neðan má sjá helstu upplýsingar um hverja lóð og byggingar innan þeirra:

- Óseyri 1
 - o Byggt árið 1972.
 - o Stærð húss er 2497,7 m².
 - o Stærð lóðar skv. Þjóðskrá Íslands er 8636,1 m².
 - o
- Óseyri 1a
 - o Byggt árið 1971. Lítið timburhús á lóð byggt árið 1972.
 - o Stærð húss er 753,2 m². Stærð timburhúss er 69,4 m².
 - o Stærð lóðar skv. Þjóðskrá Íslands er 4024,7 m².
- Óseyri 2
 - o Byggt árið 1965. Lítið timburhús á lóð byggt árið 1990 (með húsnúmerið 2a).
 - o Stærð húss er 1907,8 m². Stærð timburhúss er 68,7 m².
 - o Stærð lóðar skv. Þjóðskrá Íslands er 8177,4 m².

2 Deiliskipulag

Til stendur að byggja skemmu á lóð nr. 1 við Óseyri. Vegna þess var talin þörf deiliskipulagi og var ákveðið að skipulagið myndi ná yfir allan götueitinn.

2.1 Lóð

Lóðarmörk eru sýnd á skipulagsuppdraetti og stærð lóðar skráð. Þessar upplýsingar eru til viðmiðunar, en nánar er gerð grein fyrir lóðarmörkum, málsetningu lóðar og lóðarstærð á mæliblaði. Þar sem misræmi er gildir mæliblað.

Þrjár lóðir eru innan skipulagssvæðisins en í deiliskipulagi er gert ráð fyrir að þær verði fjórar. Gert er ráð fyrir að lóð nr. 2 við Óseyri skiptist í tvær lóðir, 2 og 2a. Lóðir nr. 1 og 1a verða óbreyttar.

Hér að neðan má sjá upplýsingar um lóðarstærðir:

- Óseyri 1 = 8636,1 m²
- Óseyri 1a = 4024,7 m²
- Óseyri 2 = 5135,0 m²
- Óseyri 2a = 3042,4 m²

2.2 Byggingarreitir

Á skipulagsuppdraetti er sýndur byggingarreitur á lóð og skal bygging byggð innan hans.

2.3 Samgöngur

2.3.1 Gatnakerfi

Óseyri liggur inn á skipulagssvæðið til suðurs frá Krossanesbraut og liggur á milli lóða 1 og 1a til vesturs og 2 og 2a til austurs. Um er að ræða botnlangagötu með snúningshaus í suðri. Aðkomur að lóðum eru frá Óseyri en einnig er aðkoma að Óseyri 1 frá Krossanesbraut.

2.3.2 Stígakerfi

Gangstéttar eru beggja megin Óseyrar og gert er ráð fyrir stíg á milli lóða nr. 1a og 2a sem mun tengjast inn á fyrirhugað stígakerfi vestanmegin Glerár, skv. gildandi deiliskipulagi fyrir svæðið.

Gert er ráð fyrir gangastétt meðfram Krossanesbraut sunnanverðri sem mun tengjast inn á stígakerfi utan skipulagssvæðisins.

2.3.3 Bílastæði

Bílastæði skulu almennt vera í samræmi við 64 gr. byggingareglugerðar nr. 441/1998.

Á skipulagsuppdraetti má sjá kvöð um fjölda bílastæða innan hvernar lóðar.

Á skipulagsuppdraetti má sjá núverandi útfærslu á bílastæðum innan lóðar nr. 1 en sú útfærsla er aðeins til skýringar og staðsetning bílastæða getur breyst við endanlega hönnun.

2.4 Veitur

2.4.1 Rafmagn og vatn

Norðurorka á Akureyri sér svæðinu fyrir rafmagni, neysluvatni og heitu vatni.

Samráð skal haft við Akureyrarbæ og Norðurorku vegna framkvæmda í nánd við núverandi lagnir, og möguleika á færslu lagna.

2.4.2 Fráveita

Öll mannvirki tengist fráveitukerfi Akureyrar. Kerfið er í samræmi við byggingarreglugerð nr. 441/1998 og reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skolp.

Samráð skal haft við Akureyrarbæ vegna framkvæmda í nánd við núverandi lagnir, og möguleika á færslu lagna.

3 Almennir skilmálar

3.1 Almennt

Hér er lýst almennum skilmálum sem gilda að jafnaði um allar byggingar og framkvæmdir í tengslum við deiliskipulag þetta.

3.2 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um.

Þar sem hús eru samtengd skal samræma útlit, þakform, lita- og efnisval.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. byggingarreglugerð (441/1998).

Vanda skal til hönnunar bygginga sbr. byggingarlistastefnu Akureyrarbæjar sem samþykkt var í bæjastjórn 12. júní 2001.

3.3 Mæliblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Allir hlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð. Byggingarlína sýnir lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum.

Mæliblöð sýna einnig viðmiðunarhæðir gangstétta og gatna við lóðarmörk, sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum.

3.4 Sorpgeymslur og gámar

Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við 84. gr. byggingareglugerðar (441/1998) eða samkvæmt ákvæðum sem Akureyrarbær setur.

3.5 Frágangur lóða

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við kafla 3 í byggingareglugerð (441/1998).

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.

Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram opnum svæðum í þeirri hæð, sem sýnd er á mæliblöðum, og bera allan kostnað af því.

3.6 Umhverfisáhrif

Deiliskipulag Óseyrar sunna Krossanesbrautar fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlaða nr. 105/2006,

Ekki er talið að framfylgd deiliskipulags hafi neikvæð umhverfisáhrif þar sem svæðið er að mestu fullbyggt og þær byggingar sem gert er ráð fyrir eru í samræmi við núverandi byggð á svæðinu.

4 Sérákvæði

4.1 Almenn

Hér er lýst sérstökum skilmálum fyrir þá húsagerð sem gert er ráð fyrir í deiliskipulagi þessu.

4.2 A – Vöruskemma

Innan byggingarreits er heimilt að reisa vöruskemmu á einni hæð með heimild fyrir millilofti að hluta.

Þakgerð er frjáls en hámarkshæð byggingar er 7,6 m yfir gólfkóta.

Hámarks byggingarmagn innan byggingarreits er 900 m². Hámarks grunnflötur húss er 750 m² og heimild fyrir allt að 200 m² milliloftum.

Staðsetning innan byggingarreits er frjáls.

4.3 B – Athafnahús

Innan byggingarreits er heimilt að reisa athafnahús á tveimur hæðum.

Þakgerð er frjáls en hámarkshæð byggingar er 8,0 m yfir gólfkóta.

Hámarks byggingarmagn innan byggingarreits er 1.000 m². Bindandi byggingarlína er meðfram Óseyri og skal a.m.k. 70 % þeirrar hliðar liggja að bindandi byggingarlínu, en að öðru leiti er staðsetning innan byggingarreits er frjáls.

4.4 Núverandi lóðir og byggingar

Heimilt er að endurbyggja núverandi hús að hluta eða öllu leiti innan byggingarreita.

Byggingarreitir er skilgreindir innan núverandi lóða og ná þeir utan um núverandi byggingar auk þeirra stækkunarmöguleika sem eru innan hvernar lóðar.

Hámarkshæð og nýtingarhlutfall er skilgreint innan hvernar lóðar og er það miðað við áður nefnda möguleika á auknu byggingarmagni.

Samþykktir

Tillagan var auglýst frá _____ til _____

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123 / 2010, var samþykkt í
bæjarstjórn Akureyrar þann _____

Bæjarstjóri Akureyrar

Deiliskipulag þetta öðlaðist gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda
þann _____