



AKUREYRARBÆR, SKIPULAGSDEILD

Austursíða

Athafnasvæði

GREINARGERÐ
MEÐ DEILISKIPULAGI

TILLAGA

29. maí 2013

EFNISYFIRLIT

0.....	3
1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR	4
1.1 Skipulagssvæði, afmörkun og aðkoma	4
1.2 Gögn skipulagsáætlunar.....	4
1.3 Umhverfi og aðstæður.....	4
1.4 Stefna aðalskipulags	4
2. FORSENDUR OG MARKMIÐ	5
2.1 Tildrög deiliskipulagsvinnu	5
2.2 Forsendur og markmið deiliskipulags	5
2.3 Áhrif á umhverfi og samfélag	5
3. SKIPULAGSSKILMÁLAR.....	5
3.1 Almennt	5
3.2 Nýtingarhlutfall lóða	5
3.3 Notkun einstakra lóða	6
3.4 Byggingarreitur	6
3.5 Hámarkshæðir.....	6
3.6 Bílastæði.....	6
3.7 Innakstur á lóðir	6
3.8 Sorpgeymslur og sorpgámar.....	6
3.9 Gámasvæði á lóð	7
3.10 Kvöð um girðingu	7
3.11 Kvöð um lagnir.....	7
4. ÖNNUR ÁKVÆÐI	7
4.1 Mæliblað	7
4.2 Teikningar.....	7
4.3 Ýmis ákvæði.....	7
5. MÁLSMEÐFERÐ DEILISKIPULAGS.....	8
5.1 Samráð við gerð deiliskipulags	8
5.2 Auglýsing og samþykkt deiliskipulags.....	8



0.

Skipulagssvæðið

1. Almennar upplýsingar

1.1 Skipulagssvæði, afmörkun og aðkoma

Skipulagssvæðið er 20,9 ha að stærð. Það afmarkast af Austursíðu að suðvestan, Síðubraut að norðvestan, nær yfir Hörgábraut að norðaustan og að Hlíðarbraut að suðaustan. Aðkoma að lóðum öðrum en Austursíðu 2 er frá aðkomugötum sem tengjast inn á Austursíðu.

1.2 Gögn skipulagsáætlunar

Deiliskipulagstillagan er auk greinargerðar þessarar sett fram á skipulagsuppdætti í mælikvarða 1:1000 og 1:5000. Skipulagslýsing hefur þegar verið gerð og var auglýst til kynningar 19. desember 2012.

1.3 Umhverfi og aðstæður

Skipulagssvæðinu hallar ákveðið niður til austurs og suðurs. Aðstæður á lóðum eru víða þannig að aðkoma er inn á efri hæð að norðan og neðri hæð að sunnan í tiltölulega litlar eignir sem eru í eigu mismunandi aðila. Svæðið hefur lengi verið fullbyggt og er með yfirbragð gróins hverfis. Áberandi er langt gróðurbelti sem mótar ásýnd hverfisins að Hörgárbraut.

1.4 Stefna aðalskipulags

Í aðalskipulagi 2005 – 2018 segir um athafnasvæði.

Á athafnasvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir atvinnustarfsemi þar sem lítil hætta er á mengun, s.s. léttum iðnaði, vörugeymslum, hreinlegum verkstæðum, umboðs- og heildverslunum og annarri þeirri starfsemi sem fellur að byggðarmynstri og landnotkun á slíkum svæðum. Einnig má þar gera ráð fyrir verslunum með rýmisfrekan varning s.s. bílasölum, byggingarvöruverslunum eða húsgagnaverslunum, sérhæfðum verslunum sem þjóna ákveðnum atvinnugreinum (t.d. iðngreinum, útgerð o.þ.h.) og verslunum sem selja eigin framleiðsluvöru á framleiðslustað (t.d. bakarí). Önnur matvöruverslun og smásöluverslun verður almennt ekki heimiluð á athafnasvæðum heldur beint í miðbæ og á verslunar- og þjónustusvæði. Íbúðarbyggð er ekki heimil á athafnasvæðum.

1.24.8 A	10,2	Athafnasvæði austan Austursíðu	Sem næst fullbyggt.	Óbreytt
----------	------	--------------------------------	---------------------	---------

Austursíða 2 er á svæði sem hefur blandaða landnotkun, athafnasvæði og verslun, merkt 1.24.9A/V.

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
1.24.9.A/V	3,9	Athafna- og verslunarsvæði norðan Síðuhverfis	Fyrrum verksmiðju-svæði Sjafnar	Uppbygging skv. deiliskipulagi

2. Forsendur og markmið

2.1 Tildrög deiliskipulagsvinnu

Athafnasvæði við Austursíðu byggðist að mestu upp á áttunda og níunda áratug síðustu aldar og er því sem næst fullbyggt í dag. Gatnakerfi Síðuhverfis hafði verið mótað í aðalskipulaginu 1972-1993. Hröð uppbygging hverfisins á þessum tíma átti sér að mestu stað án undangenginnar vinnu við deiliskipulag.

2.2 Forsendur og markmið deiliskipulags

Markmið með gerð deiliskipulags fyrir athafnasvæði við Austursíðu er fyrst og fremst að skýra betur lagalega stöðu fyrirtækja og lóðarhafa á svæðinu.

2.3 Áhrif á umhverfi og samfélag

Deiliskipulag við Austursíðu mun engin sýnileg áhrif hafa á umhverfi og samfélag. Deiliskipulagið er fyrst og fremst unnið til að festa í sessi þegar orðna hluti. Hugsanlegar breytingar t.d. á umferð og hávaða munu ekki eiga sér stað sem afleiðing af gerð deiliskipulagsins.

Hörgárbraut er stofnbraut í þéttbýli með 70 km hámarkshraða. Hún er hönnuð sem fjögra akreina braut með tvær akreinar í hvora átt, en einungis annar helmingurinn hefur verið byggður. Reikna má með að umferð á Hörgárbraut aukist í framtíðinni í samræmi við fólksfjölgun í bænum. Ekki er gert ráð fyrir neinum breytingum á götunni.

Engar fornleifar eru skráðar á svæðinu.

3. Skipulagsskilmálar

3.1 Almenn

Um byggingar á skipulagssvæðinu gilda öll ákvæði laga og reglugerða sem við eiga, svo sem skipulagslög og skipulagsreglugerð, lög um mannvirki og byggingarreglugerð. Einnig lög um brunavarnir, íslenskir staðlar og blöð Mannvirkjasviðs Nýsköpunarmiðstöðvar Íslands eftir því sem við á.

Einnig gilda almennir byggingaskilmálar Akureyrarbæjar frá 2006 m.s.br. og samþykkt um skilti og auglýsingar í lögsögu Akureyrarkaupstaðar frá 2011.

3.2 Nýtingarhlutfall lóða

Nýtingarhlutfall lóða er brúttóflatarmál bygginga á lóð deilt með lóðarstærð. Nýtingarhlutfall á skipulagssvæðinu er mismunandi eftir lóðum, minnst 0,300 og mest 0,460. Nýtingarhlutfall ræðst fyrst og fremst af nýtingu núverandi bygginga á viðkomandi lóð.

Á lóðum þar sem byggingar eru 2 hæðir eða með milliflötum er núverandi nýting almennt meiri en 0,300 og fá þær lóðir nýtt nýtingarhlutfall 0,400. Sumar lóðir hafa nú þegar nýtingu yfir 0,400 og fá þær nýtingarhlutfall í samræmi við það.

Á lóðum þar sem byggingar eru 1 hæð og hafa ekki milliflöt er núverandi nýting almennt undir 0,300 og fá þær lóðir nýtt nýtingarhlutfall 0,400.

3.3 Notkun einstakra lóða

Á lóðunum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir atvinnustarfsemi þar sem lítil hætta er á mengun. Léttur iðnaður, vörugeymslur, hreinleg verkstæði, umboðs- og heildverslanir eru dæmi um starfsemi sem hér um ræðir. Sama á við um verslanir með rýmisfrekan varning s.s. bílasölur, byggingarvöruverslun eða húsgagnaverslun, sérhæfðar verslanir sem þjóna ákveðnum atvinnugreinum (t.d. iðngreinum, útgerð o.þ.h.) og verslanir sem selja eigin framleiðsluvöru á framleiðslustað (t.d. bakarí). Íbúðarbyggð er ekki heimil á deiliskipulagssvæðinu.

Austursíða 2 er á svæði sem hefur blandaða landnotkun, athafnasvæði og verslun.

Á lóðinni Fjölnisgata 3b er 30m hátt mastur og er það innan hindranaflatar Akureyrarflugvallar. Á toppi mastursins skal vera hindrunarljós í samræmi við flugvallarreglugerð 464/2007.

3.4 Byggingarreitur

Á skipulagsupprætti kemur fram byggingarreitur sem umlykur núverandi hús. Byggingarreiturinn er almennt í 1,00 metra fjarlægð frá útveggjum hússins. Á lóðum þar sem nýtingarhlutfall er lágt, eða aðstæður að öðru leiti bjóða upp á, er gefinn stærri byggingarreitur sem leyfir nýtingu upp að 0,300 eða í einstökum tilvikum meira. Byggingar skulu að fullu standa innan byggingarreits. Þó mega einstaka minni háttar byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni, útkrögun eða annað, sem ekki nær niður að jörð, standa út fyrir byggingarreit allt að 0,5 m.

3.5 Hámarkshæðir

Hámarkshæð húss og hámarksveggshæð langhliða eru almennt 6m og 4m þar sem núverandi hús eru innan þeirra marka. Á öðrum lóðum eru núverandi hús hærri og eru hámarkshæðir hafðar í samræmi við það.

3.6 Bílastæði

Bílastæði eru sýnd á lóðum í samræmi við samþykktar teikningar og núverandi stöðu. A.m.k. eitt bílastæði fyrir hreyfihamlaða skal vera á hverri lóð.

3.7 Innakstur á lóðir

Innakstur skal vera á lóðir þar sem sýnt er á deiliskipulaginu.

3.8 Sorpgeymslur og sorpgámar

Á hverri lóð skulu vera fullnægjandi sorpgeymslur og sorpgámar m.t.t. þeirrar starfsemi sem þar er. Ílát fyrir spilliefni skulu vera á lóðum eftir því sem þörf krefur.

3.9 Gámasvæði á lóð

Í deiliskipulaginu eru á hverri lóð afmörkuð sérstök svæði fyrir gáma. Á þeim er leyfilegt að geyma gáma til lengri eða skemmri tíma. Vegna vörulosunar mega gámar standa tímabundið á lóðum þar sem heppilegast þykir. Lokuð girðing skal vera kringum gámana og skal frágangur svæðisins vera snyrtilegur.

3.10 Kvöð um girðingu

Kvöð er um að lóðarhafar setji girðingu á lóðamörk að grænu svæði við Hörgárbraut. Girðingin skal vera 2 metra há.

3.11 Kvöð um lagnir

Á deiliskipulagssvæðinu eru lagnir í götum og meðfram Hörgárbraut. Þar liggja m.a. stofnlögn fráveitu, sími og ljósleiðari. Víða á svæðinu eru tengingar úr götum þvert yfir lóðir í lagnir meðfram Hörgárbraut. Kvöð er í deiliskipulaginu þar sem lagnir liggja yfir lóðir. Ef framkvæmdir lóðarhafa hafa kostnað í för með sér vegna lagna þar sem slík kvöð er á, skal allur kostnaður falla á lóðarhafa.

4. Önnur ákvæði

4.1 Mæliblað

Mæliblöð sýna nákvæmar stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti, fjölda bílastæða og kvaðir ef einhverjar eru. Þau sýna einnig gólfkóta bygginga og hæðir lóða við lóðamörk. Á mæliblöðum er einnig sýnd lega vatns- og frárennislagna og inntakshliðar fyrir rafmagn og heitt og kalt vatn.

4.2 Teikningar

Á aðaluppdráttum skal auk bygginga sýna öll fyrirhuguð mannvirki á lóðinni svo sem bílastæði, gangstéttir, stoðveggi, girðingar, skjólveggi og sorpgeymslur. Gera skal grein fyrir utanhússlýsingu, frágangi á lóð og fyrirhugaðri hæðarlegu hennar.

4.3 Ýmis ákvæði

Rafmagn, hitaveita, vatn og skólp.

Hlíta skal skilmálum Framkvæmdadeildar Akureyrarbæjar um frárennsli, svo og skilmálum Norðurorku um heimtaugar vatns og rafmagns. Hönnuðir skulu hafa samráð við þessar stofnanir um staðsetningu inntaka.

5. Málsmeðferð deiliskipulags

5.1 Samráð við gerð deiliskipulags

Við gerð deiliskipulags skal eftir föngum leita eftir sjónarmiðum og tillögum íbúa og annarra þeirra sem hagsmuna eiga að gæta. Það skal gert með virku samráði gegnum allt skipulagsferlið.

Samráð hefur verið haft við umsagnaraðila, svo sem Heilbrigðiseftirlit, Vegagerð og Norðurorku. Einnig hefur verið haft samráð við lóðarhafa á deiliskipulagssvæðinu vegna notkunar þeirra á gámum á einstökum lóðum.

5.2 Auglýsing og samþykkt deiliskipulags

Deiliskipulag þetta hefur verið auglýst samkvæmt 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

frá _____ til _____

og samþykkt af bæjarstjórn Akureyrar þann _____ 20

Bæjarstjóri

Auglýsing um deiliskipulagið var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þann _____ 20