



STÓRHOLT-LYNGHOLT, AKUREYRARKAUPSTAÐUR

DEILISKIPULAG - TILLAGA

SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR

ÚTGÁFA 0.0

23.05.2012

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	3
1.6	Núverandi aðstæður	3
2	Deiliskipulag	4
2.1	Lóðir	4
2.2	Byggingarreitir	4
2.3	Samgöngur	4
2.3.1	Gatnakerfi	4
2.3.2	Stígakerfi	4
2.3.3	Bílastæði	5
2.4	Leiksvæði	5
2.5	Veitur	5
2.5.1	Rafmagn og vatn	5
2.5.2	Fráveita	5
2.6	Skilti	5
3	Almennir skilmálar	6
3.1	Almennt	6
3.2	Hönnun og uppdrættir	6
3.3	Mæliblöð	6
3.4	Sorpgeymslur og sorpgámar	6
3.5	Frágangur lóða	6
3.6	Umhverfisáhrif	6
4	Sérákvæði	8
4.1	Almennt	8
4.2	Núverandi lóðir og byggingar	8
4.2.1	Hús sem ekki verður byggt við	8
4.2.2	Stórholt 1 (A1 og A2)	8
4.2.3	Lyngholt 30 (B)	8
	Samþykktir	9

1 Forsendur

1.1 Almennar upplýsingar

Skilmálar þessir gilda fyrir skipulagssvæðið, en það nær til lóða við Stórholt og Lyngholt ásamt nánasta umhverfis (sjá nánar í kafla 1.2).

Hér er lýst almennum upplýsingum um deiliskipulagssvæðið og nágrenni þess.

Verði breytingar á skilmálum þessum, 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

Svæðið sem deiliskipulagið nær til afmarkast af miðeyju Hörgárbrautar í suðri, af Undirhlíð í vestri og af Krossanesbraut í norðri. Í austri liggja skipulagsmörkin að skipulagsmörkum deiliskipulags fyrir „Óseyri sunnan Krossanesbrautar“ annarsvegar og „Glerá, frá stíflu til sjávar“ hinsvegar.

Innan skipulagssvæðisins eru fullbyggð íbúðarsvæði við Stórholt og Lyngholt ásamt lóð við Undirhlíð 2.

Skipulagssvæðið er alls um 7,2 ha að flatarmáli.

1.3 Skipulagsleg staða

Í gildi er Aðalskipulag Akureyrar 2005-2018. Gert er ráð fyrir að deiliskipulag fyrir Stórholt og Lyngholt verði í samræmi við gildandi aðalskipulag.

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi eru lóðir við Stórholt og Lyngholt skilgreindar sem *íbúðarsvæði, fullbyggt og fullmótað hverfi í Holtahverfi*.

Lóð við Undirhlíð 2 er skilgreind sem *verslunar- og þjónustusvæði* á 0,4 ha svæði.

Utan lóðarmarka áður nefndra lóða er skipulagssvæðið skilgreint sem *óbyggt svæði*.

Hörgárbraut er skilgreind sem *stofnbraut* í gildandi aðalskipulag og Undirhlíð sem *tengibraut*.

1.4 Gögn deiliskipulags

Deiliskipulag Stórholt - Lyngholt mun samanstanda af eftirtöldum gögnum:

- Greinargerð með forsendum, skipulags- og byggingarskilmálum
- Deiliskipulagsuppdráttur í mælikvarða 1:1000 í A2.

1.5 Minjar

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

1.6 Núverandi aðstæður

Skipulagssvæðið einkennist nokkuð af tvílyftum einbýlis- og tvíbýlishúsum á nokkuð stórum lóðum. Þó er töluverð fjölbreytni í húsagerð á svæðinu sem er m.a. vegna þess að húsin eru byggð á mjög mismunandi tímum. Þakgerð er m.a. mjög fjölbreytt og eru hús ýmist með flötu þaki, valmapaki eða mænisþaki. Hús innan svæðisins eru byggð á fremur löngu tímabili og hafa nokkur elstu húsin á svæðinu verið skipulögð inn í byggð sem síðar kom, en þessu hús eru nokkur frá þriðja áratug s.l. aldar. Flest húsin innan skipulagssvæðisins eru byggð á tímabilinu 1955-1980, en nokkur hús eru yngri og m.a. er verslunarhús við Undirhlíð 2 byggt árið 1992.

Öll hús innan skipulagssvæðisins eru íbúðarhús fyrir utan áðurnefnd verslunarhús við Undirhlíð 2 en þess utan er gistiheimili í þremur húsum á lóð við Stórholt 1. Þá er spennistöð Norðurorku staðsett á jarðhæð íbúðarhúss við Stórholt 2.

Óbyggt svæði utan lóða austan Stórhólts og norðan Lyngholt einkennist af fremur bröttum hliðum þar sem skiptast klettar og trjáþyrpingar. Þetta svæði er mikið nýtt til útivistar af íbúum hverfisins.

2 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er til fyrir Stórholt og Lyngholt en talin er þörf á deiliskipulagi fyrir svæðið, m.a. vegna fyrirhugaðra framkvæmda á lóð nr. 1 við Stórholt.

2.1 Lóðir

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.

Innan deiliskipulagssvæðisins eru 42 fullbyggðar íbúðarlóðir, auk lóðar fyrir gistiheimili við Stórholt 1 og lóðar fyrir verslun og veitingastað við Undirhlíð 2. Þá er lóð fyrir bílastæði á milli Lyngholts 1 og 3. Ekki er gert ráð fyrir nýjum lóðum í deiliskipulagi þessu, en gert er ráð fyrir að lóð nr. 1 við Stórholt stækki lítillega til norðurs.

2.2 Byggingarreitir

Á skipulagsuppdraetti eru sýndir byggingarreitir á lóðum og skulu byggingar byggðar innan þeirra.

2.3 Samgöngur

2.3.1 Gatnakerfi

Hluti Hörgárbrautar liggur innan skipulagssvæðisins og frá henni liggur Stórholt í gegnum skipulagssvæðið og tengist einnig inn á Undirhlíð. Út frá Stórholti liggur Lyngholt sem er botnlangagata. Tenging inn á lóð nr. 2 við Undirhlíð er frá Undirhlíð.

2.3.2 Stígakerfi

Gangstéttar eru beggja megin Stórhólts og Lynghólts en einnig eru gangstéttar meðfram Hörgárbraut og Undirhlíð. Frá gangstétt meðfram Lyngholti er göngustígur á milli húsa nr. 16 og 18, niður að göngustíg meðfram Glerá. Göngustígur þessi er 4,2 m að breidd og er kvöð um aðkomu akandi að bílastæði við hús nr. 16 við Stórholt um stígin.

Gert er ráð fyrir gangstétt meðfram Krossanesbraut sunnanverðri sem tengist inn á gangstétt meðfram Undirhlíð. Þá er gert ráð fyrir göngustíg frá götuenda Lynghólts og að fyrirhugaðri gangstétt meðfram Krossanesbraut.

Frá Undirhlíð mun liggja göngustígur um opið svæði og fyrirhugað leiksvæði austan lóðar við Undirhlíð 2 og mun stígurinn tengjast inn á gangstétt meðfram Stórholti. Stígurinn mun liggja um lóð nr. 1 við Stórholt (meðfram lóðarmörkum lóðar nr. 3) og er kvöð á lóðinni að opinn göngustígur liggi um hana.

2.3.3 Bílastæði

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

Á skipulagsuppdrætti má sjá kvöð um fjölda bílastæða innan hverrar lóðar.

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

2.4 Leiksvæði

Gert er ráð fyrir leiksvæði á opnu svæði austan lóðar við Undirhlíð 2. Góðar tengingar verða við byggðina umhverfis um göngustíg sem liggur að Undirhlíð og Stórholti. Uppbygging og viðhald leiksvæðis verður á vegum Akureyrarbæjar.

2.5 Veitur

2.5.1 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.

2.5.2 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.

2.6 Skilti

Skilti innan skipulagssvæðisins skulu vera í samræmi við *Samþykkt um skilti og auglýsingar í lögsögu Akureyrarkaupstaðar* frá 6. júní 2011.

3 Almennir skilmálar

3.1 Almenn

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, lóðarmörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Allir megin hlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð. Byggingarreitur 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 sorpgámar

Sorpgeymslur skulu almennt 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 Stórhólts-Lynghólts 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 Núverandi lóðir og byggingar

Gert er ráð fyrir að öll hús sem þegar standa á skipulagssvæðinu standi þar áfram. Fyrir flest hús er skilgreindur byggingarreitur svo möguleiki sé á að byggja við núverandi hús.

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

Innan flestra lóða er gert ráð fyrir möguleika á byggingu sólskála til suðurs eða vesturs, innan byggingarreits. Sólstofur skulu að hámarki vera 15 m² og 45 m³.

Nýtingarhlutfall er skilgreint innan hvernar lóðar og er það miðað við áður nefnda möguleika á auknu byggingarmagni. Nýtingarhlutfall lóða er skilgreint á deiliskipulagsupphætti.

Hámarkshæð viðbygginga á hverri lóð skal ekki fara yfir núverandi hæð aðalbyggingar.

4.2.1 Hús sem ekki verður byggt við

Flest húsinn innan skipulagssvæðisins eru frá sjötta, sjöunda og áttunda áratug síðustu aldar. Nokkur hús eru byggð um 1930, þ.e. áður en skipulag komst á hverfið og göturnar voru lagðar. Skipulagi hverfisins hefur verið þannig háltað að þessi hús falla inn í götumynd Stórhólts og Lyngholts.

Ekki er gert ráð fyrir að byggt verði við þessi hús og lögð áhersla á að útliti þeirra verði breytt sem minnst þannig að þau njóti sín áfram sem hluti af götumyndinni. Við breytingar og endurbætur á þessum húsum skal upphaflega gerð þeirra virt, byggingarstíl og hlutföll.

4.2.2 Stórholt 1 (A1 og A2)

Við Stórholt 1 er gistiheimili sem er alls 531 m² og er húsið á tveimur hæðum. Heimilt er að byggja við núverandi hús til suðausturs og vesturs og eru viðbyggingar heimilar sem tvær hæðir (A1).

Tvö frístándandi gistihús eru á lóðinni og eru þau með tímabundið stöðuleyfi. Gert er ráð fyrir að annað húsið flytjist til á lóðinni þar sem núverandi staðsetning þess er þar sem gert er ráð fyrir viðbyggingu við gistiheimilið. Gert er ráð fyrir að gistihúsin fái varanlegt stöðuleyfi á lóðinni (A2).

4.2.3 Lyngholt 1 og Lyngholt 30 (B)

Við Lyngholt 1 og Lyngholt 30 er heimilt að byggja stakstæða bílgeymslu á einni hæð sem skal að hámarki vera 35 m². Útlit bílgeymslu vera í samræmi við núverandi hús.

Samþykktir

Tillagan var auglýst frá _____ til _____

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 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 _____