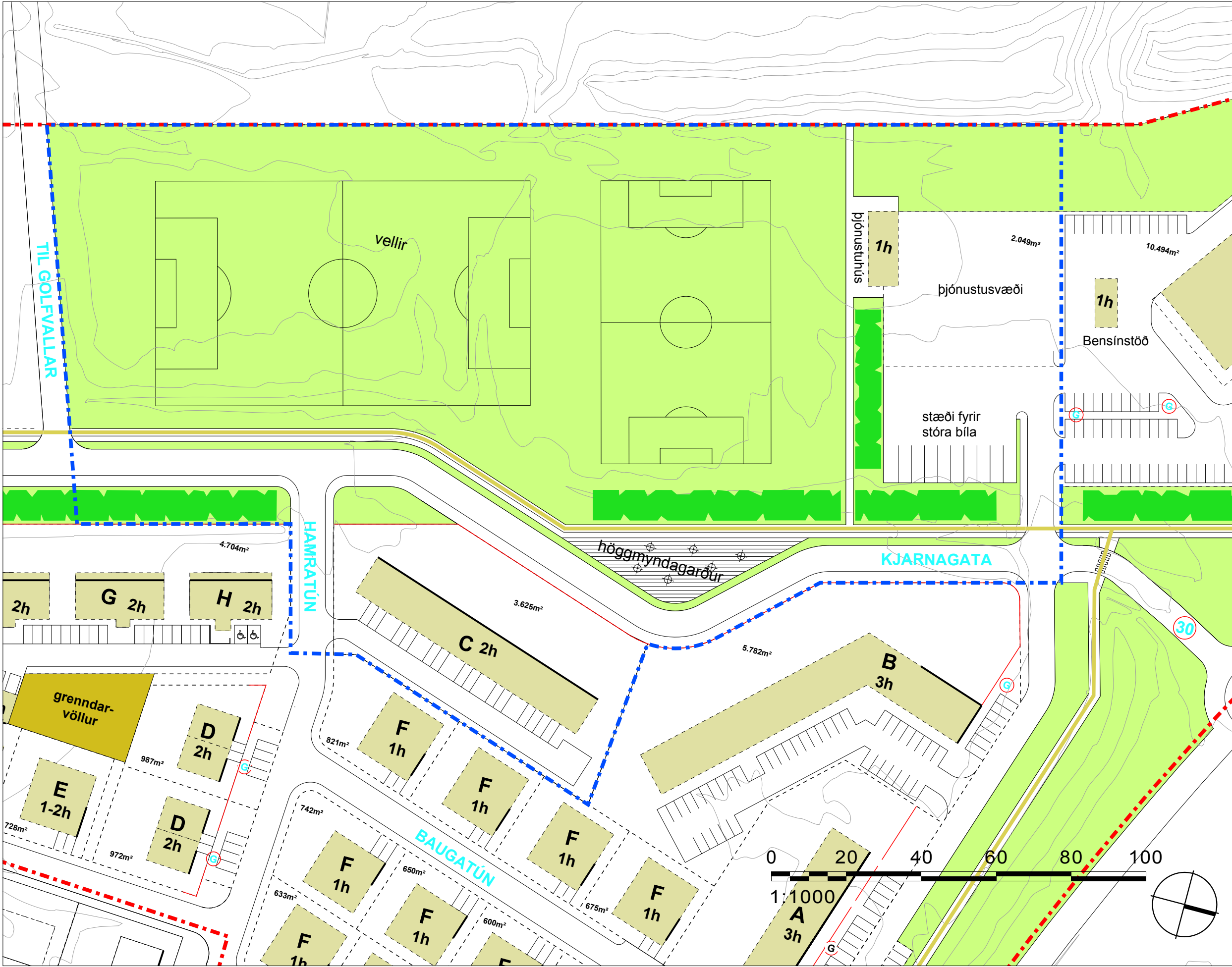
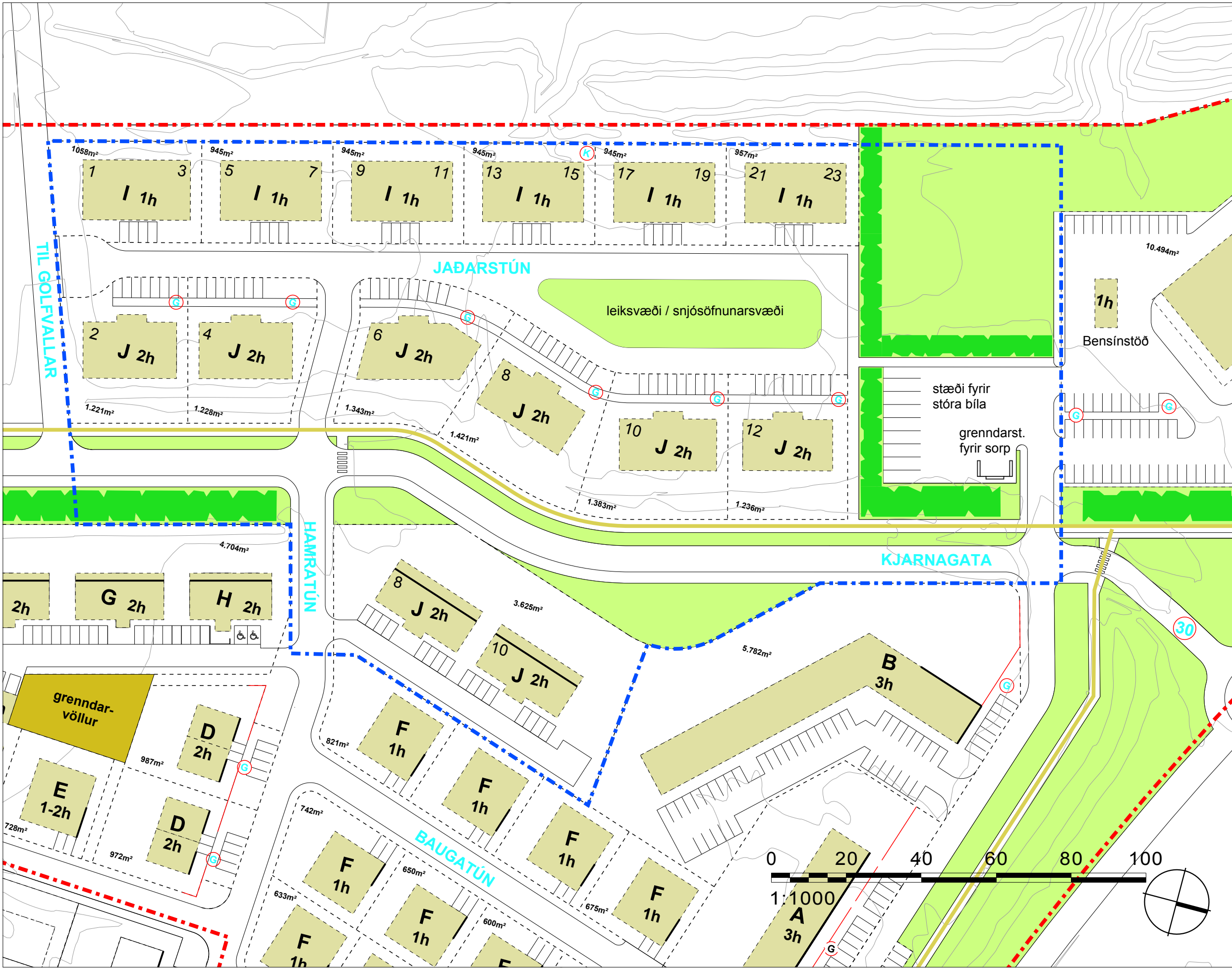




GILDANDI DEILISKIPULAG, ÖÐLAÐIST GILDI 19.02.2007, SÍÐAST BREYTT 08.11.2012.



BREYTT DEILISKIPULAG

Naustahverfi, svæði norðan Tjarnarhóls

Gildandi deiliskipulag öðlaðist gildi 19.02.2007, síðan hafa verið gerðar nokkrar breytingar á því, síðast 08.11.2012. Svæðið sem breytingin nú nær til er á vesturhluta deiliskipulagssvæðisins. Um er að ræða svæðið vestan Kjarnagötu, frá aðkomuvegi að golfvelli í suðri og að lóð verslunar í norðri, ásamt götunni sjálfri. Þá er lóð við Hamratún, norðan götunnar, næst Kjarnagötu innan marka deiliskipulagsbreytingarinnar. Svæðið er 3,5 ha að stærð. Í gildandi skipulagi er gert ráð fyrir íþróttavöllum, stæði fyrir stóra bíla, þjónustusvæði og þjónustuhúsi vestan Kjarnagötu á svæðinu. Samhliða deiliskipulagsbreytingu þessari er gerð breyting á Aðalskipulagi Akureyrar 2005-2018 þar sem opnu svæði til sérstakra nota vestan Kjarnagötu er breytt í íbúðasvæði.

Breyting á deiliskipulagi felst í eftirfarandi:

1. Á því svæði sem í gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir opnu svæði fyrir íþróttavelli er nú gert ráð fyrir íbúðarbyggð. Stærð svæðis fyrir íbúðarbyggð er um 1,8 ha.

a. Ný gata, Jaðarstún, liggur inn á svæðið frá Kjarnagötu, á mótis við Hamratún. Gatan liggur síðan í stefnu norður-suður og að nýjum íbúðarlóðum. Í suðurenda götunnar er gert ráð fyrir snúningshaus en til norðurs liggur gatan umhverfis leiksvæði og bannig myndast hringakstur akandi umferðar. Gert er ráð fyrir gangstéttum beggja vegna götunnar, milli götu og lóðarmarka parhúsa vestanmegin en innan lóða fjölbýlishúsanna austan megin, milli húsa og bílastæða. Kvöð er á öllum lóðum fjölbýlishúsanna við Jaðarstún að opin gönguleið liggi um þær innan bílastæða og að aðliggjandi stígum/stéttum utan lóðamarka. Á tveimur stóðum er gert ráð fyrir göngutegningum frá svæðinu. Að göngustíg vestan Kjarnagötu, norðan íbúðarlóða og meðfram aðkomuvegi á mótis við Hamratún.

b. Kvöð er á öllum lóðum fjölbýlishúsanna við Jaðarstún að lögn vegna neyðaryfirfalls liggi um þær, við lóðarmörk meðfram núverandi göngustíg til austurs.

c. Í deiliskipulagi er gert ráð fyrir 12 nýjum lóðum fyrir íbúðarhús. Austan megin við Jaðarstún og meðfram Kjarnagötu er gert ráð fyrir 6 fjögurra íbúða fjölbýlishúsum á tveimur hæðum. Tveggja hæða byggingar styðja við göturými Kjarnagötu og er sú útfærsla í takt við það sem fyrir er meðfram Kjarnagötu til suðurs. Vestan megin við Jaðarstún er gert ráð 6 parhúsum á einni hæð. Byggingarnar móta jaðar íbúðarbyggðarinnar að golfvelli til vesturs og móta þægileg garðyrmi. Með fyrirkomulagi og staðsetningu bygginga er séð til þess að þau njóti öll útsýnis og sólar.

d. Vegna staðsetningar sinnar vestan Kjarnagötu er svæðið nokkuð einangrað frá öðrum hlutum Naustahverfis. Vegna þess er gert ráð fyrir leiksvæði innan svæðisins til að koma í veg fyrir að ung börn þurfi að leita yfir Kjarnagötu að leiksvæði. Leiksvæðið er nokkuð stórt eða um 1200 m² en gert er ráð fyrir að hluti svæðisins verði nýttur sem snjósofnunarsvæði á vetrum þegar moka þarf snjó innan svæðisins. Leiksvæðið er staðsett nyrst í götunni en umhverfis það er gert ráð fyrir hringakstri umferðar. Ekki er talið að hætta skapist vegna hringumferðar um grenndarvöll þar sem umferð innan svæðisins verður takmörkuð.

2. Í breytingu á deiliskipulagi er gert ráð fyrir að lega Kjarnagötu breytt á um 100 m kafla á milli Ásatúns og Hamratúns. Á þessum kafla er hlykkur á götunni sem gert er ráð fyrir að verði felldur burt og þess í stað liggi gatan í beinni legu. Samhliða færslu á götu mun lega gangstéttar austan götunnar hliðrast og liggjá eftir sem áður meðfram götu. Ástæða breytingarinnar er að beygjurnar í hlykknum þykja krappar og vegna þess leitar umferð þar oft á tíðum yfir á rangann vegarhelming. Höggmyndagardur sem gert var ráð fyrir vestan götuhlykksins er felldur burt en á því svæði sem myndast austan götunnar með breyttri legu verður opið svæði að núverandi lóðarmörkum til austurs. Lagnir Norðurorku er staðsettar undir núverandi götu og því er kvöð á opnu svæði sem verður til austan götu að lagnir liggi þar um.

3. Í gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir stæði fyrir stóra bíla og þjónustulóð norðan íþróttavalla. Á þjónustulóð er gert ráð fyrir þjónustuhúsi sem nýtist sem hreinlætis- og búningsaðstaða fyrir íþróttavelli. Í breytingu á deiliskipulagi er ekki gert ráð fyrir íþróttavöllum og því er ekki þörf á þjónustuhúsi og því er það felld burt ásamt þeirri þjónustulóð sem gert var ráð fyrir. Í breytingu á deiliskipulagi er svæðið þess í stað skilgreint sem opið svæði. Þá er sú breyting gerð að á stæði fyrir stóra bíla er einnig gert ráð fyrir grenndarstöð vegna endurvinnslu. Vegna hennar breytist fyrirkomulag bílastæða fyrir stóra bíla.

4. Til að milda ásynd frá íbúðarsvæði við Jaðarstún til norðurs að grenndarstöð og stæði fyrir stóra bíla er gert ráð fyrir gróðurbelti á milli þeirra.

5. Á lóð við Hamratún (norðan Hamratúns, vestan Baugatúns og austan Kjarnagötu) er í gildandi deiliskipulagi gert ráð fyrir raðhúsi á 2 hæðum, alls 7 íbúðum. Sú breyting er gerð að í stað raðhúss á tveimur hæðum er gert ráð fyrir tveimur fjölbýlishúsum á tveimur hæðum, alls 8 íbúðum. Ástæða breytingarinnar er sú að ekki hefur verið eftirspurn eftir raðhúsum á tveimur hæðum undanfarin ár og því hefur umræddri lóð ekki verið úthlutað. Eftirspurn hefur verið eftir fjölbýlishúsum á tveimur hæðum og því er breytingin gerð. Hámarkshæð bygginga verður óbreytt eða 7,2 m yfir gólfkóta jarðhæðar.

6. Háspennustengur, hitaveitu- og kaldvatnslögn og fráveitulögn liggur í gegnum norðvesturhluta skipulagssvæðisins. Lagnirnar fara um svæði þar sem gert er ráð fyrir íbúðarlóðum fyrir parhús. Lagnirnar verða færðar og þeim komið fyrir undir götum eða stéttum þar sem því er við komið. Sett er kvöð á lóðina við Jaðartún 13-15 að lagnaleið liggi um hana, meðfram lóðarmörkum til norðurs. Samráð skal haft við Akureyrarbæ og Norðurorku vegna framkvæmda í nánd við núverandi lagnir, og möguleika á færslu lagna.

7. Við hönnun húsa skal þess gætt að kröfur um hámarkshljóðstígu séu uppfylltar við húshliðar að Kjarnagötu. Kvöð er á lóðum fjölbýlishúsanna sem liggja að Kjarnagötu að jarðvegsmanir með grasyfirborði verði staðsettar innan þeirra, við lóðarmörk sem snúa að Kjarnagötu. Manir þessar skulu vera 1,0 m að hæð mælt frá gangstétt meðfram Kjarnagötu.

8. Vakin er athygli á hættu á sigi jarðvegs sem valdið getur skemmdum á yfirborði gatna og mannvirkjum sem liggja nálægt framkvæmdasvæðinu. Lóðahafi er ábyrgur fyrir tjóni sem rekja má til breytinga á vatnsborði á meðan á framkvæmdum stendur, þangað til lokaúttekt hefur farið fram.

Sérákvæði

Fjölbýlishús - J

8 hús á 2 hæðum með séringngangi, alls 32 íbúðir

Aðkoma og lóð:

6 lóðir hafa aðkomu frá Jaðarstúni en 2 lóðir hafa aðkomu frá Hamratúni.

Húsagerð:

8 tveggja hæða fjölbýlishús með séringngangi, alls 32 íbúðir.

Hönnun húsa og lóða

Vandað skal til allrar hönnunar og frágangs byggingar og lóðar. Þess skal gætt að hvort

tveggja falli sem best að landi.

Samtengd hús og hús innan sömu lóðar skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fyrir Skipulagsnefnd sem ein heild. Þau skulu samræmd í yfirbragði, þ.e. formi, efnis- og litavali og áferð.

Byggingarreitur

Byggingarreitir eru sýndir á skilmálateikningum og mæliblöðum og skulu byggingar standa innan þeirra. Þó mega einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni, hlutar svala og gluggafrágangur sem felur í sér útkrögun, skaga út fyrir byggingarreit. Þess skal gætt að byggingarhlutar utan byggingarreits séu sem fyrirferðarminnstir og ryri ekki heildaryfirbragð. Forðast skal fyrirferðarmikil þakskegg og þakfrágang.

Byggingarreitir eru táknadír með brotnum línun og heilum þykkum línun, byggingarlínun. Byggingarlína (heil, þykk) ákvarðar staðsetningu húss á lóð. Að minnsta

kosti tveir þriðjuhlutar húshliðar að byggingarlínu skv. skilmálateikningu skulu fylgja henni, inn- og útskot má gera sem ekki rýra heildarformið. Hámarks byggingarmagn innan hvers byggingarreits er 460 m².

Húshæð og þak

Innan byggingarreita er heimilt að reisa fjölbýlishús á tveimur hæðum.

Leiðbeinandi þakform er einhalla þak og skal hámarkshæð frá gólfkóta jarðhæðar að hámarki vera 7,2 m.

Lóðarfrágangur

Vestan bygginga, þar sem bílastæði liggja beint að húsagötu skal vera gönguleið innan lóðar meðfram bílastæðum sbr. deiliskipulagsupprátt. Skal hún vera hellulöð eða steyp stétt á sama tíma og hús er reist íbúðir neðstu hæða hafa sérnotahluta meðfram garðhlið íbúðar sem nemur 3 m frá húsvegg.

Um girðingar, sólpalla og skjólveggi er bent á byggingarreglugerð nr. 112/2012. Frágangur lóða skal koma fram á byggingarnefndarteikningu.

Parhús - I

6 hús á 1 hæð með séringngangi, alls 12 íbúðir

Aðkoma og lóð:

Lóðirnar hafa aðkomu frá Jaðarstúni.

Húsagerð:

6 einnar hæðar parhús með innbyggðri bílgeymslu, alls 12 íbúðir.

Hönnun húsa og lóða

Vandað skal til allrar hönnunar og frágangs byggingar og lóðar. Þess skal gætt að hvort tveggja falli sem best að landi.

Byggingarreitur

Byggingarreitir eru sýndir á skilmálateikningum og mæliblöðum og skulu byggingar standa innan þeirra. Þó mega einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni, hlutar svala og gluggafrágangur sem felur í sér útkrögun, skaga út fyrir byggingarreit. Þess skal gætt að byggingarhlutar utan byggingarreits séu sem fyrirferðarminnstir og ryri ekki heildaryfirbragð. Forðast skal fyrirferðarmikil þakskegg og þakfrágang.

Byggingarreitir eru táknadír með brotnum línun.

Hámarks byggingarmagn innan hvers byggingarreits er 360 m².

Staðsetning innan byggingarreits er frjál.

Húshæð og þak

Innan byggingarreita er heimilt að reisa parhús á einni hæð ásamt innbyggðri bílgeymslu.

Þakform er frjálst og skal hámarkshæð frá gólfkóta að hámarki vera 4,6 m

Lóðarfrágangur

Hvatt er til þess að lóðamörk séu áfærð með trjábelti eða limgerði. Vegna umferðaröryggis skal halda óskertu útsýni frá bílastæðum yfir 1 m hæð frá jörðu, á belti sem nemur þremur metrum frá götukanti húsagötu. Um girðingar, sólpalla og skjólveggi er bent á byggingarreglugerð nr. 112/2012. Frágangur lóða skal koma fram á byggingarnefndarteikningu.

Fyrir utan breytingar þessar gildir áfram greinargerð sem deiliskipulags Naustahverfis, svæði norðan Tjarnarhóls, sem öðlaðist gildi 19.02.2007, m.s.br.

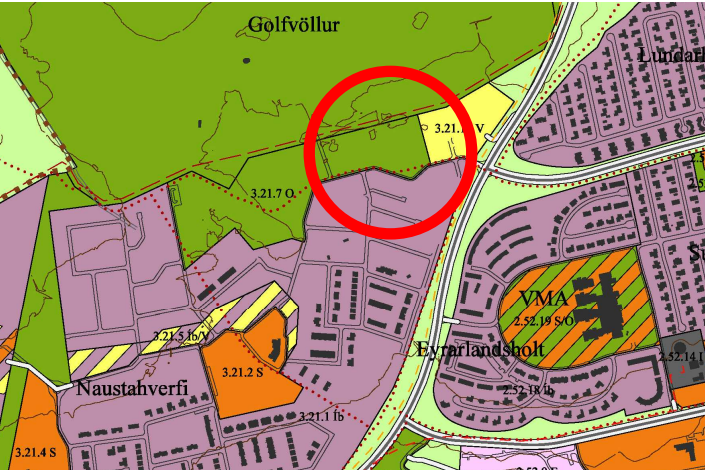
Einnig gilda almennir byggingaskilmálar Akureyrarbæjar frá 2006 og samþykkt um skilti og auglýsingar í lögsögu Akureyrarkaupstaðar frá 2011.

DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSI VAR SAMÞYKKT AF SKIPULAGSNEFND AKUREYRAR ÞANN _____

DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSI SEM AUGLÝST HEFUR VERIÐ SAMKV. 1. MGR. 43. GR. SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010 VAR SAMÞYKKT Í BÆJARSTJÓRN ÞANN _____

BÆJARSTJÓRI AKUREYRAR

SAMÞYKKT DEILISKIPULAGSBREYTINGARINNAR VAR AUGLÝST Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN _____



HLUTI AÐALSKIPULAGS AKUREYRAR 2005-2018

SKÝRINGAR

----- MÖRK UPPHAFLEGS DEILISKIPULAGS

----- MÖRK DEILISKIPULAGSBREYTINGAR

TRJÁGRÖÐUR / SKJÓLBELTI

OPIN SVÆÐI

GRENDARVÖLLUR

BYGGINGARREITUR

BINDANDI BYGGINGARLÍNA

LÓÐAMÖRK

STÍGAR, LEGA ER LEIÐBEINANDI

GÖNGULEIÐ Á LÓÐ

KVÖÐ UM LAGNIR Á LÓÐ

AFMÖRKUM 30 KM SVÆDIS

LÓÐARSTÆRÐIR ERU LEIÐBEINANDI



UNNIÐ FYRIR:
SKIPULAGSDEILD AKUREYRARBÆJAR

AKUREYRARBÆR - NAUSTAHVERFI
SVÆÐI NORÐAN TJARNARHÓLS
BREYTING Á DEILISKIPULAGI - TILLAGA

KVARDI-A1: 1:1000	TEIKN NR: 001
DAGS: 24.04.2013	HANNAÐ: ÓÍ
FLOKKUR: 6000	TEIKNAD: IIÓÍ
SKRÁ: 13002-DSK-M.DWG	VERKNR: 13002

LANDSLAG
LANDSLAGSARKITEKTAR FÍLA
SKULAVORÐSTÍG 11 - 101 REYKJAVÍK - Sími: 535 5300
KAUPANGI VIMYRAREG - 600 AKUREYRI - Sími: 460 4440
WWW.LANDSLAG.IS LANDSLAG@LANDSLAG.IS