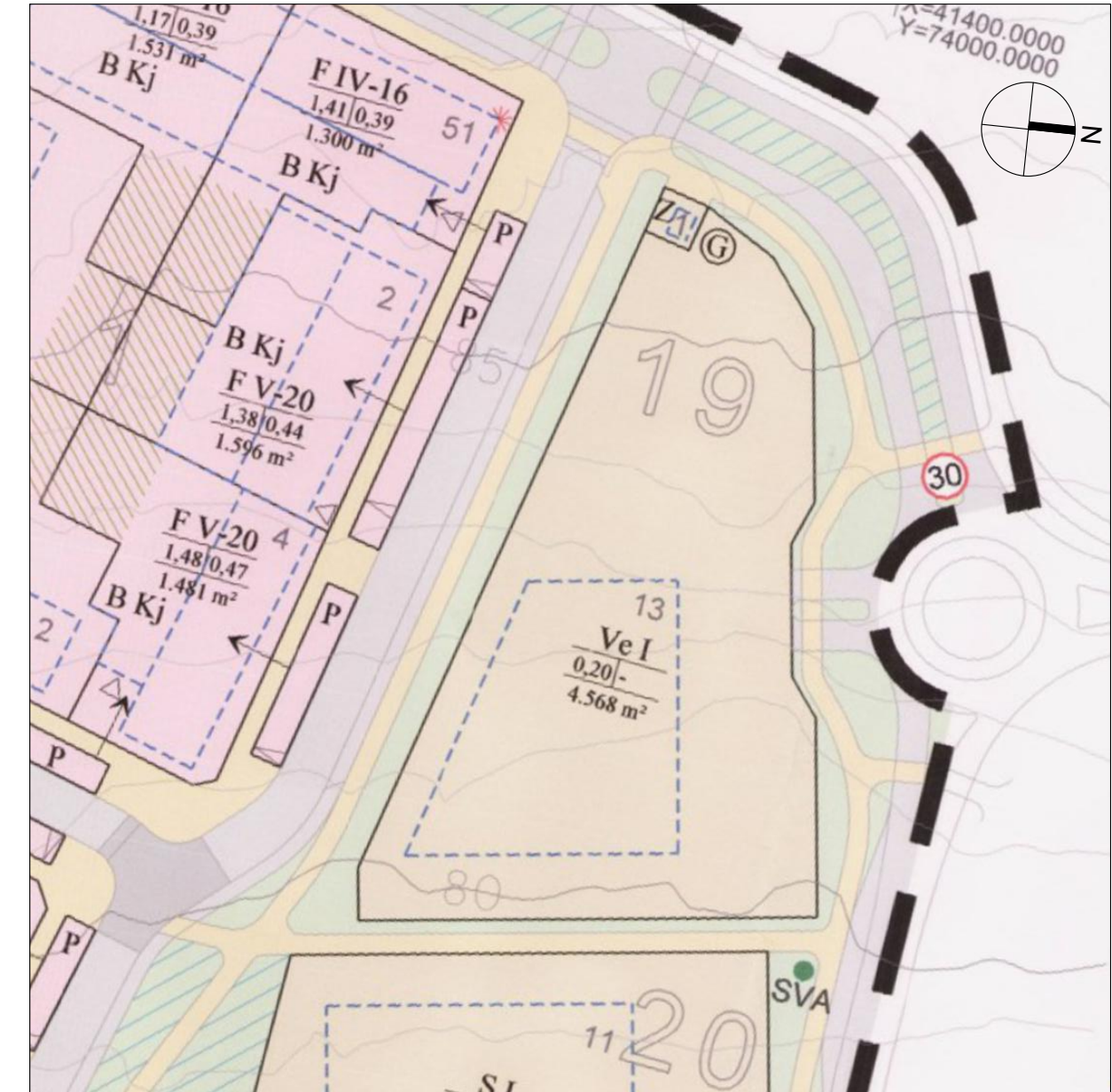


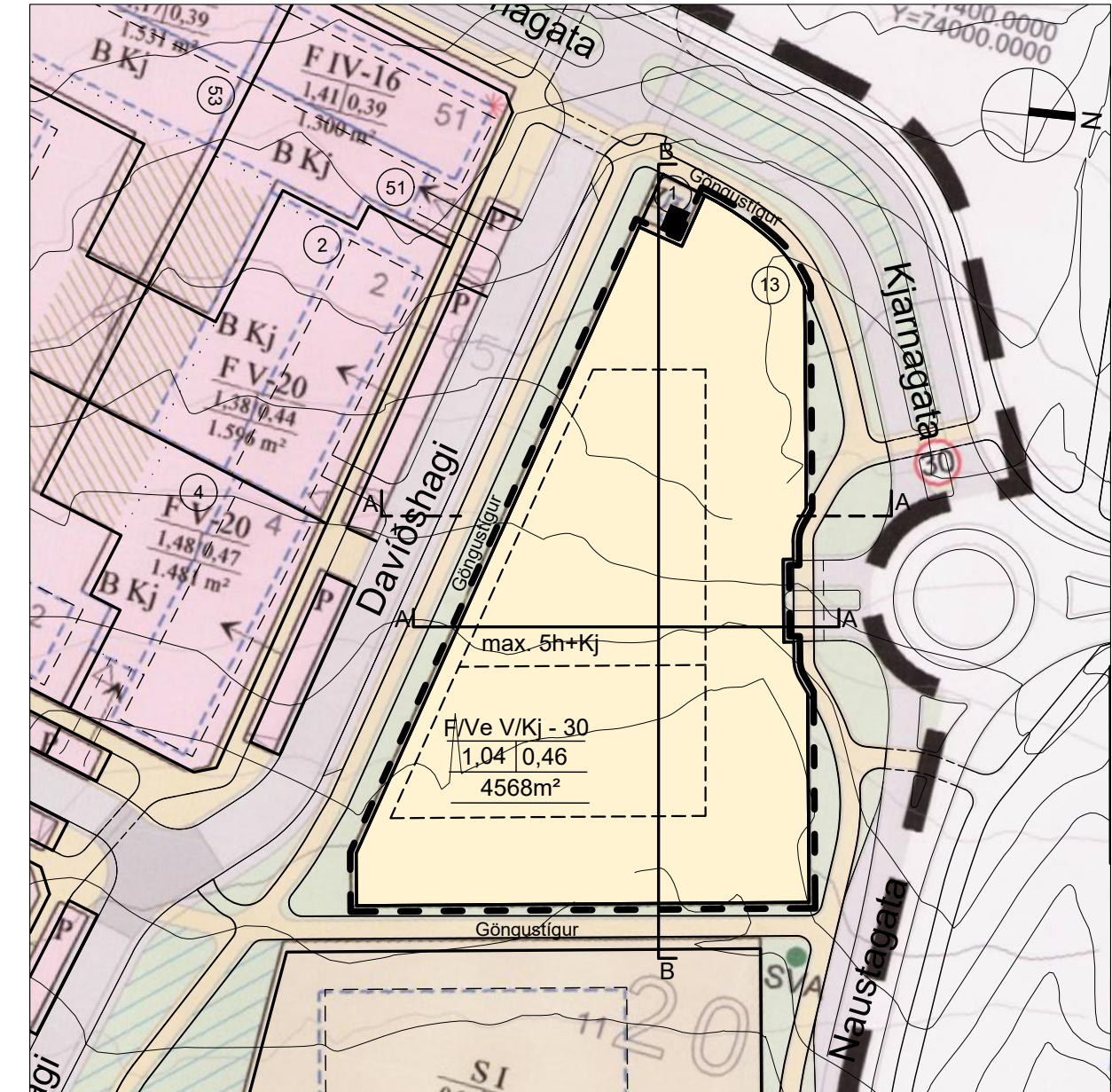
HAGAHVERFI - DEILISKIPULAG, NAUSTAHVERFI 3.ÁFANGI - DEILISKIPULAGSTILLAGA NAUSTAGATA 13

GILDANDI DEILISKIPULAG, TÓK GILDI 20.05.2014, MEÐ SÍÐARI BREYTINGUM



KVARDI 1:1000@A2

DEILISKIPULAGSTILLAGA



KVARDI 1:1000@A2

1 INNGANGUR

Deiliskipulag þetta er unnið samhlíða breytingum á hluta Aðalskipulags Akureyrar 2018-2030 sem heitir *Naustagata 13-VP 13*. Er hér um að ræða drög að deiliskipulagsbreytingu sem kynnt eru samhlíða auglýsingu Aðalskipulagsbreytingarinnar.

1.1 SAMRÆMI VIÐ AÐRAR SKIPULAGSÁÆTLANIR

Aðalskipulagsbreyting þessi sem er nú í auglýsingaferli hefur það að markmiði að breyta skilgreiningu reitsins úr V/p, Verslun og þjónusta yfir í blandað skipulag verslunar, þjónustu og íbúðarhúsabygðar. Lóðin að Naustagötu 13, er hluti af *Deiliskipulagi Naustahverfis, 3. áfangi, Hagahverfi*. Deiliskipulagstillaga þessi byggir á þeirri breytingu. Tillagan er unnin af arkitektastofunni Kollgáta ehf fyrir hönd lóðarhafa.

Lóðin er sem fyrr segir hluti af hluti af gildandi *Deiliskipulagi Naustahverfis, 3. áfangi, Hagahverfi* (með síðari breytingum) sem hannað var af Árna Ólafssyni arkitekt á Teiknistofu Arkitekta. Deiliskipulagið tók gildi 20.05.2014.

1.2 MARKMIÐ DEILISKIPULAGSINS

Markmið deiliskipulagsins er að veita leyfi fyrir íbúðum á efri hæðum verslunar og þjónustuhúsnæðis á lóðinni að Naustagötu 13. Markmiðið er einnig að auka nýtingarhlutfall lóðarinnar sem er vel staðsett milli Haga- og Naustahverfis og ber auknið byggingarmagn vel. Helstu markmið deiliskipulagsins eru þessi:

- Auka byggingarmagn lóðarinnar.
- Leyfa byggingu íbúða á efri hæðum hússins.
- Að gera fólki í nærumhverfi kleift að sækja sér verslun og þjónustu gangandi og minnka vægi bílsins.
- Að styrkja rekstrargrundvöll verslunar og þjónustu á lóðinni.

SKIPULAGSSVÆÐIÐ - STAÐHETTIR

1.2.1 AFMÖRKUN SVÆDISINS

Deiliskipulagstillaga þessi nær eingöngu til lóðarinnar að Naustagötu 13. Lóðin afmarkast af Davíðshaga í suðri, Kjarnagötu í vestri, Naustagötu í norðri og af göngustíg milli Haga- og Naustahverfis í austri. Lóðin er 4568m².

1.2.2 FORNMINJAR

Engar fornleifar skráðar á lóðinni. Í 2.mgr. 24.gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 segir:

„Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmdir án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskonnnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram hald og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að hald framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.“

1.2.3 KVÆÐIR Í SKIPULAGINU

Kvöð er um að heildarstærð verslunar- og þjónusturýma á lóðinni verði að minnsta kosti 1000m².

Kvöð um grenndarstöð á lóð er felld úr gildi.

2 DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR

2.1 ALMENNT

Engar breytingar eru gerðar á stærð lóðar eða formi, og ekki heldur á aðkomu sem er óbreytt á norðurhlíð um núverandi hringtorg.

2.2 LÓÐ OG LÓÐARSKILMÁLAR

Á lóðinni er einn tvískiptur byggingarreitur. Leyfilegt er að byggja 5 hæðir ofan á kjallara/jarðhæð á vestari hluta reitsins en 2 hæðir ofan á kjallara/jarðhæð á austari hluta hans.

- Lóðarstærð (óbreytt) = 4568m²
- Nýtingarhlutfall lóðar (heild) = 1,04
- Nýtingarhlutfall bilgeymslu = 0,46
- Heildarbyggingarmagn lóðar = 4750m² (þar af verði Verslun og þjónusta í að lágmarki 1000,0m²)
- Hámarks þakhæð vesturhluta = 19,5m (minni háttar útbyggingar s.s. lyftustokkar megi ná hærra)
- Hámarks þakhæð austurhluta = 12,4m (minni háttar útbyggingar s.s. lyftustokkar megi ná hærra)
- Þakhalli = 0-22° (fylgir skilmálum Dsk Hagahverfis)

Byggingarreitur lóðarinnar er tvískiptur í vesturhluta og austurhluta. Hámarksþæðarfjöldi húss á vesturhluta lóðarinnar er 5h.+ kjallari en 2h.+ kjallari á austurhlíð. Minni háttar útbyggingar svo sem skyggni og svalir mega ná út fyrir byggingarreit allt að 1,5m

2.3 AÐRIR SKILMÁLAR

Engar kvaðir eru á staðsetningu verslunar- og þjónusturýma á lóðinni en tryggja skal gott aðgengi að slíkum rýmum þannig að ekki hljóttist óþarfa ónæði af rekstrinum gagnvart íbúum lóðarinnar. Vanda skal sérstaklega allan frágang utanhúss, klæðningar útvegga, yfirborðs stétta, gróður, lýsingu og annað sem snýr að sýnilegu umhverfi bygginga.

2.4 AÐKOMA, LÓÐ OG BILASTÆÐI

Tryggja skal aðkomu að lóð frá hringtorgi á mótum Naustagötu og Kjarnagötu norðan við lóð. Bilastæðafjöldi fyrir íbúðir á lóðinni tekur almennt mið af þeim kröfum sem koma fram í kafla 3.3.8 *Bilastæði og bilgeymslur* í gildandi deiliskipulagi Hagahverfis. Hvað varðar bilastæði fyrir verslun og þjónustu skal miða við 1 stæði fyrir hverja 75m² af byggðu verslunar og þjónustuhúsnæði.

Frágangur lóðar skal allur vera hin vandaðasti. Steypt, hellulöð og eða malbikuð svæði skulu vönduð og hönnuð skv kröfum algildrar hönnunar fyrir verslunar/þjónusturými og íbúðir. Gras og/eða önnur gróðursvæði skulu vandlega ígrunduð og hönnuð þannig að gróður myndi skjól fyrir ríkjandi vindáttum og einnig skal nýta gróður til að afmarka sérnotahluta íbúða á jarðhæð.

2.5 GÆÐI OG INNIVIST

Lífrymi íbúða og/eða skrifstofurýma og annarra rýma þar sem íbúar eða starfsfólk dvelja langdvölum skulu vera af góðum gæðum hvað varðar hljóðvist og birtuskilyrði.

2.6 SORPHIRÐA

Sorprágangur og endurvinnsla fyrir íbúðir lóðarinnar skulu fylgja kröfum Akureyrarbæjar um sorphirðu.

Sorprágangur og endurvinnsla fyrir verslunar- og þjónusturými á lóðinni skal vera vandaður og skal gengið þannig frá aðgengi að og frá sorperði með þeim hætti að ekki hljóttist hætta af sorplosun og umhirðu. Einnig skal sérstaklega huga að lykt og hljóðvisti sorpsvæðisins. Sorperði verslunar og þjónustu skal koma þannig fyrir að það rýri ekki ásynd húskroppa á lóðinni og þannig vera hluti heildarhönnunar á lóðinni. Sorperði mega vera innan húskroppa lóðarinnar eða vera frístandandi á lóð í skýli sem er stíl við önnur mannvirki lóðarinnar. Sorphirða verður í samræmi við það sem stendur í gildandi deiliskipulagsupprætti.

2.7 VEITUR

Öll veitukerfi eru fyrir á svæðinu. Ekki er útilit fyrir að fyrirleggjandi hugmyndir um uppbyggingu og starfsemi á svæðinu kalli á sérstaka fjárfestingu eða viðamiklar breytingar á veitukerfum eða fráveitu. Um veitur á svæðinu, vatnsveitu, hitaveitu, rafveitu og fráveitu gilda sömu skilmálar og í áður samþykktu deiliskipulagi.

2.8 FRAMKVÆMDALEYFI

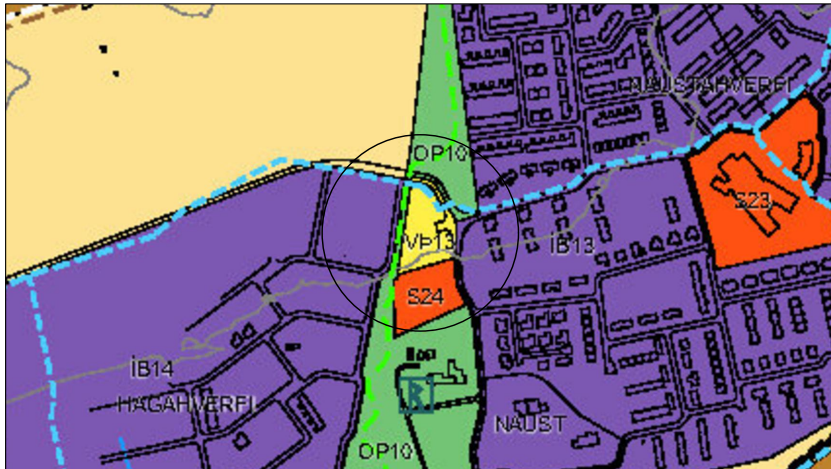
Áður en framkvæmdir hefjast samkvæmt samþykktu deiliskipulagi og mælibúðum skal Akureyrarbær gefa út framkvæmdaleyfi.

Deiliskipulagbreyting þessi var samþykkt af bæjarráði Akureyrar _____ með vísan í 1.mgr. 41.gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Bæjarstjóri

Gildistaka breytingarinnar var auglýst í B-deild

Stjórnartíðinda þann _____



Aðalskipulagi Akureyrar 2018-2030.

SKÝRINGAR

	Skipulagsmörk (lína 5 m utan mark)
	Lóðarmörk
	Íbúðarlóð
	Íbúðarlóð, bilastæðahluti (pila sýnir tengsl)
	Lóð fyrir atvinnustarfsemi
	Byggingarreitur. Heil lína: Bindandi byggingarlína
E	Einbýlishús
R	Raðhús/parhús
F	Fjölbýlishús
B	Bilageymsla
Ve	Verslun og þjónusta
S	Þjónustustofnun, leikskóli
Z	Veitumannvirki, spennistöð
P	Bilastæði
a	Þakhalli 0-10°
b	Þakhalli 0-28°
Δ	Innakstur í bilageymslu
I, IV/Kj	Hæðafjöldi / kjallari
F IV-16	Húsgerð, hæð - fjöldi íbúða
1.00/0.30	Nýtingarhlutfall
1.844 m²	Nýtingarhlutfall bilageymslu
	Flatarmál lóðar
	Mörk lóðahluta til einkanota. Breytileg eftir íbúðastærð
	Kvöð um bilastæði á lóð sérbýlishúsa
	Kennileiti
	Gatnakerfi: Akbrautir, bilastæði, gangstéttir
	Gatnakerfi: Gangbraut, hraðahindrun, hraðatakörkun
	Leik- og útivistarsvæði
	Opin svæði
	Svæði fyrir meðhöndlun ofanvatns
	Kvöð um gagnkvæma nýtingu og sameiginlegan frágang á útivistarhluta fjölbýlishúsaloða
	Kvöð um grenndarstöð innan lóðar
	Svæði fyrir jarðvegsmön (hljóðmön) eða hljóðvegg. Hæð hljóðmanar.
	Biðstöð almenningsvagna
	Skráður minjastaður
	Undirgöng fyrir gangstíg
	Hús, sem heimilt er að fjarlægja
	Lóðarmörk sem falla úr gildi

- MÖRK DEILISKIPULAGSTILLOGU 2025
- LÓÐARMÖRK
- LÓÐ
- BYGGINGARREITUR

Höfundur deiliskipulagsbreytingar: Logi Már Einarsson arkitekt fal kt. 210864 - 2969

HAGAHVERFI - NAUSTAGATA 13
HAGAHVERFI - DEILISKIPULAG, NAUSTAHVERFI 3.ÁFANGI -
DEILISKIPULAGSTILLAGA NAUSTAGATA 13 - 07-02-2025

Logi Már Einarsson arkitekt fal kt. 210864 - 2969
Ingólfur F. Guðmundsson I.D. kt. 010273 - 3079
Ragnar Freyr Guðmundsson arkitekt fal kt. 030585-2169

Kvardi: @A2 1:1000
Telnað: JFG - RFG



KOLLGÁTA
Kaupvangsstræti 29, 600 Akureyri
464 7880 | kollgata@kollgata.is
www.kollgata.is

01

HAGAHVERFI - DEILISKIPULAG, NAUSTAHVERFI 3.ÁFANGI - DEILISKIPULAGSTILLAGA NAUSTAGATA 13

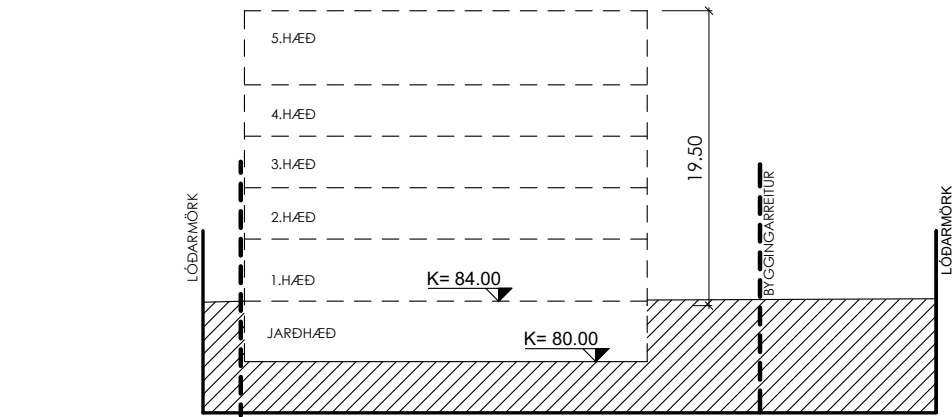
SKÝRINGAUPPDRAETTIR



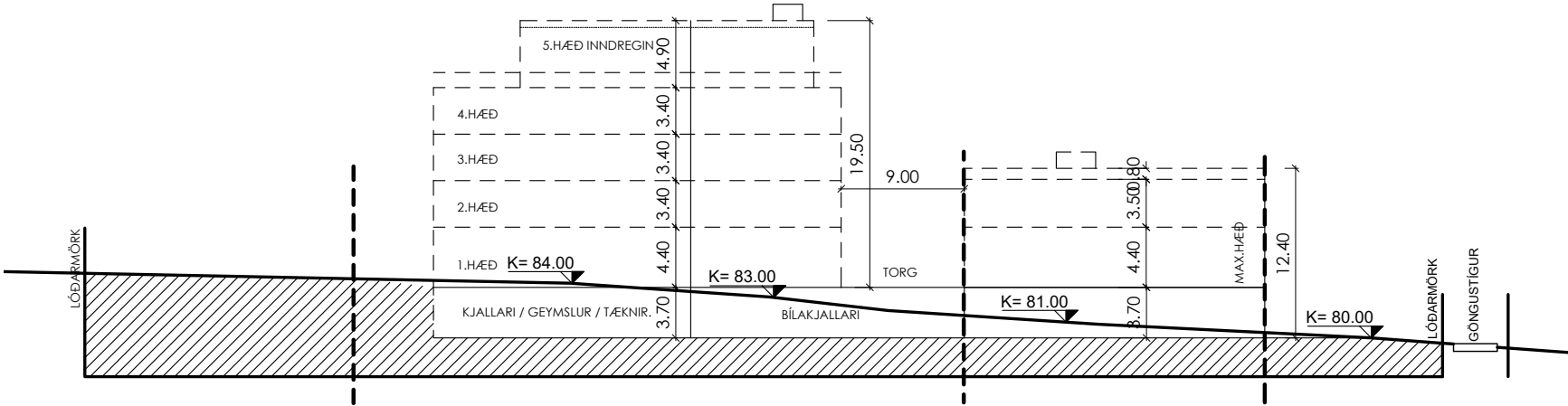
SKÝRINGARMYND, SUÐ-VESTUR



SKÝRINGARMYND, NORD-VESTUR



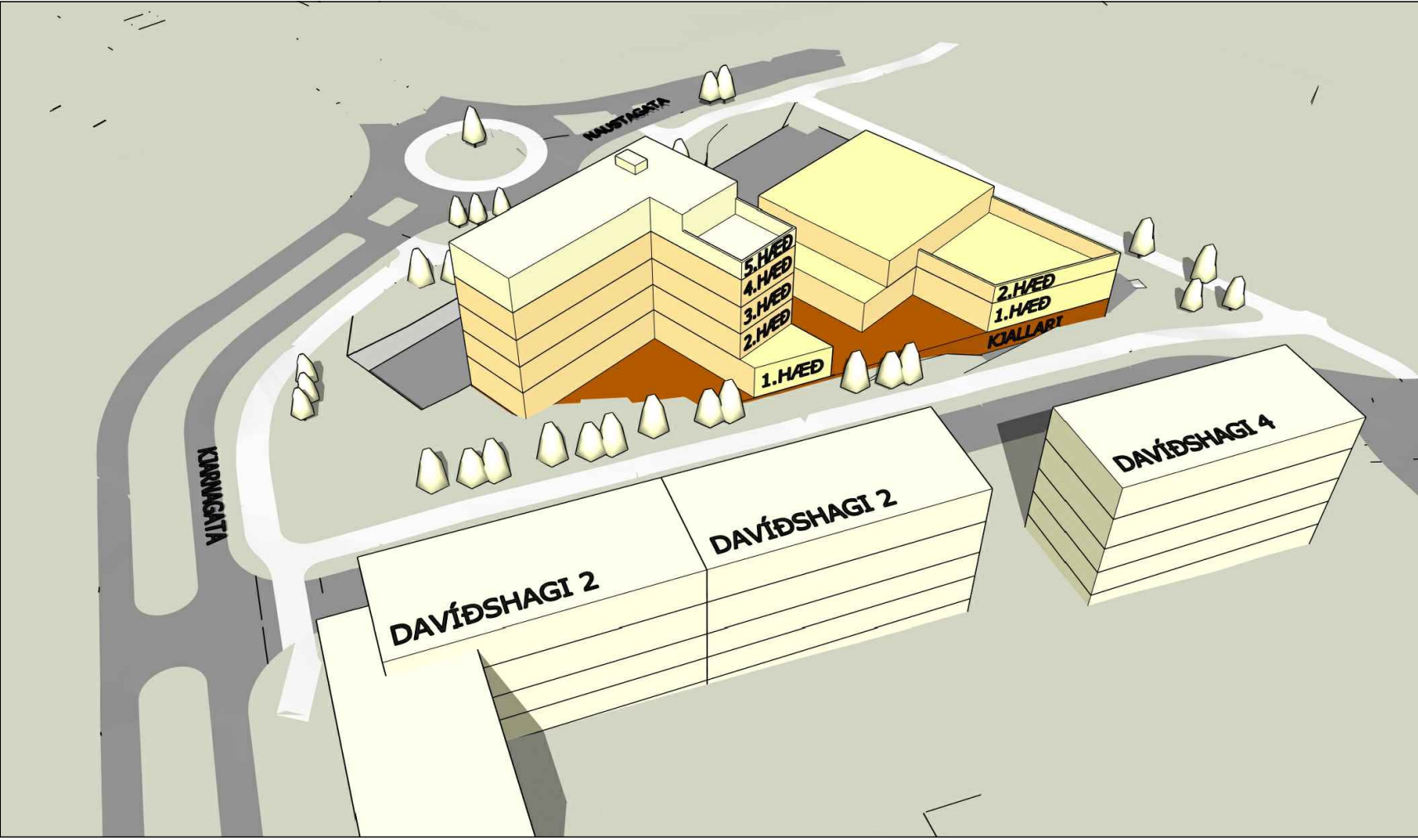
SNID AA



SNID BB



Adalskipulagi Akureyrar 2018-2030.

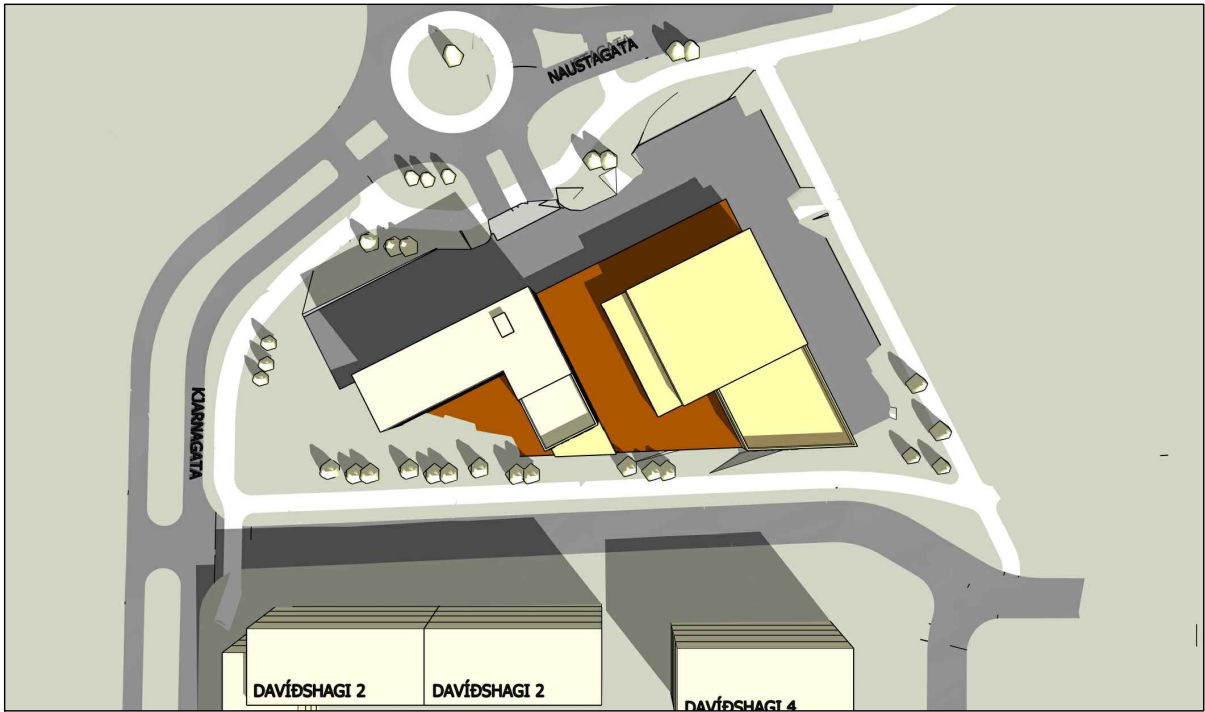


SKÝRINGARMYND, NORD-AUSTUR

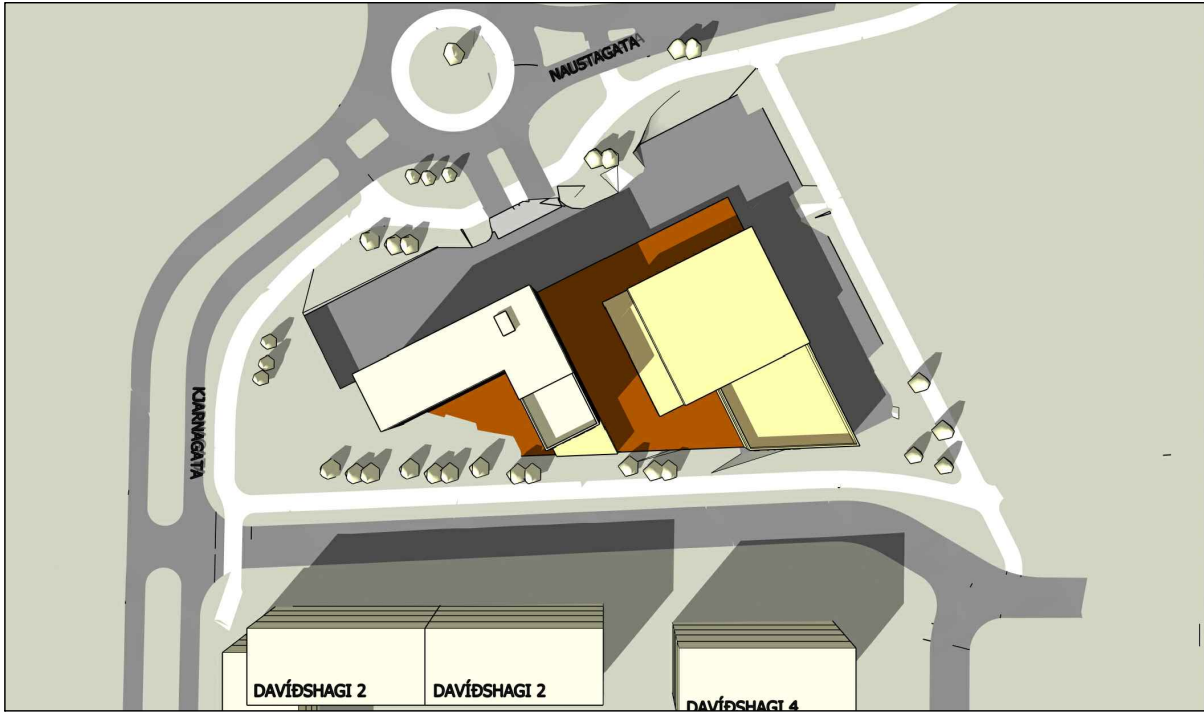
HAGAHVERFI - DEILISKIPULAG, NAUSTAHVERFI 3.ÁFANGI - DEILISKIPULAGSTILLAGA NAUSTAGATA 13

SKUGGAVARP

SUMARSÓLSTÖÐUR - KL: 10:00



KL: 14:00



KL: 17:00



HAUSTJAFNDÆGRI - KL: 10:00



KL: 14:00



KL: 17:00

