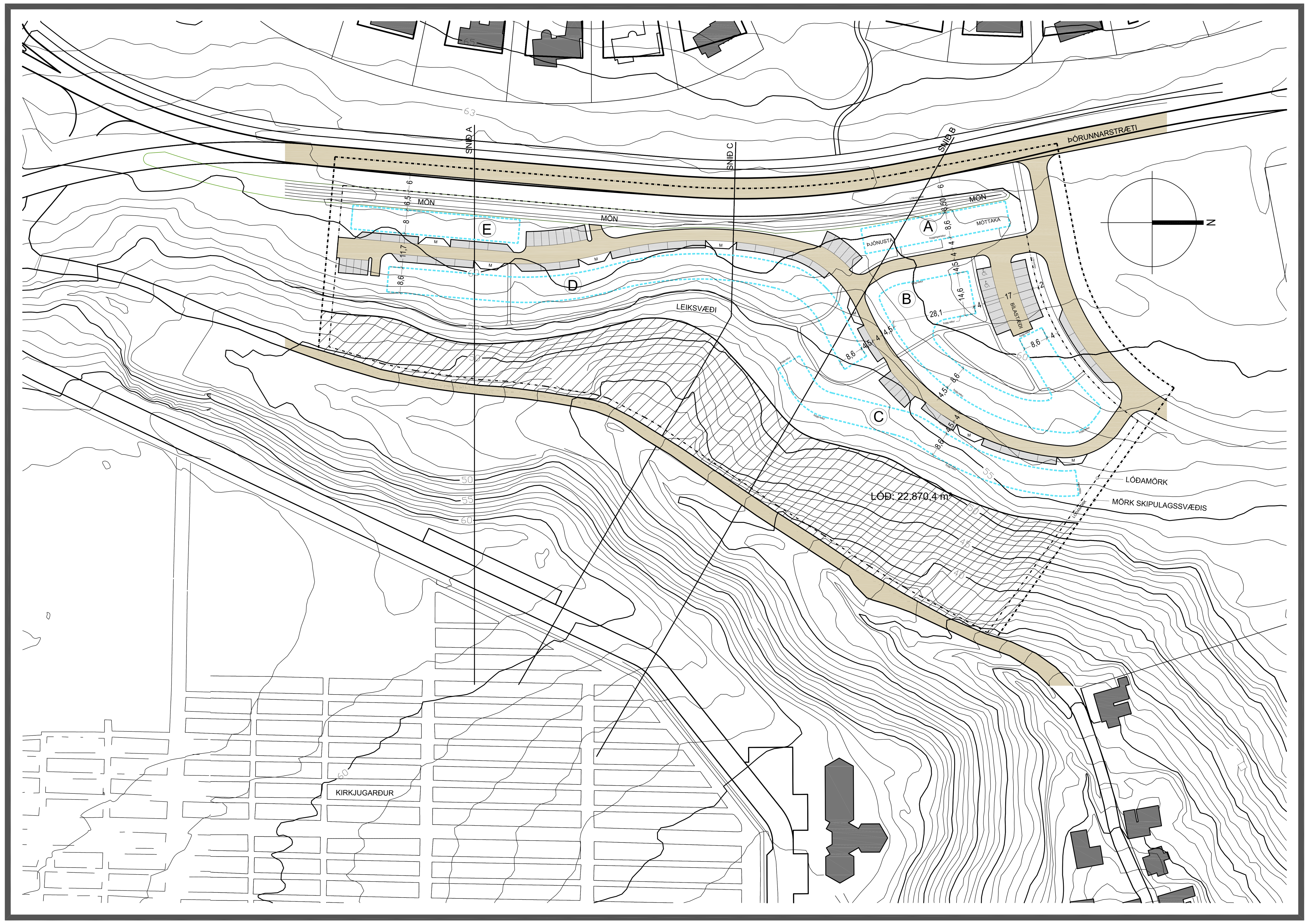
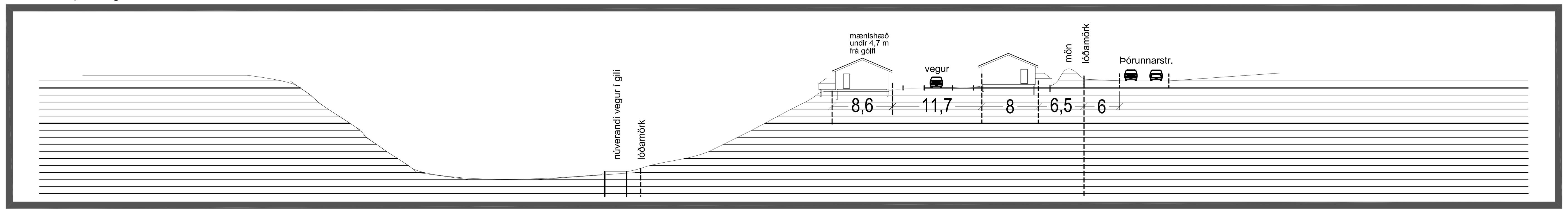
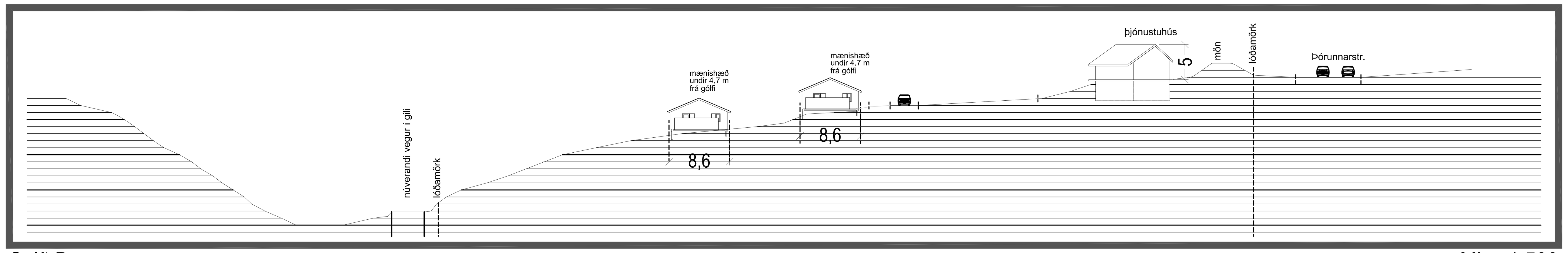


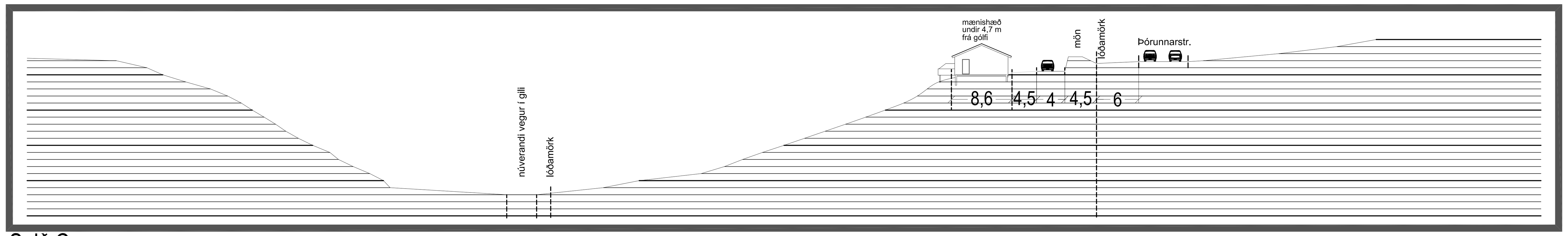
Deiliskipulag Mkv. 1:1000



Snið A Mkv. 1:500



Snið B Mkv. 1:500



Snið C Mkv. 1:500

GREINARGERÐ

ALMENN LÝSING

Fyrir skipulagssvæðið er í gildi Aðalskipulag Akureyrar 2005-2018, þar sem landnotkun er skilgreind sem land fyrir frístundarbyggð og áætluð fyrir frístundarhús, þ.e. byggð sem ekki er ætluð til heilsársbúsetu.

Upphaflegt deiliskipulag fyrir Búðargil var samþykkt í bæjarstjórn Akureyrar 4. febrúar 2003.

Breytingar hafa verið gerðar og samþykktar í bæjarstjórn:

- 16. des .2003
- 6.sept.2005
- __.sept.2009

Þar sem gerðar hafa verið nokkrar breytingar á deiliskipulaginu og nú á ný óskað eftir breytingum á ýmsum þáttum skipulagsins er því ákveðið að endurskoða deiliskipulagið fyrir Búðargil í heild sinni.

Við gildistöku þessa deiliskipulags eru eldri skipulög felld úr gildi.

Breytingar frá gildandi deiliskipulagi eru þessar.

- Stærð frístundahúsa: Í stað þess að byggja einvörðungu frístundarhús með einni einingu í hverju húsi er heimilað að byggja frístundahús með allt að 6 einingum í hverju húsi. Hámarksflatarmál frístundahúsanna má vera allt að 185m2 í stað 78 m2 í eldra skipulagi.
- Byggingareitir:
  - Byggingarreitur B breikkar úr 8,6m í 14,6m á vestasta hlutanum.
  - Byggingarreitur E breikkar úr 7m í 8m.
- Skjólveggir: Byggja má skjólveggi utan byggingareits, var áður innan byggingareits. Byggingarefni má vera timbur eða steinsteypa - var áður timbur.
- Byggingarreitur A:
  - Heimilt er að byggja þjónustuhús og frístundahús.
  - Byggja má á tveimur hæðum, hæð og kjallara í stað einnar hæðar í eldra skipulagi. Hámarkshæð húsanna yfir landi verður óbreytt.
  - Hámarksbyggingarmagn er 600 m**2** í stað 250 m2 í eldra skipulagi.
- Gistirýmum fjölgar úr 132 í 178.
- Bílastæðum er fjölgað úr 43 í 69 stk.

FORSENDUR

Svæðið er ein óskipt lóð, en verður á henni sú kvöð að almenningi skal frjálst að ganga eða hjóla um götur og helstu gönguleiðir innan lóðar.

Mikill halli er um miðbik lóðarinnar sem skiptir henni í tvö svæði, "efra" og "neðra svæði".

"Efra svæðið" einkennist að sunnanverðu af langri ræmu lands milli Þórunnarstrætis og brekkubrúnar og stærra og breiðara byggilegu svæði á nyrðri hluta lóðarinnar. Gert er ráð fyrir jarðvegsmön á lóðinni í 6m fjarlægð frá Þórunnarstræti. "Neðra svæðið" er í botni Búðargils milli núverandi vegar og brekku. Deiliskipulagi á "neðra svæði" er frestað þar til deiliskipulag hefur verið unnið af aðliggjandi svæði og staðsetning vegar í gilbotni hefur verið ákveðin. Lögð er áhersla á að hús falli sem best að óhreyfðu landi. Einnig er lögð áhersla á að gróðursetning verði markviss og áberandi. Lágmarksfjarlægð milli húsa skal standast ákvæði byggingarreglugerðar.

SKILMÁLAR

ALMENNT

Lögð er áhersla á að útsýni frá húsunum sé sem mest. Lögun húsa tekur mið af landhalla og lögun svæðisins. Svæði milli húsa er notað til útivistar, þar má koma fyrir palli og heitum potti. Skjólveggir geta verið við útivistarsvæði við hús. Gert er ráð fyrir að öll húsin séu nýtanleg allt árið.

Þjónustubyggingar eru staðsettar við innkomu á svæðið frá Sunnutröð. Um er að ræða hús fyrir frístundahús, geymslur, þvottaaðstöðu og sorpgeymslu, ásamt móttöku og veitingaaðstöðu.

HÚSAGERÐIR

Frístundahús :

Húsin skulu vera á einni hæð, nema í byggingarreit A. Hámarksmænishæð frá gólfi, max 4,7 m.

Þjónustuhús/frístundahús:

Heimilt er að reisa þjónustuhús og frístundahús í byggingarreit A með hámarks byggingarmagni allt að 600m². Heimilt er að reisa tvær hæðir (kjallara og hæð). Heimilt er að raða upp einingum í eitt hús að hámarksflatarmáli 185 m². Hámarksmæniskóti er 5m frá gólfi fyrstu hæðar. Allar uppgefnar hæðir eru miðaðar við og mælast frá fullfrágengnu gólfi viðkomandi húsa.

BYGGINGAREITIR

Byggingareitur A: Byggja má allt að 3 þjónustu- og frístundahús á tveimur hæðum eða hámark 8 einingar. Heimilt er að hafa einingar og þjónusturými í sama húsi. Hámarks byggingarmagn allra húsanna er 600m2.

Byggingareitur B: Byggja má allt að 6 frístundahús að hámarki 7 einingar.

Byggingareitur C: Byggja má allt að 5 frístundahús að hámarki 8 einingar.

Byggingareitur D: Byggja má allt að 8 frístundahús að hámarki 28 einingar.

Byggingareitur E: Byggja má allt að 3 frístundahús að hámarki 12 einingar.

BYGGINGAREFNI

Öll hús skulu byggð úr steinsteypu og/eða timbri.

ÞAKGERÐ

Þakhalli húsa skal ekki vera minni en 20°. Mænisstefna allra húsa á skipulagssvæðinu skal vera sem næst samsíða hæðarlínum í landi eða samsíða götu.

HÆÐ HÚSA YFIR LANDI

Leitast skal við að láta húsin sitja sem lægst í landinu og skal hæð fullfrágengins gólfs 1. hæðar ekki vera hærri en 0,3 m ofan við hæsta hluta lands sem hús stendur á.

SKJÓLVEGGIR OG PALLAR VIÐ HÚS

Byggja má skjólveggi og palla utan byggingarreits úr timbri eða steypu. Skjólveggir mega vera allt að 1,8 m háir miðað við gólfhæð viðkomandi húss.

TRJÁGRÓÐUR

Nota skal lágvaxnar trjátegundir og runna við gróðursetningu á svæðinu. Óheimilt er að gróðursetja þar hávaxnar trjátegundir.

UMFERÐ

Aðkoma að "efra svæði" er frá Sunnutröð. Götur innan lóðar eru 4,0 m breiðar og geta bílar mæst á tilteknum stöðum við breikkanir í götum og við sameiginleg bílastæði. Þar sem göturnar eru mjóar og hlykkjóttar, nýtast þær einnig sem göngustígar. Göngustígakerfi er einnig um svæðið.

BÍLASTÆÐI

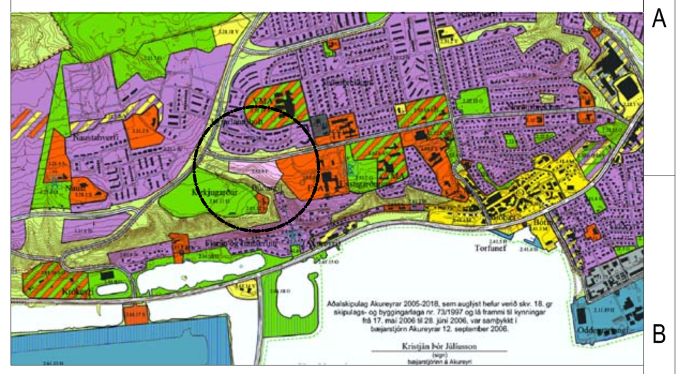
Gera skal ráð fyrir 2 bílastæðum fyrir hvert þjónustuhús, 1,5 bílastæði fyrir hverja einingu stærri en 60m² og 1 stæði fyrir hverja einingu minni en 60m². Bílastæði eru að hluta staðsett við frístundahús og að hluta á sameiginlegum bílastæðum og meðfram götum.

JARÐVEGSMÖN

Heimilt er að gera allt að 2m háa jarðvegsmön á lóðinni samsíða lóðamörkum við Þórunnarstræti.

NÝTINGARHLUTFALL

Hámarksnýtingarhlutfall fullbyggðrar lóðar: 0,2



Hluti Aðalskipulags Akureyrar 2005-2018

Tákn

(A)	TÁKN FYRIR BYGGINGAREIT
M	BÍLAR GETA MÆTST
(línutákn)	MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS
(línutákn)	LÓÐAMÖRK
(línutákn)	BYGGINGARREITUR
(skástrikað)	LEGA VEGAR Í GILBOTNI HEFUR VERIÐ ÁKVEÐIN DEILISKIPULAGI FRESTAÐ ÞAR TIL
(flötur)	GÖTUR
(flötur)	BILASTÆÐI
(línutákn)	GANGSTÍGA

Útg.	Dagsetning	Lýsing	Nafn
1	27.08.2009	Breyting 1. Lagfæring á texta og bætt inn málsetningum á uppdrátt.Sniðmyndir lagfærðar.	HGR

SKÝRINGARUPPDRÁTTUR
nr. 07030IS dags: 24.08.2009
FYLGIR MEÐ DEILISKIPULAGI ÞESSU.

Endurskoðun á deiliskipulagi þessu sem hefur fengið málsmeðferð samkv. 1.mgr.25.gr. skipulags og byggingarlaga nr.73/1977, og var auglýst frá _______ 2009 til _________ 2009 samþykkt í Bæjarstjórn Akureyrar þann:______________________________

____

Bæjarstjóri

Auglýsing birt í B-deild stjórnartíðinda þann: ______________________________

Við gildistöku þessa deiliskipulags eru eldri skipulög felld úr gildi.

1:1000 — 0 10 20 30 40 50 m

KRark
Kristinn Ragnarsson arkitekt ehf.
Ármuli 1 - 4.hæð . 108 Reykjavík . Ísland
S. 564.2255 . Fax. 544.4225
Kt. 581298.3589 . www.krark.is . krark@krark.is

Búðargil

Akureyri

Landnúmer:	----	**Staðgreinir:**	----

Frístundahúsabyggð

Endurskoðað deiliskipulag-tillaga

Deiliskipulag

Hönnun:	KR	**Verknúmer:**	07030IS
Verkefnastjóri:	HGR	**Mælikvarði:**	1:1000, 1:500
Teiknað:	HGR	**Dagsetning:**	24.08.2009
Yfirfarið:	KR	**Blað:** U101	**Útgáfa:** _
Samþykkt: Kristinn Ragnarsson Kt. 120944.2669			

A1

Copyright © KRark _Hönnuður áskilur sér allan rétt á teikningum - Fjölföldun er háð skriflegu samþykki

Plot: 27.8.2009 15:23:52
Save: 25.8.2009 15:47:36
Skrá: \\server\verkefni\Verk 2007\01 ÍBÚÐARHÚS\05 SUMARBÚSTAÐIR\07030IS-Búðargil, Akureyri\02 Deiliskipulag\DS-Current\07030IS-U101.dwg