



AKUREYRARBÆR KJARNASKÓGUR - GRÓÐARARSTÖÐ DEILISKIPULAG - TILLAGA

SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR

ÚTGÁFA 0.0
29.10.2007

UNNIÐ FYRIR AKUREYRARBÆ



1	Almennar upplýsingar	2
1.1	Almennar upplýsingar.....	2
1.2	Afmörkun skipulagssvæðis og staðhættir.....	2
1.3	Skipulagsleg staða	2
2	Deiliskipulag	3
2.1	Lóðir	3
2.2	Byggingarreitir	3
2.3	Samgöngur.....	3
2.3.1	Gatnakerfi.....	3
2.4	Veitur	3
2.4.1	Rafmagn og vatn.....	3
2.4.2	Fráveita	3
3	Almennir skilmálar	5
3.1	Almennt	5
3.2	Hönnun og uppdrættir	5
3.3	Mæliblöð.....	5
3.4	Sorpgeymslur og gámar.....	5
3.5	Bílastæði	5
3.6	Frágangur lóða.....	5
3.7	Umhverfisáhrif	6
4	Sérákvæði	7
4.1	Almennt	7
4.2	A – Skrifstofubygging, núverandi bygging	7
4.3	B – Áhaldageymsla, núverandi bygging	7
4.4	C – Gróðurhús, núverandi bygging	7
4.5	D – Gróðurhús, núverandi byggingar	7
4.6	E – Skrifstofubygging / starfsmannahús.....	7
4.7	F – Kæligeymsla.....	7
4.8	G – Gróðurhús.....	8
4.9	H – Gróðurhús.....	8
	Samþykktir	9

1 Almennar upplýsingar

1.1 Almennar upplýsingar

Skilmálar þessir gilda fyrir gróðrarstöðina í Kjarnaskógi, sunnan Akureyrar. Hér er lýst almennum upplýsingum um deiliskipulagssvæðið og nágrenni þess.

Akureyrarbær er eigandi skipulagssvæðisins.

Sólskógar ehf. og Skógræktarfélag Eyfirðinga leigja lóðir af Akureyrarbæ innan svæðisins.

Verði um breytingar á skilmálum þessum að ræða, 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 staðhættir

Deiliskipulagið tekur til þess svæðis sem í aðalskipulagi Akureyrar er skilgreint sem svæði gróðrarstöðvarinnar í Kjarnaskógi.

Skipulagssvæðið er um 10,5 ha. Lóð Sólskóga er um 3,5 ha og lóðir Skógræktarfélags Eyfirðinga um 1,5 ha. Sólskógar ehf. leigja þar að auki um 0,7 ha svæði utan skilgreindra lóða.

Svæðið liggur frá 60 – 95 m y.s.

Skipulagsmörkin liggja í norðri að óbyggðu svæði, í austri meðfram Kjarnabraut, í suðri að Kjarnaskógi og í vestri að tjaldsvæðinu á Hömrum.

Nokkuð jafn halli er á svæðinu frá vestri til austurs en svæðið umhverfis núverandi byggingar og ræktunarsvæði er að hluta nokkuð flatt.

Hluti svæðisins er skógi vaxinn, sérstaklega nærst Kjarnaskógi, en auk þess eru gróðurbelti meðfram Kjarnabraut og umhverfis gróðrarstöð sem fela gróðrarstöðina í skóginum og fegra ásynd hennar.

1.3 Skipulagsleg staða

Í gildi er aðalskipulag fyrir Akureyri 2005-2018. Í gildandi aðalskipulagi er 10,5 ha svæði gróðrarstöðvarinnar í Kjarna skilgreint sem opið svæði til sérstakra nota.

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið.

2 Deiliskipulag

Fyrirhugað er að byggja ný gróðurhús á svæðinu sem leysa eiga af hólmi eldri gróðurskýli. Auk þess á að endurskipuleggja svæðið að hluta, gera nýja aðkomu að svæðinu, færa plöntusölu og fleira.

Ekki er til deiliskipulag fyrir svæðið og því var talin þörf á því að vinna deiliskipulag í tengslum við fyrirhugaðar framkvæmdir.

Markmið með skipulaginu er að gera Sólskógum ehf., og Skógræktarfélagi Eyfirðinga kleift að þróa starfsemi sína til frambúðar á svæðinu, með möguleika á þeirri uppbyggingu sem slík starfsemi þarfnast.

2.1 Lóðir

Lóðarmörk eru sýnd á skipulagsuppdrætti 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.

2.2 Byggingarreitir

Á skipulagsuppdrætti eru sýndir byggingarreitir á lóð og skulu hús byggð innan þeirra.

2.3 Samgöngur

2.3.1 Gatnakerfi

Aðkoma akandi umferðar að gróðrarstöðinni verður um núverandi aðkomu frá Kjarnabraut auk nýrrar aðkomu frá Kjarnabraut, norðar á svæðinu.

Kvöð er á lóð Sólskóga ehf. um aðkomu eftir vegi innan lóðar að þjónustuhúsum Skógræktarfélags Eyjafirðinga.

2.4 Veitur

2.4.1 Rafmagn og vatn

Norðurorka á Akureyri sér svæðinu fyrir rafmagni, neysluvatni og heitu vatni.

Jarðstrengur frá RARIK liggur í gegnum deiliskipulagssvæðið. Við byggingu húsa og aðrar framkvæmdir á svæðinu skal sérstakrar varúðar gætt umhverfis strenginn. Kvöð er um aðgengi að jarðstrengnum.

Gróf lega strengsins er merkt á skipulagsuppdrátt.

2.4.2 Fráveita

Núverandi byggingar á svæðinu tengjast rotþró sem staðsett er suðvestan við núverandi skrifstofubyggingu.

Við byggingu nýrra húsa á svæðinu, sem munu vera staðsettar neðar í landinu, er nauðsynlegt að koma fyrir nýrri rotþró og skal hún vera staðsett austast á svæðinu, í námunda við núverandi innkeyrslu.

Yfirfall frá rotþró skal fara í siturlögn við hana. Frágangur siturlagnar, rotþróar og frárennslis skal vera vandaður í alla staði, þannig að engin mengun stafi af. Allar rotþrær skulu miðaðar við heilsársnotkun.

Skal fráveita vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 441/1998 og reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skolp.

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, lóðamörk, byggingarreiti húsa og bílageymslna, 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. Mæliblöð sýna einnig viðmiðunarhæðir gangstétta og gatna við lóðarmörk, sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum.

3.4 Sorpgeymslur og gámar

Sorpgeymslur skulu almennt vera í samræmi við 84. gr. byggingareglugerðar (441/1998) í hverju tilviki.

3.5 Bílastæði

Gert er ráð fyrir 35 bílastæðum á svæðinu fyrir starfsmenn og viðskiptavinum. Þar af skal vera 1 bílastæði fyrir fatlaða.

Þau bílastæði sem sýnd eru innan lóðar á deiliskipulagsuppdrætti eru aðeins til skýringar og staðsetning þeirra getur breyst við endanlega hönnun.

3.6 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.

3.7 Umhverfisáhrif

Þar sem sú uppbygging sem mun eiga sér stað á svæðinu er að mestu á þeim svæðum sem í dag eru ræktunarsvæði, athafnarsvæði eða byggingar gróðrarstöðvarinnar er ekki talið að uppbyggingin með tilheyrandi byggingum hafi neikvæð áhrif á deiliskipulagssvæðið né umhverfi þess. Fyrirhuguð uppbygging er að stórum hluta endurnýjun og endurskipulagning á svæðum gróðrarstöðvarinnar og því ekki um verulega stækkun þessara svæða að ræða.

4 Sérákvæði

4.1 Almenn

Hér er lýst sérstökum skilmálum fyrir hverja húsagerð í deiliskipulagi þessu.

4.2 A – Skrifstofubygging, núverandi bygging

Núverandi bygging er á einni hæð og er gólfflatarmál um 140 m². Heimilt er að byggja nýja byggingu á einni hæð innan byggingarreits í stað núverandi byggingar. Hámarkshæð nýbyggingar skal vera 6 m yfir gólfkóta. Byggingarreiturinn er 195 m² og heimilt er að fullnýta byggingarreitinn. Ekki er heimiluð búseta í byggingunni.

4.3 B – Áhaldageymsla, núverandi bygging

Núverandi bygging er á einni hæð og er gólfflatarmál um 270 m². Heimilt er að byggja nýja byggingu á einni hæð innan byggingarreits í stað núverandi byggingar. Hámarkshæð nýbyggingar skal vera 6 m yfir gólfkóta. Byggingarreiturinn er 450 m² og heimilt er að fullnýta byggingarreitinn.

4.4 C – Gróðurhús, núverandi bygging

Núverandi bygging er á einni hæð og er gólfflatarmál um 400 m². Heimilt er að byggja nýja byggingu innan byggingarreits í stað núverandi byggingar. Byggingarreiturinn er 970 m² og heimilt er að reisa byggingu á einni hæð að hámarki 700 m². Hámarkshæð nýbyggingar skal vera 6 m yfir gólfkóta. Staðsetning innan byggingarreits er frjáls.

4.5 D – Gróðurhús, núverandi byggingar

Núverandi byggingar eru tvö gróðurhús á einni hæð og er gólfflatarmál hvorrar byggingar um 330 m². Heimilt er að byggja nýjar byggingar innan byggingarreits í stað núverandi bygginga. Byggingarreiturinn er 1150 m² og heimilt er að reisa byggingar á einni hæð að hámarki 900 m² samtals. Hámarkshæð nýbyggingar skal vera 6 m yfir gólfkóta. Staðsetning innan byggingarreits er frjáls.

4.6 E – Skrifstofubygging / starfsmannahús

Innan byggingarreitsins er heimilt að reisa byggingu á einni hæð að hámarki 200 m². Hæð skal vera að hámarki 6 m yfir gólfkóta. Staðsetning innan byggingarreits er frjáls. Ekki er heimiluð búseta í byggingunni.

4.7 F – Kæligeymsla

Innan byggingarreitsins er heimilt að reisa byggingu á einni hæð að hámarki 300 m². Hæð skal vera að hámarki 6 m yfir gólfkóta. Staðsetning innan byggingarreits er frjáls.

4.8 G – Gróðurhús

Innan byggingarreitsins er heimilt að reisa byggingu á einni hæð að hámarki 2.200 m². Hæð skal vera að hámarki 10 m yfir gólfkóta. Staðsetning innan byggingareits er frjáls.

4.9 H – Gróðurhús

Innan byggingarreitsins er heimilt að reisa byggingu á einni hæð að hámarki 2.200 m². Hæð skal vera að hámarki 10 m yfir gólfkóta. Staðsetning innan byggingareits er frjáls.

Samþykktir

Deiliskipulag þetta var samþykkt í skipulagsnefnd Akureyrar þann

_____ 2007.

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73 / 1997, var samþykkt í bæjarstjórn Akureyrar þann

_____ 2007.

Bæjarstjóri Akureyrar

Deiliskipulag þetta öðlaðist gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda

þann _____ 2007.