



AKUREYRARBÆR

HJÚKRUNARHEIMILI VIÐ VESTURSÍÐU 9

DEILISKIPULAG - TILLAGA

SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR

ÚTGÁFA 0.0
14.10.2010

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 og friðun	3
1.6	Núverandi aðstæður	3
2	Deiliskipulag	4
2.1	Lóð	4
2.2	Byggingarreitir	4
2.3	Samgöngur	4
2.3.1	Gatnakerfi	4
2.3.2	Stígakerfi.....	4
2.3.3	Bílastæði.....	4
2.4	Veitur.....	5
2.4.1	Rafmagn, vatn og ljósleiðari	5
2.4.2	Fráveita.....	5
3	Almennir skilmálar.....	6
3.1	Almennt.....	6
3.2	Hönnun og uppdrættir	6
3.3	Mæliblöð	6
3.4	Sorpgeymslur og gámar.....	6
3.5	Frágangur lóða.....	6
3.6	Umhverfisáhrif.....	6
4	Sérákvæði	7
4.1	Almennt.....	7
4.2	A – Hjúkrunarheimili við Vestursíðu 9	7
4.3	Byggingarefni og efnisval	7
	Samþykktir.....	8

1 Forsendur

1.1 Almennar upplýsingar

Skilmálar þessir gilda fyrir skipulagssvæðið, en það nær til lóðar hjúkrunarheimilis við Vestursíðu 9 (sjá nánar í kafla 1.2).

Hér er lýst almennum upplýsingum um deiliskipulagssvæðið og nágrenni þess.

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 stærð

Skipulagssvæðið afmarkast í vestri af gangstétt vestan Vestursíðu, í norðri af göngustíg sem liggur frá Vestursíðu að Síðuskóla, í austri af lóðarmörkum lóða við Keilúsíðu og Kjalarsíðu og suðri af skilgreindu *opnu svæði til sérstakra nota* í gildandi aðalskipulagi.

Skipulagssvæðið er um 2,1 ha að flatarmáli og er svæðið allt í eigu Akureyrarbæjar.

1.3 Skipulagsleg staða

Í gildi er aðalskipulag fyrir Akureyri 2005-2018. Svæðið sem deiliskipulagið nær til er í aðalskipulagi skilgreint sem *íbúðarsvæði* og *opið svæði til sérstakra nota*.

Vegna vinnu við deiliskipulag er þörf á að gera breytingu á aðalskipulagi. Hluti þeirra svæða sem í aðalskipulagi eru skilgreind sem *íbúðarsvæði* og *opið svæði til sérstakra nota* verða skilgreind sem *svæði fyrir þjónustustofnanir* í breyttu aðalskipulagi.

Samhliða gerð deiliskipulags er gerð breyting á aðalskipulagi til samræmis við tillögu að deiliskipulagi.

1.4 Gögn deiliskipulags

Deiliskipulag hjúkrunarheimilis við Vestursíðu samanstendur af eftirtöldum gögnum:

- Greinargerð með skipulags- og byggingarskilmálum
- Deiliskipulagsuppdráttur í mælikvarða 1:1000 ásamt sniði í mælikvarða 1:500.
- Skýringaruppdráttur í mælikvarða 1:1000 ásamt sniði í mælikvarða 1:500.

Skipulagið er unnið af X2 hönnun-skipulag ehf., sem er ráðgjafafyrirtæki í skipulagsgerð sem og landslags- og umhverfishönnun.

1.5 Minjar og friðun

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

1.6 Núverandi aðstæður

Svæðið sem deiliskipulagið nær til er óbyggt, en í jaðri þess liggur gatan Vestursíða. Svæðið er grasi gróið með trjá- og runnagróðri á víð og dreif. Meðfram Vestursíðu austanverði er skjólbelti sem er samsett úr öspum og öðrum trjágróðri. Grasflöt með fótboltamörkum er vestan lóðarmarka við Kjalarsíðu og sunnan hennar er svæði sem áður var nýtt sem skólagarðar.

Göngustígur liggur í gegnum svæðið, frá Vestursíðu að lóðarmörkum Síðuskóla. Þá liggur stígur að svæðinu frá Keilusiðu og meðfram Vestursíðu vestanverðri er gangstétt. Engin aðkoma fyrir akandi umferð er að lóðinni en aðkomum verður best við komið frá Vestursíðu.

Nokkur halli er á lóðinni, en hann er um 3-4 m frá vestri til austurs.

Dýpt jarðvegs niður á fastan botn er nokkur eða um 1,5 - 4,5 m skv. gögnum frá framkvæmdadeild Akureyrar.

2 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi innan skipulagssvæðisins. Þar sem til stendur að byggja hjúkrunarheimili á svæðinu er þörf á að skilgreina lóð fyrir þá byggingu og því er ráðist í gerð deiliskipulags fyrir svæðið.

2.1 Lóð

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.

Engin lóð er fyrir á svæðinu. Ein lóð er skilgreind á svæðinu í deiliskipulagi þessu, Vestursíða 9.

Lóð hjúkrunarheimilis er 16.340 m² að stærð og er nýtingarhlutfall innan lóðar að hámarki 0,22.

Sú kvöð er á lóðinni að um 1 m hárrí hljóðmön skal komið fyrir innan lóðar, á um 100 kafla meðfram Vestursíðu.

2.2 Byggingarreitir

Á skipulagsuppdraetti er sýndur byggingarreitur á lóð og skal bygging byggð innan hans.

2.3 Samgöngur

2.3.1 Gatnakerfi

Vestursíða liggur í gegnum skipulagssvæðið í vesturjaðri skipulagssvæðisins en aðkoma akandi umferðar að fyrirhugaðri lóð er ekki til staðar. Gert er ráð fyrir tveimur aðkomum að lóð hjúkrunarheimilis frá Vestursíðu. Annarsvegar á móts við Bröttusíðu og hinsvegar um 50 m sunnan aðkomu að húsum nr. 20-30 við Vestursíðu.

2.3.2 Stígakerfi

Göngustígur er við mörk skipulagssvæðisins í norðri og liggur hann frá Vestursíðu að lóðarmörkum Síðuskóla. Gangstétt er meðfram Vestursíðu vestanverðri og göngustígur liggur að svæðinu frá Keilúsíðu.

Gert er ráð fyrir 3 m breiðum göngustíg austast á skipulagssvæðinu, á milli lóða við Keilúsíðu 10-12 og lóðar hjúkrunarheimilis. Stígurinn mun liggja frá göngustíg nyrst á skipulagssvæðinu og að göngustíg sem liggur í framhaldi af Kjalarsíðu.

2.3.3 Bílastæði

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

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir eftirfarandi sérákvæði um bílastæði innan lóðar á skipulagssvæðinu:

Kvöð eru um 45 bílastæði á lóð hjúkrunarheimilis, þar af fimm fyrir hreyfihamlaða. Mögulegt verður að fjölga þessum stæðum um 20 og hafa því 65 bílastæði innan lóðar hjúkrunarheimilis.

Hjúkrunarheimilið skiptist í 5 kjarna sem hver um sig er með 9 íbúðum. Gert er ráð fyrir einu bílastæði fyrir hverja íbúð og því 9 bílastæðum fyrir hvern kjarna. Af þessum 9 stæðum skal eitt vera fyrir hreyfihamlaða. Gert er ráð fyrir að bílastæðin nýtist aðallega starfsmönnum hjúkrunarheimilis, gestum og íbúum þess.

Gert er ráð fyrir að bílastæðin verði staðsett norðan og sunnan byggingar og verður aðkoma að þeim um þær tvær aðkomur sem gert er ráð fyrir að lóðinni.

Á skýringarupprætti má sjá mögulega útfærslu á bílastæðum en sú útfærsla er aðeins til skýringar og staðsetning bílastæða getur breyst við endanlega hönnun.

2.4 Veitur

2.4.1 Rafmagn, vatn og ljósleiðari

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

Undir og meðfram Vestursíðu eru lagnir fyrir hitaveitu og vatnsveitu.

Ljósleiðari liggur við lóðarmörk til austurs og fer hann á kafla inn í byggingarreit fyrir hjúkrunarheimili. Kvöð er á lóðinni um að ljósleiðarinn liggur um hana. Ef til þess kemur að færa þurfi ljósleiðarann verður það á kostnað lóðareiganda. Veitufyrirtækjum er heimill aðgangur og uppgröftur vegna eftirlits og viðhalds ljósleiðara og standa straum af þeim kostnaði.

Samráð skal haft við Akureyrarbæ og Norðurorku vegna framkvæmda í nánd við núverandi lagnir, og möguleika á færslu lagna.

2.4.2 Fráveita

Öll mannvirki tengist fráveitukerfi Akureyrar. Kerfið er í samræmi við byggingarreglugerð nr. 441/1998 og reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skulp.

Frárennislögn liggur undir Vestursíðu en samráð skal haft við Akureyrarbæ vegna framkvæmda í nánd við núverandi lagnir, og möguleika á færslu lagna.

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, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Allir hlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð. Byggingarlína 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 gámar

Sorpgeymslur skulu 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 hjúkrunarheimilis við Vestursíðu fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlaða nr. 105/2006,

Ekki er talið að framfylgd deiliskipulags hafi neikvæð umhverfisáhrif. Helstu framkvæmdir skv. deiliskipulagi er bygging hjúkrunarheimilis á einni hæð á áður óbyggðu svæði. Hið óbyggða svæði er ekki frábrugðið öðrum óbyggðum svæðum í og umhverfis Síðuhverfi og því er ekki talið að þessar framkvæmdir hafi neikvæð áhrif á umhverfið.

4 Sérákvæði

4.1 Almenn

Hér er lýst sérstökum skilmálum fyrir þá húsagerð sem gert er ráð fyrir í deiliskipulagi þessu.

4.2 A – Hjúkrunarheimili við Vestursíðu 9

Innan byggingarreits er heimilt að reisa hjúkrunarheimili á einni hæð ásamt inngörðum.

Þakgerð er frjáls en hámarkshæð bygginga er 5,0 m yfir gólfkóta.

Viðmiðunargólfkóti bygginga er 73,5 m en heimilt er að hann sé á bilinu 73,0 – 74,0 m.

Hámarks byggingarmagn innan byggingareits lóðar er 3.595 m². Staðsetning innan byggingarreits er frjáls.

4.3 Byggingarefni og efnisval

Útveggir hjúkrunarheimilis skulu vera steinsteyptir. Veggirnir verða einangraðir og múrhúðaðir eða með léttri klæðningu og gleri.

Samþykktir

Deiliskipulag þetta var samþykkt í skipulagsnefnd Akureyrar þann

Tillagan var auglýst frá _____ til _____

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

Bæjarstjóri Akureyrar

Deiliskipulag þetta öðlaðist gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann _____