

**Orlofsbyggð norðan Kjarnalundar–  
Gata Norðurljósanna, Gata Mánans og Gata Sólarinnar**

**Deiliskipulag**

**Skipulagsákvæði og umhverfisskýrsla**

Tillaga 14. ágúst 2013

Skipulagsdeild Akureyrar

---



**TEIKNISTOFA  
ARKITEKTA**  
GYLFJ. GUÐJÓNSSON  
OG FÉLAGAR ehf.  
arkitektar faí

## Efnisyfirlit:

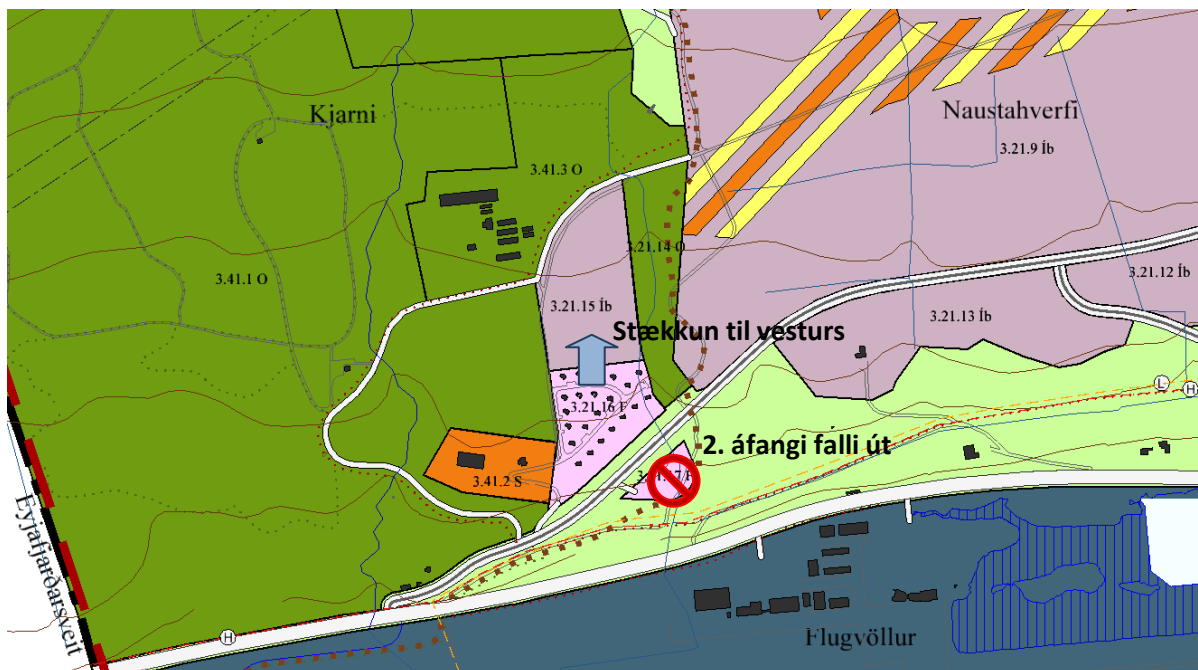
<b>1</b>	<b>Meginatriði og markmið</b> .....	<b>1</b>
1.1	Meginatriði skipulagstillögu.....	1
<b>2</b>	<b>Forsendur</b> .....	<b>2</b>
2.1	Skipulagssvæðið .....	2
2.2	Staðhættir.....	2
2.3	Samhengi við aðrar skipulagsáætlanir .....	4
<b>3</b>	<b>Skilmálar</b> .....	<b>5</b>
3.1	Lóð.....	5
3.2	Frístundahús .....	5
3.3	Umferðarsvæði.....	6
3.4	Sorp og lagnir.....	6
3.5	Almennar gæðakröfur og aðrir skilmálar.....	7
<b>4</b>	<b>Uppdrættir</b> .....	<b>8</b>
4.1	Deiliskipulagsuppdráttur, smækkaður í mkv. 1:2000.....	8
4.2	Skýringaruppdráttur, smækkaður í mkv. 1:2000 .....	9
<b>5</b>	<b>Samþykkt og gildistaka</b> .....	<b>10</b>

# 1 MEGINATRIÐI OG MARKMIÐ

Frístundabyggð norðan Kjarnalundar sunnan Akureyrar er byggð samkvæmt deiliskipulagi frá 1993. Í skipulaginu er gert ráð fyrir tveimur áföngum, ofan og neðan væntanlegrar tengibrautar. 1. áfangi ofan tengibrautar (ókominnar) er sem næst fullbyggður en engar framkvæmdir hafa verið í 2. áfanga svæðisins. Í deiliskipulagi þessu er gert ráð fyrir stækkun frístundabyggðarinnar til vesturs og að 2. áfangi skv. deiliskipulagi frá 1993 er felldur út. Um er að ræða nýtt deiliskipulag og við gildistöku þess fellur eldra deiliskipulag úr gildi.

Markmið með gerð skipulagsins er að hagræða frekari uppbyggingu frístundabyggðarinnar við Kjarnaskóg með stækkun núverandi frístundabyggðar til vesturs. 2. áfangi frístundabyggðarinnar sem felldur er út var skipulagður austan fyrirhugaðs tengivegar í skógivöxnu brattlendi.

Með stækkun núverandi svæðis næst samnýting aðkomuvega og lagnakerfis auk þess sem landgerðin þykir hentug til byggingar. Landsvæðið sem kemur til stækkunar skipulagssvæðisins þykir heppilegt byggingarland en vegna takmarkaðs bæjarlands er gerð sú krafa að húsin skuli vera þannig uppbyggð að þau geti í fyllingu tímans vikið fyrir íbúðarbyggð. Farið verður með slíka breytingu sem breytingu á aðalskipulagi og deiliskipulagi ef til þess kemur.



Mynd 1 Breyting er gerð samhlíða á aðalskipulagi Akureyrar 2005-2018

Skipulagsráðgjafi er Teiknistofa arkitekta, Gylfi Guðjónsson og félagar ehf.

Skipulagsgögn eru greinargerð þessi með byggingar- og skipulagsskilmálum, skipulagsuppráttur nr. 01 dags. 17.07.2013 og skýringaruppráttur nr. 02 dags. 17.07.2013.

## 1.1 MEGINATRIÐI SKIPULAGSTILLÖGU

Skipulagssvæðið er um 3,73 ha að stærð og eru skilgreindir 33 byggingarreitir á einni lóð. 22 Hús hafa nú þegar verið reist og gert er ráð fyrir 11 nýjum að auki. Byggingarreitur húss nr. 2 í gildandi deiliskipulagi er felldur út vegna lagna í jörð, sem ekki verða færðar. Hvert hús fær skilgreint svæði til einkaafnota innan lóðarinnar sbr. gr. 5.3.2.12. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Núverandi hús standa í gróinni brekku með landhalla um 13% frá vestri til austurs og er trjá- og runnagróður þar ríkjandi. Nýju húsin munu standa á brekkubrúninni, ofan við núverandi

frístundabyggð og dregur þar töluvert úr landhalla. Skal húsagerð vera sambærileg þeirri sem fyrir er á svæðinu.

Nýjabæjargil afmarkar skipulagssvæðið til norðurs og þykir skemmtilegt til útivistar og leikja. Tvö leiksvæði eru skilgreind á lóðinni auk útsýnissvæðis við norðvesturmörk svæðisins með sýn til norðurs, út Eyjafjörð og austurs, að Vaðlaheiði.

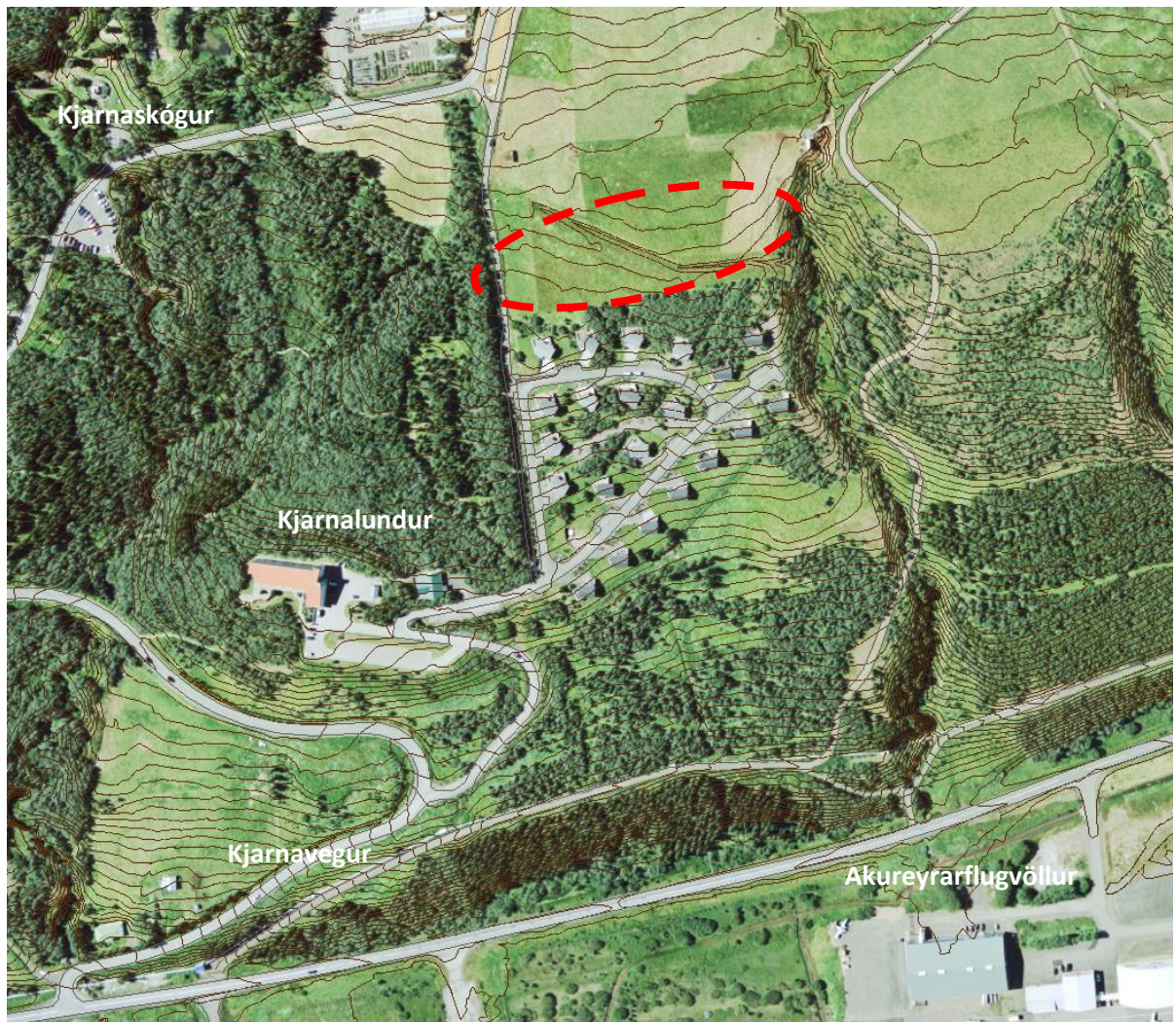
## 2 FORSENDUR

### 2.1 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Skipulagssvæðið nær yfir stækkaðan landnotkunarreit fyrir frístundabyggð nr. 3.21.16 F í Aðalskipulagi Akureyrar 2005-2017 sem er um 3,73 ha að stærð. Það afmarkast af Kjarnaskógi og lóðum Kjarnalundar til suðurs, óbyggðu íbúðarsvæði til vesturs, gili á opnu grónu svæði til norðurs og fyrirhugaðri tengibraut á annars óbyggðu grónu svæði til austurs.

### 2.2 STAÐHÆTTIR

Skipulagssvæðið er í brekkunni ofan Eyjafjarðarbrautar vestari við norðurmörk skógræktarsvæðisins í Kjarna og norðan Kjarnalundar. Kjarnalundur var byggður sem heilsuhæli en hefur verið nýttur sem vistheimili aldraðra undanfarin ár. Ekki er ljóst hver nýting hússins verður næstu árin.



Mynd 2 Loftmynd með hæðarlínum sýnir legu í landi.



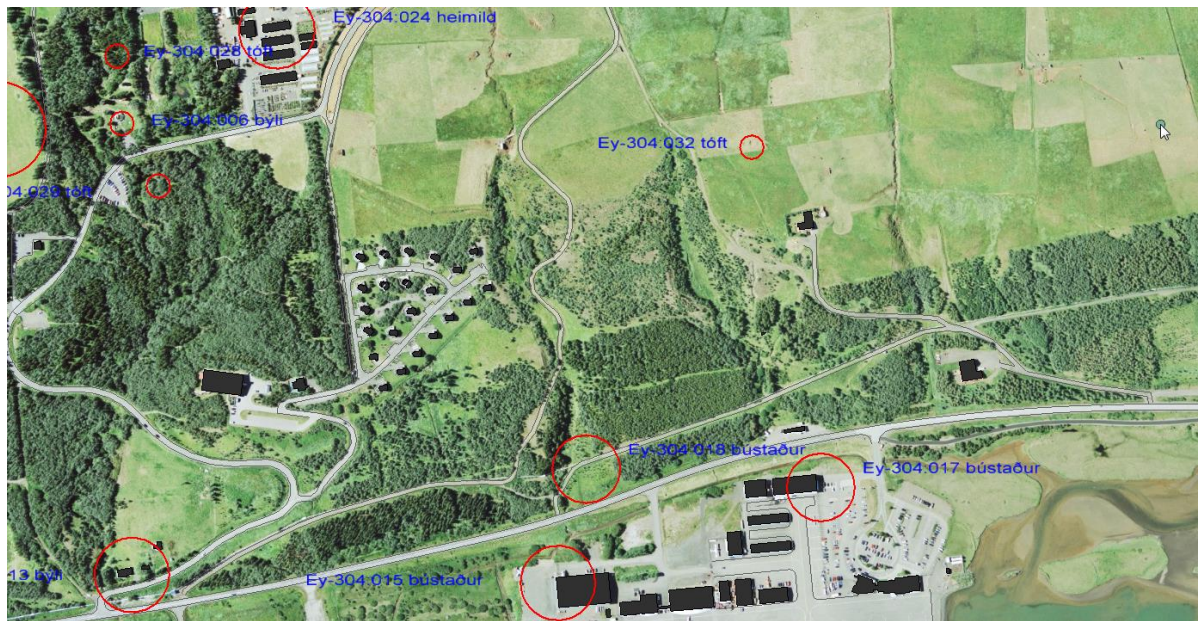
Byggðin er í brekkunni, sem er framhald bæjarbrekkunnar á Akureyri. Hún er að mestu skógi vaxin en þverskorin af misdjúpum giljum. Efri mörk orlofshúsabyggðarinnar eru við ákveðin skil í landinu þar sem við tekur hallaminna land og tún vestur af. Akureyrarflugvöllur er handan Eyjafjarðarbrautar og eru um 430 m frá neðsta orlofshúsinu í flugbrautarjaðar.

Áður áformaður 2. áfangi svæðisins er í skóglendi og að hluta til í brattara landi en núverandi byggð. Auk þess er 2. áfangi austan fyrirhugaðrar tengibrautar og þar með aðskilinn frá 1. áfanga. Því er fallið frá byggingaráformum á því svæði.

Skógurinn markar sérkenni svæðisins auk þess sem útsýni er gott frá öllum húsunum vegna landhallans.

Aðkoma að svæðinu er frá Kjarnavegi sem liggur frá Eyjafjarðarbraut, um Kjarnaskóg og til norðurs að Naustahverfi. Frá Kjarnavegi er aðkomuleið að Kjarnalundi, sem heldur áfram inn í frístundahúsabyggðina.

### 2.2.1 FORNMINJAR



Mynd 3 Skráðir minjastaðir sbr. fornleifaskrá í landi Akureyrar 1995-1999.

Enginn skráður minjastaður er innan skipulagssvæðisins.

## 2.3 SAMHENGI VIÐ AÐRAR SKIPULAGSÁÆTLANIR

### 2.3.1 ÁKVÆÐI AÐALSKIPULAGS AKUREYRAR 2005-2018

**Tafla 1 Frístundabyggð:**

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
3.21.16 F	3,1	Frístundahús við Kjarnalund 1	Fullbyggt	Óbreytt
3.21.17 F	0,7	Frístundahús við Kjarnalund 2	Óbyggt	Uppbygging skv. deiliskipulagi

Áhrif: Svæði 3.21.16 verður stækkað. Svæði 3.21.17 verður felld út úr aðalskipulagi.

**Tafla 2 Aðliggjandi opin svæði til sérstakra nota:**

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
3.21.14 O	3,2	Óskipulagt opið svæði í Naustahverfi		Óskipulagt opið svæði í Naustahverfi
3.41.1 O	112,6	Kjarnaskógur	Útivistarsvæði	Óbreytt

Engin áhrif.

**Tafla 3 Aðliggjandi íbúðarsvæði:**

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
3.21.15 Íb	4,5	Naustahverfi	Ramma-skipulag	Þéttleiki skilgreindur í rammaskipulagi. Deiliskipulag verður unnið í samræmi við rammaskipulag.

Áhrif: Svæði 3.21.15 skerðist sem nemur stækkun frístundabyggðarinnar.

**Tafla 4 Aðliggjandi svæði fyrir þjónustustofnun:**

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
3.41.2 S	2,1	Kjarnalundur	Dvalarheimili, hressingarhæli	Óbreytt

Áhrif: Minni háttar aukning umferðar.

### 2.3.2 AÐLIGGJANDI DEILISKIPULAG

Kjarnalundur, deiliskipulag. samþ. í bæjarstjórn 1. apríl 2003, tók gildi 9. maí 2003. Breyting samþ. 25.1.2005, tók gildi 28. febrúar 2005.

## 3 SKILMÁLAR

---

### 3.1 LÓÐ

Skilgreind er ein óskipt lóð, 36.538 m<sup>2</sup> að flatarmáli. Eigendur frístundahúsa skulu hafa með sér félag um viðhald og rekstur lóðar auk sameiginlegra mannvirkja s.s. gatna.

#### 3.1.1 SVÆÐI TIL EINKAAFNOTA

Hvert hús hefur skilgreint svæði til einkaafnota skv. gr. 5.3.2.12 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Gróðursetning skal vera í samráði við eigendur aðliggjandi húsa og tillit skal tekið til skuggamyndunar á næstu hús og dvalarsvæði utandyra. Ekki er leyfilegt að girða af svæði til einkaafnota. Miðað er við að færar leiðir verði um landið milli einkaafnotasvæða.

#### 3.1.2 LEIKSVÆÐI

Leiksvæði eru tvö innan lóðar. Eitt sem snýr að bakhliðum núverandi húsa og annað í skógarrjóðri á milli núverandi frístundahúsa og nýju húsanna.

Náttúruleg leik- og útivistarsvæði eru aðliggjandi skipulagssvæðinu s.s. Nýjabæjargil og nálæg skógrækt.

#### 3.1.3 ÚTSÝNISSTAÐUR

Heimilt er að gera útsýnisvall við Nýjabæjargil með sýn til norðurs og austurs.

### 3.2 FRÍSTUNDAHÚS

- Gert er ráð fyrir 11 nýjum frístundahúsum á einni hæð við Götu Sólarinnar. Stærð hvers byggingarreits er um 143 m<sup>2</sup>.
- Byggingarreitir núverandi húsa eru einnig skilgreindir, um 165 m<sup>2</sup> að stærð.
- Nýtingarhlutfall lóðar er 0,075.
- Hámarks grunnflatarmál hvers húss er 70 m<sup>2</sup>.
- Form og útlit nýrra bygginga á efsta hluta svæðisins skal vera í innbyrðis samræmi, þ.e. sama yfirbragð og stíll skal vera á öllum húsum þótt stærð þeirra og innra skipulag geti verið ólíkt.
- Byggingarefni skal vera timbur og hús timburklædd. Samræmi skal vera í litasetningu húsa.
- Hæðasetning nýrra húsa miðast við að gólfhæð verði um 25 cm yfir óhreyfðri (núverandi) landhæð þar sem land er hæst undir byggingunni. Við veitingu byggingarleyfis er heimilt að víkja frá meginreglunni ef rökstuddar og gildar ástæður liggja fyrir. Meginatriði er að hús falli vel að landi og að hvorki verði skering í landi ofan þeirra né fylling framan við.
- Mesta vegghæð (skurðlína ytri brúnar útveggja á langhlið og efri brúnar þaksperru) má vera 280 cm yfir gólfhæð.
- Þakhalli skal vera sem næst 1:2,5 (22°). Þök skulu vera hefðbundin mænispök og dökk að lit. Hámarkshæð bygginga er 480 cm yfir gólfhæð. Mænisstefna skal vera samsíða langhlið byggingarreits.

#### 3.2.1 BYGGINGARREITIR

Byggingarreitir eru skilgreindir á deiliskipulagsupprætti og málsettir á mæliblaði. Hús skulu standa innan byggingarreits. Þó mega þakbrúnir ná allt að 0,6 m út fyrir byggingarreit.

### **3.2.2 MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ**

Á mæli- og hæðarblöðum eru sýndar hæðir við lóðamörk og leiðsögukótar, þ.e. leiðbeinandi hæðarkótar gólfs jarðhæðar eða 1. hæðar. Í vissum tilvikum geta hæðarkótar verið bindandi vegna frárennslislagna. Gefin er upp hámarkshæð byggingar yfir leiðsögukóta, lega vatns- og frárennslislagna og inntakshliðar fyrir rafmagn og heitt vatn.

### **3.2.3 AÐALTEIKNINGAR**

Aðalteikningar (byggingarnefndarteikningar) skulu vera í samræmi við meginmarkmið deiliskipulagsins, skilmála þess, hæðar- og mæliblöð svo og byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem við eiga.

Leggja skal inn til samþykktar byggingarnefndar heildaruppdrætti af öllum fyrirhuguðum mannvirkjum á viðkomandi lóðarluta. Byggingar skulu mynda samhengi eða heild.

Á aðalteikningar skal rita efnis- og áferðarlýsingu þar sem viðkomandi mannvirkjum er lýst s.s. burðarvirkjum, ytri frágangi og efnis- og litavali.

Skjólveggi og girðingar skal sýna og skilgreina á aðalteikningum. Staðsetningu og útlit sorpgeymslna skal sýna á aðalteikningu.

Á aðalteikningum skal gera grein fyrir lóðarhönnun, núverandi og fyrirhugaðri landhæð lóðar og helstu hæðarkótum. Lóðarhæðir skulu sýndar á sniðum og útlitsmyndum eftir því sem við á. Einnig skal skráningartafla vera á aðalteikningum þar sem stærðir eru tilgreindar. Að öðru leyti vísast til kafla 4.3 í byggingarreglugerð.

### **3.2.4 VINNU- OG SÉRTEIKNINGAR**

Sérteikningum skal skila í samræmi við ákvæði í kafla 4.4 í byggingarreglugerð.

## **3.3 UMFERÐARSVÆÐI**

### **3.3.1 GÖTUR OG STÍGAR**

Innan skipulagssvæðisins eru þrjár götur, þ.e. Gata Norðurljósanna, Gata Mánans og Gata Sólarinnar, sem verður í nýjasta og efsta hluta svæðisins. Göturnar eru hluti lóðar frístundabyggðarinnar.

Engar gangstéttar eru skilgreindar innan svæðisins en götur eru þess eðlis að gangandi vegfarendur eiga forgang. Akbrautir verða með bundnu slitlagi og er hámarkshraði skilgreindur 15 km/klst.

Göngustígar liggja frá götum að leiksvæðum og útsýnispalli.

Aðkoma að lóðinni er frá Kjarnavegi um aðkomuveg að Kjarnalundi.

### **3.3.2 BÍLASTÆÐI**

Við hvert hús er gert ráð fyrir tveimur bílastæðum. Auk þess er gert ráð fyrir nokkrum almennum bílastæðum meðfram akbraut.

## **3.4 SORP OG LAGNIR**

### **3.4.1 SORPGEYMSLUR**

Gera skal ráð fyrir sorphirslu fyrir tvö sorphlát við hvert hús. Ekki verður almenn sorphirða frá hverju húsi og eru sorpgámar við aðkomuleið að svæðinu.

### **3.4.2 LAGNIR OG FRÁVEITA**

Dreifistöð rafveitu er skammt sunnan skipulagssvæðisins (deiliskipulag Kjarnalundar). Götuskápar rafveitu eru við akbrautarbrún á þrem stöðum í núverandi byggð. Heimilt verður að setja upp



götuskápa þar sem þeirra er þörf án byggingarleyfis að teknu tilliti til bílastæða og aðkomuleiða að húsum.

11 Kv rafstrengir liggja niður með skipulagsmörkum að sunnanverðu. Stækkun byggðarinnar hefur ekki áhrif á stofnlagnir en byggingarreitur húss nr. 2 í eldra deiliskipulagi er felldur út vegna rafstrengs.

Dreifilagnir veitukerfa eru ekki sýndar á deiliskipulagsupprætti. Þær liggja bæði undir götum og innan einkaafnotasvæða nær húsum.

### **3.5 ALMENNAR GÆÐAKRÖFUR OG AÐRIR SKILMÁLAR**

Lögð skal áhersla á vandaða hönnun og frágang mannvirkja á skipulagssvæðinu. Í því sambandi er vísað til ákvæða og leiðbeininga í byggingarlistarstefnu Akureyrarbæjar, sem samþykkt var í bæjarstjórn 12. júní 2001. Við afgreiðslu byggingar- og framkvæmdaleyfa verður lagt mat á gæði hönnunar í samræmi við stefnuna.

Í gildi eru almennir byggingaskilmálar Akureyrarbæjar frá 2006 og samþykkt um skilti og auglýsingar í lögsögu Akureyrarkaupstaðar frá 2011.

## **4 UPPDRÆTTIR**

---

### **4.1 DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR, SMÆKKAÐUR Í MKV. 1:2000**

## **4.2 SKÝRINGARUPPDRÁTTUR, SMÆKKAÐUR Í MKV. 1:2000**

## 5 SAMÞYKKT OG GILDISTAKA

---

Skipulagstillagan var auglýst almenningi til sýnis þann \_\_\_\_\_ 2013.  
Athugasemdafrestur var til \_\_\_\_\_ 2013.  athugasemdir bárust.

Deiliskipulag þetta sem auglýst var skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í skipulagsnefnd þann \_\_\_\_\_ 2013 og í bæjarstjórn þann \_\_\_\_\_ 2013.

---

bæjarstjóri

Deiliskipulagið öðlaðist gildi við auglýsingu um samþykkt þess í  
B-deild Stjórnartíðinda \_\_\_\_\_ 2013