



AKUREYRARBÆR - HRÍSEY AUSTURVEGUR, EYJABYGGÐ OG BÚÐARTANGI BREYTING Á DEILISKIPULAGI

SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR

ÚTGÁFA 0.0
07.05.2009

UNNIÐ FYRIR AKUREYRARBÆ



Hönnun- og Skulad

Breyting frá gildandi deiliskipulagi.....	2
1 Almennar upplýsingar.....	3
1.1 Almennar upplýsingar.....	3
1.2 Afmörkun skipulagssvæðis og staðhættir.....	3
1.3 Skipulagsleg staða.....	3
1.4 Fornminjar.....	3
2 Deiliskipulag.....	4
2.1 Lóðir.....	4
2.2 Byggingarreitir.....	4
2.3 Samgöngur.....	4
2.3.1 Gatnakerfi.....	4
2.3.2 Stigar.....	4
2.3.3 Bílastæði.....	4
2.4 Veitur.....	5
2.4.1 Rafmagn og vatn.....	5
2.4.2 Fráveita.....	5
2.5 Sjóvarnargarður.....	5
2.6 Flotbyggja og aðstöðuhús.....	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
4 Sérákvæði.....	7
4.1 Almennt.....	7
4.2 Austurvegur 15-21. Einbýlishúsabyggð.....	7
4.3 Búðartangi 2A. Einbýlishús.....	7
4.4 Búðartangi 4-10. Einbýlishúsabyggð.....	7
4.5 Austurvegur 39-41. Frístundabyggð.....	7
4.6 Eyjabýggð 2-7. Frístundabyggð.....	8
4.7 Eyjabýggð 8-11. Frístundabyggð.....	8
4.8 Eyjabýggð 12-15. Frístundabyggð.....	8
4.9 Austurvegur 44-52. Frístundabyggð.....	8
4.10 Austurvegur 51-53. Frístundabyggð.....	8
4.11 Austurvegur 55-57. Frístundabyggð.....	9
Búðartangi 2A, skýringarmynd.....	10
Samþykktir.....	11

Breyting frá gildandi deiliskipulagi

Deiliskipulagsbreyting þessi kemur í stað þess deiliskipulags sem er í gildi og var samþykkt í sveitarstjórn Hríseyjarhrepps 24. maí 2002. Nokkrar breytingar hafa verið gerðar á því skipulagi.

Breytingar frá gildandi deiliskipulagi eru eftirfarandi:

1. Húsnúmer við Eyjabbyggð eru uppfærð og lagfærð.
2. Byggingarreitir á þegar byggðum lóðum eru stækkaðir þar sem það þykir henta og þörf er á.
3. Breytt er lóðarmörkum og byggingarreit fyrir Búðartanga 2A og skilmálum breytt fyrir fyrirhugaða byggingu.
4. Þegar byggðum sjóvarnargarði neðan Búðartanga og fyrirhugaðri stækkun hans til austurs er bætt inn í deiliskipulag.

Eftirfarandi breytingar voru gerðar eftir auglýsingar- og kynningartíma:

1. Búðartangi 2A. Felldur er burt viðmiðunargólfkóti hússins. Bætt er inn í skilmála að þakbrún hússins má ekki standa hærra en mænir hússins sem fyrir er á lóðinni.
2. Sjóvarnargarður. Hámarkshæð hans er 5,3 í sjóvarnarkerfi en ekki í ISN 93 eins og stóð í greinargerð.

1 Almennar upplýsingar

1.1 Almennar upplýsingar

Skilmálar þessir gilda fyrir Austurveg, Eyjabyggð og Búðartanga í Hrísey sem er hluti af sveitarfélaginu Akureyrarbæ. Hér er lýst almennum upplýsingum um deiliskipulagssvæðið og nágrenni þess.

1.2 Afmörkun skipulagssvæðis og staðhættir

Deiliskipulagið tekur til þess svæðis sem í aðalskipulagi Hríseyjar 1988-2008 er skilgreint sem íbúðar- og frístundabyggð á suðurenda eyjarinnar.

Deiliskipulagssvæðið er u.þ.b. 12.3 ha. lands sem teygir sig frá jaðri þorpsins í vestri og til austurs þar sem reist hafa verið nokkur sumarhús, byggð á grunni aðalskipulagsins frá 1988.

1.3 Skipulagsleg staða

Deiliskipulag þetta er í samræmi við gildandi aðalskipulag Hríseyjarhrepps 1988-2008.

Við gildistöku þessa skipulags fellur úr gildi skipulag fyrir sama svæði sem samþykkt var í sveitarstjórn Hríseyjarhrepps þann 24. maí 2002.

1.4 Fornminjar

Á auðu svæði vestan lóðar nr. 4 við Búðartanga eru skráðar fornminjar, gamalla bæjarhóll. Óheimilt er að raska hólnum eða næsta nágrenni hans á nokkurn hátt.

2 Deiliskipulag

Markmið deiliskipulagsins er að stuðla að uppbyggingu svæðisins, gefa skipulagsvæðinu heildstætt yfirbragð og ákveða nýtingu þess til framtíðar, tryggja betri nýtingu lóða, aðkomuleiðir og tengsl við umhverfið. Deiliskipulag þetta er þrjúþætt þar sem leitast er við að bjóða upp á lóðir til íbúðabygginga, þéttingu byggðar og skipulag frístundabyggðar.

Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir 28 nýjum lóðum sem skiptast í 8 lóðir fyrir íbúðarhús og 20 lóðir fyrir frístundabyggð.

2.1 Lóðir

Lóðarmörk eru sýnd á skipulagsuppdrætti og stærð óbyggðra lóða skráð. Þessar upplýsingar eru til viðmiðunar, en nánar er gerð grein fyrir lóðarmörkum, málsetningu lóðar og lóðarstærð á mælibleði. Þar sem misræmi er gildir mælibleði. Lóðir eru og verða í eigu sveitarfélagsins.

2.2 Byggingarreitir

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

2.3 Samgöngur

2.3.1 Gatnakerfi

Svæðið tengist Austurvegi til vesturs og er aðkoma að lóðum um Austurveg, Eyjabýggð og Búðartanga.

2.3.2 Stígar

Áhersla er lögð á góð stígatengsl innan svæðisins sem og við stígakerfi aðliggjandi svæða. Gert er ráð fyrir frjálsum aðgengi meðfram sjávarsíðunni.

2.3.3 Bílastæði

Þar sem aðstæður í Hrísey er mjög sérstakar og lífsstíll að mörgu leyti ólíkur því sem við á annarsstaðar, er óæskilegt að kvaðir séu settar um tvö bílastæði á lóð. Tiltölulega fáir bílar eru í Hrísey og vegalengdir stuttar. Þessari kvöð fylgir óþarfa mengun sem hingað til hefur ekki verið vandamál í Hrísey.

Það er vilji bæjarstjórnar og íbúa að takmarka umferð ökutækja eins og hægt er og með því viðhalda þeirri friðsæld sem eyjan býður upp á.

Í deiliskipulaginu er leitast við að uppfylla lágmarkskröfur um bílastæði á lóðum og í formi sameiginlegra bílastæða.

2.4 Veitur

2.4.1 Rafmagn og vatn

Sveitarfélagið sér svæðinu fyrir rafmagni, neysluvatni og heitu vatni. Eigendur lóða þurfa að kosta tengingu við rafmagn samveitunnar.

2.4.2 Fráveita

Frárennsli bygginga á skipulagssvæðinu er veitt í rotþrær. Skal fráveita vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 441/1998 og reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skolp.

2.5 Sjóvarnargarður

Gert er ráð fyrir sjóvarnargarði við strandlengjuna, í framhaldi af þeim garði sem fyrir er á svæðinu. Mun nýji garðurinn vera um 100 m langur liggja til austurs út frá núverandi garði.

Garðurinn er að fullu hannaður af Siglingastofnun Íslands og verður hámarkshæð á honum í kóta 5,3 m.y.s. í sjómælingakerfi.

2.6 Flotbryggja og aðstöðuhús

Austan við fyrirhugaðan sjóvarnargarð er gert ráð fyrir að hægt verði að koma fyrir flotbryggju og færarlegu aðstöðuhúsi vegna hennar.

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 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.

4 Sérákvæði

4.1 Almenn

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

4.2 Austurvegur 15-21. Einbýlishúsabyggð.

Samkvæmt aðalskipulagi er gert ráð fyrir áframhaldandi þróun íbúðahúsabyggðar á þessum reit.

Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir að íbúðarhús við lóð nr. 15 verði á tveimur hæðum með mænissstefnu samsíða götu. Hámarksgrunnflötur húss skal vera 120 m², en byggingarreitur er 14x15 m. Byggingarefni skal vera steypa og/eða timbur. Hámarkshæð húss skal vera 9 m frá gólfkóta upp á mæni. Þakhalli skal vera að lágmarki 30°.

Hús við nr. 17-21 skulu vera á einni hæð til samræmis við núverandi byggð í austri. Hámarksgrunnflötur húsa skal vera 180 m², en byggingarreitur er 14x15 m. Byggingarefni skal vera steypa og/eða timbur. Hámarkshæð húsa skal vera 7.5 m frá gólfkóta upp á mæni. Þakhalli skal vera að lágmarki 30°.

4.3 Búðartangi 2A. Einbýlishús.

Um er að ræða breytingu á lóðarmörkum við Búðartanga 2A. Lóðin var 530 m² en er eftir breytingu 696,9 m².

Heimilt er að fjarlægja núverandi hús og byggja nýtt hús á lóðinni. Hæð núverandi húss er 6,1 m yfir gólfkóta, sem er 3,78 m.y.s.

Hámarksgrunnflötur húss skal vera 170 m². Húsið skal vera á einni hæð og má þakbrún hússins ekki standa hærra en mænir hússins sem fyrir er á lóðinni. Hámarkshæð hússins skal vera 4,0 m frá gólfkóta (sjá skýringarmynd á bls. 10). Þakform hússins er frjálst.

4.4 Búðartangi 4-10. Einbýlishúsabyggð.

Gert er ráð fyrir íbúðabyggð með fjórum íbúðarhúsum ásamt leik- og sparkvelli.

Um svokallaða "bryggjubyggð" er að ræða með húsum á tveimur hæðum. Hámarksgrunnflötur húsanna skal vera 90 m², en byggingarreitir eru 10x10 m.

Húsin skulu byggð úr timbri með mænissstefnu húsa þannig að stafnar húsanna snúa í norður-suður. Hámarkshæð húsa skal vera 7.5 m frá gólfkóta upp á mæni. Þakhalli skal vera að lágmarki 30°.

Gert er ráð fyrir sameiginlegum bílastæðum fyrir íbúa svæðisins við innkeyrslu í hverfið eins og uppdráttur sýnir.

Sameiginlega svæðið með leik- og sparkvelli skiptist hlutfallslega á lóðarhafa hverfisins.

4.5 Austurvegur 39-41. Frístundabyggð.

Gert er ráð fyrir frístundabyggð með tveimur húsum. Mænissstefna húsanna skal vera samsíða götu og með þakhalla að lágmarki 30°. Húsin skulu vera

á allt að tveimur hæðum, byggð úr timbri og/eða steiptum kjallara. Hámarkshæð húsa skal vera 7.5 m frá gólfkóta upp á mæni. Byggingarreitur húsanna er 10x10 m, og hámarksgrunnflötur húsanna skal vera 60 m².

4.6 Eyjabyggð 2-7. Frístundabyggð.

Gert er ráð fyrir frístundabyggð með sex nýjum lóðum við nr. 2, 3 og 5 en nú þegar standa hús við nr. 4, 6 og 7. Mænisstefna húsanna er þannig að stafnar skulu snúa í norður-suður.

Húsin skulu byggð úr timbri, á einni hæð og þakhalli að lágmarki 30°.

Byggingarreitur húsanna er 12x12 m. Hámarksgrunnflötur húsanna skal vera 70 m². Hámarkshæð húsa skal vera 5.5 m frá gólfkóta upp á mæni.

4.7 Eyjabyggð 8-11. Frístundabyggð.

Gert er ráð fyrir frístundabyggð með fjórum nýjum lóðum. Mænistefna húsanna skal vera þannig að stafnar skulu snúi í norður-suður.

Húsin skulu byggð úr timbri, á einni hæð og þakhalli min. 30°.

Byggingarreitur húsanna er 12x12 m. Hámarksgrunnflötur húsanna skal vera 70 m². Hámarkshæð húsa skal vera 5.5 m frá gólfkóta upp á mæni.

4.8 Eyjabyggð 12-15. Frístundabyggð.

Gert er ráð fyrir frístundabyggð með fjórum nýjum lóðum. Mænistefna húsanna skal vera þannig að stafnar skulu snúi í norður-suður.

Húsin skulu byggð úr timbri, á einni hæð og þakhalli að lágmarki 30°.

Byggingarreitur húsanna er 12x12 m. Hámarksgrunnflötur húsanna skal vera 70 m². Hámarkshæð húsa skal vera 5.5 m. frá gólfkóta upp á mæni.

Þessum hluta svæðisins verður ekki úthlutað fyrr en byggð við Eyjabyggð 2-11 og við Austurveg 53 er lokið.

4.9 Austurvegur 44-52. Frístundabyggð.

Gert er ráð fyrir frístundabyggð með fjórum nýjum lóðum. Mænistefna húsanna skal vera samsíða götu.

Húsin skulu byggð úr timbri, á einni hæð og þakhalli að lágmarki 30°.

Byggingarreitur húsanna er 12x12 m. Hámarksgrunnflötur húsanna skal vera 70 m². Hámarkshæð húsa skal vera 5.5 m. frá gólfkóta upp á mæni.

4.10 Austurvegur 51-53. Frístundabyggð.

Á lóð við nr. 51 er gert ráð fyrir leiksvæði fyrir frístundabyggðina og á lóð nr. 53 er gert ráð fyrir frístundahúsi. Mænistefna húss skal vera samsíða götu.

Húsið skal byggt úr timbri, á einni hæð og þakhalli að lágmarki 30°.

Byggingarreitur hússins er 12x12 m. Hámarksgrunnflötur hússins skal vera 70 m². Hámarkshæð húss skal vera 5.5 m. frá gólfkóta upp á mæni.

4.11 Austurvegur 55-57. Frístundabyggð.

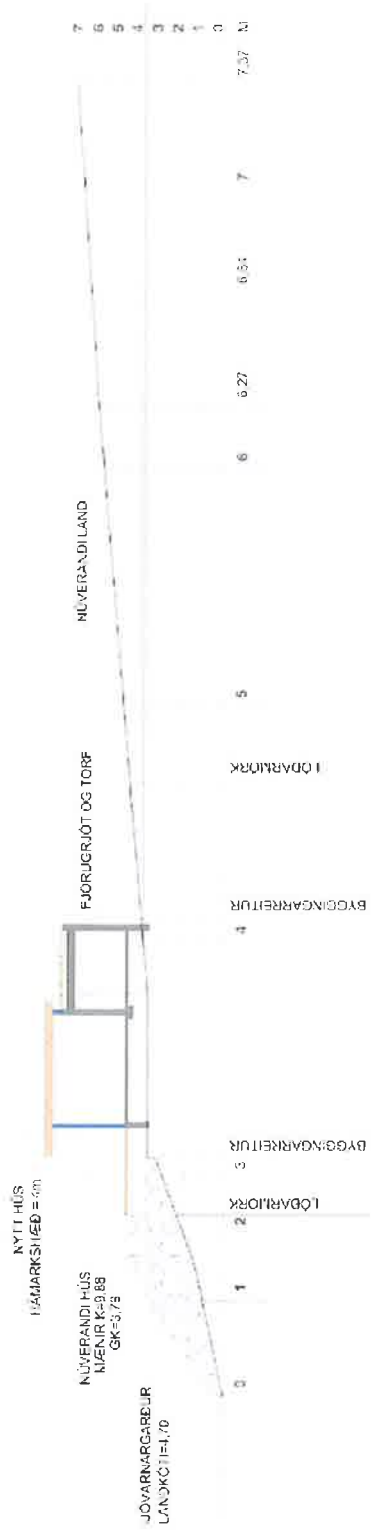
Gert er ráð fyrir frístundabyggð með tveimur nýjum lóðum. Mænistefna húsanna skal vera samsíða götu.

Húsin skulu byggð úr timbri, á einni hæð og þakhalli að lágmarki 30°.

Byggingarreitir húsanna er 12x12 m. Hámarksgrunnflötur húsanna skal vera 70 m². Hámarkshæð húsa skal vera 5.5 m. frá gólfkóta upp á mæni.

Þessum hluta svæðisins verður ekki úthlutað fyrr en byggð við Eyjabbyggð 2-11 og við Austurveg 53 er lokið.

Búðartangi 2A, skýringarmynd



Samþykktir

Deiliskipulagsbreyting þessi kemur í stað þess deiliskipulags sem er í gildi og var samþykkt í sveitarstjórn Hríseyjarhrepps 24. maí 2002. Nokkrar breytingar hafa verið gerðar á því skipulagi.

Deiliskipulagsbreyting þessi var samþykkt í skipulagsnefnd Akureyrar þann

8. júlí 2009

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73 / 1997, var samþykkt í bæjarráði Akureyrar þann

23. júlí 2009


Bæjarstjóri Akureyrar AKUREYRI

Deiliskipulagsbreyting þessi öðlaðist gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda

þann 21. ágúst