

Skýringar:

Breytingarnar varða texta í kafla 2.4.3 Nýbyggingar A2-4, A6-8 og A10-12, og kafla 2.4.8. Bilageymslur. Þær varða lóðirnar Austurbrú 2 -12, og snúa að eftirfarandi atriðum:

1. Hámarksfjöldi íbúða fari úr 12 íbúðum í 16 í hverju húsi (2.4.3).
2. Leyfður verði svalagangar á norðurhlíð hvers húss (2.4.3).
3. Lágmarksfjöldi bílastæða í bilageymslu lækki úr 20 í 16 (2.4.8).

Að öðru leyti mun lóðarhafi vinna að því að markmið skipulagsins sem fram koma í greinargerð náist.



GILDANDI DEILISKIPULAG, SAMÞYKKT Í B-DEILD 29.mai 2012, (úr kvarða)

Lóð	Lóðarstærð skipulag	Nýtingarhl. skipulag	Heildar bygg.magn	Hæðafjöldi	Nýjar íbúðir
A 2-4	1.427	1,80	2.569	11½	12
A 6-8	1.454	1,80	2.617	11½	12
A 10-12	1.402	1,80	2.524	11½	12
Samtals	19.516	1,45	28.326		42-45

Tafla 2 í greinargerð á bls. 18 (hluti). - Fyrir breytingar.

Lóð	Lóðarstærð skipulag	Nýtingarhl. skipulag	Heildar bygg.magn	Hæðafjöldi	Nýjar íbúðir
A 2-4	1.427	1,80	2.569	11½	16
A 6-8	1.454	1,80	2.617	11½	16
A 10-12	1.402	1,80	2.524	11½	16
Samtals	19.516	1,45	28.326		54-57

Tafla 2 - Eftir breytingar.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur málsmeðferð skv. 1. mgr. 43.gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var auglýst frá _____ til _____

og var samþykkt í skipulagsnefnd Akureyrar þann _____.

Samþykkt í bæjarstjórn Akureyrar þann _____

Bæjarstjóri Akureyrarkaupstaðar

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____.

Fyrir breytingu:

2.4.3 NÝBYGGINGAR A2-4, A6-8 OG A10-12

Miðað er við að íbúðir verði vandaðar, uppfylli vel almennar gæðakröfur og henti ólíkum aldurshópum og fjölskyldugerðum sem best til íbúðar. Hús á lóðum A2-12 eru tvær hæðir og portbyggt ris auk kjallara. Þakbrún (skurðlína ytri brúnar útveggjar og efra borðs þaks) verður um 0,9 m yfir gólfkóta efstu hæðar. Í risi má samanlögð lengd kvista vera 2/3 af lengd útveggjar. Gert er ráð fyrir rúmgóðum íbúðum, um 100 – 140 m² aukbilageymslu og geymslurými í kjallara. Miðað er við 280 cm salarhæð íbúðarhæða. Meginformi bygginganna skal skipt upp í hlutföllum, sem falla vel að mælikvarða eldri byggðar t.d.með inndregnum byggingarhlutum (t.d. tigahúsum) og/eða breyttri efnisnotkun. Lengd samfelldra þaka skal einnig taka mið af eldri byggð s.s. Hafnarstræti 82 og 88. Valmapök eru ekki heimil. Þar sem gert er ráð fyrir hálfniðurgrofnum kjallara (í hæð við bilageymslu) verður gengið inn í anddyri í gangstéttarhæð en gólf jarðhæðar (fyrstu íbúðarhæðar) verður um 1 – 1,3 m yfir gangstéttarhæð. Með því er komist hjá innsýn í íbúðir frá gangandi umferð.

Ákvæði um húsaæðir miðast við gólfhæð anddyris, þ.e. gólfs sem er rétt yfir hæð aðliggjandi gangstéttar.

- Stigahús skulu vera lokuð og lyfta skal vera í hverju þeirra sem tengist kjallara og bilageymslu.
- Svalagangar eru ekki heimilir.
- Hver íbúð skal hafa glugga á gagnstæðum hliðum, þ.e. ná í gegn um húsið. Með þessari meginreglu er leitast við að tryggja lágmarksgæði íbúða s.s. möguleika á gegnumloftun, fjölbreyttu útsýni og síðast en ekki síst að hver íbúð fái bæði tengsl við götu og garð.
- Tvær íbúðir verða á hverri hæð í hverjum stigagangi.
- Aðalinngangar skulu snúa að götu.
- Greiður og augljós útgangur skal vera úr hverju stigahúsi að garði á þaki bilageymslu.
- Kvistir á 3. hæð mega nema allt að 2/3 af lengd útveggjar.
- Afmarka skal lóðarhluta á þaki bilageymslu til einkanota íbúða á jarðhæð sem kemur í stað svala á efri hæðum. Stærð verður skilgreind í eignaskiptayfirlýsingu.
- Meginregla skal vera sú að svefnherbergi snúi að garði en önnur rými að götu.
- Óheimilt er að útbúa íbúðarrými í kjöllum.
- Hverri íbúð skal fylgja a.m.k. eitt bílastæði í bilageymslu.
- Bent er á hagræði af því að koma geymslum fyrir í kjallara, bæði einkageymslum og sameiginlegum hjóla- og vagnageymslum auk sorpgeymslu þannig að ekki þurfi að nýta verðmætari gólflið íbúðarhæða undir þær.
- Húseigandi sér um og ber kostnað af dæluþunnaði og dælingu ef kjallaragólf verða það lág að ekki verði sjálfrennsli í fráveitulagnir.

ATVINNUSTARFSEMI Á JARÐHÆÐ

Bent er á þann kost að sleppa gerð kjallara þar sem gert verður ráð fyrir atvinnustarfsemi á jarðhæð þannig að gólf verði þar sem næst í gangstéttarhæð. Lofthæð verður þá um 0,9 – 1,2 m hærrí en ella.

Umfang þessa fyrirkomulags takmarkast af þeim rýmum (geymslum o.þ.h.) sem koma þarf fyrir í kjallara. Rými fyrir atvinnustarfsemi með gólfi í gangstéttarhæð getur því verið meðfram götuhliðum húsa endilöngum eða að hluta, t.d. á hornum húsa.

2.4.8 Bilageymslur.

Gert er ráð fyrir bilageymslum á nýbyggingarlóðunum meðfram Drottningarbraut. Lágmarksfjöldi bílastæða í bilageymslum íbúðarhúsa er 20. Hverri íbúð á lóðum A 2-12 skal fylgja a.m.k. eitt stæði í bilageymslu.

Eftir breytingu (breyttur texti er rauðmerktur)

2.4.3 NÝBYGGINGAR A2-4, A6-8 OG A10-12

Miðað er við að íbúðir verði vandaðar, uppfylli vel almennar gæðakröfur og henti ólíkum aldurshópum og fjölskyldugerðum sem best til íbúðar. Hús á lóðum A2-12 eru tvær hæðir og portbyggt ris auk kjallara. Þakbrún (skurðlína ytri brúnar útveggjar og efra borðs þaks) verður um 0,9 m yfir gólfkóta efstu hæðar. Í risi má samanlögð lengd kvista vera 2/3 af lengd útveggjar. Gert er ráð fyrir rúmgóðum íbúðum, um 100 – 140 m² aukbilageymslu og geymslurými í kjallara. Miðað er við 280 cm salarhæð íbúðarhæða. Meginformi bygginganna skal skipt upp í hlutföllum, sem falla vel að mælikvarða eldri byggðar t.d.með inndregnum byggingarhlutum (t.d. tigahúsum) og/eða breyttri efnisnotkun. Lengd samfelldra þaka skal einnig taka mið af eldri byggð s.s. Hafnarstræti 82 og 88. Valmapök eru ekki heimil. Þar sem gert er ráð fyrir hálfniðurgrofnum kjallara (í hæð við bilageymslu) verður gengið inn í anddyri í gangstéttarhæð en gólf jarðhæðar (fyrstu íbúðarhæðar) verður um 1 – 1,3 m yfir gangstéttarhæð. Með því er komist hjá innsýn í íbúðir frá gangandi umferð.

Ákvæði um húsaæðir miðast við gólfhæð anddyris, þ.e. gólfs sem er rétt yfir hæð aðliggjandi gangstéttar.

- Stigahús skulu vera lokuð og lyfta skal vera í hverju þeirra sem tengist kjallara og bilageymslu.
- Heimil verður svalagangalausn í norðurálmum húsa. Gangur skal vera innan byggingarreis fyrir útbyggingar og vera í samhengi við útlit og yfirbragð annarra útveggja. Síkur gangur getur verið kaldur og loftaður. Gangar mega ekki hafa yfirbragð opins svalgangs.
- Hver íbúð skal hafa glugga á gagnstæðum hliðum, þ.e. ná í gegn um húsið. Með þessari meginreglu er leitast við að tryggja lágmarksgæði íbúða s.s. möguleika á gegnumloftun, fjölbreyttu útsýni og síðast en ekki síst að hver íbúð fái bæði tengsl við götu og garð.
- Leyfilegt er að byggja 16 íbúðir í hverju húsi.
- Sex íbúðir verða í norður - suður álmu hvers húss en allt að tíu íbúðir í vestur - austur álmu hvers húss.
- Aðalinngangar skulu snúa að götu.
- Greiður og augljós útgangur skal vera úr hverju stigahúsi að garði á þaki bilageymslu.
- Kvistir á 3. hæð mega nema allt að 2/3 af lengd útveggjar.
- Afmarka skal lóðarhluta á þaki bilageymslu til einkanota íbúða á jarðhæð sem kemur í stað svala á efri hæðum. Stærð verður skilgreind í eignaskiptayfirlýsingu.
- Meginregla skal vera sú að svefnherbergi snúi að garði en önnur rými að götu.
- Óheimilt er að útbúa íbúðarrými í kjöllum.
- Hverri íbúð skal fylgja a.m.k. eitt bílastæði í bilageymslu.
- Bent er á hagræði af því að koma geymslum fyrir í kjallara, bæði einkageymslum og sameiginlegum hjóla- og vagnageymslum auk sorpgeymslu þannig að ekki þurfi að nýta verðmætari gólflið íbúðarhæða undir þær.
- Húseigandi sér um og ber kostnað af dæluþunnaði og dælingu ef kjallaragólf verða það lág að ekki verði sjálfrennsli í fráveitulagnir.

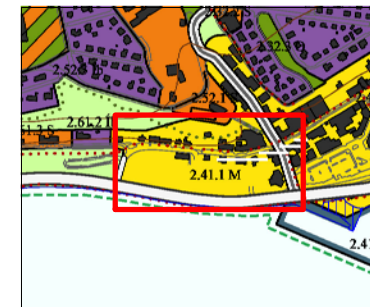
ATVINNUSTARFSEMI Á JARÐHÆÐ

Bent er á þann kost að sleppa gerð kjallara þar sem gert verður ráð fyrir atvinnustarfsemi á jarðhæð þannig að gólf verði þar sem næst í gangstéttarhæð. Lofthæð verður þá um 0,9 – 1,2 m hærrí en ella.

Umfang þessa fyrirkomulags takmarkast af þeim rýmum (geymslum o.þ.h.) sem koma þarf fyrir í kjallara. Rými fyrir atvinnustarfsemi með gólfi í gangstéttarhæð getur því verið meðfram götuhliðum húsa endilöngum eða að hluta, t.d. á hornum húsa.

2.4.8 Bilageymslur.

Gert er ráð fyrir bilageymslum á nýbyggingarlóðunum meðfram Drottningarbraut. Lágmarksfjöldi bílastæða í bilageymslum íbúðarhúsa er 16. Hverri íbúð á lóðum A 2-12 skal fylgja a.m.k. eitt stæði í bilageymslu.



ADALSKIPULAG AKUREYRAR 2005-2018, MKV. 1 : 10.000

DROTTNINGARBRAUTARREITUR
 AUSTURBRÚ 2 - 12 - 01.12.2015
 DEILISKIPULAGSBREYTING, TILLAGA

Lofti Már Einarsson arkitekt faf kt. 210864 - 2969

KOLLGÁTA
 Glérárgata 28, 3.h. 600 Akureyri
 Sími/Fax: 464 7880 - 464 7889
 Netfang: kollgata@kollgata.is