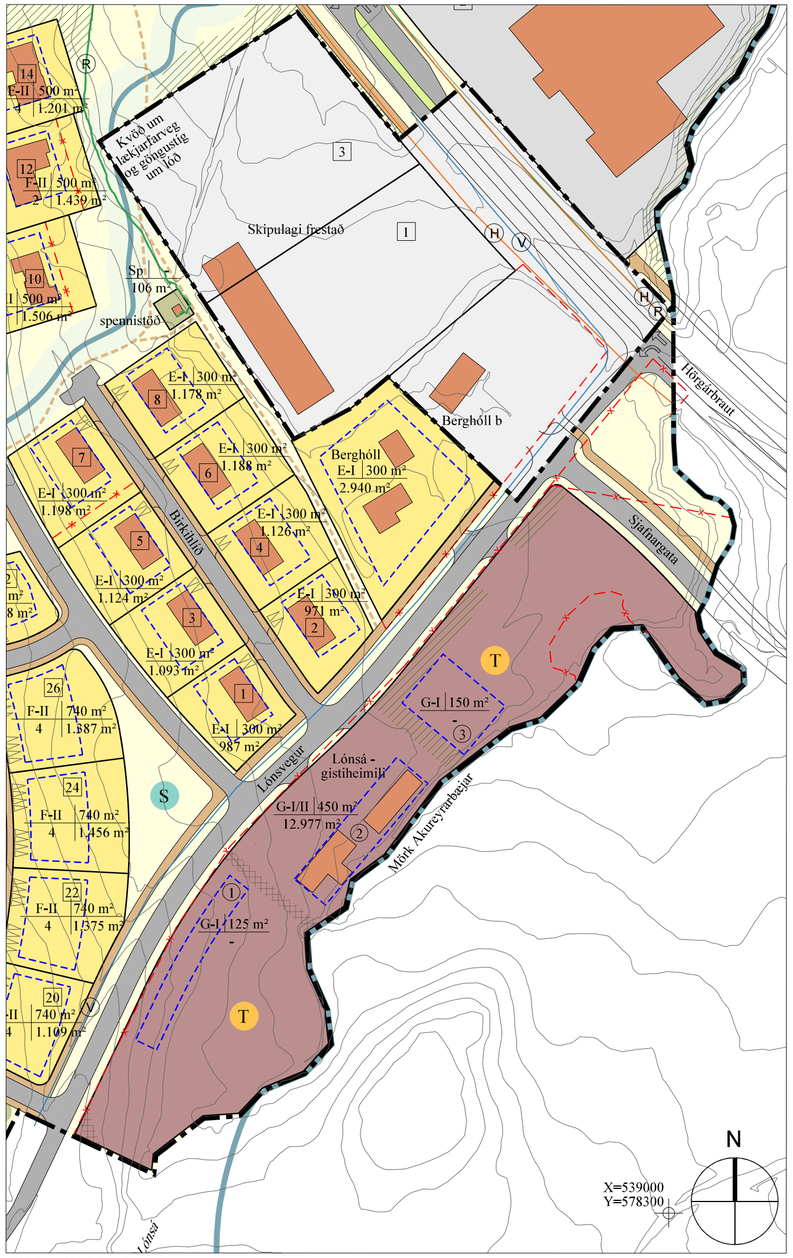
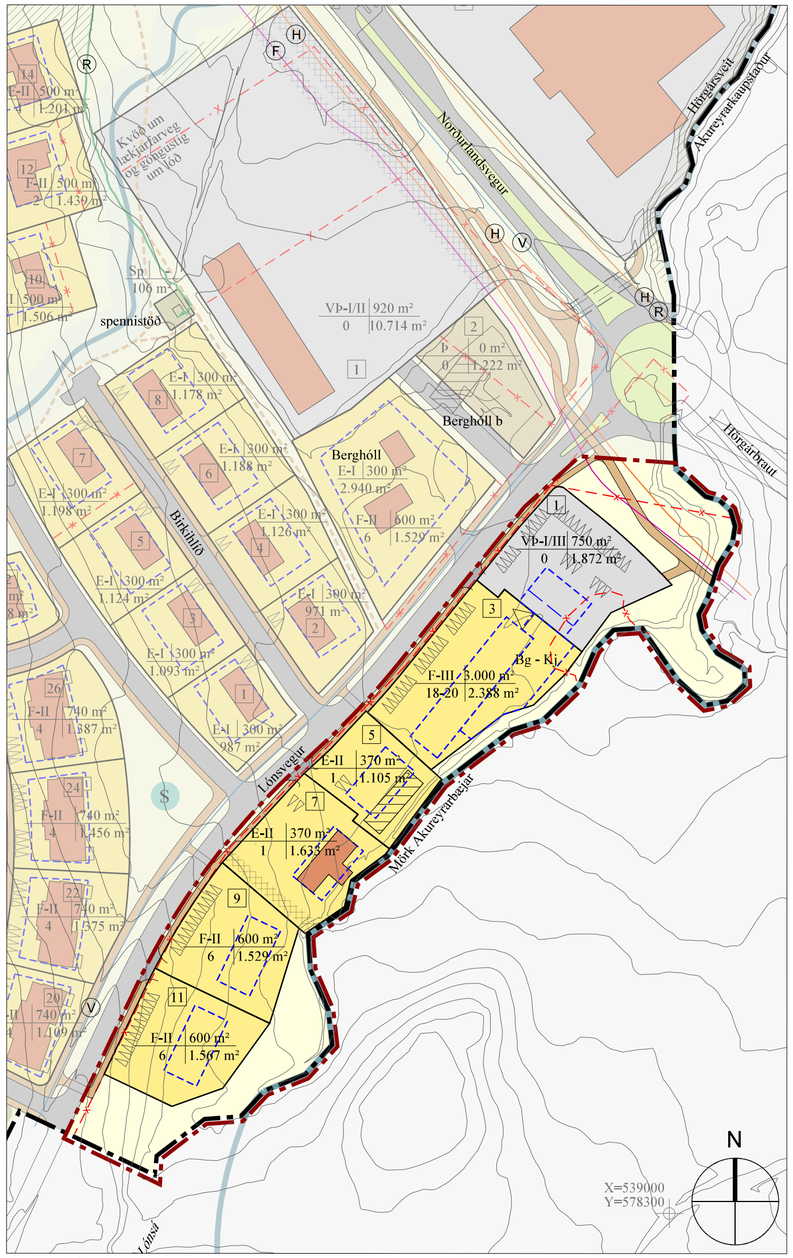


Gildandi skipulag



Breytt skipulag

0 20 40 60 80 100m

SKÝRINGAR

- Mörk skipulagssvæðis
- Mörk breytinga
- Lóðamörk
- Íbúðarlóðir / fjöldi bílastæða á lóð
- Íbúðarlóðir - bílastæðahluti - pila sýnir tengsl
- Leikskólalóð
- Verslunar- og þjónustulóðir
- Þjónustulóðir (nýtt)
- Ferðaþjónustulóð
- Lóð fyrir fráveitukerfi
- Lóð fyrir spennistöð / spennistöð án lóðar
- Lóðamörk sem falla úr gildi
- Byggingarreitir
- Gagnkvæm kvöð um aðgengi að baklóðum/görðum
- Núverandi byggingar
- Núverandi byggingar sem má fjarlægja
- Gangstéttar / -stígar
- Náttúrustígar
- Leiksvæði
- Íþróttasvæði
- Snjósöfnunarsvæði
- Opið, óbyggt svæði
- Vagnastæði, snjósöfnunarsvæði
- Jarðvegsmön
- Trð- og runnar
- Lækur
- Húsnúmer
- A: Hnagerð • hæðafjöldi (mismunandi stafir) • íbúðafjöldi (þar sem það á við)
  B: Hámarksbyggingarmagn
  C: Fjöldi íbúða
  D: Hámarkshæð
- Hitaveitustokk
- Minjar
- Afmörkun minjasvæðis
- Stofnlögn hitaveitu
- Stofnlögn vatnsveitu
- Stofnlögn rafveitu
- Stofnlögn fráveitu
- Númer lóðar
- Númer byggingarreits

Sveitarstjórn Hörgársveitar leggur til að deiliskipulagi Lónsbakka, þéttbýlis, verði breytt á eftirfarandi hátt. Breytingin felur í sér stefnubreytingu um landnotkun svæðis í þéttbýlinu upp með Lónsá þar sem í gildandi skipulagsáætlunum er gert ráð fyrir ferðaþjónustu. Breyting er jafnframt gerð á aðalskipulagi Hörgársveitar 2012-2024, sem staðfest var 2015. Einnig er deiliskipulagi Lónsbakka breytt sérstaklega vegna gatnamóta Lónsvegar og Norðurlandsvegar þar sem gert verður ráð fyrir hringtorgi. Sú deiliskipulagsbreyting nær einnig til lóða Berghóls B og Lónsbakka (1) þar sem deiliskipulagi var frestað.

Meginatriði breytinga

- Svæði fyrir ferðaþjónustu milli Lónsvegar og Lónsár er breytt í íbúðarsvæði með breytingu á aðalskipulagi sem unnin er samhliða.
- Svæðinu er skipt í eftirtaldar lóðir/svæði:
  - Afmarkaðar eru tvær lóðir fyrir fjölbýlishús efst á svæðinu (Lónsvegur 9 og 11/L9 og L11).
  - Lóð Lónsár (L173137), íbúðarlóð 1632 m² (L7).
  - Lóð Lónsár A (L236095), íbúðarlóð 1105 m². Heimilt að rífa núverandi byggingar og reisa tveggja hæða íbúðarhús (L5).
  - Lóð fyrir þriggja hæða íbúðarhús með bílageymslu í kjallara (L3). Sambyggt byggingu á næstu lóð.
  - Lóð fyrir verslun, þjónustu og atvinnustarfsemi er næst Norðurlandsvegi (L1). Gert er ráð fyrir þriggja hæða byggingu með verslunar- og þjónusturými á jarðhæð og atvinnustarfsemi s.s. skrifstofum á efri hæðum. Sambyggt aðliggjandi íbúðarhúsi.
  - Lóðir taka ekki yfir allt það svæði sem var áður afmarkað sem ferðaþjónustusvæði. Opið, óbyggt svæði verður ofan efstu húsa milli nýrra íbúðarhús og atvinnustarfsemi á Lóni þar ofan við, sem m.a. nýtist fyrir snjóruðninga úr nálægum húsagötum. Lóðamörk eru færð frá Lónsá nema á núverandi lóð Lónsár. Óheimilt er að setja niður girðingu á árbakka þannig að hindri umferð gangandi manna.
- Sjafnargata, húsagata sem áformuð var sem innanbæjartenging milli Lónsbakka og Akureyrar er felld út. Göngu- og hjólaleið kemur í hennar stað. Bætt umferðaröryggi með gerð hringtorgs dregur úr þörf fyrir aðra gatnatengingu milli samliggjandi hverfa.
- Nýjar stofnlagnir fráveitu og hitaveitu vestan þjóðvegar eru færðar inn á deiliskipulagsuppdrátt.

Á skýringaruppdrætti nr. 14 eru sýnd leiðbeinandi dæmi um útfærslu lóða og fyrirkomulag bílastæða og stíga.

Breytingar og viðbætur við greinargerð/skilmála

Áréttaðar eru almennar gæðakröfur í kafla 3.3. í greinargerð deiliskipulagsins. Almenn ákvæði um íbúðir, einbýlishús og fjölbýlishús eru í kafla 3.6 í greinargerð deiliskipulagsins.

Breytt eða ný ákvæði eru í eftirtöldum köflum:

3.4.1 Fjöldi íbúða – sveigjanleiki

Viðbót:

- Lóðir nr. 9 og 11 við Lónsveg: 6 íbúðir í hvoru húsi. Miðað við fjórar stórar endaíbúðir og tvær litlar milliíbúðir í hvoru húsi.
- Lóð nr. 5 við Lónsveg: Miðað er við 18-20 íbúðir. Lyfta og bílageymsla í kjallara.

3.4.4. Bílastæði

Viðbót:

- Lóð nr. 1 við Lónsveg: Miðað er við 1 bílastæði á hverja 30 m² atvinnuhúsnæðis. Sameiginleg aðkoma með lóð nr. 3.
- Lóð 3 við Lónsveg: Miðað er við 20 bílastæði í bílageymslu og 17 bílastæði á lóð. Innkeyrsla er sameiginleg með lóð L6.
- Lóðir nr. 5 og 7 við Lónsveg: Ein sameiginleg aðkoma verður á lóðamörkum frá Lónsvegi. Dæmi um staðsetningu bílastæða eru sýnd á uppdrætti.
- Lóðir 9 og 11 við Lónsveg: Að lágmarki 10 bílastæði á hvorri lóð. Sameiginleg aðkoma á lóðamörkum.

3.6.6 Fjölbýlishús (FII) – verðurfjölbýlishús (F-II, F-III)

Auk almennra ákvæða gilda eftirtalin sérákvæði fyrir fjölbýlishús á lóðum nr. 3, 9 og 11 við Lónsveg:

- Byggingarmagn á við A- og B-rými.
- Íbúðir stærri en 60 m² skulu hafa glugga á gagnstæðum hliðum (langhliðum). Einhliða íbúðir snúi í suðlæga átt.
- Allir byggingarhlutar skulu vera innan byggingarreits.
  - Undantekning: Útivistarsvalir mega ná 1 m út fyrir byggingarreit. Þakbrúnir mega ná 0,6 m út fyrir byggingarreit.
- Svalir skulu veita skjól fyrir vindi og innsýn og snúa vel við sól.
- Þak skal vera yfir svölum efstu hæða (a.m.k. yfir 49% gólfflatar).
- Ekki er heimilt að snúa svefnherbergi að svalagangi þar sem umgangur er að annarri íbúð fram hjá glugga.
- Heimilt að byggja geymslukjallara á lóðum nr. 9 og 11.
- Sérákvæði um lóð nr. 3: Bílageymsla er í hálfniðurgröfnum kjallara. Þak bílageymslu skal geta borið a.m.k. 60 cm jarðveg til þess að tryggja gæði og ræktunarmöguleika á útivistarlóð ofan á bílageymslunni.

3.8.2 Gistiheimili – ferðaþjónusta (GI-II)

Kaflinn er felldur út.

Nýr kafli:

3.8.3 Verslunar- og þjónustulóð við Lónsveg 1

Lóð fyrir atvinnustarfsemi, verslun og þjónustu. Miðað er við að verslunar- og þjónusturými verði á jarðhæð og atvinnustarfsemi s.s. skrifstofur á efri hæðum. Jarðhæð getur verið sambyggð kjallara íbúðarhúss á lóð nr. 3. Sýnd er leiðbeinandi lína innan byggingarreits sem sýnir dæmi um meginform efri hæða. Byggingin verður mikilvægur liður í ásýnd byggðarinnar á Lónsbakka og verður lögð áhersla á vandaða hönnun og góða byggingarlist.

Umhverfismatsskýrsla

Gerð er grein fyrir áhrifum breyttrar stefnu um landnotkun í umhverfismatsskýrslu aðalskipulagsbreytingar.

Um er að ræða bætta nýtingu innviða s.s. gatna og lagnakerfa með þéttingu íbúðarbyggðarinnar á Lónsbakka.

Uppbygging verður á röskuðu landi og hefur hvorki áhrif á náttúrufyrirbrigði eða vistkerfi sem njóta sérstakrar verndar né menningarminjar. Fyrir liggur fornleifaskráning frá 2017.

Landnotkunarreitur fyrir ferðaþjónustu á svæðinu nær að bakka Lónsár samkvæmt gildandi skipulagi. Með breytingunni er skilgreindar nýjar lóðir fyrir íbúðarbyggð og atvinnustarfsemi á svæðinu og eru lóðamörk dregin ofar í landi þannig að opið land verður við árbakkann. Lóðum Lónsár og Lónsár A (nr. 5 og 7 við Lónsveg) er þó ekki breytt frá skráðum mörkum en áréttaðar almannaréttur meðfram vatns- og árbökkum.

Takmarkaðir möguleikar eru á íbúðarbyggð í sveitarfélaginu, sem eru annars vegar í tengslum við aðra byggð og hins vegar á landi í eigu sveitarfélagsins.

Ný byggð breytir ásýnd svæðisins og gæti það með vandaðri hönnun orðið til bóta t.d. með kennileiti við aðkomu að hverfinu. Líklegt er að samfélagsleg áhrif verði góð með framboði íbúðagerða (lyftuhús með bílageymslu) sem henta eldra fólki, sem nú býr í stórum einbýlishúsum á Lónsbakka og vill búa áfram á svæðinu. Rými fyrir verslun, þjónustu og atvinnustarfsemi aðra en iðnað geta bætt þjónustuframboð og lífsgæði á svæðinu.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem hlotið hefur meðferð skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn Hörgársveitar þann _____

_____
sveitarstjóri

Gildistaka breytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

TILLAGA

Deiliskipulag - Lónsbakki, þéttbýli
Breytingar við Lónsveg

HÖRGÁRSVEIT

TEIKNA
TEIKNISTOFA ARKITEKTA
KAUPANGI VÍMYRARVEG
600 AKUREYRI
SÍMI 461 5508
NETFANG: arni@teikna.is www.teikna.is

Lónsbakki, þéttbýli - deiliskipulag	
Breytingar við Lónsveg	VERK 09-922/23-760
	BLAÐ 12
HANNAÐ LF/ÁÓ TEIKNAÐ ÁÓ	DAGS, 19.4.2024
KVARÐI 1:1.500, blaðstærð A2	BREYTT