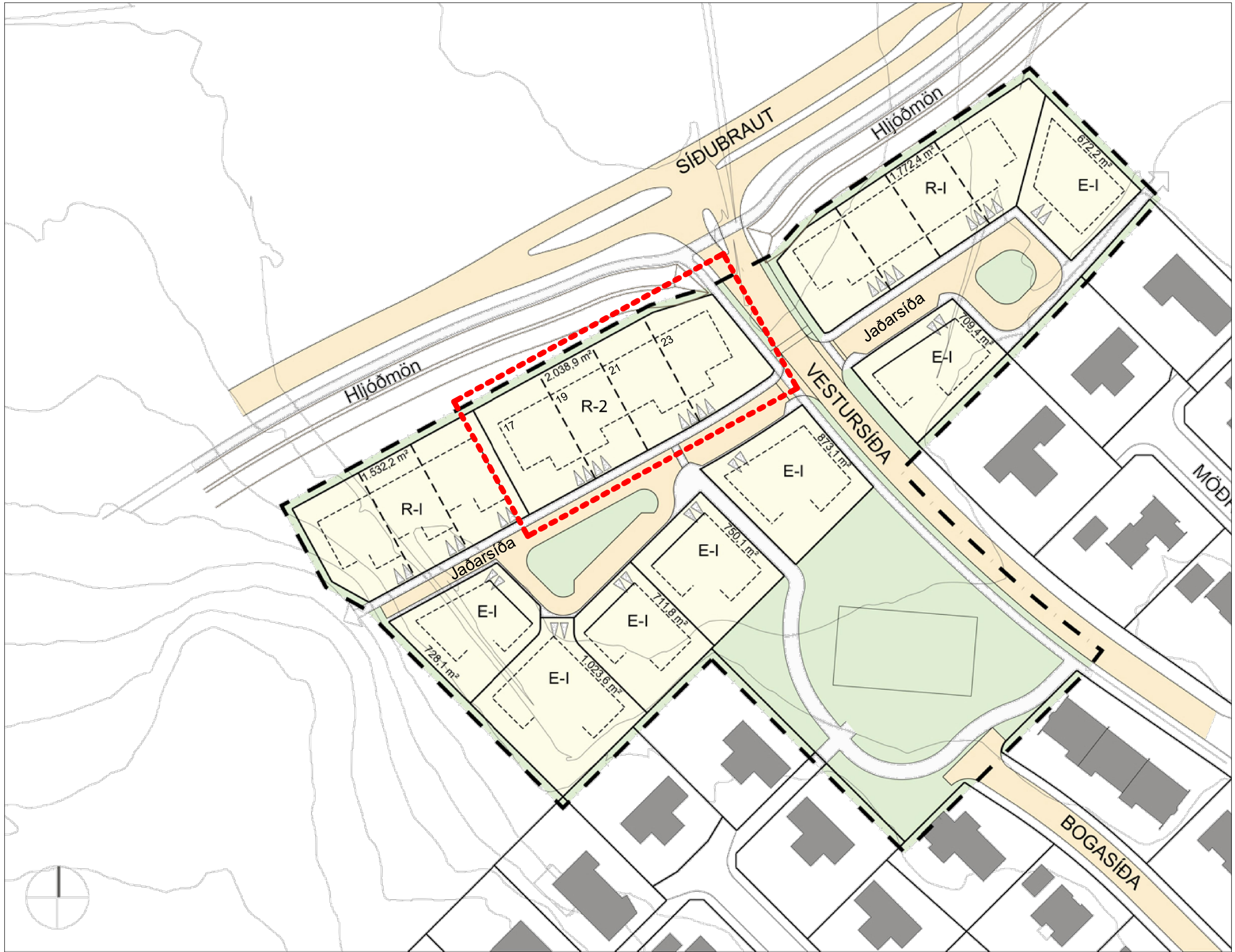
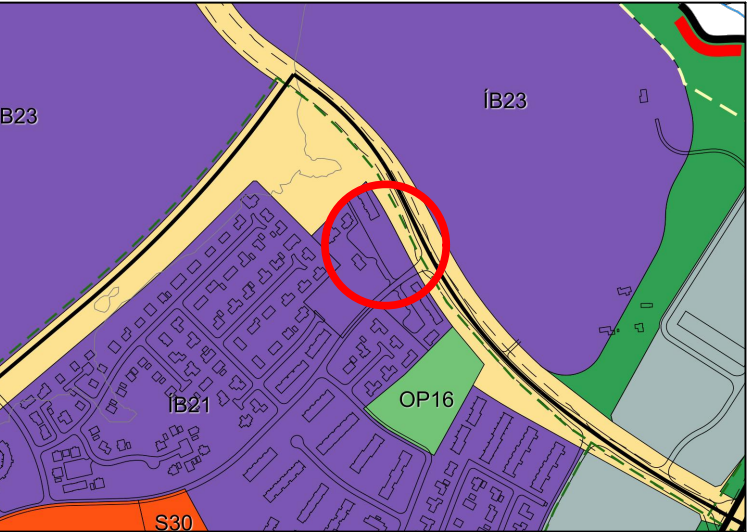


Gildandi deiliskipulag, samþykkt í bæjarstjórn 20. desember 2006 - mkv. 1:1.000



Breyting á deiliskipulagi - mkv. 1:1.000



Aðalskipulag Akureyrar 2005-2018 m.s.br., 1:10.000

Skýringar

- Mörk skipulagssvæðis
- Lóðamörk
- Afmörkun lóðahluta til einkanota
- E-I Lóð fyrir einbýlishús, ein hæð
- R-I
R-2 Lóð fyrir raðhús, ein hæð
- Opíó svæði, leiksvæði
- Bilastæði á lóð
- Byggingarreitur
- Bindandi byggingarlína
- Gata
- Göngustigur / gangstétt
- Mörk deiliskipulagsbreytingar

Greinargerð / stutt lýsing:

Gerð er breyting á byggingarreit og þakgerð á lóð nr. 17-23 við Jaðarsíðu. Byggingarreitur breytist þannig að hann er aðlagður að húsi þar sem bílgeymslur liggja að hvor annari. Þakgerð breytist úr rispaki í einhalla þak með 2°-5° þakhalla. Leyfilegt verður að steypa kjallara (virki) undir bílgeymslum þar sem jarðvegðsdypt er mikil á lóðinni. Húsgærd verður R-2

Deiliskipulagsbreyting þessi hefur hlotið málsmeðferð skv. 2. mgr. 43 gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

og var grenndarkynnt

frá XX.XX.2018 til XX.XX.2018

Breytingin var samþykkt

í bæjarstjórn Akureyrar þann XX.XX.2018

Akureyri _____ 2018

Bæjarstjórnin á Akureyri

Auglýsing um samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar birtist í

B-deild Stjórnartíðinda XX.XX.2018

1. **Forsendur**
Í Aðalskipulagi Akureyrar 1998-2018 var gert ráð fyrir nýju íbúðarsvæði í norðurjaðri Síðuhverfis, sitt hvorum megin Vestursíðu, norðan íbúðarlóða við Bakkasíðu, Bogasíðu og Möðrusíðu. Skipulagssvæðið er um 2,1 hektari (ha) að flatarmáli. Í endurskoðuðu aðalskipulagi (ASAK05) er svæðið skilgreint fyrir sérbýlishús með þéttleika á bilinu 10 -20 íbúðir á hektara (íb/ha). Í deiliskipulagstillögunni er mikið vikið frá viðmiðun um hámarksnýtingarhlutfall en þess skal ætíð gætt að hluti lóðar verði nothæfur sem skjólgöð útivistarlóð. Nýtingarhlutfall raðhúsalóða miðast við heildarflatarmál lóðar, þ.e. ekki lóðarhluta til einkanota. Einnbýlishús skilgreint fyrir sérbýlishús með þéttleika á bilinu 10 -20 íbúðir á hektara (íb/ha). Í deiliskipulagstillögunni er mikið vikið frá viðmiðun um hámarksnýtingarhlutfall en þess skal ætíð gætt að hluti lóðar verði nothæfur sem skjólgöð útivistarlóð. Nýtingarhlutfall raðhúsalóða miðast við heildarflatarmál lóðar, þ.e. ekki lóðarhluta til einkanota. Bygðin við Bogasíðu, Bakkasíðu og Möðrusíðu er frá 9. og 10. áratug síðustu aldar. Um er að ræða einnar hæðar einbýlishús sem eru áþekkt í meginatriðum þótt öðru séu í smáatriðum og útfærslu. Nær öll húsín eru með lágu rispaki en dæmi eru um stölluð þök, þó með sviðuðum þakhalla. Deiliskipulagið var unnið af Teiknistofu arkitekta, Gyflí Guðjónsson og félagar ehf., sumarið 2006 í samráði við Umhverfisdeild og Umhverfissráð Akureyrarbæjar.

2. **Meginatriði**
Gert er ráð fyrir tveim litlum þyrpingum sérbýlishúsa með aðkomu um húsgötur frá Vestursíðu. Raðhús verja á jaðri byggðar meðfram SÍÐUBRAUT en einbýlishús í suðurhluta þyrpinganna. Skilmálar um form húsnáðs miðast við að fella þau að þeirri byggð sem fyrir er þannig að heildarmálið verði áfram á hverfinu. Á svæðinu verða 18 nýjar íbúðir, 11 í raðhúsum og 7 í einbýlishúsum. Þéttleiki íbúðarbyggðarinnar verður um 8,6 íb/ha miðast við heildarflatarmál skipulagsvæðisins en að frátöldu 0,4 ha leiksvæði verður þéttleikinn um 10,6 íb/ha. Skipulagsgögn eru uppdátur þessi með greinargerð og leiðbeinandi skýringarmynd nr. 002 með sömu dagsetningu.

3. **Almennar gæðakröfur**
Löð er áhersla á vandaða hönnun íbúðarhúsnáðs bæði hvað snertir form og útilit. Steint er að því að byggingar á svæðinu geti talist góð, nútímaleg byggingarlist þar sem saman fara sjónarmíð um hagræmni, notagildi og gæði. Byggingar skulu fela í sér heilsetpta hugmyndir þar sem m.a. er tekið mið af samhengi smáatriða og heildar, fjölbreytileika og samræmis, jafnvægis og hlutfalla, notagildis og hagræmni, forms og líta. Umhverfissráð og starfsmenn Umhverfisdeildar skulu meta þessa þætti sérstaklega við umfjöllun og afgreiðslu aðalteikninga og geta hafnað umsókn teyjt hún ekki uppfylla almennar og sjálfságar kröfur að þessu leyti þó svo að viðkomandi hönnun uppfylli tæknilegar og mælanlegar kröfur reglugerða og skilmála að öðru leyti. Matíð byggist fyrst og fremst á fagþekkingu, reynslu og skilningi á samþættingu þessara atríða við hönnun bygginga. Komi upp ágreininger eða vafaatriði við afgreiðslu ber að leita einnig álits annarra fagmanna við mat á þessum þáttum hönnunarinnar.

4. **Skilmálar**
4.1 **Byggingar**
Byggingarreitur eru skilgreindir á deiliskipulagsuppdrátt og málsettir á mæliáði. Hús skulu standa innan byggingarreits og vera innan settra hæðarmarkna. Þó mega þakbrúnir ná allt að 0,6 m út fyrir byggingarreit. Byggingarreitur og minnstu fjarlægð þeirra frá lóðamörkum miðast að jafnaði við steinteypt hús samanber gr. 75.1, líó b í byggingarreglugerð. Fjarlægð húsa frá lóðamörkum skal taka mið af gr. 75.1 í byggingarreglugerð út frá byggingarerni og frágangi úttegga og þaks. Timburhús verður því ekki byggj lágt lóðamörkum og byggingarreitur synir nema gerður verði eiddarnarveggur á þeirri hlið. Þess skal gætt við hönnun allra húsaerða að stórum útnýsingulugum verði ekki komið fyrir á göllum þar sem lágmarksfjarlægð er að lóðamörkum og næsta húsi.

Veggshæð langhliða: 3 m yfir leiðsögukóta á mæliáði. Mesta hæð, mænisshæð: 5 m yfir leiðsögukóta á mæliáði. Þakhalli: 14"-18"

Miðað er við hámarksnýtingarhlutfall lóða um 0,4. Hámarksbyggingarmagn takmarkast einnig af byggingarreitum og hámarksshæð húsa. Þar sem aðstæður leyfa og afstaða til annarra húsa og lóða gefur tilefni til má vika frá viðmiðun um hámarksnýtingarhlutfall en þess skal ætíð gætt að hluti lóðar verði nothæfur sem skjólgöð útivistarlóð. Nýtingarhlutfall raðhúsalóða miðast við heildarflatarmál lóðar, þ.e. ekki lóðarhluta til einkanota. Einnbýlishús skilgreint fyrir sérbýlishús með þéttleika á bilinu 10 -20 íbúðir á hektara (íb/ha). Í deiliskipulagstillögunni er mikið vikið frá viðmiðun um hámarksnýtingarhlutfall en þess skal ætíð gætt að hluti lóðar verði nothæfur sem skjólgöð útivistarlóð. Nýtingarhlutfall raðhúsalóða miðast við heildarflatarmál lóðar, þ.e. ekki lóðarhluta til einkanota. Byggingarreitur, lögun og staðsetning, miðast við að suðlægur hluti lóðar nýtist sem útivistarlóð. Byggingarreitur gefa kost á fjölbreyttum grunnmyndum og gefa sérstaklega kost á L laga grunnmynd sem myndar skjólgöð garðyrmi. Á fjörum einbýlishúsalóðum er skilgreind bindandi byggingarlína meðfram götu til þess að norðurlóð húsananna verði ekki óþarflega stór. Meginhluti hússins skal vera í bindandi byggingarlínu. Blískur verða innreignir frá byggingarlínu þannig að m.a. k. 6 m bilastæði verði framán við bílskurðyr. Mænisstefna er ekki bundin. **Raðhús og parhús** Á lóðum fyrir raðhús er gert ráð fyrir þrem til fjórum íbúðum. Aðgangur að sorplátum skal vera auðveldur og greiður en þess jafnframt gætt að sorplát verði ekki áberandi. Á lóðum fyrir sorplátum og mannvirkjum þeirra vegna á aðalteikningum.

4.2 **Frágangur lóða**
Landshæð á lóðamörkum skal vera samkvæmt uppgæfnum hæðarkötum á mæli- og hæðarblöðum. Miðað er við að lóðarshæð fylgi beinni línu milli hæðarkóta. Sú landshæð skal ná að lágmarki 1 m inn á hvoru lóð samliggjandi lóða nema lóðarhafar geri með sér skriflegt samkomulag um aðra landshæð. Í þessu felst að óheimilt er að hafa jarðveggsfláa að lóðamörkum. Allt jarðrask utan lóðarmarka er óheimilt. Lóðarhafar skulu ganga frá bilastæðum með bundnu siltlagi. Mælt er með því að byggingar verði mótaðar með skjólmýndun í huga og skjólveggir verði hluti húshönnunar. Þannig verði reynt að minnka þörf fyrir uppsetningu umfangsmikilla skjólgirðinga síðar. Vísað er til ákvæða í 68. grein byggingarreglugerðar vegna frágangs lóða og gróðurs, sérstaklega líðar 68.3 en þar segir: „Sé trjáum plantuð við lóðamörk samliggjandi lóða skal hæð þeirra ekki verða meiri en 1,80 m, nema lóðarhafar begja lóða séu sammláa um annað. Ef lóðamörk liggja að götu, gangstigi eða önu svæði mið trjágróður ná meiri hæð. Ekki má planta höxnum trjátegundum nær lóðamörkum aðliggjandi lóða en 3,00 m. Lóðarhafa er skylt að halda vexti trjáa og runna á lóðinni innan lóðarmarka.“

4.3 **Hönnun mannvirkja**
Aðalteikningar (byggingarnefndarteikningar) skulu vera í samræmi við ákvæði og skilmála deiliskipulagsins, hæðar- og mæliblöð svo og tímamörk fyrir framlagningu teikninga, framvindu byggingarframkvæmda og fránennslislagna. Gefin er upp hámarksshæð byggingar fyrir leiðsögukóta, lega vatns- og frárennslislagna og inntakshliðar fyrir rafmagn og heitt vatn. **Aðalteikningar** Aðalteikningar (byggingarnefndarteikningar) skulu vera í samræmi við ákvæði og skilmála deiliskipulagsins, hæðar- og mæliblöð svo og tímamörk fyrir framlagningu teikninga, framvindu byggingarframkvæmda og fránennslislagna. Gefin er upp hámarksshæð byggingar fyrir leiðsögukóta, lega vatns- og frárennslislagna og inntakshliðar fyrir rafmagn og heitt vatn.

mynda samhengi eða heild. Þar sem hús eru samtengd skal samræma barkorm, líta- og efnisval. Samtengd hús skulu hönnuð af sama aðila og lögð fyrir byggingarnefnd sem ein heild. Aðalteikningar skal rita efnis- og áferðarlýsingu þar sem viðkomandi mannvirkjum er lýst s.s. burðarvirkjum, ytri frágangi og efnis- og litaval. Samræmi skal vera í ytri efnisferð og yfirbragði mannvirkja á sömu lóð. Skjólvaggi og girðingar skal sýna og skilgreina á aðalteikningum. Staðsetningu og útilit soppgeymslanna skal sýna á aðalteikningu. A aðalteikningum skal gera grein fyrir lóðarhönnun, núverandi og fyrirhugaðri landshæð lóðar og helstu hæðarkötum. Lóðarshæðir á lóðamörkum skulu sýndar á snúðum og útilit myndum eftir því sem við á. Einnig skal skráningaratafala vera á aðalteikningum þar sem stærðir eru tilgreindar. Að öðru leyti vísað til 18. gr. byggingarreglugerðar.

Vinnu- og sérteikningar
Sérteikningum skal skila með undirskrift samræmingar-hönnuðar til byggingarfulltrúa til áritunar sbr. byggingarreglugerð. **Soppgeymslur** Gera skal ráð fyrir sorphirsu fyrir tvö sorplát fyrir hverja íbúð. Aðgangur að sorplátum skal vera auðveldur og greiður en þess jafnframt gætt að sorplát verði ekki áberandi. Á lóðum fyrir sorplátum og mannvirkjum þeirra vegna á aðalteikningum.

5. **Umferð og bilastæði**
Húsgötur verða miðaðar við 30 km hámarkshraða. Hraðahindranir verða við gatnamót. Snúningssvæði eru mótuð þannig að auðvelt verður að nýta þau að hluta undir bilastæði þegar þess gerist þörf. Gerð er krafa um tvö bilastæði inni á lóð hvers einbýlishúss og hvernar íbúðar í raðhúsum og er leiðbeinandi staðsetning sýnd á skipulagsuppdrátt. Innkeyrsla á lóð má ekki vera breiðari en 6 m, eða sem nemur tvöföldu bilastæði. Lega göngustiga, t.d. á opnum svæðum, og útfærsla gatna og gatnamóta getur breyst litilega við endanlega hönnun. Slíkar breytingar á útfærslu krefjast ekki breytingar á deiliskipulagi.

6. **Opin svæði, leiksvæði**
Opíó svæði, leiksvæði, er innan skipulagssvæðisins við enda Bogasíðu. Þar er gert ráð fyrir leikvelli og grasflöt fyrir boltaleiki. Við hönnun svæðisins skal hugað að skjólmýndun og mótað hilyegt, öruggt garðyrmi með ákveðinni afmörkun oggrænt Vestursíðu þar sem gætt verði að umferðaröngvi sérstaklega. Lítil opin svæði, sem eru hluti af gatnakerfi bæjarins, eru einnig í húsaþyrpingunum tveim og geta þau nýst að einhverju marki fyrir útivist og leik þar sem bílaumferð þar er bæði lítil og hæ.

7. **Aðrir skilmálar**
Akureyrarbær setur sérstaka skilmála um úthlutun lóða, tengingar við veiutakerfi, ástand lóða við veitingu, jarðrask og uppgroff, merkingu lóða svo og tímamörk fyrir framlagningu teikninga, framvindu byggingarframkvæmda og fránennslislagna. Einnig er málsettur á mæliáði. Hús skulu standa innan byggingarreits og vera innan settra hæðarmarkna. Þó mega þakbrúnir ná allt að 0,6 m út fyrir byggingarreit. Byggingarreitur og minnstu fjarlægð þeirra frá lóðamörkum miðast að jafnaði við steinteypt hús samanber gr. 9.7.5 í byggingarreglugerð. Fjarlægð húsa frá lóðamörkum skal taka mið af gr. 9.7.5 í byggingarreglugerð út frá byggingarerni og frágangi úttegga og þaks. Timburhús verður því ekki byggj lágt lóðamörkum og byggingarreitur synir nema gerður verði eiddarnarveggur á þeirri hlið. Þess skal gætt við hönnun allra húsaerða að stórum útnýsingulugum verði ekki komið fyrir á göllum þar sem lágmarksfjarlægð er að lóðamörkum og næsta húsi.

4. **Skilmálar Jaðarsíða 17-23**
4.1 **Byggingar**
Byggingarreitur er skilgreindur á deiliskipulagsuppdrátt og málsettur á mæliáði. Hús skulu standa innan byggingarreits og vera innan settra hæðarmarkna. Þó mega þakbrúnir ná allt að 0,6 m út fyrir byggingarreit. Byggingarreitur og minnstu fjarlægð þeirra frá lóðamörkum miðast að jafnaði við steinteypt hús samanber gr. 9.7.5 í byggingarreglugerð. Fjarlægð húsa frá lóðamörkum skal taka mið af gr. 9.7.5 í byggingarreglugerð út frá byggingarerni og frágangi úttegga og þaks. Timburhús verður því ekki byggj lágt lóðamörkum og byggingarreitur synir nema gerður verði eiddarnarveggur á þeirri hlið. Þess skal gætt við hönnun allra húsaerða að stórum útnýsingulugum verði ekki komið fyrir á göllum þar sem lágmarksfjarlægð er að lóðamörkum og næsta húsi.

Veggshæð langhliða: 3,2-4,3 m yfir leiðsögukóta á mæliáði. Mesta hæð: 4,3 m yfir leiðsögukóta á mæliáði. Þakhalli (einhalla): 2°-5°

1. **Forsendur Jaðarsíða 17-23**
Í Aðalskipulagi Akureyrar 1998-2018 var gert ráð fyrir nýju íbúðarsvæði í norðurjaðri Síðuhverfis, sitt hvorum megin Vestursíðu, norðan íbúðarlóða við Bakkasíðu, Bogasíðu og Möðrusíðu. Skipulagssvæðið er um 2,1 hektari (ha) að flatarmáli. Í endurskoðuðu aðalskipulagi (ASAK05) er svæðið skilgreint fyrir sérbýlishús með þéttleika á bilinu 10 -20 íbúðir á hektara (íb/ha). Í deiliskipulagstillögunni er mikið vikið frá viðmiðun um hámarksnýtingarhlutfall en þess skal ætíð gætt að hluti lóðar verði nothæfur sem skjólgöð útivistarlóð. Nýtingarhlutfall raðhúsalóða miðast við heildarflatarmál lóðar, þ.e. ekki lóðarhluta til einkanota. Einnbýlishús skilgreint fyrir sérbýlishús með þéttleika á bilinu 10 -20 íbúðir á hektara (íb/ha). Í deiliskipulagstillögunni er mikið vikið frá viðmiðun um hámarksnýtingarhlutfall en þess skal ætíð gætt að hluti lóðar verði nothæfur sem skjólgöð útivistarlóð. Nýtingarhlutfall raðhúsalóða miðast við heildarflatarmál lóðar, þ.e. ekki lóðarhluta til einkanota. Bygðin við Bogasíðu, Bakkasíðu og Möðrusíðu er frá 9. og 10. áratug síðustu aldar. Um er að ræða einnar hæðar einbýlishús sem eru áþekkt í meginatriðum þótt öðru séu í smáatriðum og útfærslu. Nær öll húsín eru með lágu rispaki en dæmi eru um stölluð þök, þó með sviðuðum þakhalla. Deiliskipulagið var unnið af Teiknistofu arkitekta, Gyflí Guðjónsson og félagar ehf., sumarið 2006 í samráði við Umhverfisdeild og Umhverfissráð Akureyrarbæjar.

2. **Meginatriði**
Gert er ráð fyrir tveim litlum þyrpingum sérbýlishúsa með aðkomu um húsgötu frá Vestursíðu. Raðhús verja á jaðri byggðar meðfram SÍÐUBRAUT en einbýlishús í suðurhluta þyrpinganna. Skilmálar um form húsnáðs miðast við að fella þau að þeirri byggð sem fyrir er þannig að heildarmálið verði áfram á hverfinu. Á svæðinu verða 18 nýjar íbúðir, 11 í raðhúsum og 7 í einbýlishúsum. Þéttleiki íbúðarbyggðarinnar verður um 8,6 íb/ha miðast við heildarflatarmál skipulagsvæðisins en að frátöldu 0,4 ha leiksvæði verður þéttleikinn um 10,6 íb/ha.

3. **Almennar gæðakröfur**
Löð er áhersla á vandaða hönnun íbúðarhúsnáðs bæði hvað snertir form og útilit. Steint er að því að byggingar á svæðinu geti talist góð, nútímaleg byggingarlist þar sem saman fara sjónarmíð um hagræmni, notagildi og gæði. Byggingar skulu fela í sér heilsetpta hugmyndir þar sem m.a. er tekið mið af samhengi smáatriða og heildar, fjölbreytileika og samræmis, jafnvægis og hlutfalla, notagildis og hagræmni, forms og líta. Umhverfissráð og starfsmenn Umhverfisdeildar skulu meta þessa þætti sérstaklega við umfjöllun og afgreiðslu aðalteikninga og geta hafnað umsókn teyjt hún ekki uppfylla almennar og sjálfságar kröfur að þessu leyti þó svo að viðkomandi hönnun uppfylli tæknilegar og mælanlegar kröfur reglugerða og skilmála að öðru leyti. Matíð byggist fyrst og fremst á fagþekkingu, reynslu og skilningi á samþættingu þessara atríða við hönnun bygginga. Komi upp ágreininger eða vafaatriði við afgreiðslu ber að leita einnig álits annarra fagmanna við mat á þessum þáttum hönnunarinnar.

4. **Skilmálar Jaðarsíða 17-23**
4.1 **Byggingar**
Byggingarreitur er skilgreindur á deiliskipulagsuppdrátt og málsettur á mæliáði. Hús skulu standa innan byggingarreits og vera innan settra hæðarmarkna. Þó mega þakbrúnir ná allt að 0,6 m út fyrir byggingarreit. Byggingarreitur og minnstu fjarlægð þeirra frá lóðamörkum miðast að jafnaði við steinteypt hús samanber gr. 9.7.5 í byggingarreglugerð. Fjarlægð húsa frá lóðamörkum skal taka mið af gr. 9.7.5 í byggingarreglugerð út frá byggingarerni og frágangi úttegga og þaks. Timburhús verður því ekki byggj lágt lóðamörkum og byggingarreitur synir nema gerður verði eiddarnarveggur á þeirri hlið. Þess skal gætt við hönnun allra húsaerða að stórum útnýsingulugum verði ekki komið fyrir á göllum þar sem lágmarksfjarlægð er að lóðamörkum og næsta húsi.

Veggshæð langhliða: 3,2-4,3 m yfir leiðsögukóta á mæliáði. Mesta hæð: 4,3 m yfir leiðsögukóta á mæliáði. Þakhalli (einhalla): 2°-5°

Miðað er við hámarksnýtingarhlutfall lóða um 0,4. Hámarksbyggingarmagn takmarkast einnig af byggingarreitum og hámarksshæð húsa. Þar sem aðstæður leyfa og afstaða til

annarra húsa og lóða gefur tilefni til má vika frá viðmiðun um hámarksnýtingarhlutfall en þess skal ætíð gætt að hluti lóðar verði nothæfur sem skjólgöð útivistarlóð. Nýtingarhlutfall raðhúsalóða miðast við heildarflatarmál lóðar, þ.e. ekki lóðarhluta til einkanota. Einnbýlishús skilgreint fyrir sérbýlishús með þéttleika á bilinu 10 -20 íbúðir á hektara (íb/ha). Í deiliskipulagstillögunni er mikið vikið frá viðmiðun um hámarksnýtingarhlutfall en þess skal ætíð gætt að hluti lóðar verði nothæfur sem skjólgöð útivistarlóð. Nýtingarhlutfall raðhúsalóða miðast við heildarflatarmál lóðar, þ.e. ekki lóðarhluta til einkanota. Bygðin við Bogasíðu, Bakkasíðu og Möðrusíðu er frá 9. og 10. áratug síðustu aldar. Um er að ræða einnar hæðar einbýlishús sem eru áþekkt í meginatriðum þótt öðru séu í smáatriðum og útfærslu. Nær öll húsín eru með lágu rispaki en dæmi eru um stölluð þök, þó með sviðuðum þakhalla. Deiliskipulagið var unnið af Teiknistofu arkitekta, Gyflí Guðjónsson og félagar ehf., sumarið 2006 í samráði við Umhverfisdeild og Umhverfissráð Akureyrarbæjar.

2. **Meginatriði**
Gert er ráð fyrir tveim litlum þyrpingum sérbýlishúsa með aðkomu um húsgötu frá Vestursíðu. Raðhús verja á jaðri byggðar meðfram SÍÐUBRAUT en einbýlishús í suðurhluta þyrpinganna. Skilmálar um form húsnáðs miðast við að fella þau að þeirri byggð sem fyrir er þannig að heildarmálið verði áfram á hverfinu. Á svæðinu verða 18 nýjar íbúðir, 11 í raðhúsum og 7 í einbýlishúsum. Þéttleiki íbúðarbyggðarinnar verður um 8,6 íb/ha miðast við heildarflatarmál skipulagsvæðisins en að frátöldu 0,4 ha leiksvæði verður þéttleikinn um 10,6 íb/ha.

3. **Almennar gæðakröfur**
Löð er áhersla á vandaða hönnun íbúðarhúsnáðs bæði hvað snertir form og útilit. Steint er að því að byggingar á svæðinu geti talist góð, nútímaleg byggingarlist þar sem saman fara sjónarmíð um hagræmni, notagildi og gæði. Byggingar skulu fela í sér heilsetpta hugmyndir þar sem m.a. er tekið mið af samhengi smáatriða og heildar, fjölbreytileika og samræmis, jafnvægis og hlutfalla, notagildis og hagræmni, forms og líta. Umhverfissráð og starfsmenn Umhverfisdeildar skulu meta þessa þætti sérstaklega við umfjöllun og afgreiðslu aðalteikninga og geta hafnað umsókn teyjt hún ekki uppfylla almennar og sjálfságar kröfur að þessu leyti þó svo að viðkomandi hönnun uppfylli tæknilegar og mælanlegar kröfur reglugerða og skilmála að öðru leyti. Matíð byggist fyrst og fremst á fagþekkingu, reynslu og skilningi á samþættingu þessara atríða við hönnun bygginga. Komi upp ágreininger eða vafaatriði við afgreiðslu ber að leita einnig álits annarra fagmanna við mat á þessum þáttum hönnunarinnar.

4. **Skilmálar Jaðarsíða 17-23**
4.1 **Byggingar**
Byggingarreitur er skilgreindur á deiliskipulagsuppdrátt og málsettur á mæliáði. Hús skulu standa innan byggingarreits og vera innan settra hæðarmarkna. Þó mega þakbrúnir ná allt að 0,6 m út fyrir byggingarreit. Byggingarreitur og minnstu fjarlægð þeirra frá lóðamörkum miðast að jafnaði við steinteypt hús samanber gr. 9.7.5 í byggingarreglugerð. Fjarlægð húsa frá lóðamörkum skal taka mið af gr. 9.7.5 í byggingarreglugerð út frá byggingarerni og frágangi úttegga og þaks. Timburhús verður því ekki byggj lágt lóðamörkum og byggingarreitur synir nema gerður verði eiddarnarveggur á þeirri hlið. Þess skal gætt við hönnun allra húsaerða að stórum útnýsingulugum verði ekki komið fyrir á göllum þar sem lágmarksfjarlægð er að lóðamörkum og næsta húsi.

4. **Skilmálar Jaðarsíða 17-23**
4.1 **Byggingar**
Byggingarreitur er skilgreindur á deiliskipulagsuppdrátt og málsettur á mæliáði. Hús skulu standa innan byggingarreits og vera innan settra hæðarmarkna. Þó mega þakbrúnir ná allt að 0,6 m út fyrir byggingarreit. Byggingarreitur og minnstu fjarlægð þeirra frá lóðamörkum miðast að jafnaði við steinteypt hús samanber gr. 9.7.5 í byggingarreglugerð. Fjarlægð húsa frá lóðamörkum skal taka mið af gr. 9.7.5 í byggingarreglugerð út frá byggingarerni og frágangi úttegga og þaks. Timburhús verður því ekki byggj lágt lóðamörkum og byggingarreitur synir nema gerður verði eiddarnarveggur á þeirri hlið. Þess skal gætt við hönnun allra húsaerða að stórum útnýsingulugum verði ekki komið fyrir á göllum þar sem lágmarksfjarlægð er að lóðamörkum og næsta húsi.

Veggshæð langhliða: 3,2-4,3 m yfir leiðsögukóta á mæliáði. Mesta hæð: 4,3 m yfir leiðsögukóta á mæliáði. Þakhalli (einhalla): 2°-5°

1. **Forsendur**
Í Aðalskipulagi Akureyrar 1998-2018 var gert ráð fyrir nýju íbúðarsvæði í norðurjaðri Síðuhverfis, sitt hvorum megin Vestursíðu, norðan íbúðarlóða við Bakkasíðu, Bogasíðu og Möðrusíðu. Skipulagssvæðið er um 2,1 hektari (ha) að flatarmáli. Í endurskoðuðu aðalskipulagi (ASAK05) er svæðið skilgreint fyrir sérbýlishús með þéttleika á bilinu 10 -20 íbúðir á hektara (íb/ha). Í deiliskipulagstillögunni er mikið vikið frá viðmiðun um hámarksnýtingarhlutfall en þess skal ætíð gætt að hluti lóðar verði nothæfur sem skjólgöð útivistarlóð. Nýtingarhlutfall raðhúsalóða miðast við heildarflatarmál lóðar, þ.e. ekki lóðarhluta til einkanota. Einnbýlishús skilgreint fyrir sérbýlishús með þéttleika á bilinu 10 -20 íbúðir á hektara (íb/ha). Í deiliskipulagstillögunni er mikið vikið frá viðmiðun um hámarksnýtingarhlutfall en þess skal ætíð gætt að hluti lóðar verði nothæfur sem skjólgöð útivistarlóð. Nýtingarhlutfall raðhúsalóða miðast við heildarflatarmál lóðar, þ.e. ekki lóðarhluta til einkanota. Bygðin við Bogasíðu, Bakkasíðu og Möðrusíðu er frá 9. og 10. áratug síðustu aldar. Um er að ræða einnar hæðar einbýlishús sem eru áþekkt í meginatriðum þótt öðru séu í smáatriðum og útfærslu. Nær öll húsín eru með lágu rispaki en dæmi eru um stölluð þök, þó með sviðuðum þakhalla. Deiliskipulagið var unnið af Teiknistofu arkitekta, Gyflí Guðjónsson og félagar ehf., sumarið 2006 í samráði við Umhverfisdeild og Umhverfissráð Akureyrarbæjar.

2. **Meginatriði**
Gert er ráð fyrir tveim litlum þyrpingum sérbýlishúsa með aðkomu um húsgötu frá Vestursíðu. Raðhús verja á jaðri byggðar meðfram SÍÐUBRAUT en einbýlishús í suðurhluta þyrpinganna. Skilmálar um form húsnáðs miðast við að fella þau að þeirri byggð sem fyrir er þannig að heildarmálið verði áfram á hverfinu. Á svæðinu verða 18 nýjar íbúðir, 11 í raðhúsum og 7 í einbýlishúsum. Þéttleiki íbúðarbyggðarinnar verður um 8,6 íb/ha miðast við heildarflatarmál skipulagsvæðisins en að frátöldu 0,4 ha leiksvæði verður þéttleik