

Sigurður Páll Harðarson
sviðsstjóri skipulags- og umhverfissviðs
Akraneskaupstaðar

Umsókn um breytingu á deiliskipulagi 2. áfanga Skógahverfis. Umsögn og athugasemdir við breytt erindi.

Sótt er um breytingu á skipulagi svæðis sem afmarkast af Akralundi og Baugalundi að frátalinni einni lóð, Blómalundi 2-4, sem er parhús í miðju reitsins. Í gildandi skipulagi er gert ráð fyrir tveggja hæða fjölbýlishúsum meðfram Akralundi með 16 íbúðum, 7 íbúðum í rað- og parhúsum við Blómalund og 6 einbýlishúsum við Baugalund, alls 29 íbúðir. Sótt er um að á þessum lóðum verði 12 parhús á einni hæð (24 íbúðir). Með breytingunni fækkar íbúðum um 5.

Ekki er gerð grein fyrir breytingum á framlögðum tillöguteikningum, þ.e. hverju þarf að breyta í deiliskipulaginu. Núverandi lóðamörk og byggingarreitir eru ekki sýndir en slíkt er nauðsynlegt í umsókn um breytingar þannig að augljóst sé í hverju breytingarnar felast.

Bæjarmynd, götummynd

Götummynd Akralundar er mótuð með tveggja hæða byggingum, raðhúsum og fjölbýlishúsum. Með breytingunni koma einnar hæðar hús inn í þá götummynd, sem auk þess standa fjær götu en gert er ráð fyrir í deiliskipulagi.

Baugalundur er hefðbundin einbýlishúsagata. Einnar hæðar parhús eru áþekk einbýlishúsum og í svipuðum mælikvarða. Mælikvarði götummyndarinnar breytist lítið en þar sem bílastæði parhúsanna liggja saman verða þau meira áberandi í umhverfinu en bílastæði einbýlishúsanna. Auk þess eru bílastæði (samfelld aðkomusvæði framan við húsinn) sýnd of breið á tillöguteikningum sem gerir stöðuna enn verri. Fjölgun um tvær íbúðir í götunni getur ekki talist meiri háttar breyting.

Breytingar á lóðamörkum

Engar breytingar þarf að gera á ytri lóðamörkum lóða við Baugalund þar sem 6 einbýlishúsalóðir verða 4 parhúsalóðir.

Breyta þarf lóðamörkum lóða við Akralund, annars vegar við Akralund þar sem hlutdeild lóða í almennum bílastæðum samsíða götu verður felld út og hins vegar þar sem lóðirnar liggja að Baugalundi beggja vegna þar sem öll bílastæði verða felld niður og lóðirnar stækkaðar.

Gönguleiðir/gangstéttir verða betri/fallegri við breytinguna.

Í gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir að hluti bílastæða í við göturnar teljist innan lóða fjölbýlishúsa. Þessu er breytt og hlutdeild lóða í bílastæðum við götu fellur út. Í því felst ákveðin einföldun á fyrirkomulagi lóða og úthlutunar.

Götur og bílastæði

Bílastæði við Baugalund eru felld út og lóðir stækkaðar. Við hvorn enda götunnar eru 8 bílastæði hornrétt á akbraut og 5 stæði samsíða skv. gildandi deiliskipulagi. Því falla út 8 stæði, sem áttu að tilheyra fjölbýlishúsum við Akralund og 10 almenn bílastæði.

Búið er að ganga frá götu, 90° bílastæðum og gangstétt í Baugalundi og kallar skipulagsbreytingin á breytingar á þeirri framkvæmd. Breytingin felst í því að hluti gatnafrágangs lendir innan lóða. Götukassinn er minnkaður og því þarf engin jarðvegsskipti vegna breytingarinnar. Nauðsyn gæti verið fyrir jarðvegsskipti innan breyttra lóðamarka ef rækta á einhvern garðagróður þar sem nú er gert ráð fyrir gangstétt.

Athuga þarf hvort einhverjar lagnir (undir fyrirhuguðum bílastæðum og gangstétt) lendi innan lóða.

Götukassi Baugalundar er 10,5 m breiður skv. gildandi deiliskipulagi. Við breytinguna verður götukassinn 8,4 m þar sem ekki verður gert ráð fyrir bílastæðum í götunni. Þetta hefur áhrif á fimm einbýlishús handan Baugalundar, sem ekki njóta nálægðar við almenn bílastæði í götunni eins og annars er regla í hverfinu. Líklegt er að við þessi hús verði ásókn í að leggja bílum uppi á gangstétt. Í sjálfu sér er mögulegt að leggja bílum í götunni og þrengja þar með að umferð og hægja á henni. Hins vegar er meginregla í hverfinu að samsíðastæði verði afmörkuð sérstaklega þannig að 6 m akbraut verði ávallt frí. Ekki verður annað séð en að svigrúm sé til þess að þetta parhúsaraðirnar þannig að lágmarksbil verði milli gafla (6m). Með því mætti halda reglulegum götukassa Baugalundar 10,5 m og bílastæðum samsíða akbraut annars vegar.

Hluti almennra bílastæða samsíða akbraut Akralundar fellur niður þar sem innkeyrslur verða að bílastæðum innan lóða. Vakin er athygli á að hámarksbreidd innkeyrslu á lóð er 6 m (samsvarar tveim stæðum innan lóðar) og þarf að gera grein fyrir því á afstöðumynd (betur en á tillöguteikningum). Þrjú almenn stæði við kantstein verða á milli innkeyrslna miðað við framlagða afstöðumynd.

Aðrar breytingar

Byggingarreitum er breytt (óbreyttir reitir ekki sýndir). Byggingarlína við Akralund verður innar á lóð en í gildandi skipulagi vegna bílastæða framan við hús. Sú byggingarlína er í deiliskipulagi skilgreind sem bindandi byggingarlína.

Athugasemdir og ábendingar

Í gildandi deiliskipulagi er almennt miðað við að hús sunnan götu standi nær götu en hús norðan við, m.a. til þess að auka gæði útivistarhluta lóðanna. Bílastæði innan lóða sunnan götu ná því inn á byggingarreit. Í breytingartillögunni er ekki tekið mið af þessari meginreglu. Hús samkvæmt tillöguteikningum gætu staðið nær götu þar sem bílskúr er inndreginn miðað við útvegg anddyris.

Hús við Blómalund gætu hins vegar staðið fjær götu til þess að stækka útivistarhluta lóða suðvestan við húsinn. Á tillöguteikningum eru byggingarreitir teiknaðir þannig að slíkt væri vel hægt innan þeirra.

Lagt er til að bindandi byggingarlína við Akralund verði óbreytt eða því sem næst (húsaröðin verður ekki í línu við önnur hús). Húsinn verði því nær götu en sýnt er á tillöguteikningu.

Göturými Akralundar verður ekki eins ákveðið og gert var ráð fyrir í deiliskipulagi.

Götumyndin gisnar enn frekar ef húsinn verða færð fjær götunni.

Í kafla 4.1.3 í greinargerð deiliskipulagsins eru ákvæði um trjágróður meðfram götum (götutré). Dæmi um þau eru sýnd á skýringarupprætti deiliskipulagsins. Ekki eru kvaðir á lóðum vegna þessa en minnt er á hlutverk bæjarins í þessum þætti gatnagerðarinnar.

Bent er á mikilvægi þess að viðhalda þéttleika byggðarinnar þar sem hagkvæmni í viðhaldi og rekstri samgöngu- og þjónustukerfa verður því betri sem byggðin er þéttari. Best væri að vege breytingar sem þessar upp með fjölgun íbúða annars staðar í hverfinu. Væntanlega eru ekki forsendur til þess að taka á því á þessu stigi þar sem breytingin nær til lítils svæðis.

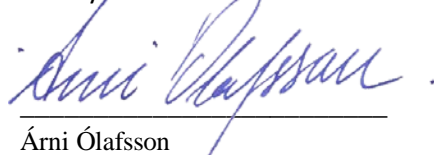
Niðurstaða

Breytingin er vel möguleg og gengur í meginatriðum upp sem breyting á deiliskipulagi. Í breytingunni felst að mati skipulagshönnuða nokkur afturför þar sem götummynd Akralundar verður ekki eins ákveðin og gert var ráð fyrir og þéttleiki byggðarinnar minnkar. Þó er ekki um að ræða neitt óvenjulegt þar sem um er að ræða hefðbundna byggð og húsagerðir. Með breytingunni falla brott almenn bílastæði í grennd við fimm einbýlishús.

- Bent er á æskilegar lagfæringar á tillögunni til samræmis við meginrætti skipulagsins, þ.e. að húsin standi nær Akralundi annars vegar og að þau geti verið fjær Blómalundi hins vegar.
- Minnt er á ákvæði um hámarksbreidd innkeyrslu á lóð.
- Rétt væri að þetta húsaáðirnar milli Blómalundar og Akralundar þannig að áfram verði samsíðabílastæði við Blómalund (10,5 m götukassi).
- Gæta þarf að lágmarksfjarlægð milli húsa í bogalínunni við Baugalund.
- Gera þarf á skýran hátt grein fyrir því hverju er breytt frá gildandi deiliskipulagi á afstöðummynd umsóknar.

Ganga þarf frá formlegu breytingarblaði deiliskipulags og fara með breytinguna í samræmi við ákvæði skipulagslaga (hefðbundin auglýsing). Ekki þarf að vinna lýsingu vegna breytingar á deiliskipulagi.

Akureyri 18.8.2015



Árni Ólafsson