

DEILISKIPULAG DALBRAUTARREITS, AKRANESI

SKÝRINGARUPPDRA'TTUR, BREYTT DEILISKIPULAG NORÐURHLUTA



Loftmynd: Loftmyndir ehf. 2023

Útdráttur úr skilmálakafla greinargerðar. Sjá nánar greinargerð 1.10.2024. Komi upp misræmi gildir texti greinargerðar.

3.1.1 ALMENNAR GÆÐAKRÖFUR

Í samræmi við áherslu á vandað bæjarumhverfi og fallega bæjarmynd í aðalskipulagi Akraness skal stefnt að því að byggingar á Dalbrautarreit geti talist góð byggingarlist hvað snertir innri gerð, form og útlit þar sem saman fléttast hagkvæmni, notagildi og gæði.

Byggingarlist og gæði íbúða verða metin sérstaklega við umfjöllun og afgreiðslu aðaluppdráttu og mun Akraneskaupstaður hafna umsókn teljist hún ekki uppfylla almennar og sjálfsgæðakröfur í því tilliti þótt viðkomandi hönnun teljist uppfylla tæknilegar og mælanlegar kröfur reglugerða og skilmála að öðru leyti. Byggingarfulltrúi og skipulagsfulltrúi eru ráðgjafar skipulags- og umhverfisráðs og bæjarstjórnar í þessu tilliti en komi upp ágreiningur eða vafaatriði við mat og afgreiðslu skal leita áhlits annarra fagmanna við mat á þessum þáttum hönnunarinnar.

3.1.4 BYGGINGARREITIR

Byggingarreitir eru skilgreindir á deiliskipulagsuppdrætti og málsettir á mæliblaði. Hæðarföldi er merktur með rómverskum tölum, I, III, IV, V, VI og K (kjallari) en notkun er sýnd með lit lóðar. Markalínur eru milli ákvæða um fjölda hæða. Efta hæð skal vera inndregin á þeim hlöðum sem snúa að götu. Frávik frá þeirri byggingarlínu eru heimil t.d. við stíghús og útbýggða glugga.

Meginform húsa skal vera innan byggingarreits. Eftirtaldir hlutar bygginga mega ná út fyrir byggingarreit:

- Svalir, allt að 1,6 m út fyrir byggingarreit. Miðað er við að breiðari svalir myndi skot.
- Anddyri á 1 hæð má ná að innri gangstéttarbrún.
- Útbýggðir gluggar og stíghús, allt að 0,6 m út fyrir byggingarreit.
- Pakbrúnir, allt að 0,6 m út fyrir byggingarreit og 0,3 m út fyrir útvaggi anddyris á 1. hæð.
- Skyggni allt að 1,2 m út frá vegg þar sem miðbæjarstarfsemi er á jarðhæð. Hæð a.m.k. 3,5 yfir gangstétt.

3.3 FJÖLBÝLÍSHÚS

3.3.1 MEGINATRÍÐI

Almennt er miðað við hefðbundin stíghús með tveim íbúðum á hverri hæð í hverjum stíghang. Leitast skal við íbúðir nái í gegn um húsið, hafi glugga á báðum langhlöðum og tengist þannig bæði almennarymi og inngarði.

- Þess skal gætt að fjölbreytni verði í íbúðastærðum og íbúðagerðum og er ekki heimilt að hafa einungis eina íbúðargerð í heilu húsi. Sjá einnig kafla 3.1.1.
- Aðalinnangangur skulu snúa að húsagötu eða aðkomuleið. Tilgangur ákvæðisins er að styrkja bæjarmynd hverfisins með því að hús snúi framhlöðum að almennarymi og að aðalinnangangur verði ekki um bakgarða.
- Útgangur, greið leið, skal vera úr stíghúsi út í garð.
- Miðað er við þá almennu reglu að stigar verði innanhúss. Ef sótt er um að stíghús verði opin skulu þau vera skjólgóð, undir þaki og innan byggingarreits.
- Meginregla er að íbúðir hafi glugga á gagnstæðum hlöðum hússins. Með því er leitast við að tryggja góða loftræsinguna, útsýni og tengsl bæði við götu og garð. Einhliða íbúðir allt að 55 m² (þ.e. íbúðir með glugga einungis í eina átt) eru heimilibr sbr. 6.7.6. gr. byggingarreglugerðar enda snúi þær vel við sól og hafi skjólgott útirými. Einhliða íbúðir sem snúa í norðlæga átt eru ekki heimilir.

- Allar íbúðir skulu hafa útsvæði, svalir eða verönd, sem snýr vel við sól og veitir skjól fyrir vindi og innsyn. Æskilegt er að útsvæði/svalir séu annað hvort í innskoti í útvaggi eða með skjólvegg og skal þak vera yfir svölum á efstu hæðum a.m.k. að hálfu (t.d. 49% af gólfleti svala).
- Húsdýpt skal vera höfleg. Breidd byggingarreita gefur svigrúm fyrir stöllum, inndregnar svalir og útbýggingar. Höfleg húsdýpt stuðlar að góðri dagsbirtu í öllum íbúðum.

- Minni háttar svalangangar eru heimilir garðmegin en aðalinnangangur snúi að götu. Þak skal vera yfir svalangangi á efstu hæð (a.m.k. 49% af gólfleti). Ef gert verður ráð fyrir svalangöngum skal forðast dægimgert úthverfaútlit slíkra húsa þannig að opinir svalangangar verði ekki ráðandi dráttur í formi og útliti húsananna.
- Meginregla er að svefnherbergi snúi ekki að svalangangi þar sem umferð er að öðrum íbúðum. Í þriggja herbergja íbúðum og stærri verður heimilt að snúa einu svefnherbergi (ekki aðalsvefnherbergi/hjónaherbergi) að svalangangi þar sem umferð er að öðrum íbúðum.
- Öll húsin eru með lyftu og skal vera innangengt í bilageymslu frá stíghúsi og lyftu.
- Aðkoma að hjólageymslum skal vera bein og greið.

- Geymslur skulu hannaðar og þeim komið fyrir í samræmi við hlutverk þeirra og er óheimilt að skilgreina fullbúða íbúðarherbergi innan íbúða sem geymslur. Bent er á hagræði af því að hafa hluta geymslurými í kjallara.

- Hluti íbúða í húsum að Þjóðbraut 9 og 11 snúa að Þjóðbraut. Suðausturhlíð húsananna er álagshlið gagnvart hljóðmengun en allar íbúðir hafa skulu hafa hléhlíð að garðrymi. Taka skal mið af þessu við hönnun íbúða og leitast við að hafa svefnherbergi á hléhlíð en önnur rými s.s. eldhús, bað eða hluta stofu á álagshlið. Á álagshlið húsa skal viðhafa viðeigandi glugga- og loftloftunarlusur miðað við hljóðstig þannig að mótvægiságerðir gegn hávaða byggist á byggingartæknilegum lausnum í húsum.

Með ákvæðum þessum er leitast við að tryggja almenn og sjálfsögð gæði íbúða og góð tengsl við leik- og útivistarsvæði.

3.3.2 ÚTLIT OG YFIRBRAGÐ

Í deiliskipulaginu eru skilgreind meginatriði, umfang og hæðir, en ekki útfærsluatriði. Þau eru viðfangsefni hönnuða.

Ekki eru gerðar kröfur um form og útlit bygginga umfram almennar gæðakröfur í kafla 3.1.1 og almenn ákvæði um íbúðir í 3.3.1, sem fela í sér að húsin skulu vera góð byggingarlist. Húsin skulu hönnuð sem „borgarhús“ sem verða hluti þéttar byggðar á jarðri miðbæjarins.

Æskilegt er að þak hæð sem að hluta er inndregin viki í útliti og/eða efnisvali frá neðri hæðum. Hugsanleg uppskipting bygginga með ólíkum formum, litum eða byggingarefnum skal vera höfsóm, í góðum hlutföllum og miða að fallegri heildarmynd.

Ekki eru gerðar kröfur um ákvæða gerð eða uppbyggingu útvoggja þótt mælt sé með því að útvaggi verði einangraðir að utan og múrklæddir eða klæddir endlingargóðum útvaggiaklæðingum.

3.3.3 FJÖLDI OG GERÐ ÍBÚÐA

Ákvæðið svigrúm er um fjölda íbúða, sjá ákvæði um bílastæði í kafla 3.5. Lóðarhófum og hönnuðum er gefið ákvæðið svigrúm til útfærslu innan þeirra gæðamarkmiða sem sett eru. Ekki verður fallist á undirmálsaunir sem ganga á almenn og sjálfsögð gæði íbúða. Fjölbreyttar íbúðastærðir og íbúðagerðir skulu vera í hverju húsi.

Stefnt er að eftirfarandi skiptingu íbúðastærða í fjölbýlishúsum:

- Eins og tveggja herbergja íbúðir (1-2 íbúar) 20-30%
- Þriggja herbergja íbúðir (2-3 íbúar) 40-60%
- Fjögurra herbergja íbúðir og stærri (3-4+ íbúar) 20-40%

Viðmiðun:	Íb. hámark	Íb. lágmark	Meðaltal
Þjóðbraut 9	29	22	25
Þjóðbraut 11	35	27	31
Dalbraut 10	29	22	25
Dalbraut 14	26	20	23
Dalbraut 16	36	27	31
Samtals	154	117	135

Tafla 2. Dæmi um fjölda íbúða.

3.4 KJALLARAR

Bent er á hagræði af því að hafa geymslur eða hluta geymslurými íbúða í öðrum kjallararymi. Gólfhæðir kjallara verða ákvarðaðar í hönnun í samhengi við gólfhæð bilageymslu og aðgengismál.

Heimilt er að hafa alniðurgrafna kjallara undir þeim hlutum húsananna á Þjóðbraut 9 og 11 sem hýsa miðbæjarstarfsemi á jarðhæð ef dýpt húsrinna leyfir en gólf jarðhæðar verður nálægt gangstéttarhæð. Einungis verður heimilt að nýta alniðurgrafna gluggalaus kjallara sem geymslurými án nokkurrar starfsemi eða vinnuáðstöðu. Húseigendur kosta og reka tengingar við fráveitu og dælingu fráveituvats úr slíkum rýmum ef með þarf.

Á Þjóðbraut 9 og 11 er uppefili lágmarks- og hámarksnýtingarhlutfall, sem gefur svigrúm fyrir alniðurgrafna kjallara undir atvinnuhúsnæði. Lægri talan markar lágmarksgjaldstofn og byggingarmagn bilageymslu og bygginga ofanjarðar (þ.e. með hálfniðurgrofnun kjöllurum).

3.5 BILAGEYMSLUR

Ákvæði um bilageymslur koma fram á skipulagsuppdrætti og í umfjöllum um byggingar og lóðir. Meginatriði er að bilageymslur eru niðurgrafnar að hluta og er almenn viðmiðun að gólf verði um 2,3 m undir gangstéttarhæð. Hæðarsetning og víkmörk verða skilgreind á mæliblaði. Endanleg hæðarsetning ræðst í hönnun í samhengi við aðra hluta kjallara og aðgengismál.

Lofthæð (innanmál) í bilageymslum skal vera a.m.k. 2,5 m. Þak bilageymslna mun nýtast sem garður eða útivistarsvæði og skal taka mið af því við hönnun bygginganna. Þak bilageymslna skal geta borið a.m.k. 60 cm þykkan jarðveg.

Gert er ráð fyrir sambyggðri bilageymslu á lóðum Dalbrautar 10 og 14 og Þjóðbraut 9 og 11. Hönnun og framkvæmd er flókin ef undirbúningur og

uppbygging verður ekki á sama tíma þannig að samræmi megi hönnun á hönnunartíma allra húsananna.

- Við hönnun bilageymslu skal miða við tvær sameiginlegar inn/útkeyrslur og samnýtingu akbrauta.
- Hugsanleg lokun milli eigna skal úfærð í samráði við byggingarfulltrúa og skipulagsfulltrúa Akraneskaupstaðar.
- Við hönnun bilageymslna kann að reynast nauðsynlegt að hnika lóðamörkum til afstillingar og skal það gert með samráði lóðarhafa og Akraneskaupstaðar. Slíkar breytingar teljast óverulegar breytingar á deiliskipulagi.

3.3.6 FRÁGANGUR LÓÐA

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.

...

Dvalar- og leiksvæði innan fjölbýlishúsalóða skulu vera í samræmi við gr. 7.1.6 í byggingarreglugerð. Framkvæmdaðili, byggiandi, skal ganga frá leik- og dvalarsvæðum á samnýttum lóðum fjölbýlishúsa m.a. með gróðri til rýmis- og skjólmýndunar. Auk þess eru eigendur/lóðarhafar hvattir til þess að gera ráð fyrir gróðri til skjóls og yndisauka alls staðar sem því verður við komið s.s. á milli bílastæða og við gangstéttir. Limgerði skulu vera innan lóða. Veggir og girðingar hærri en 90 cm eru ekki heimilir að götu/gangstétt. Lóðahönnun skal unnin af lóðarhöfum í samræmi við meginlínur deiliskipulagsins.

3.3.7 HÚSAHÆÐIR

Hæðarsetning og hámarks hæð einstakra húshluta er sýnd á sniðum A-A og B-B á deiliskipulagsuppdrætti nr. 11. Um er að ræða kennisnið en ekki hönnun. Leiðsögukóti verður tilgreindur á mæliblaði Akraneskaupstaðar.

Unnt er að miðla hæðum eða miða við lægri salarhæð en hámarks hæðir gefa kost á t.d. til þess að fá aukna lofthæð í þakíbúðir.

Hæðarsetning miðast við að gólfhæð íbúða á jarðhæð verði um 0,9 m yfir landhæð/gangstéttarhæð þannig að innsyn verði ekki íbúðir frá nálægum gangstéttum.

Miðað er við að á Þjóðbraut 9 og 11 þar sem gert er ráð fyrir atvinnustarfsemi á jarðhæð verði lofthæð/salarhæð jarðhæðar um 3,8 m þannig að gólfhæðir efri hæða verði þær sömu og í þeim hluta húsananna, sem ekki hafa starfsemi á jarðhæð. Minni háttar frávik frá uppefnum hámarks hæðum eru heimil fyrir einstaka byggingarhluta s.s. stíghús og útbýggingar. Umfangslit tæknirými á þaki s.s. lyftuhúsa mega fara 1,6 m yfir hámarks hæð húsa.

3.3.8 SORPFÖRGUN, DJÚPGAMAR

Á hverri lóð skal koma fyrir fjórum djúpgámum fyrir flokkaðan úrgang, þeir skulu liggja vel við þjónustutækjum þannig að ekki þurfi að bakka þeim. Sýnd er leiðbeinandi dæmi um staðsetningu djúpgáma á deiliskipulagsuppdrætti. Gera skal grein fyrir staðsetningu þeirra og útfærslu á aðaluppdráttum.

3.5 BILASTÆÐI

3.5.1 VIÐMIÐUN UM FJÖLDA BILASTÆÐA

Miðað er við að eitt bílastæði verði fyrir hverja 35 m² af miðbæjarstarfsemi á jarðhæð nýbygginga. Fjöldi bílastæða fyrir hverja íbúð er reiknaður út frá herbergjafjölda og áætluðum/líklegum íbúðarfjölda. Ef miðað er við eitt bílastæði fyrir hverja 50 m² íbúðarhúsnæðis verður heildarbílastæðabörð 255 stæði. Á svæðinu geta verið alls rúmlega 300 stæði. Þar sem tveimur litlum íbúðum reiknast jafn mörg stæði og einni stórrí íbúð er unnt að fjölga íbúðum með breyttum hlutföllum litilla og stórra íbúða í samræmi við stefnu um hlutfall íbúðastærða í kafla 3.3.3. Þar sem bílastæðum verður ekki fjölgað takmarkar bílastæðafjöldi á hverri lóð hámarksíbúðarfjölda. Við mat á bílastæðafjölda er fyrst og fremst tekið mið af herbergjafjölda og þar með áætluðum búafjölda.

Bílastæðaviðmiðun:

Íbúðagerð	Íbúðarfjöldi, viðmiðun	Bílastæði/Íbúð
Smáíbúðir (1 herb., stúdíóíb.)	Smáklingsíbúðir	1
Tveggja herb. íbúðir	Einn til tveir	1
Þriggja herb. íbúðir	Tveir til þrjár	1,5
Fjögurra herb. og stærri	Fjórir og fleiri	2

3.6 HÖNNUNARGÖGN

DRÖG OG FRUMTILLOGUR

...

Með aðaluppdráttum skal fylgja íbúðayfirlit þar sem gerð er grein fyrir því hvernig markmiðum deiliskipulagsins um fjölbreyttar íbúðagerðir er náð. Einnig skal gera grein fyrir því hvernig kröfum og viðmiðum um gæði íbúða er mætt.

Skýringaruppdráttur þessi sýnir breytt deiliskipulag norðurhluta Dalbrautarreits. Skýringarmynd suðurhluta hefur ekki verið uppfærð með útlinum þeirra bygginga sem þar hafa verið byggðar/samþykktar. Skipulagsgögn:

Greinargerð dags. 27. september 2024 (vinnslutillaga)

Skipulagsuppdráttur 11, breytingablað, dags. 27. september 2024 (vinnslutillaga)

Skýringarmyndir dæmi. Einfalt landmódel. Byggingar á suðurhluta ekki uppfærðar til samræmis við hönnun.



Horft úr norðaustri



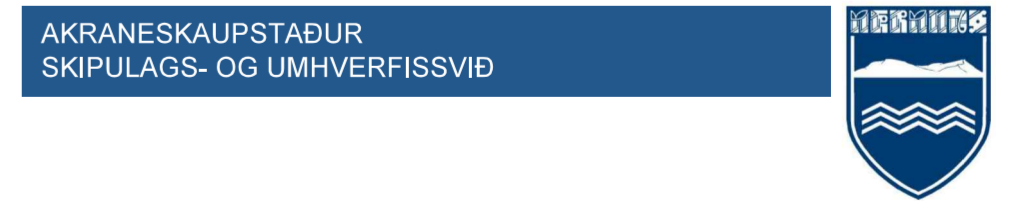
Horft úr austri



Horft úr vestri



Horft úr suðaustri



<p>TEIKNA TEIKNISTOFA ARKITEKTA KAUPANGI V MYRARVEG 605 AKUREYRI SÍMÍ 461 5508 NETFANG: arni@teikna.is www.teikna.is</p>	Deiliskipulag Dalbrautarreits, Akranesi	
	Skýringaruppdráttur Breyting á deiliskipulagi norðurhluta	
HANNAD AÓ KVARDI 1:1.000, blaðstærð A2	TEIKNAD AÓ	DAGS. 27.9.2024 BREYTT
		VERK 15-301/19-553 BLAÐ 12