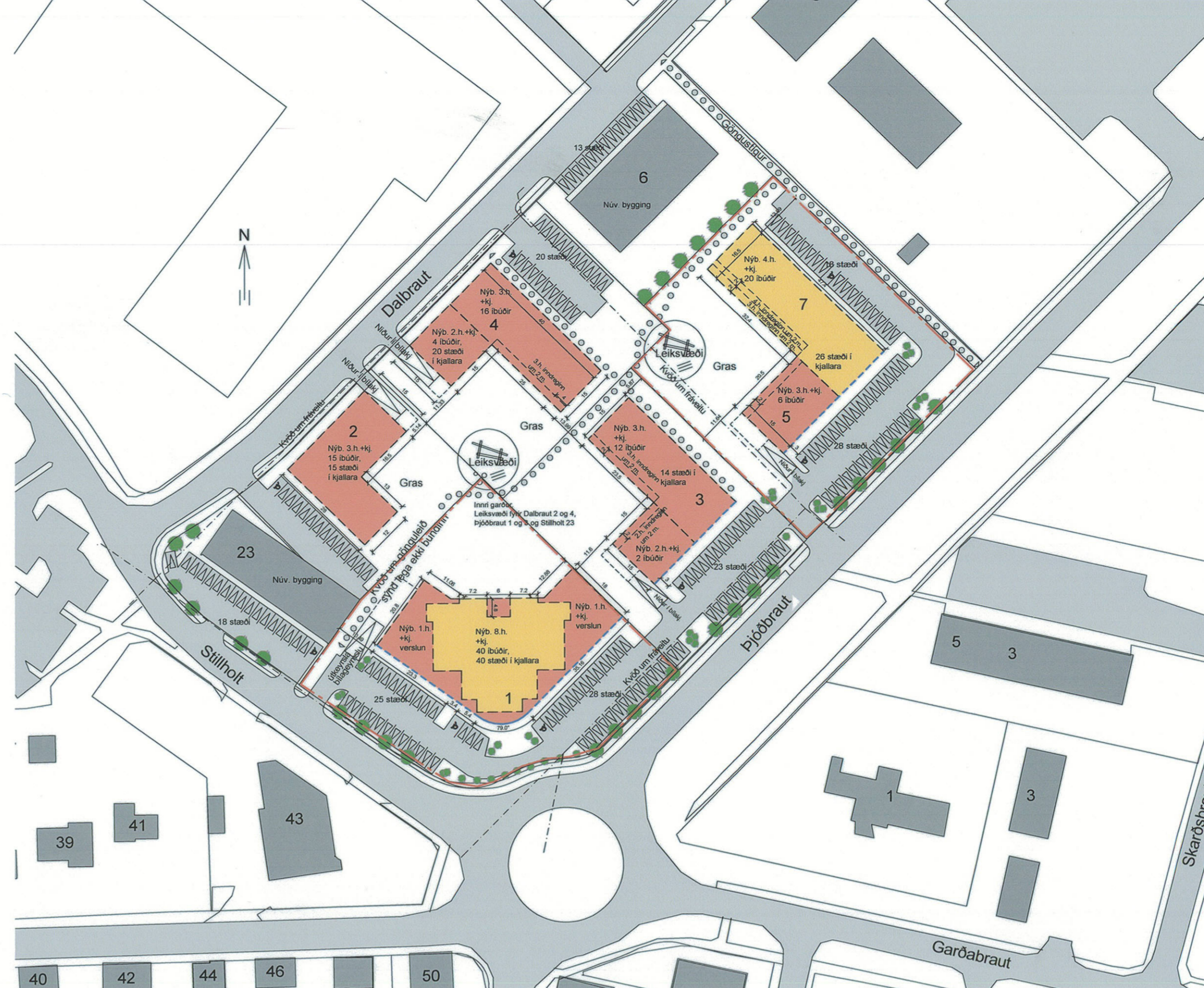


Gildandi deiliskipulag mkv. 1:1000



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi mkv. 1:1000

Breytingar

Breyting á deiliskipulagi. Kvóð um fráveitu sett inni deiliskipulagsupprátt.

Breyting á deiliskipulagi Þjóðbrautar 1.

Eftirfarandi breytingar eru gerðar á samþykktu deiliskipulagi:

- Bygging er hækkuð um 2 hæð, fer úr 6 hæðum í 8 hæðir.
- Leyfilegt magn íbúða er hækkað úr 30 í 40 íbúðir.
- Leyfilegt verður að hafa þjónustusal á 2 hæð.
- Byggingarmagn fer úr: Bilageymsla: 1,501 m2, 1. hæð: 1,410 m2, 2. - 6. hæð: 792 m2 pr. hæð, samtals: 6,871 m2

- Byggingarmagn fer í: Bilageymsla: 1,501 m2, 1. hæð: 1,410 m2, 2. - 8. hæð: 792 m2 pr. hæð, samtals: 8,455 m2

- Nýtingarhlutfall verður eftir breytingar án bilageymslu 1,602.
- Nýtingarhlutfall verður eftir breytingar með bilageymslu 1,947.

Breyting á deiliskipulagi Þjóðbrautar 5 og 7.

Eftirfarandi breytingar eru gerðar á samþykktu deiliskipulagi:

- Færsla á byggingareit.
- Byggingarmagn fer úr: Þjóðbraut 5 Bilageymsla: 338 m2, 1. hæð atv. hús: 323 m2, 2. - 3. h.: 323 m2 pr. hæð. Þjóðbraut 7 Bilageymsla: 806 m2, 1. hæð íbúðir: 551 m2, 1. hæð atv. hús: 255 m2, 2. - 3. h.: 806 m2 pr. hæð, 4. h.: 740 m2, samtals: 5,271 m2

- Byggingarmagn fer í: Þjóðbraut 5 Bilageymsla: 323 m2, 1. hæð atv. hús: 308 m2, 2. - 3. h.: 308 m2 pr. hæð. Þjóðbraut 7 Bilageymsla: 782 m2, 1. hæð íbúðir: 535 m2, 1. hæð atv. hús: 247 m2, 2. - 3. h.: 782 m2 pr. hæð, 4. h.: 717 m2, samtals: 5,092 m2

- Nýtingarhlutfall verður eftir breytingar án bilageymslu 0,922.
- Nýtingarhlutfall verður eftir breytingar með bilageymslu 1,177.

Greinargerð:

Deiliskipulagsvæði markast af Dalbraut, göngustígs norð-austan við Dalbraut 6, Þjóðbraut og Stílholt. Á deiliskipulagsreitnum eru sjö lóðir. Í núverandi byggingum á svæðinu er atvinnustarfssemi.

Markmið deiliskipulagsins

Í nýsamþykktu aðalskipulagi þá er landnotkun breytt, þ.e. svæðið skilgreint sem miðsvæði. Megin markmið deiliskipulagsins er að efla miðsvæði Akraneskaupstaðar með þjónstu og íbúðabyggingum.

Stærðir

Heildarflatarmál deiliskipulagsreits: 21.100 m2. Leyfilegt nýtingarhlutfall: sjá sérákvæði deiliskipulagskilmála á meðfylgjandi töflu.

Umferð

Aðkoma að svæðinu er frá mörgum áttum, "sjá teikn. deiliskipulagsreit".

Hönnun húsa og lóða

Aðalteikningar sem lagðar eru fyrir skipulags- og umhverfisnefnd skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð og skilmála þess og þau lög og reglur sem til greina koma. Öll mannvirki á víðeigandi lóð skulu teiknuð af sama hönnuð og lóð inn til skipulags- og umhverfisnefndar sem ein heild. Vanda skal til allrar hönnunar og fráganga bygginga og lóðar. Með aðalteikningum skulu fylgja upprættir sem sýna skipulag lóðar. Varðandi lagning heimaugar skal hlýta reglum, sem Akranesveita setur.

Byggingarreitir

Þar sem bundnir byggingarreitir eru sýnd á deiliskipulagsupprætti skal byggja útteggi í þeirri línu eða innan hennar. Draga má jarðhæð inn um allt að tvo metra, í þeim byggingum þar sem verslanir og skrifstofur eru fyrirhugaðar. Einnig má draga inn jarðhæð til að mynda skyggni fyrir verónd þar sem íbúðir eiga við.

Byggingarmagn

Byggingarmagn á lóðum skal vera að hámarki samkvæmt meðfylgjandi töflu.

Rif núverandi bygginga

Heimilt er að fjarlægja allar byggingar á svæðinu nema lóðum Stílholt 23 og Dalbraut 6, þær byggingar skulu standa.

Bilastæði/ bilageymslur

Reikna skal með einu bilastæði fyrir hverja íbúð í bilageymslu, einu stæði ofan jarðar fyrir hverja íbúð, samtals 2 stæði fyrir hverja íbúð. Eitt bilastæði er svo fyrir hverja 50 m2 atvinnuhúsnæðis.

Bilageymslur skulu vera neðanjarðar og skal ekið að þeim um skábraut.

Húshæðir, lóð og þakgerðir

Hámarkshæð byggingar er eins og sýnt er á deiliskipulagsupprætti.

Þjóðbraut 1:

Nýbygging: Leyfilegt er að byggja allt að 8 hæða byggingu + bilakjallara. Á 1.h. verður atvinnuhúsnæði og á 2. -8. hæð verður leyfilegt að hafa allt að 40 íbúðir. Einnig er leyfilegt að hafa þjónustusal á 2.h. Heildarbyggingarmagn pr. hæð:

Table with 2 columns: Bilageymsla, 1. hæð, 2. -8. hæð, samtals. Values: 1,501 m2, 1,410 m2, 792 m2 pr. hæð, 8,455 m2.

Þak skal vera flatt. Við hönnun hússins ber að taka tillit til nærliggjandi bygginga hvað varðar úlit og litaval.

Stærð lóðar: 4,342 m2. Leyfilegt nýtingarhlutfall án bilageymslu: 1,602. Leyfilegt nýtingarhlutfall með bilageymslu: 1,947.

Heildarhæð hússins skal ekki vera meiri en 28 metrar. Fjöldi bilastæða: Skal vera samkvæmt byggingarreglugerð. Bilageymsla skal vera neðanjarðar og skal ekið að þeim um skábraut.

Kvóð um almennan göngustig. Sjá nánari upplýsingar um stærðir á meðfylgjandi töflu.

Þjóðbraut 3:

Nýbygging: Leyfilegt er að byggja allt að 3 hæða byggingu + bilakjallara. Á 1.h. verður að hluta til atvinnuhúsnæði, hinn hluti 1.hæðar verða íbúðir og á 2. -3. hæð verður leyfilegt að hafa allt að 14 íbúðir.

Table with 2 columns: Heildarbyggingarmagn pr. hæð, Bilageymsla, 1. hæð íbúðir, 1. hæð atvinnuhús, 2. hæð, 3. hæð, samtals. Values: 844 m2, 844 m2, 353 m2, 450 m2, 803 m2 pr. hæð, 578 m2, 3,028 m2.

Þak skal vera flatt. Við hönnun hússins ber að taka tillit til nærliggjandi bygginga hvað varðar úlit og litaval.

Stærð lóðar: 3,018 m2. Leyfilegt nýtingarhlutfall án bilageymslu: 0,724. Leyfilegt nýtingarhlutfall með bilageymslu: 1,003.

Heildarhæð hússins skal ekki vera meiri en 10.5 metrar. Fjöldi bilastæða: Skal vera samkvæmt byggingarreglugerð. Bilageymsla skal vera neðanjarðar og skal ekið að þeim um skábraut.

Kvóð um almennan göngustig. Sjá nánari upplýsingar um stærðir á meðfylgjandi töflu.

Dalbraut 2:

Nýbygging: Leyfilegt er að byggja allt að 3 hæða byggingu + bilakjallara. Leyfilegt er að hafa allt að 15 íbúðir.

Table with 2 columns: Heildarbyggingarmagn pr. hæð, Bilageymsla, 1. hæð, 2. hæð, 3. hæð, samtals. Values: 600 m2, 600 m2, 584 m2, 584 m2, 584 m2, 2,352 m2.

Þak skal vera flatt. Við hönnun hússins ber að taka tillit til nærliggjandi bygginga hvað varðar úlit og litaval.

Stærð lóðar: 1,898 m2. Leyfilegt nýtingarhlutfall án bilageymslu: 0,923. Leyfilegt nýtingarhlutfall með bilageymslu: 1,239.

Heildarhæð hússins skal ekki vera meiri en 9.5 metrar. Fjöldi bilastæða: Skal vera samkvæmt byggingarreglugerð. Bilageymsla skal vera neðanjarðar og skal ekið að þeim um skábraut.

Kvóð um almennan göngustig. Sjá nánari upplýsingar um stærðir á meðfylgjandi töflu.

Stílholt 23:

Núverandi bygging: Hámarksnýtingarhlutfall á lóðinni skal vera 1,5. Lóðin er ætluð til blandaðrar starfsemi, það er verslunar- og þjónustu. Á lóðinni verður heimilt að reisa að hámarki þriggja hæða byggingu, með nýtanlegu rými í þaki.

Heildarfjöldi bilastæða sem lóðarhafi skal leggja til miðast við að bilastæðakröfur viðbyggingar ákvarðist samkvæmt ákvæðum byggingarreglugerða að viðbættum 11. bilastæðum, vegna núverandi bygginga. Þar af skulu 2 bilastæði vera sérmerkt stæði fyrir hreyfhamlaða.

Sjá nánari upplýsingar um stærðir á meðfylgjandi töflu.

Þjóðbraut 5 og Þjóðbraut 7:

Nýbygging: Leyfilegt er að byggja allt að 3 hæða byggingu + bilakjallara. Leyfilegt er að hafa allt að 20 íbúðir. Í Þjóðbraut 7 er leyfilegt að byggja allt að 5 hæða byggingu + bilakjallara. Og verður leyfilegt að hafa allt að 20 íbúðir.

Table with 2 columns: Heildarbyggingarmagn pr. hæð, Bilageymsla, 1. hæð, 2. hæð, 3. hæð, samtals. Values: 841 m2, 824 m2, 824 m2, 550 m2, 3,039 m2.

Þak skal vera flatt. Við hönnun hússins ber að taka tillit til nærliggjandi bygginga hvað varðar úlit og litaval.

Stærð lóðar: 2,937 m2. Leyfilegt nýtingarhlutfall án bilageymslu: 0,748. Leyfilegt nýtingarhlutfall með bilageymslu: 1,035.

Heildarhæð hússins skal ekki vera meiri en 9,5 metrar. Fjöldi bilastæða: Skal vera samkvæmt byggingarreglugerð. Bilageymsla skal vera neðanjarðar og skal ekið að þeim um skábraut.

Kvóð um almennan göngustig. Sjá nánari upplýsingar um stærðir á meðfylgjandi töflu.

Dalbraut 4:

Nýbygging: Leyfilegt er að byggja allt að 3 hæða byggingu + bilakjallara. Leyfilegt er að hafa allt að 20 íbúðir.

Table with 2 columns: Heildarbyggingarmagn pr. hæð, Bilageymsla, 1. hæð, 2. hæð, 3. hæð, samtals. Values: 841 m2, 824 m2, 824 m2, 550 m2, 3,039 m2.

Þak skal vera flatt. Við hönnun hússins ber að taka tillit til nærliggjandi bygginga hvað varðar úlit og litaval.

Stærð lóðar: 4,325 m2. Leyfilegt nýtingarhlutfall án bilageymslu: 0,922. Leyfilegt nýtingarhlutfall með bilageymslu: 1,177.

Heildarhæð hússins skal ekki vera meiri en 12,5 metrar. Fjöldi bilastæða: Skal vera samkvæmt byggingarreglugerð. Bilageymsla skal vera neðanjarðar og skal ekið að þeim um skábraut.

Kvóð um almennan göngustig. Sjá nánari upplýsingar um stærðir á meðfylgjandi töflu.

Dalbraut 6:

Núverandi bygging: Stærð lóðar er 1865 m2. Grunnflötur húss er 680 m2. Alls eru 13 bilastæði á lóðinni.

Sjá nánari upplýsingar um stærðir á meðfylgjandi töflu.

Stílholt 23:

Núverandi bygging: Hámarksnýtingarhlutfall á lóðinni skal vera 1,5. Lóðin er ætluð til blandaðrar starfsemi, það er verslunar- og þjónustu. Á lóðinni verður heimilt að reisa að hámarki þriggja hæða byggingu, með nýtanlegu rými í þaki.

Heildarfjöldi bilastæða sem lóðarhafi skal leggja til miðast við að bilastæðakröfur viðbyggingar ákvarðist samkvæmt ákvæðum byggingarreglugerða að viðbættum 11. bilastæðum, vegna núverandi bygginga. Þar af skulu 2 bilastæði vera sérmerkt stæði fyrir hreyfhamlaða.

Sjá nánari upplýsingar um stærðir á meðfylgjandi töflu.

Dalbraut 6:

Núverandi bygging: Stærð lóðar er 1865 m2. Grunnflötur húss er 680 m2. Alls eru 13 bilastæði á lóðinni.

Sjá nánari upplýsingar um stærðir á meðfylgjandi töflu.

Legend for building types and colors, project details including date (29.03.2007), scale (1:1000), and contact information for the architect's office.

Breyting á deiliskipulagi

Svæði afmarkast milli Dalbrautar, Stílholtis og Þjóðbrautar.

Verkhúf: Deiliskipulagsuppráttur.

Dags: 29.03.2007 Nr: 1 af 2

Mkv: 1:1000

Teiknistofa Vesturlands

Skólagata 19, 101 Reykjavík, Bjarnarbraut 8, 310 Borgarnes

Phl Þórgósson arkitekt, All Jóhann Guðbjörnsson byggingafræðingur BFL

Kf: 05953-3439, Sími: 562 9410, netfang: phl@centrum.is, netfang: all@binnet.is

Gsm: 891 1651 / 699 4297, Fax: 551 9830

Samþykkt: Paul Þórgósson