

SEMENTSREITUR

DEILISKIPULAG

Greinargerð og skilmálar

31. mars 2017



Deiliskipulagið nær til staðgreinireita 3000-1-00088404, 3000-1-00088403, 3000-1-00088308, 3000-1-00088307, 3000-1-00088303, 3000-1-00088306, Hafnarsvæði 2 (Nr. 220493) ásamt aðliggjandi lóðum á Suðurgötu og Mánabraut.

Skipulagsreiturinn markast af Suðurgötu í norðvestur, Jaðarsbraut í norður, Faxabraut í suður. Til viðbótar kemur síðan Faxabryggja og fylling (Sementsbryggja) og bryggja við Faxabraut 10 (Akraborgarbryggja) sem er innan athafnasvæðis Faxaflóahafna.

Unnið af ASK arkitektum fyrir:

Umhverfis- og skipulagssvið Akraness 31. mars 2017

Útgáfa 6 - 18.05.2018

Breyting á deiliskipulagi - heimilt er að fjarlægja sementsskorstein.

Deiliskipulagið var auglýst samkvæmt 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá _____
til _____ var samþykkt í sveitarstjórn þann _____ 2018

Samþykkt deiliskipulagsins var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2018

Útgáfa 2. - Ýmsar lagfæringar, lækkuð hús við Faxabraut

Útgáfa 3. - Breytt skipulagsmörk

Útgáfa 4. - Lagfærðar stærðir í bílakjallara

Útgáfa 5. 13.11.2017 - Samræming skilmála, teikninga og rúmmynda. Kótasettar jarðhæðir og kjallarar við Faxabraut (flóðahætta). Uppfærður sýndur hluti aðalskipulags. lagfærðir mælikvarðar á grunnuppdráttum. Nánari skýring á “uppbroti ípökum” og “miðlungs varðveislugildi”.

Útgáfa 6. - 18.05.2018 - Í kaflanum “rif mannvirkja” á bls. 9 er texta breytt með þeim hætti að heimilt verður að fjarlægja sementsskorstein. Uppfært er: Greinargerð, skipulagsuppdrættir, skýringaruppdrættir og skuggavörp til samræmis.

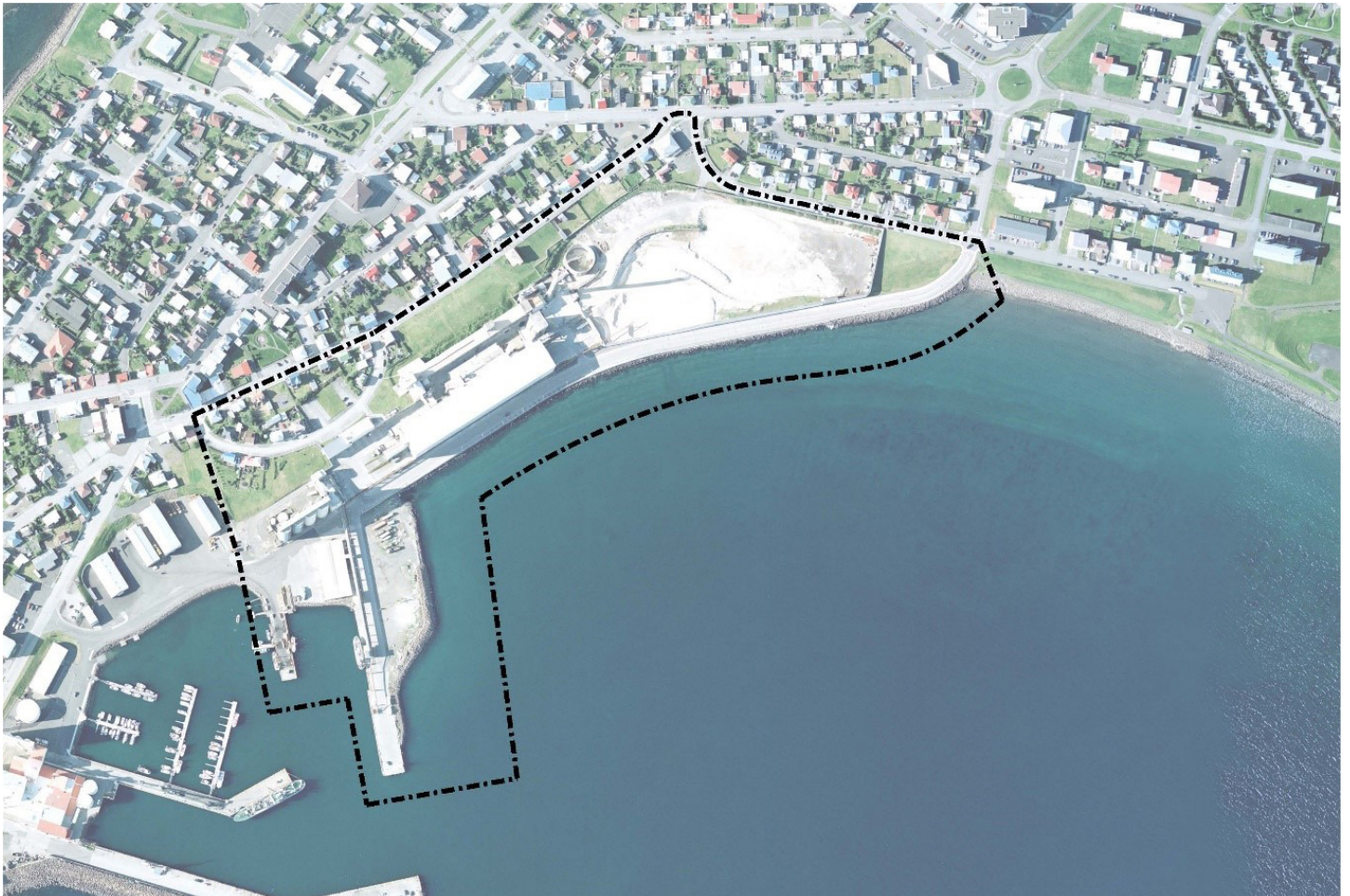
Efnisyfirlit

SEMENTSREITUR	4	UPPDRÆTTIR	18
ALMENNAR UPPLÝSINGAR	4	SKIPULAGSUPPDRÁTTUR	20
SAGA	4	SKÝRINGARUPPDRÁTTUR	22
LANDNOTKUN – AÐALSKIPULAG	5	YFIRLITSMYND	24
		SKUGGAVÖRP	26
NÚVERANDI ÁSTAND	6		
GERÐ BYGGÐAR - NÚVERANDI ÁSTAND	6	SÉRSKILMÁLAR	28
GILDANDI DEILISKIPULAGSÁÆTLANIR	7	MÁNABRAUT	30
MARKMIÐ	8	SUÐURGATA	32
INNTAK DEILISKIPULAGS	8	SKILMÁLATAFLA -	
SAMGÖNGUR	8	MÁNABRAUT/SUÐURGATA	34
RIF MANNVIRKJA	9	REITUR A	36
		REITUR B	38
		REITUR C	40
		REITUR D	44
		REITUR E	46
		REITUR F	48
		REITUR G	50
		REITUR H	52
		REITUR I	54
		REITUR J	56
		STÆRÐIR	58
ALMENNIR SKILMÁLAR	10		
REITASKIPTING	10	SKIPULAGSUPPDRÆTTIR	60
STÍGAR	10		
BÍLASTÆÐI – BÍLGEYMSLUR	11		
HÖNNUN BYGGINGA OG UPPDRÆTTIR -			
FORKYNNING Á BYGGINGARÁFOMUM	12		
BYGGINGARREITIR OG HÆÐIR HÚSA	13		
LÓÐAHÖNNUN	13		
GÖTURÝMI	13		
GRÓÐUR	14		
ÞÖK	14		
BYGGINGARMAGN	14		
DREIFISTÖÐVAR OG LAGNIR	14		
SORP OG ENDURVINNSLA	14		
REIÐHJÓLASTÆÐI - HJÓLAGEYMSLUR	15		
RAFBÍLAHLEÐSLA	15		
UMFERÐ	16		
HLJÓÐVIST	16		
SKUGGAVARP	16		
SJÓVARNARGARÐUR / LANDFYLLING	16		

SEMENTSREITUR

ALMENNAR UPPLÝSINGAR

Skipulagssvæðið er um 10 ha að stærð. Heildar athafnasvæði Sementsverksmiðjunnar var um 7 ha að stærð, en haldið verður eftir hluta þess til starfsrækslu sementsinnflutninga til ársins 2028. Skipulagsreiturinn markast af Suðurgötu í norðvestur, Jaðarsbraut í norður, Faxabraut í suður. Til viðbótar kemur síðan Faxabryggja og fylling (stundum nefnd Sementsbryggja) og bryggja við Faxabraut 10 (stundum nefnd Akraborgarbryggja) sem er innan athafnasvæðis Faxaflóahafna. Deiliskipulagið er sett fram á þremur uppdráttum og greinargerð.



Semensteitur - afmörkun

SAGA

Sementsverksmiðjan á Akranesi var reist á árunum 1956 - 1958 og tók til starfa síðla árs 1958. Allur vélbúnaður verksmiðjunnar var fenginn frá fyrirtækinu F. L. Smith & Co A/S í Kaupmannahöfn. Bygging Sementsverksmiðju ríkisins ásamt góðri framleiðslu hennar átti drjúgan þátt í að efla og auka varanlega mannvirkjagerð á Íslandi, svo sem húsbýggingar, hafnarmannvirki, vegi og ótal margt annað. Árið 1993 var Sementsverksmiðju ríkisins breytt í hlutafélag og hét þá Sementsverksmiðjan ehf. Íslenskt sement ehf keypti svo verksmiðjuna af íslenska ríkinu í október árið 2003. Síðustu ár hefur orðið mikill samdráttur í framleiðslu á sementi. Árið 2007 var metár þar sem framleidd voru 153 þúsund tonn af sementi, en hinsvegar voru einungis framleidd 38.700 tonn árið 2008 og árið 2011 voru framleidd 32.000 tonn sem er um fjórðungur afkastagetunnar. Árið 2012 hófst innflutningur á sementi frá Noregi í stað framleiðslu. Í Sementsverksmiðjunni störfuðu árið 2009 um 50 manns ásamt 90 afleiddum störfum.

LANDNOTKUN – AÐALSKIPULAG

Bæjarstjórn Akraness áformar breytingu á Aðalskipulagi Akraness 2005-2017 til samræmis við áform um uppbyggingu á Sementsreit. Breytingin er í samræmi við fyrirliggjandi drög að endurskoðuðu aðalskipulagi Akraness. Áætlað var að endurskoðun aðalskipulags hefði tekið í gildi áður er deiliskipulag Sementsreits lyki. Þar sem dráttur varð á endurskoðun aðalskipulags var ákveðið að breyta aðalskipulagi fyrir Sementsreit. Samþykktarferli þeirra breytinga verður samhliða vinnslu deiliskipulags.



Breyting á Aðalskipulagi Akraness 2005-2017 fyrir Sementsreit og hafnarvæði, samþykkt í bæjarstjórn 12.09.2017

Í breyttu aðalskipulagi segir ma. um Sementsreit: „Stefnt er að því að lóð Sementsverksmiðjunnar verði tekin undir íbúðabyggð og miðbæjarstarfsemi. Unnin verði þróunaráætlun um svæðið.“

NÚVERANDI ÁSTAND

GERÐ BYGGÐAR - NÚVERANDI ÁSTAND

Byggingar á svæðinu eru að mestu eldri verksmiðjubyggingar, vörugeymslur og önnur mannvirki tengd sementsframleiðslunni. Byggingarnar eru mismunandi gerðar s.s. færibönd, leðjuþró, olúgeymar, steyppt plön og geymar af ýmsu tagi. Stærð mannvirkja tengdum Sementsverksmiðjunni skv. Þjóðskrá eru um 25.000 m² (nánari upplýsingar í fasteignaskrá).

Hluti svæðisins er uppskipunarhöfn fyrir sementsverksmiðjuna með tilheyrandi færiböndum og mannvirkjum. Fjögur sementssíló eru áberandi og er gert ráð fyrir að þau standi. Að síðustu er að nefna skorsteininn sem gnæfir 68 metra yfir svæðið og hefur verið táknmynd Akraness til fjölda ára.



Sementsverksmiðja

Mannvit verkfræðistofa gerði ástandsmat á öllum byggingum á Sementsreitnum, mat á kostnaði vegna viðhalds og niðurrifs. Auk þess er metinn kostnaður vegna breytinga á Faxabraut. Þar er fyrst og fremst verið að tala um hækkun brautarinnar og grjótgarðs. (Sjá skýrslu Mannvits „Sementsverksmiðjureitur. Kostnaðarmat framvæmda“ dags, september 2015) Það er mikilvægt að ekki verði máð út öll spor verksmiðjunnar. Hún skipar sess í atvinnusögu Akraness og raunar landsins alls.

GILDANDI DEILISKIPULAGSÁÆTLANIR

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir Sementsreit og byggð við Mánabraut. Faxabryggja, sem er innan skipulagssvæðis, er innan deiliskipulags Akraneshafnar sem var staðfest 13.10.1987. Þar segir um Faxabryggju (sem reyndar heitir Sementsbryggja í deiliskipulaginu): „Breikkun bryggju æskileg þannig að um hana fari allir iðnaðarflutningar. Stefna ber að setja allar leiðslur í bryggjugólf.“ Í deiliskipulaginu er einnig gert ráð fyrir landfyllingu sunnan við Faxabraut og þar gert ráð fyrir framtíðarlandi fyrir lagerskemma og gáma. Sú landfylling er þó utan deiliskipulagssvæðis. Breyting verður gerð á skipulagsmörkum deiliskipulags Akraneshafnar til samræmis við deiliskipulag þetta.

Önnur aðliggjandi deiliskipulög eru deiliskipulag Akratorgsreits samþ. 10.7.1990 (með síðari breytingum), deiliskipulag Arnardalsreits samþ. 11.10.1988, Deiliskipulag Jaðarsbakka, íþróttu og útivistarsvæðis samþ. 13.12.2005 og deiliskipulags Garðabrautar 2 og Jaðarsbrautar 23-25 samþ. 2.12.1992. Nýtt deiliskipulag Sementsreits hefur ekki áhrif á þessi deiliskipulög nema hvað varðar umferð.



Akraneshöfn deiliskipulag með breyttum skipulagsmörkum

MARKMIÐ

Markmið deiliskipulagsins er að efla Sementsreitinn, gefa honum nýtt líf og hlutverk með aukinni íbúðabyggingu, verslun og þjónustu. Sementsreitinn verður mikil lyftistöng fyrir miðbæ Akraness og bætir útlit og ásýnd bæjarins. Svæðið hefur einstaka möguleika á að þróast með góðri blöndu nýbygginga og eldri byggðar, íbúa, fyrirtækja og þjónustu. Í deiliskipulagsvinnu er lögð áhersla á fjölbreytni í útliti húsa og húsagerða. Hverfið verður þannig iðandi af lífi og skemmtilegur staður til að búa á og heimsækja.

- Lögð verði áhersla á tengsl byggðar við miðbæ, höfn og Langasand.
- Horft verði m.a. til ferðaþjónustu t.d. með byggingu hótels á reitnum.
- Heildstæðar götumyndir
- Útsýni yfir sjóinn
- Fjölbreyttar lausnir almenningsrýma með áherslu á sól, skjól og upplifun
- Leggja áherslu á gangandi umferð

Reiturinn mun byggjast upp í áföngum á næstu árum og er áætlað að fyrst verði byggt meðfram Suðurgötu og Mánabraut auk þess sem gert er ráð fyrir hóteli á núverandi fyllingu við sementsbryggju.

INNTAK DEILISKIPULAGS

Helsta viðfangsefni deiliskipulagsins er að er að endurskilgreina lóðir á svæðinu og mynda heilstætt hverfi. Í breyttu deiliskipulagi er lóðunum skipt upp í tíu reiti. Nýtingarhlutfall (A+B rými) verður á bilinu 0,6 - 2,4.

Lögð er áhersla á að flétta nýrri byggð fallega saman við þá byggð sem fyrir er. Einnig er leitast við að skapa götur og almenningsrými sem eru í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi. Tryggja verður gott aðgengi um svæðið fyrir gangandi og hjólandi umferð. Aðkoma akandi umferðar inn í bílakjallara skal vera lágstemmd og falla inn í byggðarmynstur svæðisins. Í tillögunni er unnið með þá hugmynd að byggð þéttist eftir því sem næst dregur miðbænum, með stökum húsum næst Langasandi. Gert er ráð fyrir að hver reitur verði með sín sérkenni í útliti og þéttleika.

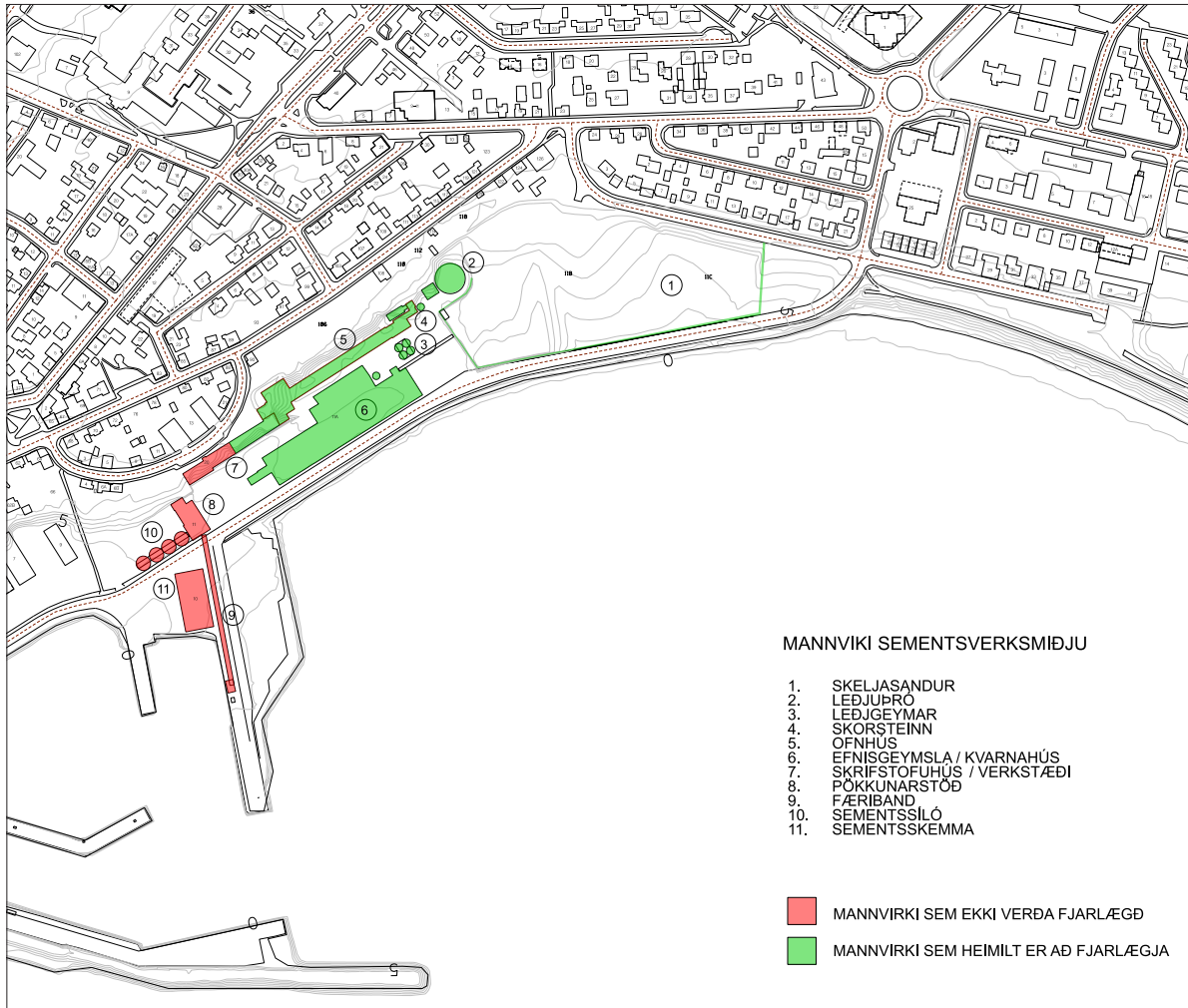
Í deiliskipulaginu verða skilgreindir byggingarreitir og settir fram skilmálar fyrir hæðir húsa, landnotkun og nýtingarhlutfall. Þar er einnig skilgreindur fjöldi bílastæða og tilhögun þeirra, sem og fyrirkomulag stíga, gatna og opinna almenningsrýma. Settir eru fram skilmálar um hjólageymslur, hjólastæði, bílastæði, sorpgeymslur og fleira eftir því sem við á í sérskilmálum fyrir hverja lóð. Einnig skilmálar um notkun gróðurs og trjágróðurs.

SAMGÖNGUR

Svæðið liggur vel gagnvart samgöngum á Akranesi. Góðar tengingar eru við stofnbrautir og þolir gatnakerfið í kring mjög vel þá umferð sem bætist við vegna uppbyggingarinnar. Lögð er áhersla á góðar göngutengingar um svæðið, en einnig tengsl við aðliggjandi svæði, s.s Akratorg og Langasand.

RIF MANNVIRKJA

Heimilt er að fjarlægja eftirfarandi mannvirki: Efnisgeymslu, Ofnhús, Kvarnahús, Skorstein, Leðjugeyma og Leðjuþró.
Lagt er til að skoða vandlega hvort hægt sé að halda hlutum af þessum mannvirkjum, eða láta spor um mannvirki koma fram í útfærslu lóða.

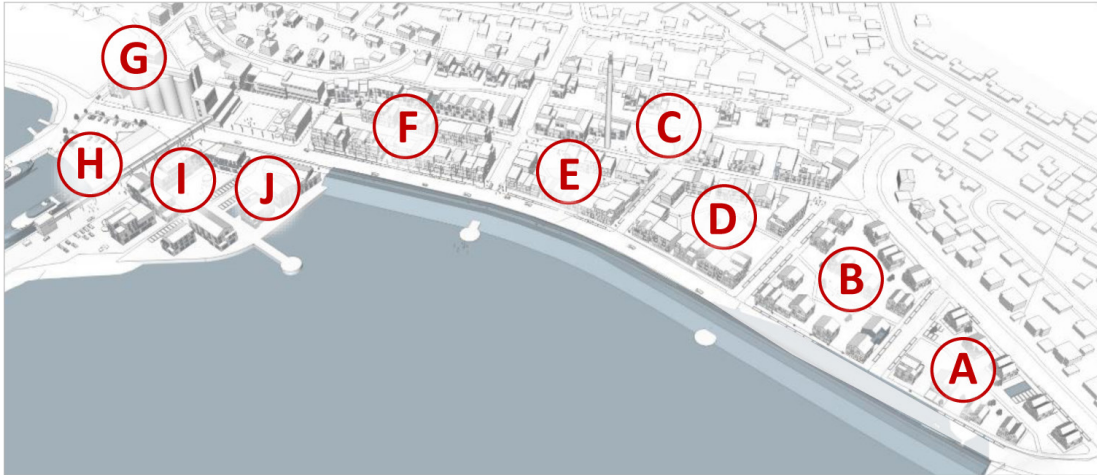


Verksmiðju byggingar

ALMENNIR SKILMÁLAR

REITASKIPTING

Deiliskipulagssvæðinu er skipt upp í reiti A-J auk nýbygginga við Suðurgötu og Mánabraut:



STÍGAR

Stígur fyrir hjólandi og gangandi liggur í gegnum reiti A-G og tengist stígakerfi bæjarins. Kvaðir eru um göngutengingar almennings gegnum lóðir á ýmsum stöðum og er gerð grein fyrir staðsetningu þeirra á uppdráttum. Akranesbær mun kosta og framkvæma gerð stíganna og bera ábyrgð á viðhaldi þeirra. Innheimt verða sérstök gjöld vegna þessa.



BÍLASTÆÐI – BÍLGEYMSLUR

Í deiliskipulagi er reiknað með að heildarfjöldi (lágmark) bílastæða (á landi og í bílageymslum) verði:

- 1 stæði á hverja 50 m² atvinnuhúsnæðis
- 1 stæði á hverja 150 m² húsnæðis fyrir hótélstarfssemi.
- 1,3 stæði íbúð

Öll merkt stæði skulu vera innan lóðar, heimilt er að merkja eitt stæði á íbúð. Samsíða stæði í götum eru samnýtt stæði og gestastæði og er ekki heimilt að merkja þau. Akranesbær mun sjá um gerð þeirra, rekstur og viðhald. Innheimt verða bílastæðagjöld vegna stæða í götum.

Gert er ráð fyrir bílageymslum á reitum B, C, D, E, F, og G. Bílageymslur skulu vera innan byggingarreita kjallara. Skábrautir að bílageymslum skulu vera innan lóða. Þau skulu vera innan byggingarreita og er leiðbeinandi staðsetning þeirra sýnd á uppdráttum. Einnig er heimilt að tengja bílageymslurnar beint við íbúðahús. Ekki er þó víst að allar lóðir verði fullbyggðar í einum áfanga og er þá heimilt að ganga frá bráðabirgðabílastæðum á óbyggðum lóðahlutum. Við endanlega kótasetningu á mæli- og hæðarblöðum skulu innkeyrslur í bílakjallara vera í samræmi við lágmarksgólfhæð á lágsvæðum (vegna flóðahættu) og ákvarðað í samráði við Vegagerðina.



Dæmi um innkeyrslur í bílakjallara

HÖNNUN BYGGINGA OG UPPDRÆTTIR - FORKYNNING Á BYGGINGARÁFORMUM

Mikilvægt er að fjölbreytileiki einkenni hliðar húsa við götur. Mikilvægt er að byggingar myndi ekki einsleitán samfelldan vegg heldur sé uppbroti náð fram með litum, útbyggingum, svölum, þökum o.þ.h. líkt og um mörg aðskilin hús sé að ræða. Byggð aðlagist landhalla.

Forðast skal endurtekningar í efnis- og litavali, fyrirkomulagi glugga og útfærslu svalahandriða. Heimilt er að fara með útbyggingar og svalir á efri hæðum út fyrir lóðamörk allt að 1,2m. Þaksvalir eru æskilegar þar sem aðstæður leyfa. Mikilvægt er að þök séu brotin upp í mismunandi þakgerðir. Þar sem þök eru flöt skal leitast við að klæða þau grasi eða öðrum gróðri eða nýta sem þaksvalir þar sem það á við. Minni háttar svalagangar eru heimilir en þó aðeins á húshliðum sem snúa frá götum. Kynna skal vel fyrirhuguð byggingaráform með því að leggja fram forteikningar þar sem byggingaráform koma skýrt fram og rökstuðningur á því hvernig byggingar og lóð uppfylla markmið deiliskipulagsins. Byggingar- og skipulagsnefnd hefur heimild til að hafna byggingaráformum telji hún að fyrirhuguð áform standist ekki kröfur deiliskipulagsins. Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem þessir skilmálar, mæli- og hæðablöð, lög og reglugerðir segja fyrir um. Hönnun húsa skal bæta gæði umhverfisins og byggðarinnar. Stærðir og staðsetning á lóðum tekið minniháttar breytingum, Akrenesbær gefur út mæli- og hæðarblöð.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum skv. byggingarreglugerð. Þar skal sýna hæðatölur á landi, við hús og lóðamörk. Einnig skal sýna skilti, skjólveggi og önnur mannvirki sem skipta máli.

Kynna skal áform um uppbyggingu lóða í tveimur áföngum:

1. Fyrirspurnarteikningar í mkv. 1:100 eða 1:200 ásamt þrívíddaruppdráttum skal leggja inn til byggingarfulltrúa þar sem öll meginatriði byggingar koma fram. Gera skal grein fyrir efnisvali bygginga.
2. Endanlegir aðaluppdrættir skv. byggingarreglugerð.
3. Teikningar landslagsarkitekta skulu fylgja aðaluppdráttum.

BYGGINGARREITIR OG HÆÐIR HÚSA

Byggingarreitir eru sýndir á deiliskipulagsupprætti og mæliblöðum og skulu byggingar að öllu leyti vera innan þeirra nema annað sé tekið fram. Málsetningar á deiliskipulagsupprætti eru leiðbeinandi en verða gefnar upp á hæðar- og mæliblöðum.

Gefnar eru upp hámarkshæðir bygginga. Efstu brúnir útveggja mega ekki fara upp fyrir tilgreindar hámarkshæðir en heimilt er að lyftuhús, loftræstisamstæður o.þ.h. fari 1,2 metra upp fyrir gefnar hæðir. Fjöldi hæða er gefinn upp og ekki er heimilt að fjölga hæðum þó heildarhæð sé innan uppgefina hámarkshæða.



Hæðir húsa

LÓÐAHÖNNUN

Teikningar landslagsarkitekta skulu fylgja aðaluppdráttum. Samráð skal haft um landslagshönnun innan lóða og á bæjarlandi á skipulagssvæðinu til að tryggja heildstætt yfirbragð. Gróður skal þekja a.m.k. 30% lóða (að frádrögnum grunnfleti húsa og yfirborðsbílastæða).

Aðgengi hreyfihamlaðra að starfsemi og íbúðum skal vera gott. Kvaðir um gönguleiðir og aðgengi neyðarbíla kemur fram á mæliblöðum.

Smáhýsi sbr. 2.3.5. gr í byggingarreglugerð eru ekki heimil á skipulagssvæðinu.

GÖTURÝMI

Göturými geta nýst vel sem grænir ásar. Götutré og beð með runnum og öðrum fjölæringum eru heppileg í því samhengi og er lagt til að nota mismunandi götutré eftir því sem við á. Akbrautir og bílastæði eru malbikuð en þó er hluti gatna t.d. á gatnamótum hellulagður. Lögð er áhersla á götutré og skal gera grein fyrir þeim við endanlega hönnun gatna. Gerðar verða sérstakar ráðstafanir við húsagötur til áminningar um þær hraðatakmarkanir sem þar gilda. Almenn lýsing s.s. götulýsing skal vera látlaus og taka tillit til þess að götur eru þröngar, bílastæða og gróðurs í göturými. Samræma skal gerðir ljósastaura og miða við að heildarmynd verði góð.

GRÓÐUR

Leitast skal við að gera yfirbragð skipulagssvæðisins grænt. Götutré skulu gróðursett meðfram götum á skipulagssvæðinu eins og kostur er. Leiðbeinandi fjöldi og staðsetning þeirra eru sýnd á uppdrætti.

Gróður á lóðum skal vera fjölbreyttur; Tré, runnar og beð auk grasþekju. Krafa er gerð um vandaðan frágang bílastæða og leitast skal við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri og skal hlutfall gróðurþekju á bílastæðum vera a.m.k. 5% af heildarflatarmáli þeirra.

ÞÖK

Flöt þök nýbygginga skulu (mega gjarnan) vera lögð gróðurþekju, nema þar sem eru þaksvalir. Lyftustokkar og önnur tæknirými mega fara allt að 1,2 metra upp fyrir hámarkshæð. Mænisstefna hallandi þaka kemur fram á skipulagsuppdrætti. Mikilvægt er að þök séu brotin upp í mismunandi þakgerðir. Yfir plötu efstu hæðar húss má nýta 200 sm fyrir uppbrot/hallandi þak. Kennileiti eru merkt á skipulagsuppdrátt og þjóna þeim tilgangi að auka fjölbreytni byggðarinnar. Nota má t.d. áberandi svalir, útistandandi glugga eða þakform til að merkja staðinn sem sómir sér í umhverfi sínu.

BYGGINGARMAGN

Hámarks byggingarmagn á hverri lóð kemur fram í töflu.

DREIFISTÖÐVAR OG LAGNIR

Útfærsla og bygging spennistöðva verður gerð í fullu samráði við veitustofnanir.

Lagnaleiðir jarðstrengja til og frá spennistöðvum skulu vera aðgengilegar til lagningar og viðhalds.

Fráveita, heitt og kalt vatn skulu anna svæðinu fullbyggðu.

Kvaðir varðandi lagnir koma fram á uppdráttum og mæliblöðum.

SORP OG ENDURVINNSLA

Sorpgeymslur skulu vera innan lóðar. Þær skulu þannig skipulagðar að þær stuðli að sjálfbærri meðhöndlun sorps með flokkun að leiðarljósi eftir kröfum sveitafélagsins.

REIÐHJÓLASTÆÐI - HJÓLAGEYMSLUR

Gert er ráð fyrir hjólageymslum í tengslum við íbúðir og starfssemi. Gera skal ráð fyrir að lágmarki 6 hjólastæðum fyrir hverja 1.000 m² atvinnuhúsnæðis. Að lágmarki skal vera 1 hjólastæði fyrir hverja íbúð. Við hönnun gatna skal gera ráð fyrir almennum stæðum fyrir reiðhjól.



RAFBÍLAHLEÐSLA

Huga skal að útfærslu á rafbílahleðslu í götum og bílajöllum. Æskilegt er að hægt sé að hlaða bíla í bílgeymslum og á merktum stæðum. Æskilegt er að hleðslustæði fjölbýlishúsa séu þannig uppsett að hleðsla tengist rafmagnsnotkun viðkomandi íbúðar. Æskilegt er að hraðhleðslustöð (DC) verði sett upp á skipulagssvæðinu. Sveitafélagið getur sett aukna kröfu um rafbílahleðslu eftir að deiliskipulagið er samþykkt.



Rafbílahleðsla

UMFERÐ

Meginhugmynd skipulagsins er að skapa bæjarbrag, með húsum, götum og torgum. Hæg umferð, bílastæði við götur, gangstéttir og þjónusta skapa öruggt andrúmsloft. Meginaðkoma að reitnum verður frá Faxabraut en einnig verður aðkoma frá Jaðarbraut og Suðurgötu. Umferð um Faxabraut og húsagötur reitsins verður hæg með 30 - 40 km hámarkshraða. Faxabraut sem jafnframt er aðalaðkomuæð hafnarsvæðisins verður 7m á breidd sem er ákjósanlegt fyrir stærri bíla, en skal hönnuð á þann hátt að jafnt streymi umferðar fari ekki yfir leyfilegan hámarkshraða með þrengingum og sveigjum og sýnilegu efnisvali og öryggisáherslum. Gert er ráð fyrir möguleika á aðkomu að bílgeymslum frá Faxabraut en vegna hæðarmunar getur sú aðkoma verið nauðsynleg.

HLJÓÐVIST

Með því að hafa umferðarhraða hverfisins 30 - 40 km á klst. er stuðlað að góðri hljóðvist á svæðinu. Randbyggð á reitum D, E og F bætir hljóðvist í hverfinu. Þar sem inngarða nýtur við er hljóðsælla. Ekki eru til tölur um umferðartíðni á svæðinu.

SKUGGAVARP

Hæð byggðar á skipulagssvæðinu er 2-5 hæðir. Gerðar voru myndir af skuggauppráttum af tveimur árstímum : Vor (haust) jafndægri og á sumarsólstöðum 21 jún. Miðað er við kl 10.00, 13.00 og 17.00
Sjá bls. 26 og 27.

SJÓVARNARGARÐUR / LANDFYLLING

Niðurstaða vinnu við gerð deiliskipulags fyrir Sementsreit gerir ráð fyrir landfyllingu austan Sementsbryggju og sjóvarnargarði meðfram Faxabraut. Efni fyllinga kemur frá viðurkenndum efnisnámmum.

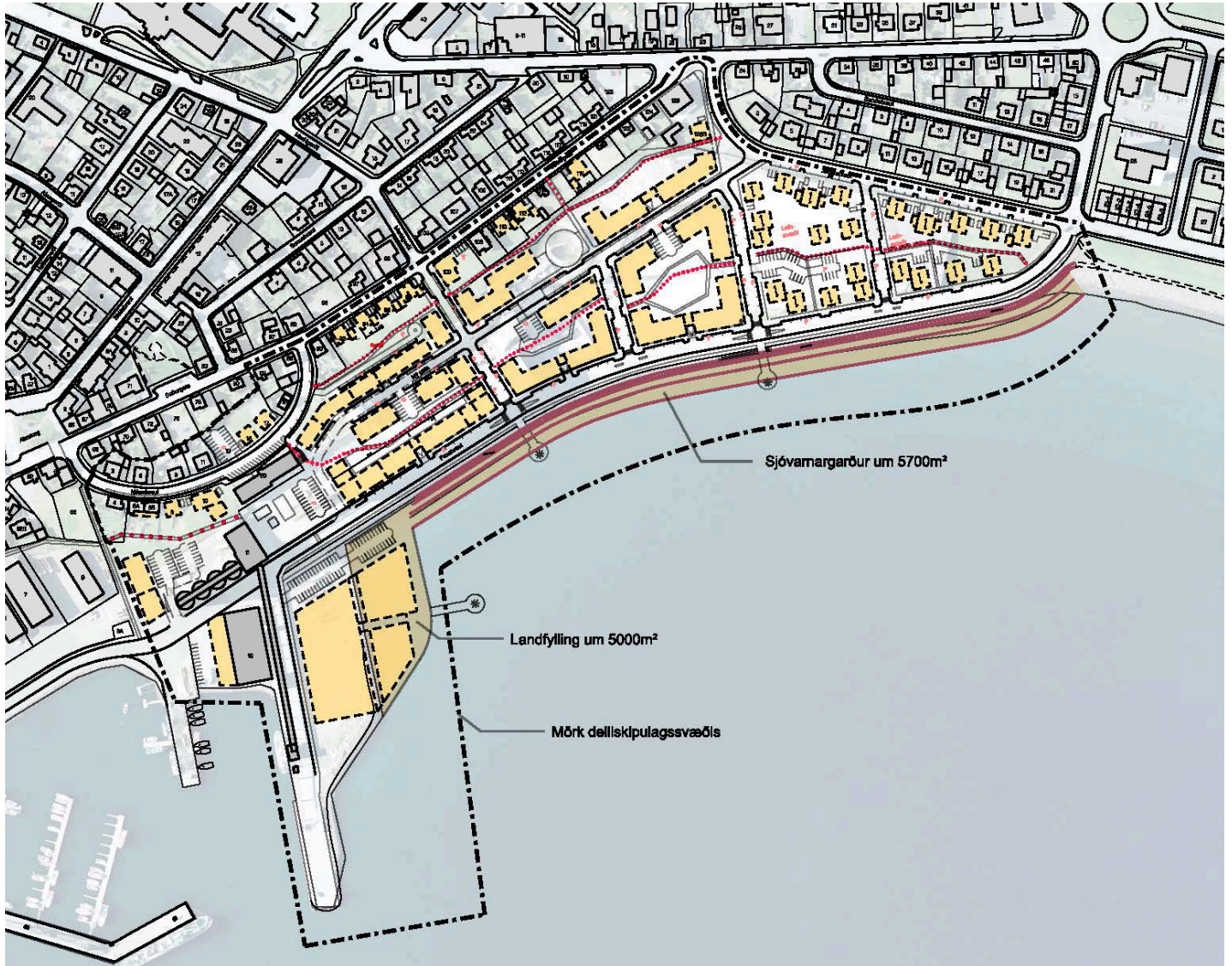
Landfylling:

Áætluð stærð landfyllingar er um 5000 m² og um 20.000 m³. Á landfyllingunni er gert ráð fyrir þjónustustarfssemi, hugsanlega í tengslum við ferðamannaíðnað.

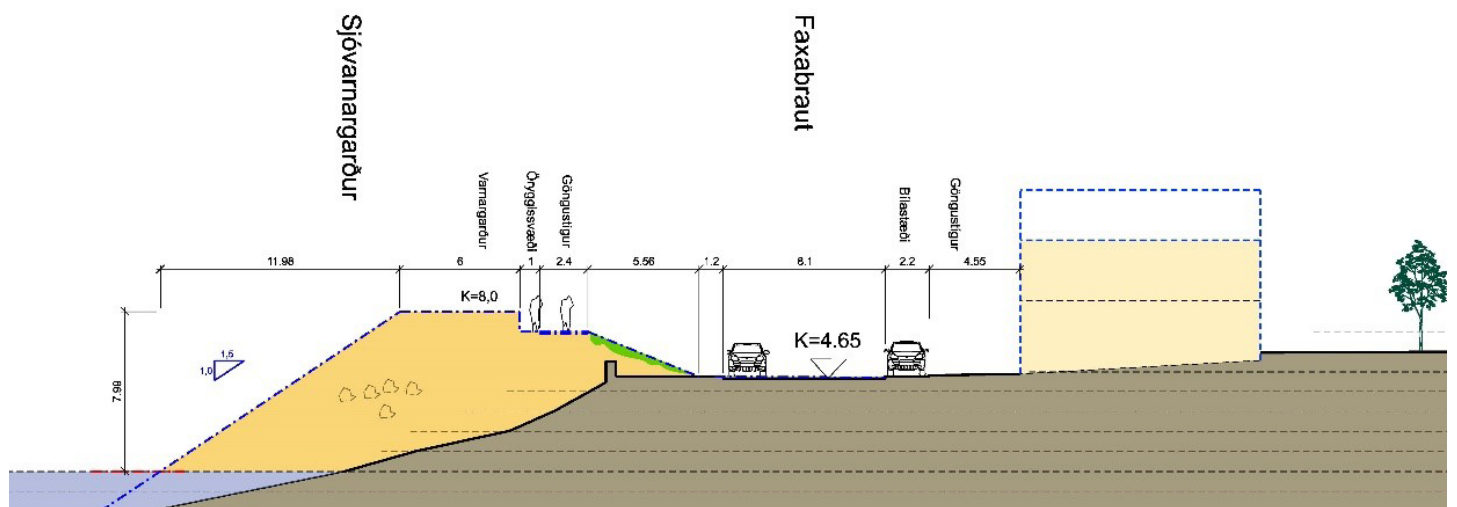
Sjóvarnargarður:

Hlutverk sjóvarnargarðs er að skýla fyrirhugaðri byggð norðan Faxabrautar og auka útivistargildi strandlengjunnar í vestan við Langasand.

Vegna fyrirhugaðrar íbúðabyggðar og spá um hækkandi sjávarstöðu var ákveðið að skoða hæðarlegu Faxabrautar og hugsanlega stækkun sjóvarnargarðs. Vegagerðin gerði frumtilögur að sjóvarnargarði meðfram Faxabraut miðað við þær forsendur sem verið er að vinna í deiliskipulagi. (Minnisblað – Sementsreit Akranesi – 2016). Gert er ráð fyrir að varnargarðurinn verði 5000-6000m² að flatarmáli og um 22.000m³ og liggi frá fyrirhugaðri landfyllingu að Langasandi.



Sementsreitir, landfylling og sjóvarnargarður

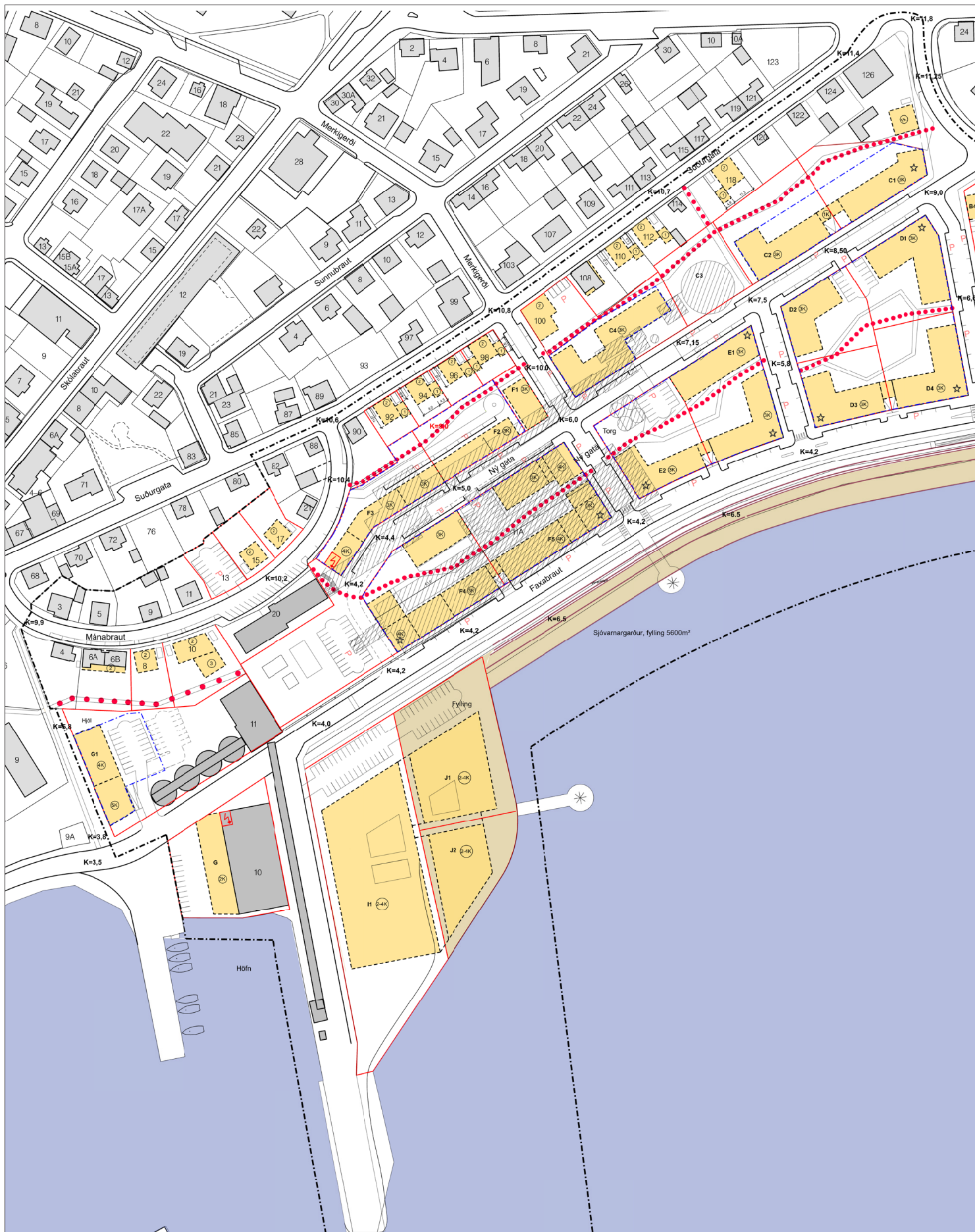


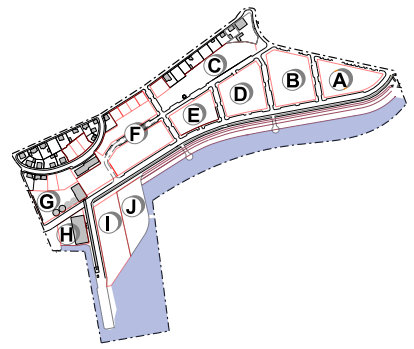
Snið í fyrirhugaðan sjóvarnargarð

UPPDRAETTIR

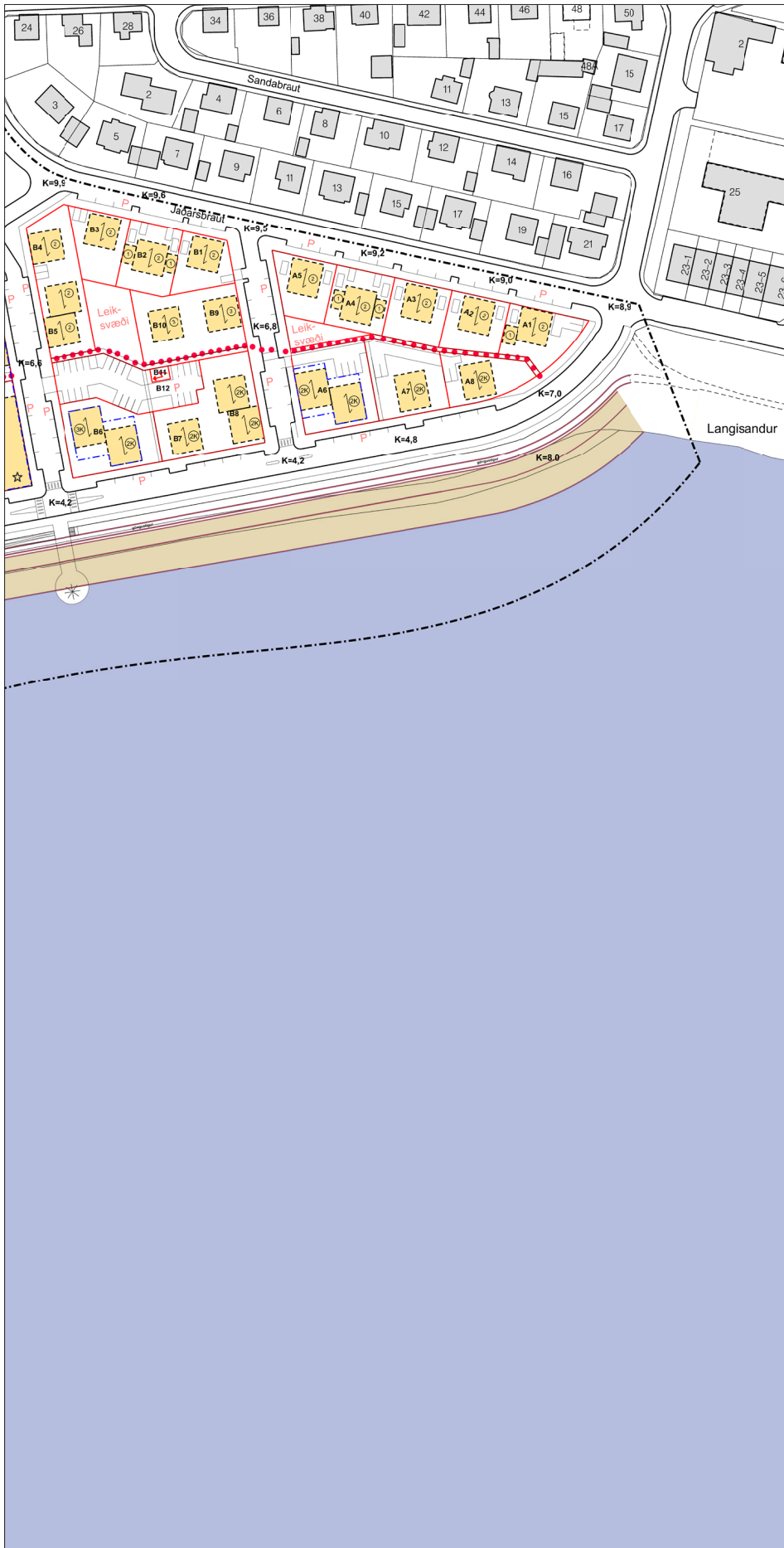


SKIPULAGSUPPDRÁTTUR





REITASKIPAN



SKÝRINGAR:

-  Núverandi byggingar
-  Afmörkun deiliskípulagsreits
-  Byggingarreitur nýbygginga
-  Byggingarreitur ásynd
-  Byggingarreitur fyrir kjallara og bílakjallara
-  Landfylling
-  Lóðamörk
-  Göngubraut
-  Mænisstefna
-  Leiðbeinandi skipting hæða
-  Leiðbeinandi staðsetning gegnumaksturs eða göngutengingar
-  Kvöð um göngutengsl
-  Kvöð um almenna umferð
-  Hæðir / kjallari
-  Innkeyrsla í bílakjallara (leiðbeinandi)
-  Gróður - staðsetning leiðbeinandi
-  Leiðbeinandi staðsetning hjólastæða
-  Bílastæði
-  Uppbrot í þaki / kennileiti
- (K=X.X)
-  Núverandi byggingar sem má fjarlægja
-  Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva
-  Útsýnisstaðir

SKÝRINGARUPPDRAÐTUR





YFIRLITSMYND





SKUGGAVÖRÞ

Gerðar eru myndir af skuggavarpri á tveimur árstímum; vor(haust) jafndægri og sumarsólstöðum.
Miðað er við kl. 10.00, 13.30 og 17.00.



Skuggavarp 21. júní kl. 10



Skuggavarp 21. mars kl. 10



Skuggavarp 21. júní kl. 13.30



Skuggavarp 21. júní kl. 17



Skuggavarp 21. mars kl. 13.30



Skuggavarp 21. mars kl. 17

SÉRSKILMÁLAR



MÁNABRAUT

Byggð við Mánabraut einkennist af stakstæðum húsum. Ný hús á lóðum við Mánabraut fléttast saman við þá byggð.

Stærðir:

Lóð við Mánabraut 13 er skipt í þrjár lóðir nr. 13, 15 og 17. Lóð nr. 13 er nýtt sem gestastæði en heimilt er að byggja á lóðum nr. 15 og 17.

Lóðastærð: Sjá skilmálatöflu

Núverandi byggingarmagn á lóð: Sjá skilmálatöflu

Nýtingarhlutfall ofanjarðar: Sjá skilmálatöflu

Starfsemi: Íbúðir

Form og yfirbragð nýrra húsa:

Hús eru ýmist einbýlishús, parhús eða fjölbýlishús. Hæð húsa er 1-2 hæðir.

Húsin eru með risþak 20-40° þakhalla, eitt þak eða tvö sem mynda heild. Heimilt er að vera með flatt þak á allt að 40 % grunnflatar.

Hvert hús skal hafa amk. tvö yfirborðsefni.

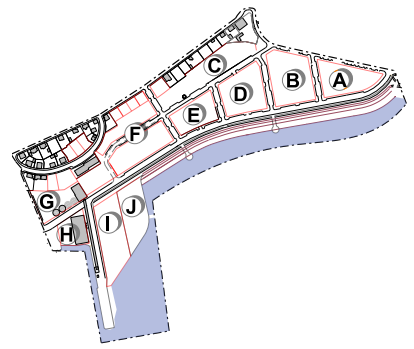
Þakvalir eru heimilar.

Bílastæði: Sjá almenna skilmála á bls 11

Kvaðir:

Sækja þarf um leyfi hjá Minjastofnun áður en hönnun / framkvæmdir við á Mánagötu nr. 13, 15, 17 Kvöð er um bílastæði á lóð nr. 13.

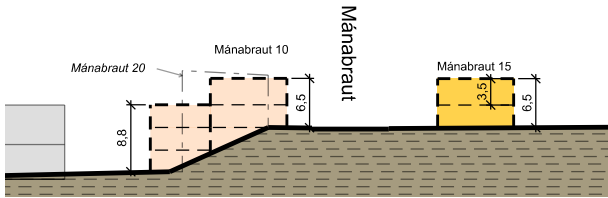
Mánabraut 3, 4, 5, 9, 11, 21, falla undir hús með miðlungs varðveislugildi (Perla Faxaflóa Bæja- og húsakönnun á Skipaskaga Guðmundur L. Hafsteinsson Akraneskaupstaður 2009). Í deiliskipulagi þessu er gert ráð fyrir sömu flokkun. Húsin eru ekki friðuð, en vanda skal sérstaklega ef breyta á húsum eða byggja við. Heimilt er að fjarlægja hús á Mánabraut 6A og 6B.



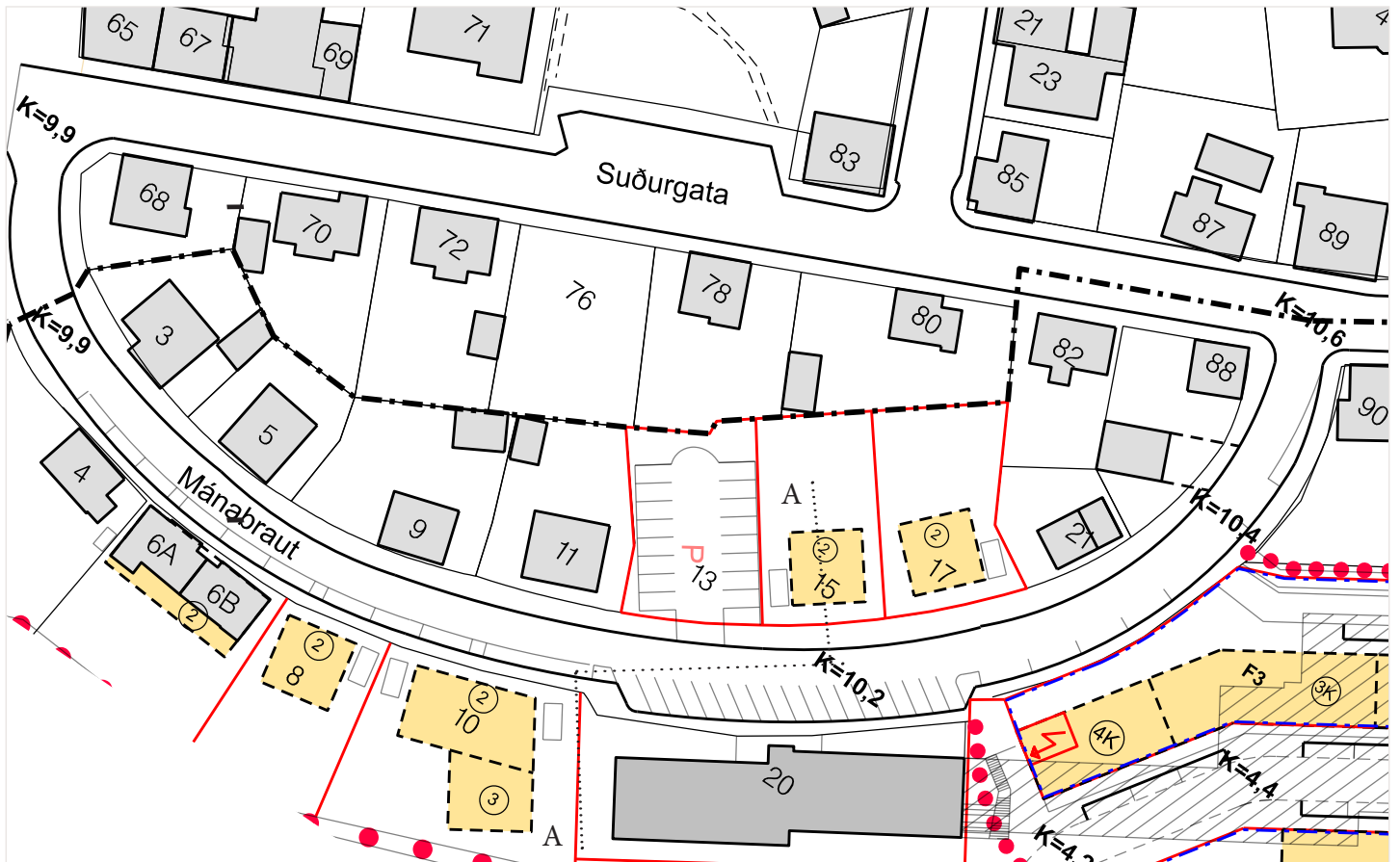
REITASKIPAN

SKÝRINGAR:

-  Núverandi byggingar
-  Afmörkun deiliskípuhlagsreits
-  Byggingarreitur nýbygginga
-  Byggingarreitur ásýnd
-  Byggingarreitur fyrir kjallara og bílakjallara
-  Landfylling
-  Lóðamörk
-  Göngubraut
-  Mænisstefna
-  Leiðbeinandi skipting hæða
-  Leiðbeinandi staðsetning gegnumaksturs eða göngutengingar
-  Kvöð um göngutengsl
-  Kvöð um almenna umferð
-  Hæðir / kjallari
-  Innkeyrsla í bílarkjallara (leiðbeinandi)
-  Gróður - staðsetning leiðbeinandi
-  Leiðbeinandi staðsetning hjólastæða
-  Bílastæði
-  Uppbrot í þaki / kennileiti
-  (K=XX)
-  Leiðbeinandi hæðarkótar
Endanleg kótasetning skal vera í samræmi við lágmarksgólfhæð á lagsvæðum (vegna líðsættu).
-  Núverandi byggingar sem má fjarlægja
-  Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva
-  Útsýnisstaðir



Kennisnið í nýbyggingu



SUÐURGATA

Byggð við Suðurgötu einkennist af stakstæðum húsum líkt og í eldri hverfum Akraness. Ný hús á lóðum við Suðurgötu fléttast saman við þá byggð.

Stærðir:

Leyfilegt er að byggja hús við lóðir nr. 92, 94, 96, 98, 100, 110, 112, 118, 126.

Lóðastærð: Sjá skilmálatöflu

Núverandi byggingarmagn á lóð: Sjá skilmálatöflu

Nýtingarhlutfall ofanjarðar: Sjá skilmálatöflu

Starfsemi: Íbúðir

Form og yfirbragð húsa:

Hús eru ýmist, einbýlishús, parhús eða fjölbýlishús.

Hæð húsa er 1-2 hæðir.

Öll hús eru með rispak 20-40° þakhalla. Eitt þak eða tvö sem mynda heild. Heimilt er að vera með flatt þak á allt að 40 % grunnflatar.

Hvert hús skal hafa amk. tvö yfirborðsefni.

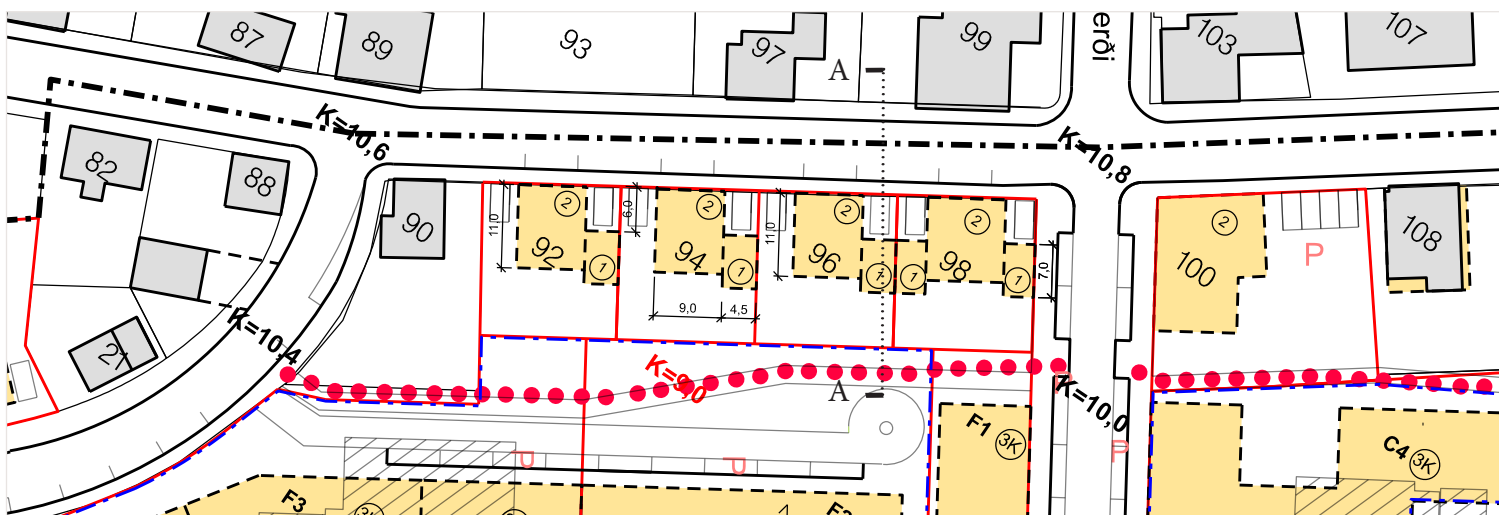
Paksvalir eru heimilar.

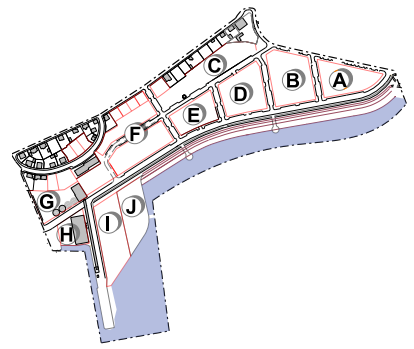
Bílastæði: Sjá almenna skilmála á bls 11.

Kvaðir:

Þinglýst kvöð er um göngustíg er við Suðurgötu 114. Göngustígur er á milli húsa við Suðurgötu og byggðar á reit C og F.

Suðurgata 82, 90, 114, 120, 122, 124, 126 falla undir hús með miðlungs varðveislugildi (Perla Faxaflóa Bæja- og húsakönnun á Skipaskaga Guðmundur L. Hafsteinsson Akraneskaupstaður 2009). Í deiliskipulagi þessu er gert ráð fyrir sömu flokkun. Húsin eru ekki friðuð, en vanda skal sérstaklega ef breyta á húsum eða byggja við. Heimilað er að byggja stakstætt hús á lóðinni Suðurgötu 126. Heimilt er að fjarlægja hús við Suðurgötu 108.

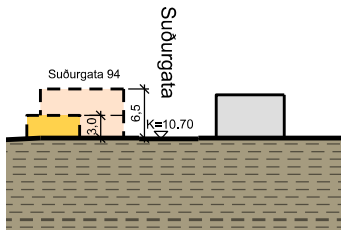




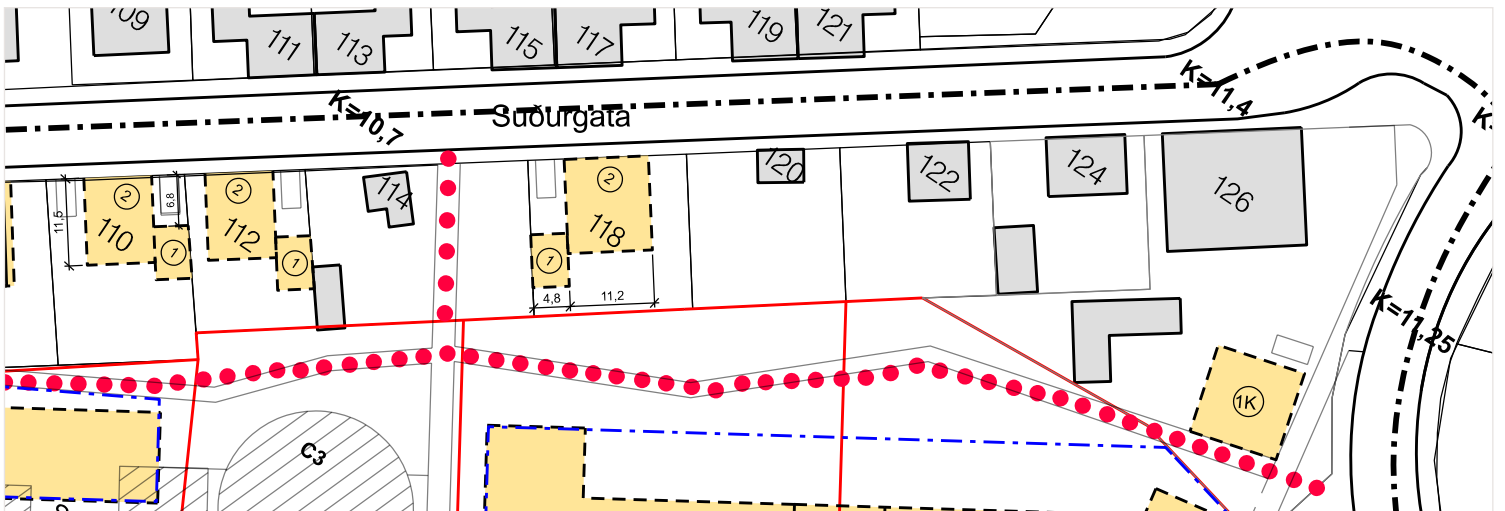
REITASKIPAN

SKÝRINGAR:

-  Núverandi byggingar
-  Afmörkun deiliskípulagsreits
-  Byggingarreitur nýbygginga
-  Byggingarreitur ásýnd
-  Byggingarreitur fyrir kjallara og bílákjallara
-  Landfylling
-  Lóðamörk
-  Göngubraut
-  Mænisstefna
-  Leiðbeinandi skipting hæða
-  Leiðbeinandi staðsetning gegnumaksturs eða göngutengingar
-  Kvöð um göngutengsl
-  Kvöð um almenna umferð
-  Hæðir / kjallari
-  Innkeyrsla í bílákjallara (leiðbeinandi)
-  Gróður - staðsetning leiðbeinandi
-  Leiðbeinandi staðsetning hjólastæða
-  Bílastæði
-  Uppbrot í þaki / kennileiti
-  Leiðbeinandi hæðarkótur
Endanleg kótasetning skal vera í samræmi við lágmarksgólfhæð
á lagsvæðum (vegna líðsáttu).
-  Núverandi byggingar sem má fjarlægja
-  Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva
-  Útsýnisstaðir



Kennisnið í nýbyggingu



SKILMÁLATAFLA MÁNABRAUT / SUÐURGATA

NÚVERANDI ÁSTAND								
Gata	Nr.	B.ár - hús	B.ár - bílsk.	Lóð m ²	Hús m ²	Bílsk. m ²	B.m heild	Nýtingarhl.
Suðurgata	126	1938	1938	1660,4	554,2	63,9	618,1	0,37
Suðurgata	124	1944	1978	400	124,1	36	160,1	0,40
Suðurgata	122	1934		400	105	0	105	0,26
Suðurgata	120	1934		412	49,3	0	49,3	0,12
Suðurgata	118	óbyggt		396				
Suðurgata	114	1920		600	83,7	0	83,7	0,14
Suðurgata	112	óbyggt	óbyggt	293				
Suðurgata	110	óbyggt	óbyggt	448				
Suðurgata	108	1948		450	237	0	237	0,53
Suðurgata	100	óbyggt	óbyggt					
Suðurgata	98	óbyggt	óbyggt					
Suðurgata	96	óbyggt	óbyggt					
Suðurgata	94	óbyggt	óbyggt					
Suðurgata	92	óbyggt	óbyggt					
Suðurgata	90	1934		475,3	162,9		162,9	0,34
Suðurgata	88	1929	1960	355	108,8	57,6	166,4	0,47
Suðurgata	82	1935		282	120		120	0,43

Mánabraut	3	1945	1962	353	88	32,4	120,4	0,34
Mánabraut	5	1932		274	181,2		181,2	0,66
Mánabraut	9	1933	1935	497	177,2	34,7	211,9	0,43
Mánabraut	11	1933	1960	446,1	245,4	23,8	269,2	0,60
Mánabraut	13	óbyggt	óbyggt					
Mánabraut	15	óbyggt	óbyggt					
Mánabraut	17	óbyggt	óbyggt					
Mánabraut	21	1940		210,7	125,4		125,4	0,60
Mánabraut	4	1925		702	129,1		129,1	0,18
Mánabraut	6a	1939	1945	293,2	94,2	34,4	128,6	0,44
Mánabraut	6b	1939	1945	330,6	94,2	24,6	118,8	0,36
Mánabraut	8	óbyggt	óbyggt					
Mánabraut	10	óbyggt	óbyggt					
Mánabraut	20	1957		1150	1705,3		1705,3	1,48

* (eftir flokkun Perla Faxaflóa Bæja- og húsakönnun á Skipaskaga Guðmundur L. Hafsteinnsson Akraneskaupstaður 2009)
Í deiliskipulagi þessu er gert ráð fyrir sömu flokkun. Húsin eru ekki friðuð, en vanda skal sérstaklega ef breyta á húsum eða byggja við.

DEILISKIPULAGSTILLAGA

Lóð m ²	Auk. b.magn	1h	2h	Hús m ²	Bílsk. m ²	B.m heild	Nýtingarhl.	Athugasemdir / skilmálar
1660,4	144	144		554,2	63,9	762,1	0,46	Á lóð er heimild fyrir 3 íbúðum - nýr byggingarreitur
400	0			124,1	36	160,1	0,40	Óbreytt - hús með miðlungs varðveislugildi *
400				105		105	0,26	Óbreytt - hús með miðlungs varðveislugildi *
412				49,3		49,3	0,12	Óbreytt - hús með miðlungs varðveislugildi *
396	286	140	112	252	34	286	0,72	Heimilár 2 íbúðir á lóð
600				83,7		83,7	0,14	Óbreytt - hús með miðlungs varðveislugildi *
293	221	104	83	187,2	34	221,2	0,75	Heimilár 2 íbúðir á lóð
448	221	104	83	187,2	34	221,2	0,49	Heimilár 2 íbúðir á lóð
450				237	0	237	0,53	Heimilt að fjarl. Núv. byggingarm. leyfilegt - 2 íbúðir
734	470	235	235	470		470	0,64	Fjölbýlishús - leyfilegt að byggja fjórar íbúðir
372	268	102	102	204	64	268	0,72	Heimilár 2 íbúðir á lóð
372	238	102	102	204	34	238	0,64	Heimilár 2 íbúðir á lóð
372	238	102	102	204	34	238	0,64	Heimilár 2 íbúðir á lóð
372	238	102	102	204	34	238	0,64	Heimilár 2 íbúðir á lóð
475,3				162,9		162,9	0,34	Óbreytt - hús með miðlungs varðveislugildi *
355				108,8	56,7	165,5	0,47	Óbreytt - hús með miðlungs varðveislugildi *
282				120		120	0,43	Óbreytt - hús með miðlungs varðveislugildi *
353				88	32,4	120,4	0,34	Óbreytt - hús með miðlungs varðveislugildi *
274				181,2		181,2	0,66	Óbreytt - hús með miðlungs varðveislugildi *
497				177,2	34,7	211,9	0,43	Óbreytt - hús með miðlungs varðveislugildi *
446,1				245,4	23,8	269,2	0,60	Óbreytt - hús með miðlungs varðveislugildi *
475								Ný lóð sem er nýtt fyrir bílastæði
469	200	100	100			200	0,43	Ný lóð - einbýli
476	200	100	100			200	0,42	Ný lóð - einbýli
210,7				125,4		125,4	0,60	Óbreytt - hús með miðlungs varðveislugildi *
702				129,1		129,1	0,18	Óbreytt - hús með miðlungs varðveislugildi *
293,2				94,2	34,4	128,6	0,44	Heimilt að fjarlægja, núverandi byggingarm. leyfilegt
330,6				94,2	24,6	118,8	0,36	Heimilt að fjarlægja, núverandi byggingarm. leyfilegt
316	200	100	100			200	0,63	Ný lóð - einbýli
1002	630					630	0,63	Ný lóð - fjölbýlishús 4 íbúðir
1150				1705,3		1705,3	1,48	Skrifstofuhús - óbreytt

REITUR A

Reitur A einkennist af stökum húsum sem mynda samfellda lágreista byggð í anda eldri byggðar bæjarins. Hús á reit A1, A2, A3, A4, A5 eru 2 hæðir talið frá garðrými, en ein hæð frá Jaðarsbraut. Á reitnum er lóð fyrir leikvöll. Á lóð A6 er heimild fyrir fjölbýlishúsi með bílakjallara.

Stærðir:

Á reit A eru 8 lóðir

Heildarstærð lóða er um: 5.600m²

Núverandi byggingarmagn á lóð: Óbyggð ný lóð.

Byggingarmagn ofanjarðar er um : 2.800 m²

Nýtingarhlutfall ofanjarðar: 0,6

Starfsemi: íbúðir

Form og yfirbragð húsa:

Hús eru ýmist parhús, einbýlishús eða fjölbýlishús.

Hæð húsa er 2 hæðir.

Öll hús eru með risþak 20-40° eitt þak eða tvö sem mynda heild.

Þakvalir eru heimilar.

Hvert hús skal hafa amk. tvö yfirborðsefni.

Bílastæði: Sjá almenna skilmála á bls 11.

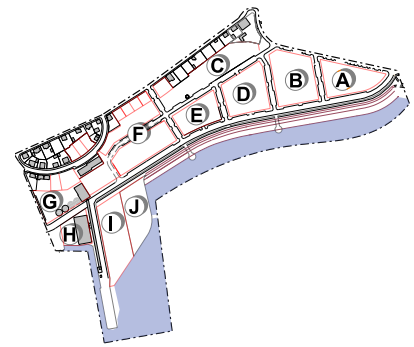
Kvaðir:

Kvöð er um göngustíg um reitinn.





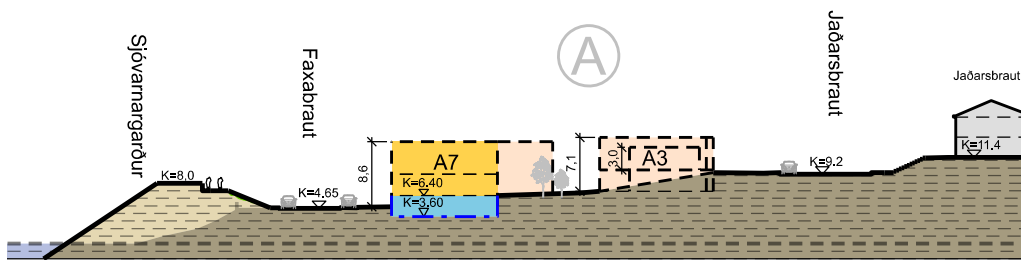
Reitur A 1:1000



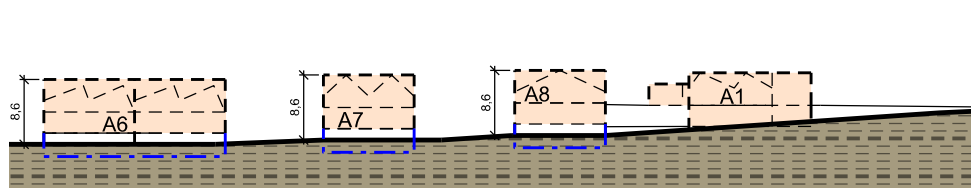
REITASKIPAN

SKÝRINGAR:

- Núverandi byggingar
- Afmörkun deiliskípulagsreits
- Byggingarreitur nýbygginga
- Byggingarreitur ásynd
- Byggingarreitur fyrir kjallara og bílarkjallara
- Landfylling
- Lóðamörk
- Göngubraut
- Mænisstefna
- Leiðbeinandi skipting hæða
- Leiðbeinandi staðsetning gegnumaksturs eða göngutengingar
- Kvæð um göngutengsl
- Kvæð um almenna umferð
- Hæðir / Kjallari
- Innkeyrsla í bílarkjallara (leiðbeinandi)
- Gróður - staðsetning leiðbeinandi
- Leiðbeinandi staðsetning hjólastæða
- Bílastæði
- Uppbrot í þaki / kennileiti
- (K=X.X)
- Leiðbeinandi hæðarkótar
Endanleg kótasetning skal vera í samræmi við lágmarksgólfhæð a lágsvæðum (vegna líððahættu).
- Núverandi byggingar sem má fjarlægja
- Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva
- Útsýnisstaðir



Snið A-A 1:1000



Ásynd B 1:1000

	Lóðarstærð	Nýtingarhl. ofanjarðarð	Fótspor bygginga og viðbygginga	Fjöldi hæða	Samtals m ²	Kjallari m ²	Bílastæði samtals	Bílastæði í götu	Bílastæði á lóð	Bílastæði í kjallara	Bílkjall. m ²	Heild m ² A og B rými	Nýtingarhl. heild	Fjöldi íb. hámark
Reitur -A	5.636	0,5	1.440		2.880	450	47	20	23	4	150	3.480	0,6	25
A1	678	0,5	180	2	360				3			360	0,5	3
A2	542	0,6	150	2	300				2			300	0,6	2
A3	569	0,5	150	2	300				4			300	0,5	3
A4	629	0,7	210	2	420				4			420	0,7	3
A5	706	0,4	150	2	300				2			300	0,4	2
A6	1246	0,5	300	2 + K	600	150			4	4	150	900	0,7	8
A7	729	0,4	150	2 + K	300	150			2			450	0,6	2
A8	537	0,6	150	2 + K	300	150			2			450	0,8	2

REITUR B

Reitur B einkennist af byggð stakra húsa sem mynda samfellda lágreista byggð í anda eldri byggðar bæjarins. Á reitnum er lóð fyrir leikvöll og lóð fyrir spennistöð. Eignahlutfall í lóð B12 (bílastæði) skal skipt á milli lóða B5, B6, B7, B8, B9 og B10 í réttu hlutfalli við heimilað byggingarmagn.

Stærðir:

Á reit B eru 11 lóðir þar af ein fyrir spennistöð

Heildarstærð lóða er um: 7.600 m²

Núverandi byggingarmagn á lóð: Óbyggð ný lóð

Byggingarmagn ofanjarðar er um: 4.000 m²

Nýtingarhlutfall ofanjarðar: 0,5

Starfsemi: Íbúðir

Form og yfirbragð húsa:

Hús eru ýmist parhús, einbýlishús eða fjölbýlishús.

Hæð húsa er 2-3 hæðir.

Öll hús eru með rispak 20-40° eitt þak eða tvö sem mynda heild.

Þakvalir eru heimilar.

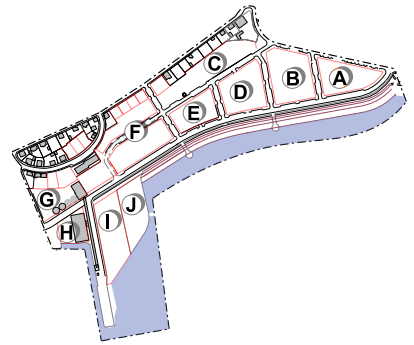
Hvert hús skal hafa amk. tvö yfirborðsefni.

Bílastæði: Sjá almenna skilmála á bls 11.

Kvaðir:

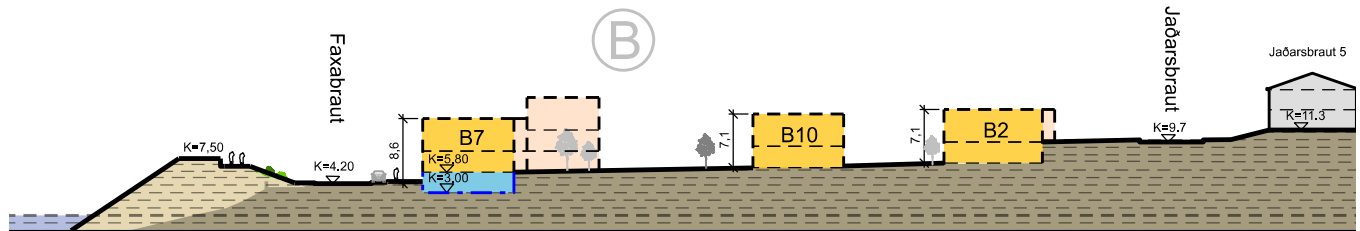
Kvöð er um göngustíg um reitinn.



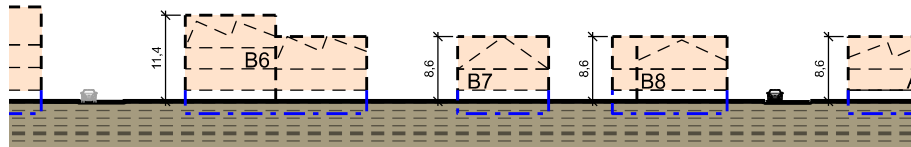


- REITASKIPAN**
- SKÝRINGAR:**
- Núverandi byggingar
 - Afmörkun deiliskipulagsreits
 - Byggingarreitur nýbygginga
 - Byggingarreitur ásynd
 - Byggingarreitur fyrir kjallara og bílakjallara
 - Landfylling
 - Lóðamörk
 - Göngubraut
 - Mænisstefna
 - Leiðbeinandi skipting hæða
 - Leiðbeinandi staðsetning gegnumaksturs eða göngutengingar
 - Kvæð um göngutengsl
 - Kvæð um almenna umferð
 - Hæðir / Kjallari
 - Innkeyrsla í bílakjallara (leiðbeinandi)
 - Gróður - staðsetning leiðbeinandi
 - Leiðbeinandi staðsetning hjólastæða
 - Bílastæði
 - Uppbrot í þaki / kennileiti
 - (K<X,X)
 - Leiðbeinandi hæðarkótar
 - Núverandi byggingar sem má fjarlægja
 - Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva
 - Útsýnisstaðir

Reitur B 1:1000



Snið A-A 1:1000



Snið B-B 1:1000

	Lóðarstærð	Nýtingarhl. ofanjarðarð	Fótspor bygginga og viðbygginga	Fjöldi hæða	Samtals m ²	Kjallari m ²	Bílastæði samtals	Bílastæði í götu	Bílastæði á lóð	Bílastæði í kjallara	Bílkjall. m ²	Heild m ² A og B rými	Nýtingarhl. heild	Fjöldi íb. hámark
Reitur -B	7.656	0,5	1.985		4.085	650	63	24	35	4	230	4.965	0,6	31
B1	406	0,7	150	2	300				2			300	0,7	2
B2	545	0,6	150	2	300				4			300	0,6	3
B3	524	0,6	150	2	300				2			300	0,6	2
B4	703	0,4	150	2	300				2			300	0,4	2
B5	790	0,8	300	2	600							600	0,8	4
B6	680	1,1	300	2-3 + K	750	200				4	230	1.180	1,7	8
B7	742	0,4	150	2 + K	300	150						450	0,6	2
B8	581	1,0	300	2 + K	600	300						900	1,5	4
B9	1.058	0,3	150	2	300							300	0,3	2
B10	704	0,4	150	2	300							300	0,4	2
B11 - spennistöð	35	1,0	35	1	35							35	1,0	
B12 - bílastæði	888									25		0	-	

REITUR C

Yfirbragð byggðar á reit C er randbyggð sem myndar samfellda lágreista byggð. Af mannvirkjum Sementsverksmiðju eru fyrir á reitnum: Ofnhús, Skorsteinn og Leðjuþró sem heimilt er að fjarlægja. Ákveðið verður á síðari stigum hvort reykháfur verði fjarlægður.

Stærðir:

Á reit C eru fjórar lóðir.

Heildarstærð lóða er um: 6.500 m²

Núverandi byggingarmagn á lóðuð: Óbyggð ný lóð.

Byggingarmagn ofanjarðar er um: 3.400 m²

Nýtingarhlutfall ofanjarðar: 0,9

Starfsemi: Aðalstarfsemi á reitnum er íbúðir, en á lóð C4 er verslun og þjónusta á jarðhæð.

Form og yfirbragð húsa:

Hús eru lágreist fjölbýlishús með fjölbreyttu útliti. Hæð húsa er 3 hæðir. Á reit C1 og C2 er að vera með íbúðagerð sem hefur yfirbragð raðhúss og má draga framhliðina frá götu til að mynd a litla forgarða.

20-40% þaka á hverju húsi skal vera með uppbot í þaki, t.d. rispak til að ljá húsunum sérkenni Þaksvalir eru heimilar.

Hvert hús skal hafa amk. tvö yfirborðsefni.

Bílastæði: Sjá almenna skilmála á bls 11.

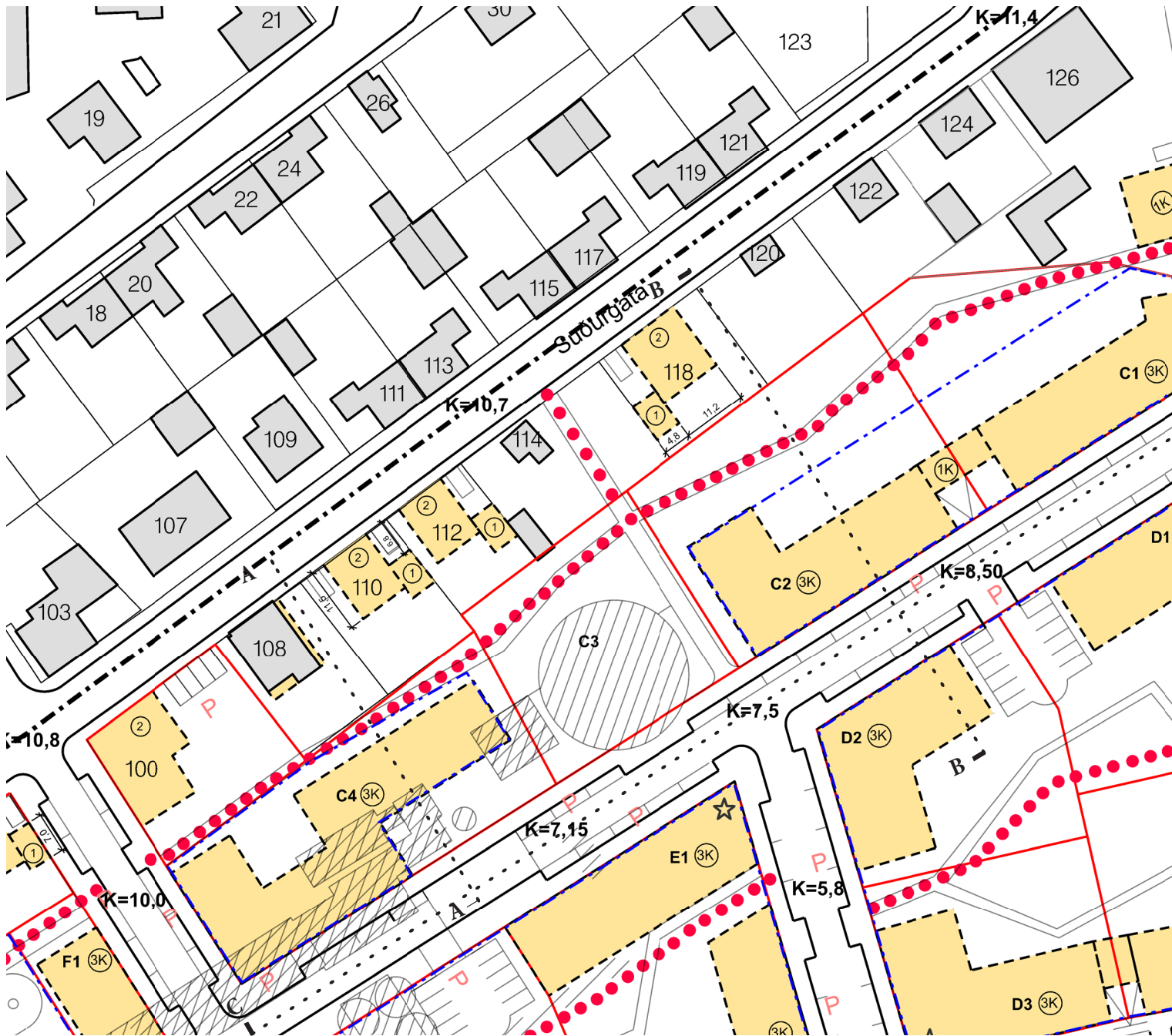
Kvaðir:

Kvöð er um göngustíg um hverfið.

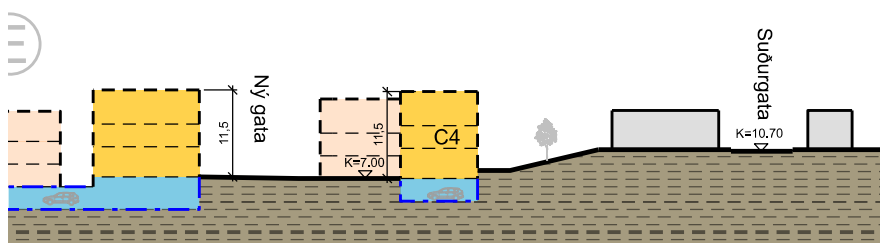




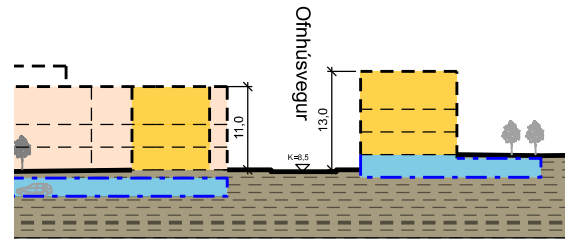
	Lóðarstærð	Nýtingarhl. ofanjarðarð	Fótspor bygginga og viðbygginga	Fjöldi hæða	Versl/þjón./skrifst. m²	Ve-þj %	Íbúð %	Íbúðir m²	Samtals m²	Kjallari m²	Bílastæði samtals	Bílastæði í götu	Bílastæði á lóð	Bílastæði í kjallara	Bílkjall. m²	Heild m² A og B rými	Nýtingarhl. heild	Fjöldi íb. hámark
Reitur -C	6.532	0,9	2.024		840	15%	117%	4.867	5.707	800	68	21	0	47	2.400	8.907	1,4	41
C1	1.617	1,0	572	3 + K				1.602	1.602	300				13	700	2.602	1,6	13
C2	1.921	0,9	612	3 + K				1.714	1.714	300				14	700	2.714	1,4	14
C3	1.244	0,0	-					0										
C4	1.750	0,9	840	3 + K	840			1.552	2.392	200				20	1.000	3.592	2,1	13



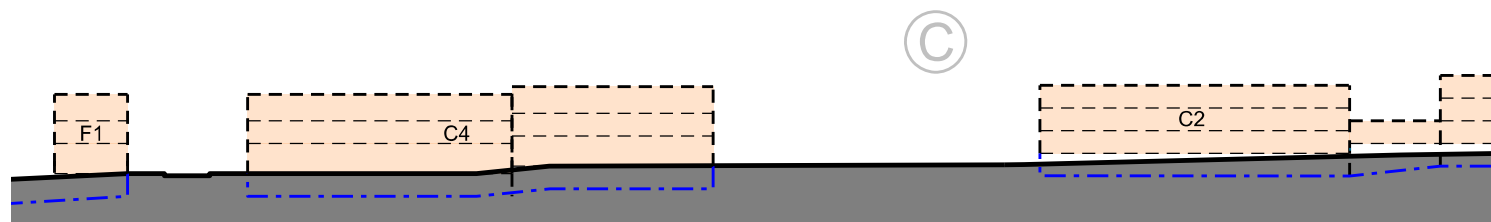
Reitur C 1:1000



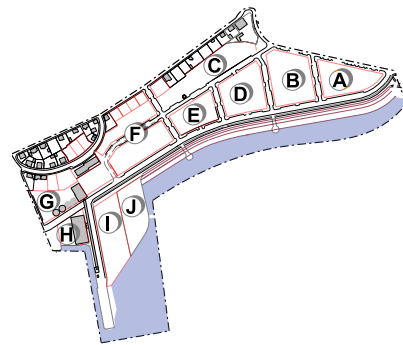
Snið A-A 1:1000



Snið B-B 1:1000



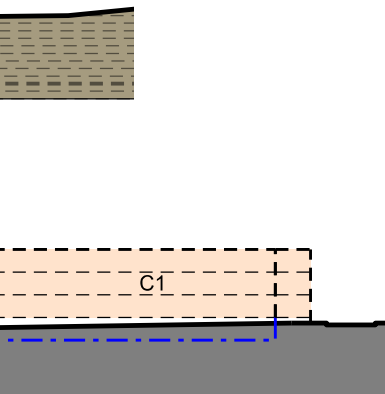
Snið C-C 1:1000



REITASKIPAN

SKÝRINGAR:

-  Núverandi byggingar
-  Afmörkun deiliskípulagsreits
-  Byggingarreitur nýbygginga
-  Byggingarreitur ásýnd
-  Byggingarreitur fyrir kjallara og bílarkjallara
-  Landfylling
-  Lóðamörk
-  Göngubraut
-  Mænisstefna
-  Leiðbeinandi skipting hæða
-  Leiðbeinandi staðsetning gegnumaksturs eða göngutengingar
-  Kvöð um göngutengsl
-  Kvöð um almenna umferð
-  Hæðir / kjallari
-  Innkeyrsla í bílarkjallara (leiðbeinandi)
-  Gróður - staðsetning leiðbeinandi
-  Leiðbeinandi staðsetning hjólastæða
-  Bílastæði
-  Uppbrot í þaki / kennileiti
-  (K=XX)
-  Leiðbeinandi hæðarkótar
Endanleg kótasetning skal vera í samræmi við lágmarksgólfhæð
eða lágsvæðum (vegna líðsáttu).
-  Núverandi byggingar sem má fjarlægja
-  Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva
-  Útsýnisstaðir



REITUR D

Reitur D einkennist af randbyggð um sameiginlegan garð.

Stærðir:

Á reit D eru 4 lóðir.

Heildarstærð lóða er um: 5.900 m²

Núverandi byggingarmagn á lóð: Óbyggð ný lóð.

Byggingarmagn ofanjarðar er um : 8.200 m²

Nýtingarhlutfall ofanjarðar: 1,4

Starfsemi: Íbúðir

Form og yfirbragð húsa:

Þakform: Meirihluti þaka er flatur og má nota sem þaksvalir.

20% þaka á hverri lóð skal vera með uppbot í þaki, t.d. risþak til að ljá húsunum sérkenni.

Hæðir húsa er 3 hæðir.

Þaksvalir eru heimilar.

Hvert hús skal hafa amk. tvö yfirborðsefni til að brjóta ásynd upp sjónrænt.

Svalir og skyggni mega fara 1,2 m út fyrir byggingarreit þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að gera

útskot allt að 1,2 m sem ná út fyrir byggingarreit þó ekki breiðari en 3,0 m. Hvert útskot má ekki

ná yfir meira en 2 hæðir. Hæð undir undir svölum og útskotum yfir göngusvæðum skal vera a.m.k.

2,5 m. Þar sem misháir húshlutar liggja hver að öðrum er heimilt að nýta þak lægri húshlutans fyrir

þaksvalir.

Kvaðir:

Kvöð er um göngustíg um hverfið.

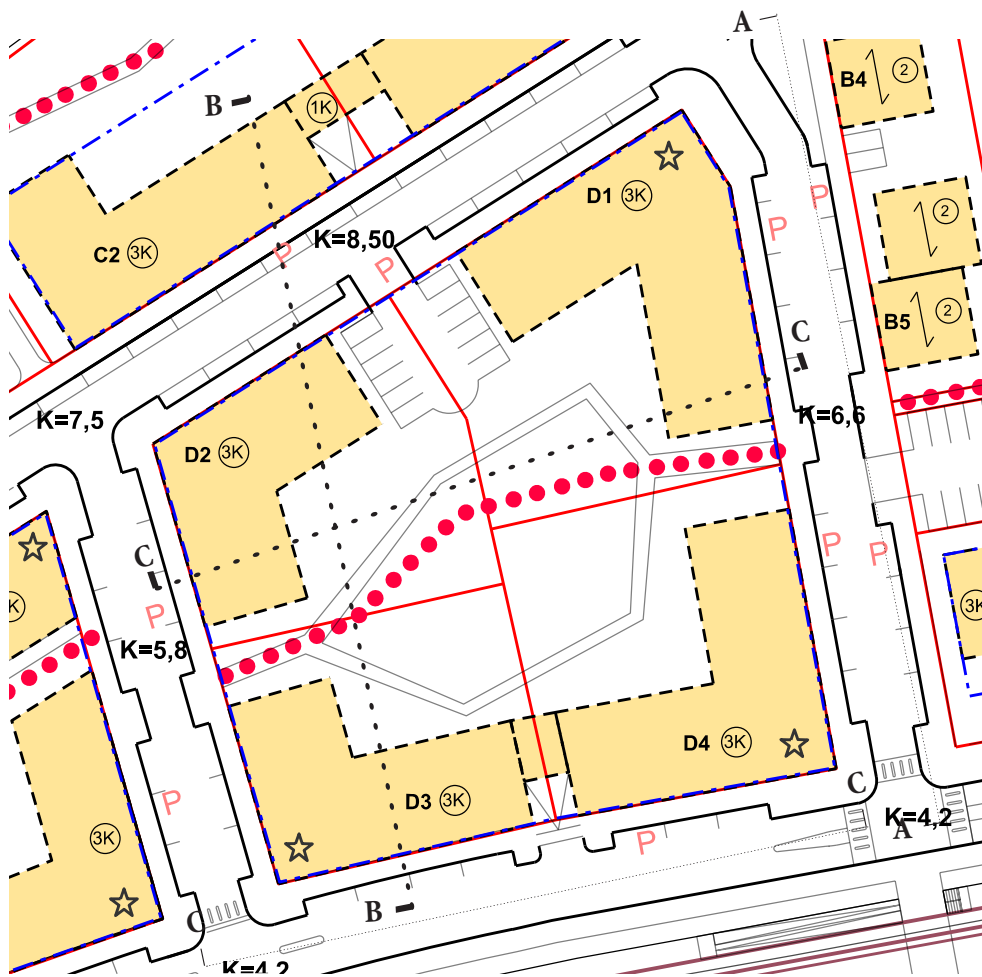
Bílastæði / bílgeymslur:

Eitt stæði á íbúð í bílgeymslu. Stæði í götum og inn á lóðum eru sameiginleg. Sjá almenna

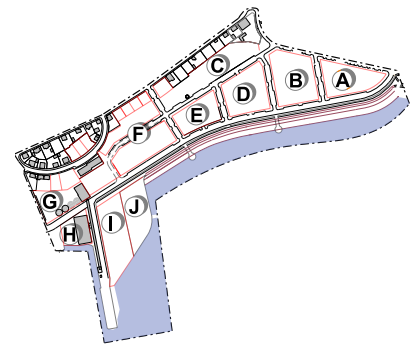
skilmála á bls 11. Hæð innkeyrsla í bílakjallara skulu vera í samræmi við lágmarksgólfhæð á

lágsvæðum (vegna flóðahættu).





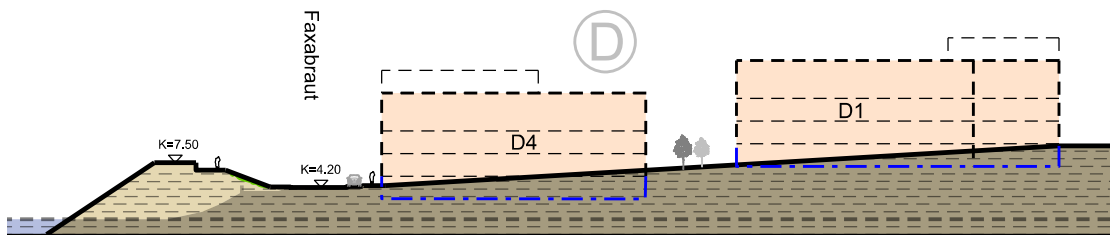
Reitur D 1:1000



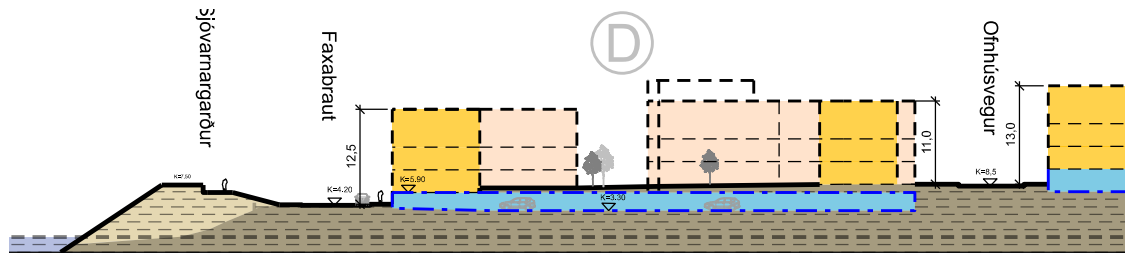
REITASKIPAN

SKÝRINGAR:

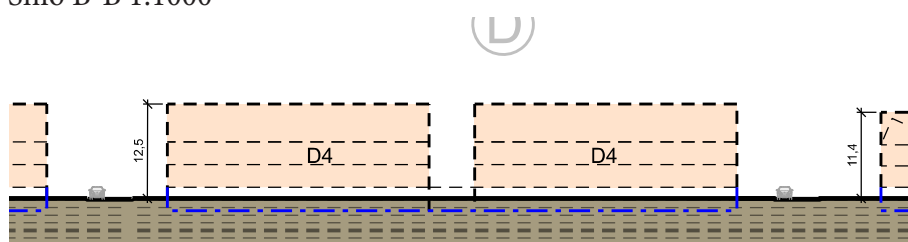
- Núverandi byggingar
- Afmörkun deiliskípulagsreits
- Byggingarreitur nýbygginga
- Byggingarreitur ásynd
- Byggingarreitur fyrir kjallara og bílajallara
- Landfylling
- Lóðamörk
- Göngubraut
- Mænisstefna
- Leiðbeinandi skipting hæða
- Leiðbeinandi staðsetning gegnumaksturs eða göngutengingar
- Kvöð um göngutengsl
- Kvöð um almenna umferð
- Hæðir / kjallari
- Innkeyrsla í bílajallara (leiðbeinandi)
- Gróður - staðsetning leiðbeinandi
- Leiðbeinandi staðsetning hjólastæða
- Bílastæði
- Uppbrot í þaki / kennileiti
- (K=X.X)
- Leiðbeinandi hæðarkótar
- Endanleg kótasetning skal vera í samræmi við lágmarksgólfhæð á lagsvæðum (vegna líðbættu).
- Núverandi byggingar sem má fjarlægja
- Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva
- Útsýnisstaðir



Snið A-A 1:1000



Snið B-B 1:1000



Ásýnd C-C 1:1000

	Lóðarstærð	Nýtingarhl. ofanjarðarð	Fótspor bygginga og viðbygginga	Fjöldi hæða	Samtals m ²	Kjallari m ²	Bílastæði samtals	Bílastæði í götu	Bílastæði á lóð	Bílastæði í kjallara	Bílkjall. m ²	Heild m ² A og B rými	Nýtingarhl. heild	Fjöldi íb. hámark
Reitur -D	5.904	1,4	2.534		8.167	2.304	112	32	12	68	3.600	14.071	2,4	68
D1	1.790	1,3	771	3 + K	2.313	790			6	19	1.000	4.103	2,3	19
D2	1.340	1,2	518	3 + K	1.554	640			6	13	700	2.894	2,2	13
D3	1.450	1,6	565	3 + K	2.260	450				19	1.000	3.710	2,6	19
D4	1.324	1,5	680	3 + K	2.040	424				17	900	3.364	2,5	17

REITUR E

Yfirbragð á reits E er samfelld byggð sem myndar bæjarheild. Af mannvirkjum Sementsverksmiðju eru fyrir á reitnum hluti Efnisgeymslu og Leðjugeymar sem hvort tveggja er heimilt að fjarlægja.

Stærðir:

Á reit E eru 2 lóðir.

Heildarstærð lóða um: 4.000 m²

Núverandi byggingarmagn á lóð: Óbyggð ný lóð.

Byggingarmagn ofanjarðar um: 5.600 m²

Nýtingarhlutfall ofanjarðar: 1,4

Starfsemi:

Á fyrstu hæð lóðar E1 sem snýr að nýrri götu og hluti lóðar E2 sem snýr að nýju torgi er verslun og þjónusta. (Önnur starfssemi er íbúðir.)

Form og yfirbragð húsa:

Fjölbýlishús eru á reitnum.

Þakform: meirihluti þaka er flatur og má nota sem þaksvalir

20-40% þaka á hverri lóð skal vera með t.d. risþak til að ljá húsunum sérkenni.

Hæðir húsa er 3 hæðir.

Þaksvalir eru heimilar.

Hvert hús skal hafa amk. tvö yfirborðsefni til að brjóta ásýnd upp sjónrænt.

Svalir og skyggni mega fara 1,2 m út fyrir byggingarreit þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að gera útskot allt að 1,2 m sem ná út fyrir byggingarreit þó ekki breiðari en 3,0 m. Hvert útskot má ekki ná yfir meira en 2 hæðir. Hæð undir svölum og útskotum yfir göngusvæðum skal vera a.m.k. 2,5 m. Þar sem misháir húshlutar liggja hver að öðrum er heimilt að nýta þak lægri húshlutans fyrir þaksvalir.

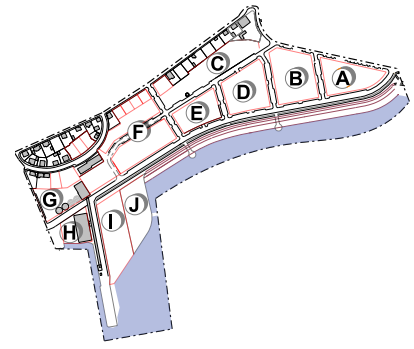
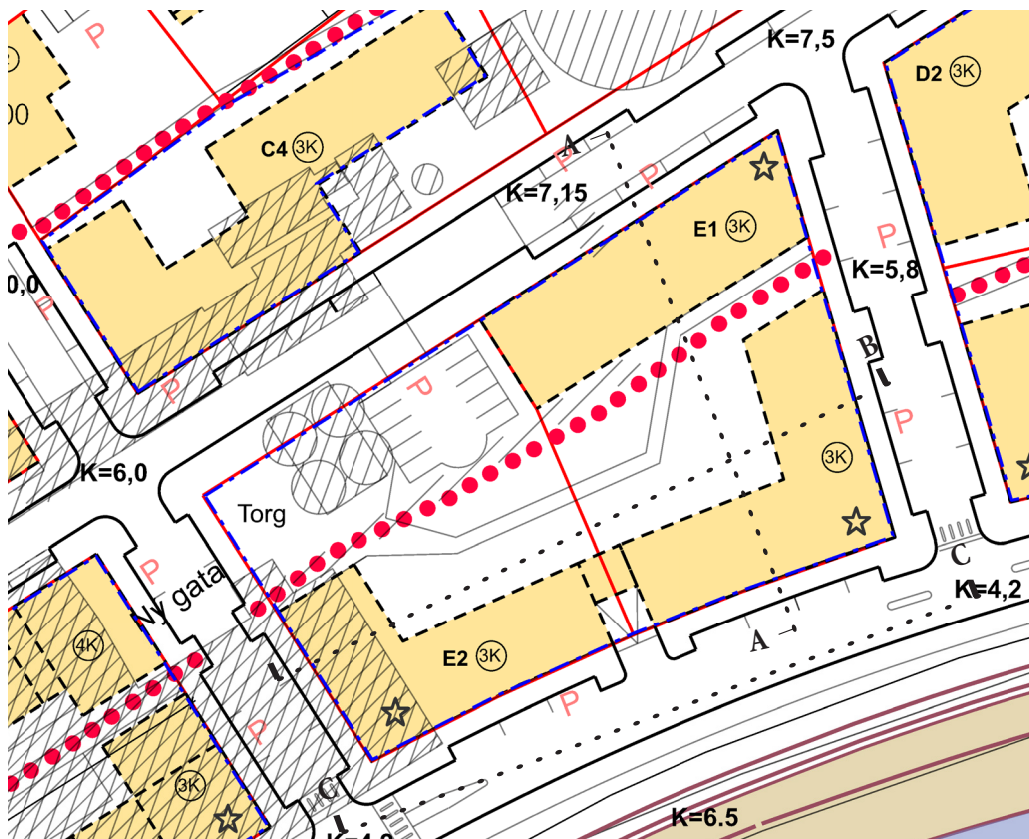
Kvaðir:

Kvöð er um göngustíg um hverfið.

Bílastæði / bílgeymslur:

Eitt stæði á íbúð í bílgeymslu. Stæði í götum og inn á lóðum eru sameiginleg. Bílastæði inn á lóð skiptast jafnt á milli E1 og E2. Sjá einnig almenna skilmála á bls 11. Hæð innkeyrsla í bílakjallara skulu vera í samræmi við lágmarksgólfhæð á lágsvæðum (vegna flóðahættu).



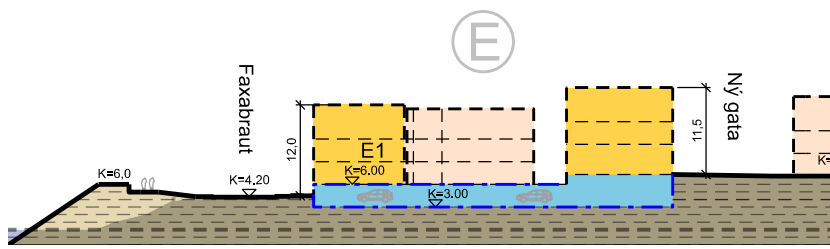


REITASKIPAN

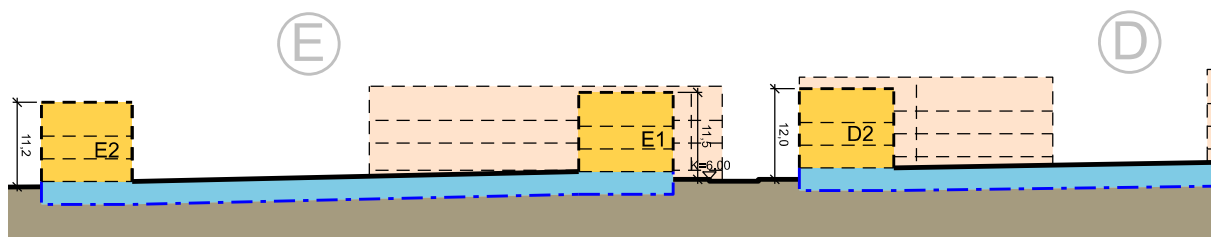
SKÝRINGAR:

- Núverandi byggingar
- Afmörkun deiliskípulagsreits
- Byggingarreitur nýbygginga
- Byggingarreitur ásynd
- Byggingarreitur fyrir kjallara og bílarkjallara
- Landfylling
- Lóðamörk
- Göngubraut
- Mænisstefna
- Leiðbeinandi skipting hæða
- Leiðbeinandi staðsetning gegnumaksturs eða göngutengingar
- Kvöð um göngutengsl
- Kvöð um almenna umferð
- Hæðir / kjallari
- Innkeyrsla í bílarkjallara (leiðbeinandi)
- Gróður - staðsetning leiðbeinandi
- Leiðbeinandi staðsetning hjólastæða
- Bílastæði
- Uppbrot í þaki / kennileiti
- Leiðbeinandi hæðarkótar
Endanleg kótasetning skal vera í samræmi við lágmarksgólfhæð á lagsvæðum (vegna líðsættu).
- Núverandi byggingar sem má fjarlægja
- Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva
- Útsýnisstaðir

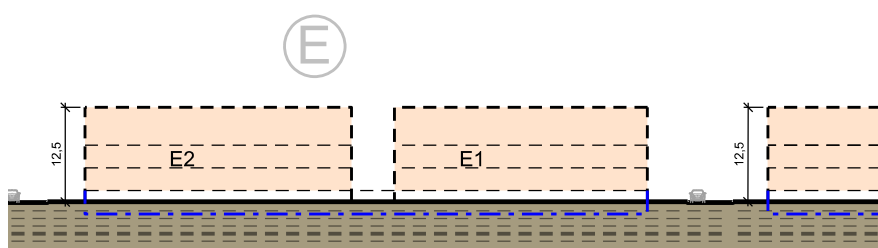
Reitur E 1:1000



Snið A-A 1:1000



Snið B-B 1:1000



Snið C-C 1:1000

	Lóðarstærð	Nýtingarhl. ofanjarðarð	Fótspor bygginga og viðbygginga	Fjöldi hæða	Samtals m ²	Kjallari m ²	Bílastæði samtals	Bílastæði í götu	Bílastæði á lóð	Bílastæði í kjallara	Bílkjall. m ²	Heild m ² A og B rými	Nýtingarhl. heild	Fjöldi íb. hámark
Reitur -E	3.978	1,4	1.862		5.586	1.282	66	22	10	42	2.100	8.968	2,3	42
E1	2.106	1,6	1.286	3 + K	3.858	706				28	1.400	5.964	2,8	28
E2	1.872	0,9	576	3 + K	1.728	576				14	700	3.004	1,6	14

REITUR F

Yfirbragð á reit F er samfelld byggð sem myndar bæjarheild með bæjarstarfssemi. Af mannvirkjum Sementsverksmiðju eru fyrir á reitnum Efnisgeymsla, Kvarnahús og Kolamóttaka. Heimilt er að fjarlægja þessi mannvirki.

Stærðir:

Á reit F eru fimm lóðir.

Heildarstærð lóða er um: 7.700 m²

Núverandi byggingarmagn á lóð: Óbyggð ný lóð.

Byggingarmagn ofanjarðar er um: 13.200 m²

Nýtingarhlutfall ofanjarðar: 1,7

Starfsemi:

Á fyrstu hæð sem snýr að nýrri götu er verslun og þjónusta, annað er íbúðir.

Form og yfirbragð húsa:

Þakform: meirihluti þaka eru flöt.

20-40% þaka á hverri lóð skal vera með t.d. risþak til að ljá húsunum sérkenni.

Hæðir húsa er 3-4 hæðir.

Þaksvalir eru heimilar.

Hvert hús skal hafa amk. þrjú yfirborðsefni til að brjóta ásýnd upp sjónrænt.

Svalir og skyggni mega fara 1,2 m út fyrir byggingarreit þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að gera útskot allt að 1,2 m sem ná út fyrir byggingarreit þó ekki breiðari en 3,0 m. Hvert útskot má ekki ná yfir meira en 2 hæðir. Hæð undir undir svölum og útskotum yfir göngusvæðum skal vera a.m.k. 2,5 m. Þar sem misháir húshlutar liggja hver að öðrum er heimilt að nýta þak lægri húshlutans fyrir þaksvalir.

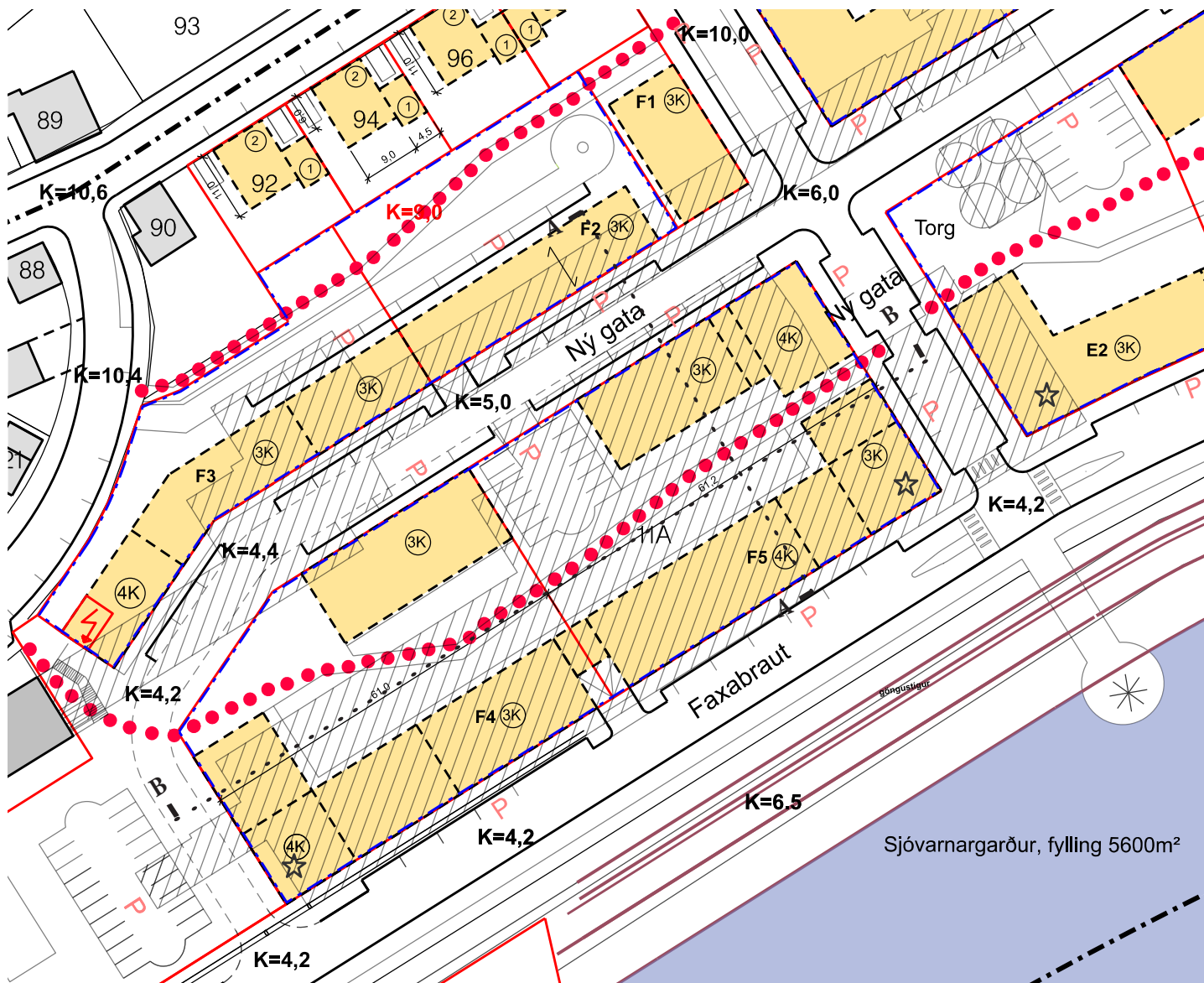
Kvaðir:

Kvöð er um göngustíg um hverfið.

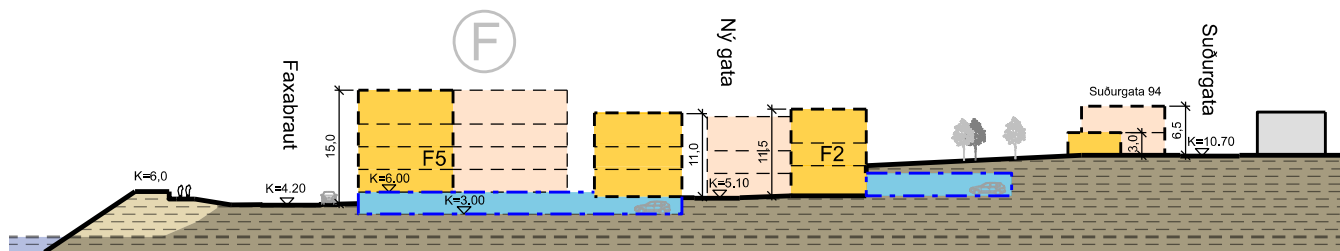
Bílastæði / bílgeymslur:

Eitt stæði á íbúð í bílgeymslu. Stæði í götum og inn á lóðum eru sameiginleg. Sjá einnig almenna skilmála á bls 11. Hæð innkeyrsla í bílakjallara skulu vera í samræmi við lágmarksgólfhæð á lágsvæðum (vegna flóðahættu).

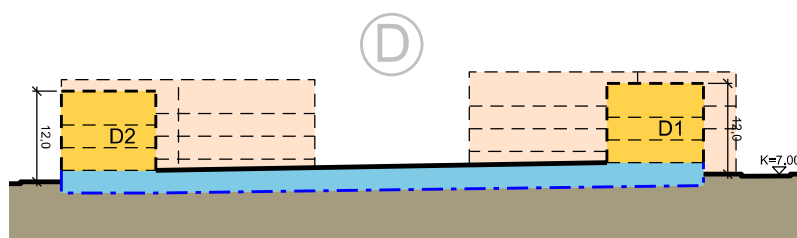




Reitur F 1:1000



Snið A-A 1:1000



Snið B-B 1:1000

	Lóðarstærð	Nýtingarhl. ofanjarðard	Fótspor bygginga og viðbygginga	Fjöldi hæða	Versl./þjón./skrifst. m²	Ve-þj %	Íbúð %	Íbúðir m²	Samtals m²	Kjallari m²	Bílastæði samtals	Bílastæði í götu	Bílastæði á lóð	Bílastæði í kjallara	Bílkjall. m²	Heild m² A og B rými	Nýtingarhl. heild	Fjöldi íb. hámark
Reitur - F	7.742	1,7	3.994		1.991	15%	85%	11.207	13.198	2.340	161	42	12	93	4.650	20.188	2,6	93
F1	386	1,4	215	2,5				538	538	186				4	200	924	2,4	4
F2	1.452	0,6	425	3,0	420			855	1.275	350				7	350	1.975	1,4	7
F3	706	2,0	707	3,0	707			1.414	2.121	106			12	600	2.827	4,0	12	
F4	2.282	1,8	1.271	3,5	320			4.129	4.449	582			34	1.700	6.731	2,9	34	
F5	2.916	1,5	1.376	3,5	544			4.272	4.816	1.116			36	1.800	7.732	2,7	36	

REITUR G

Yfirbragð byggðar á reit G er randbyggð með Sementstönkum og Pökkunarstöð.

Stærðir:

Á reit F eru átta lóðir.

Heildarstærð lóða: 7.000 m²

Núverandi byggingarmagn á lóð: Fyrir á lóð er Pökkunarhús, fjórir sementsgeymar og Dæluhús. Gert er ráð fyrir að þau mannvirki verði óbreytt.

Byggingarmagn nýbygginga ofanjarðar: 2.500 m²

Nýtingarhlutfall ofanjarðar: 0,4

Starfsemi:

Á reitnum er blönduð byggð með íbúðum og starfsemi, gjarnan hafnsækinni vegna nálægðar við höfnina.

Form og yfirbragð húsa:

Þakform: þök eru flöt.

Þakvalir eru heimilar.

Húsið skal hafa amk. þrjú yfirborðsefni til að brjóta ásýnd upp sjónrænt.

Svalir og skyggni mega fara 1,2 m út fyrir byggingarreit þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að gera útskot allt að 1,2 m sem ná út fyrir byggingarreit þó ekki breiðari en 3,0 m. Hvert útskot má ekki ná yfir meira en 2 hæðir. Hæð undir undir svölum og útskotum yfir göngusvæðum skal vera a.m.k. 2,5 m. Þar sem misháir húshlutar liggja hver að öðrum er heimilt að nýta þak lægri húshlutans fyrir þakvalir.

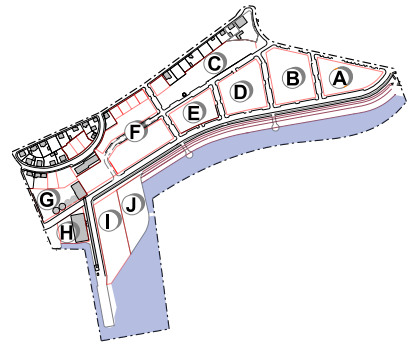
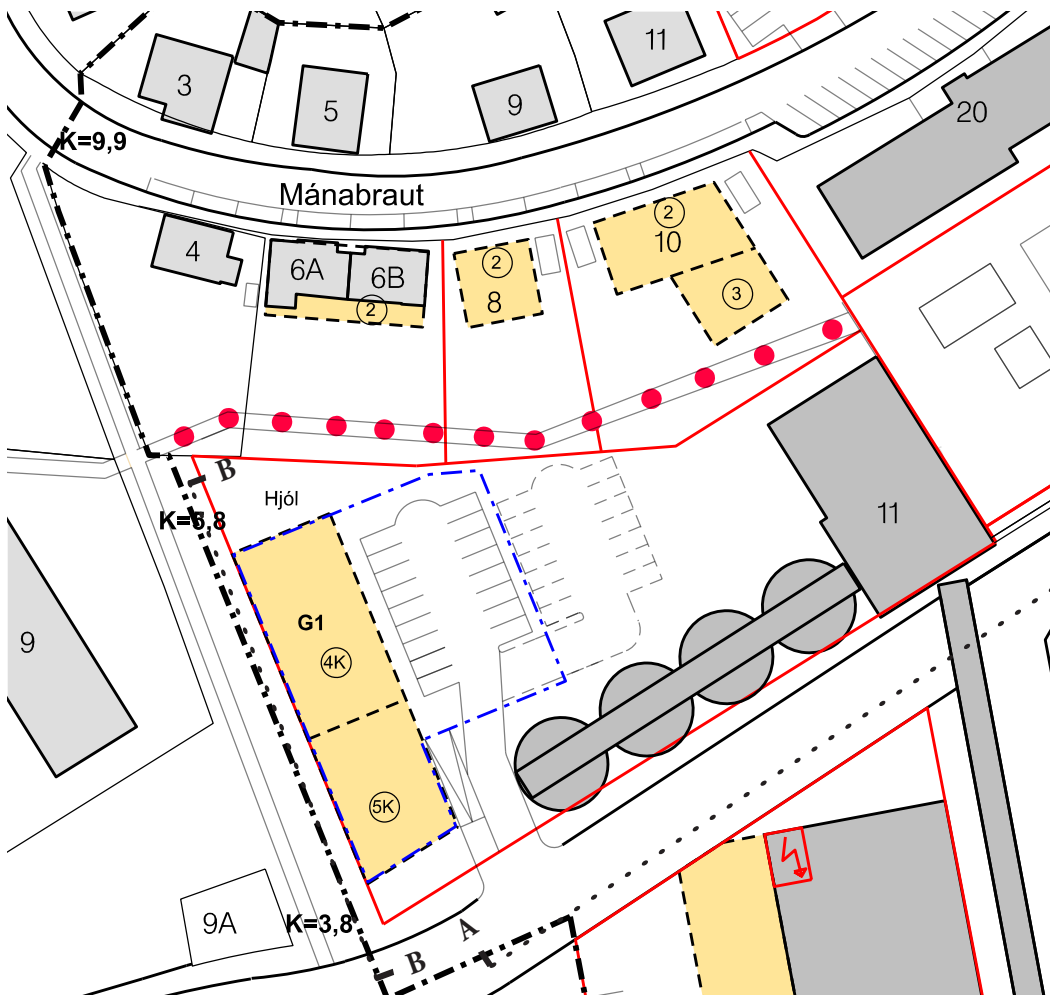
Kvaðir:

Kvöð er um göngustíg um reitinn.

Bílastæði / bílgeymslur:

Eitt stæði á íbúð í bílgeymslu. Stæði í götum og inn á lóðum eru sameiginleg. Sjá einnig almenna skilmála á bls 11. Hæð innkeyrsla í bílakjallara skulu vera í samræmi við lágmarksgólfhæð á lágsvæðum (vegna flóðahættu).



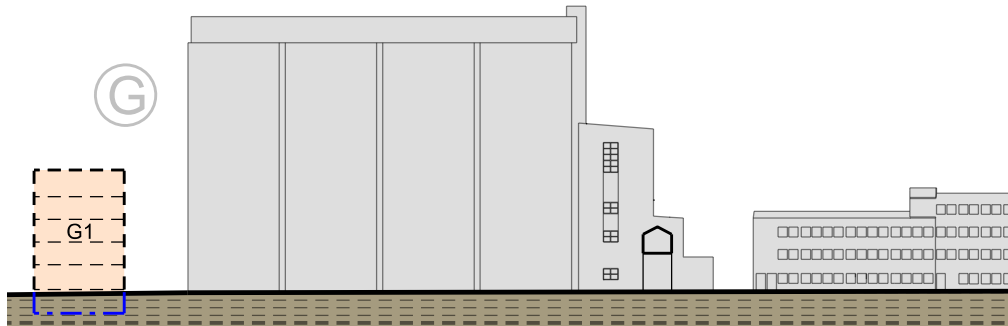


REITASKIPAN

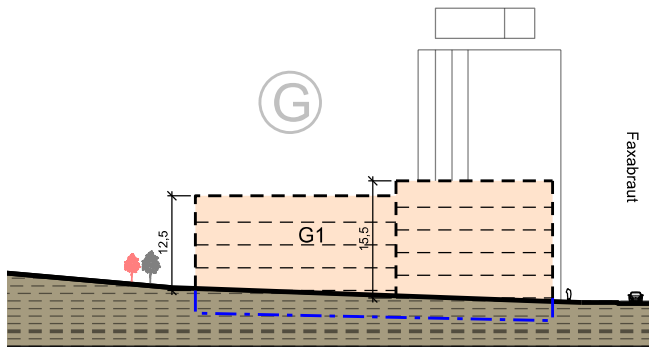
SKÝRINGAR:

- Núverandi byggingar
- Afmörkun deiliskípulagsreits
- Byggingarreitur nýbygginga
- Byggingarreitur ásynd
- Byggingarreitur fyrir kjallara og bílarkjallara
- Landfylling
- Lóðamörk
- Göngubraut
- Mænisstefna
- Leiðbeinandi skipting hæða
- Leiðbeinandi staðsetning gegnumaksturs eða göngutengingar
- Kvæð um göngutengsl
- Kvæð um almenna umferð
- Hæðir / kjallari
- Innkeyrsla í bílarkjallara (leiðbeinandi)
- Gróður - staðsetning leiðbeinandi
- Leiðbeinandi staðsetning hjólastæða
- Bílastæði
- Uppbrot í þaki / kennileiti
- (K=X.X)
- Leiðbeinandi hæðarkótar
Endanleg kótasetning skal vera í samræmi við lágmarksgólfhæð á lagsvæðum (vegna flóðhættu).
- Núverandi byggingar sem má fjarlægja
- Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva
- Útsýnisstaðir

Reitur G 1:1000



Snið A-A 1:1000



Snið B-B 1:1000

	Lóðarstærð	Nýtingarhl. ofanjarðarð	Fótspor bygginga og viðbygginga	Fjöldi hæða	Versl/þjón./skrifst. m ²	Ve-þj %	Íbúð %	Íbúðir m ²	Samtals m ²	Kjallari m ²	Bílastæði samtals	Bílastæði í götu	Bílastæði á lóð	Bílastæði í kjallara	Bílkjall. m ²	Heild m ² A og B rými	Nýtingarhl. heild	Fjöldi íb. hámark
Reitur -G (nýbygging)	7.000	0,5	640		600	19%	81%	2.600	3.200	640	7	7	14	14	700	4.540	0,6	22
G1 nýbygging	7.000	0,4	640	4-5 +K	600			2.600	3.200	640	7	7	14	14	700	4.540		22
G2 þökkunarhús					1.390				1.390									
G3 4 sementsgeymar					682				682									
G4 dæluhús					23				23									

REITUR H

Reiturinn er athafnasvæði Faxaflóahafna með hafnsækna starfssemi. Heimilt er að byggja tveggja hæða viðbyggingu við skemmuna sem fyrir er á lóðinni.

Stærðir:

Reitur H er ein lóð.

Lóðarstærð er um : 3.700 m²

Núverandi byggingarmagn á lóð: Sementsskemma 1200m²

Byggingarmagn ofanjarðar er um : 2.200 m²

Nýtingarhlutfall ofanjarðar: 0,6

Starfsemi:

Reiturinn er athafnasvæði Faxaflóahafna. Heimilt er að byggja tveggja hæða viðbyggingu við skemmuna sem fyrir er á lóðinni.

Form og yfirbragð húsa:

Hæðir húsa er 1-2 hæðir.

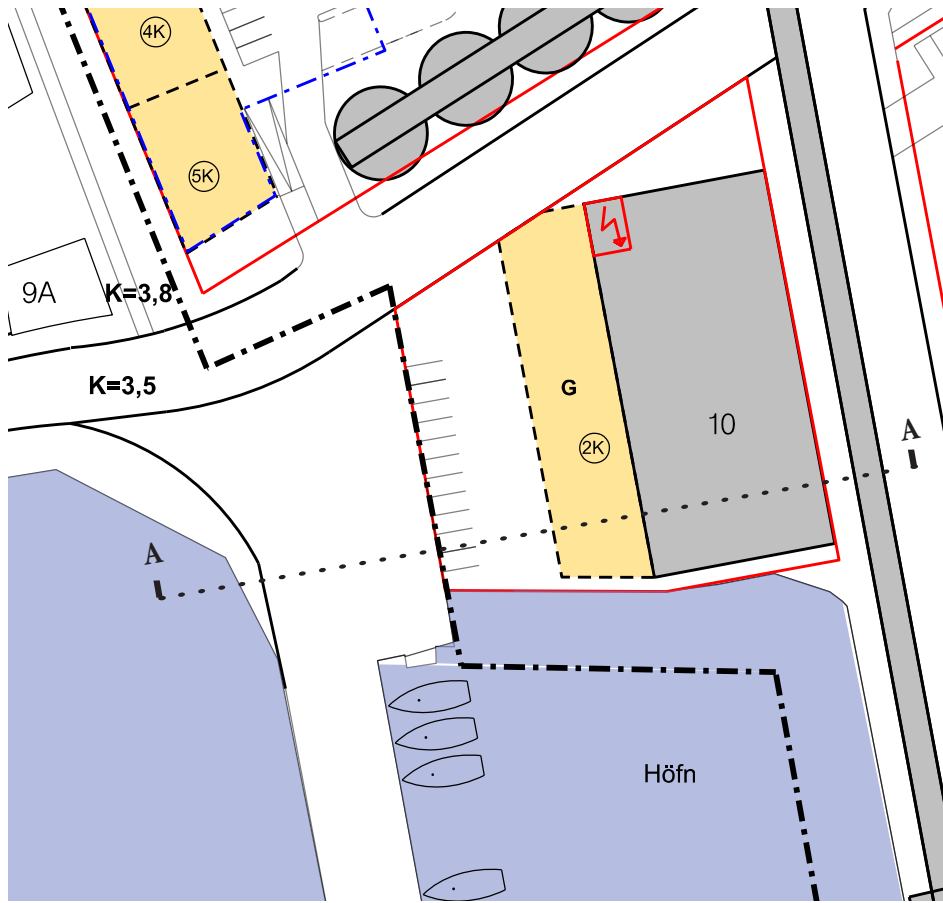
Kvaðir:

Kvöð er um athafnasvæði fyrir hafnarstarfssemi.

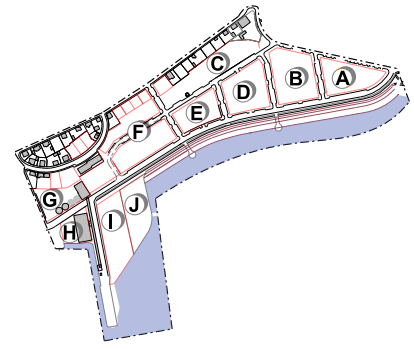
Bílastæði / bílgeymslur:

10 bílastæði eru á lóð.





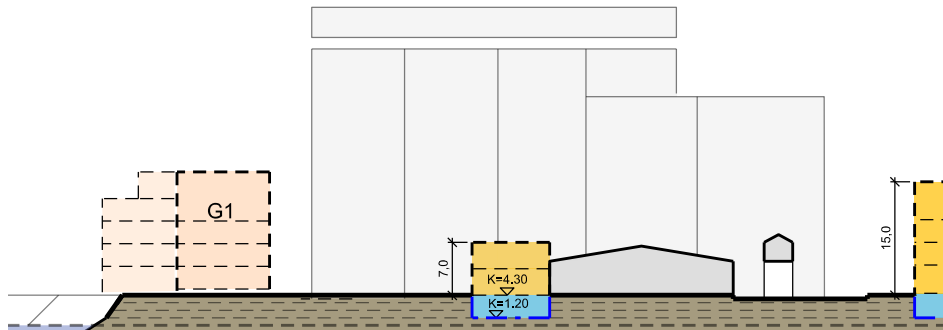
Reitur H 1:1000



REITASKIPAN

SKÝRINGAR:

- Núverandi byggingar
- Afmörkun deiliskipulagsreits
- Byggingarreitur nýbygginga
- Byggingarreitur ásynd
- Byggingarreitur fyrir kjallara og bílajakjallara
- Landfylling
- Lóðamörk
- Göngubraut
- Mænisstefna
- Leiðbeinandi skipting hæða
- Leiðbeinandi staðsetning gegnumaksturs eða göngutengingar
- Kvæð um göngutengsl
- Kvæð um almenna umferð
- Hæðir / kjallari
- Innkeyrsla í bílajakjallara (leiðbeinandi)
- Gróður - staðsetning leiðbeinandi
- Leiðbeinandi staðsetning hjólastæða
- Bílastæði
- Uppbrot í þaki / kennileiti
- (K=X.X)
- Leiðbeinandi hæðarkótar
Endanleg kótasetning skal vera í samræmi við lágmarksgólfhæð á lágsvæðum (vegna flóðshættu).
- Núverandi byggingar sem má fjarlægja
- Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva
- Útsýnisstaðir



Snið A-A 1:1000

	Lóðarstærð	Nýtingarhl. ofanjarðarð	Fótspor bygginga og viðbygginga	Fjöldi hæða	Versl/þjón./ skrifst. m ²	Ve-þj %	Íbúð %	Íbúðir m ²	Samtals m ²	Kjallari m ²	Bílastæði samtals	Bílastæði í götu	Bílastæði á lóð	Bílastæði í kjallara	Bílkjall. m ²	Heild m ² A og B rými	Nýtingarhl. heild	Fjöldi íb. hámark
Reitur -H (hafnarsvæði)	3.700	0,3	500		1.000	100%	0%	0	1.000		10					1.000	0,3	0
H1 - Viðbygging	3.700		500	1-2	1.000				1.000		10							
H2 - Faxabraut 10 Skemma			1.200		1.200				1.200									

REITUR I

Á reit I er gert ráð fyrir hafnsæknri starfssemi td. tengdri ferðaþjónustu. Reiturin er kallaður Faxabryggja eða Sementsbryggja. Á reitnum er Færibandahús (mannvirki Sementsverksmiðju) sem er óbreytt.

Stærðir:

Reitur I er ein lóð.

Lóðarstærð: 5.000 m²

Byggingarmagn nýbygginga ofanjarðar er um: 5.700 m²

Nýtingarhlutfall ofanjarðar: 1,1

Starfsemi:

Hafnsækin þjónusta, Hótel í flokki V (Gististaður með bar og/eða veitingaaðstöðu þar sem áfengi er veitt).

Form og yfirbragð húsa:

Hæðir húsa er 3-4 hæðir.

Brjóta skal upp húskroppa sjónrænt, þannig að hver hluti sé ekki lengri en 24 metrar og skal nota a.m.k þrjú yfirborðsefni. Heimilt er að gera útskot (og svalir) allt að 1,2m sem ná út fyrir byggingarreit þó ekki breiðari en 3,0 m. Hvert útskot má ekki ná yfir meira en 2 hæðir.

20-40% þaka skal vera með rispökum (ekki er gert ráð fyrir nýtingu í rispökum).

Þakvalir eru heimilar.

Að lágmarki skal byggt að 70% upp að byggingarlínu byggingarreits sem snýr að Faxabraut og að Faxabryggju. Heimilt er að tengja saman byggingar á milli reita I1, J1, J2.

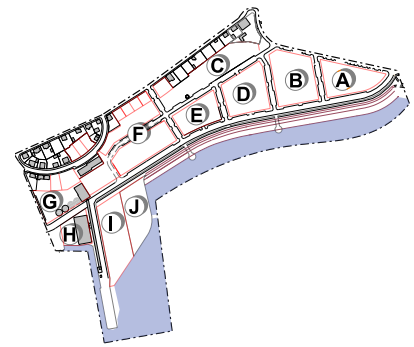
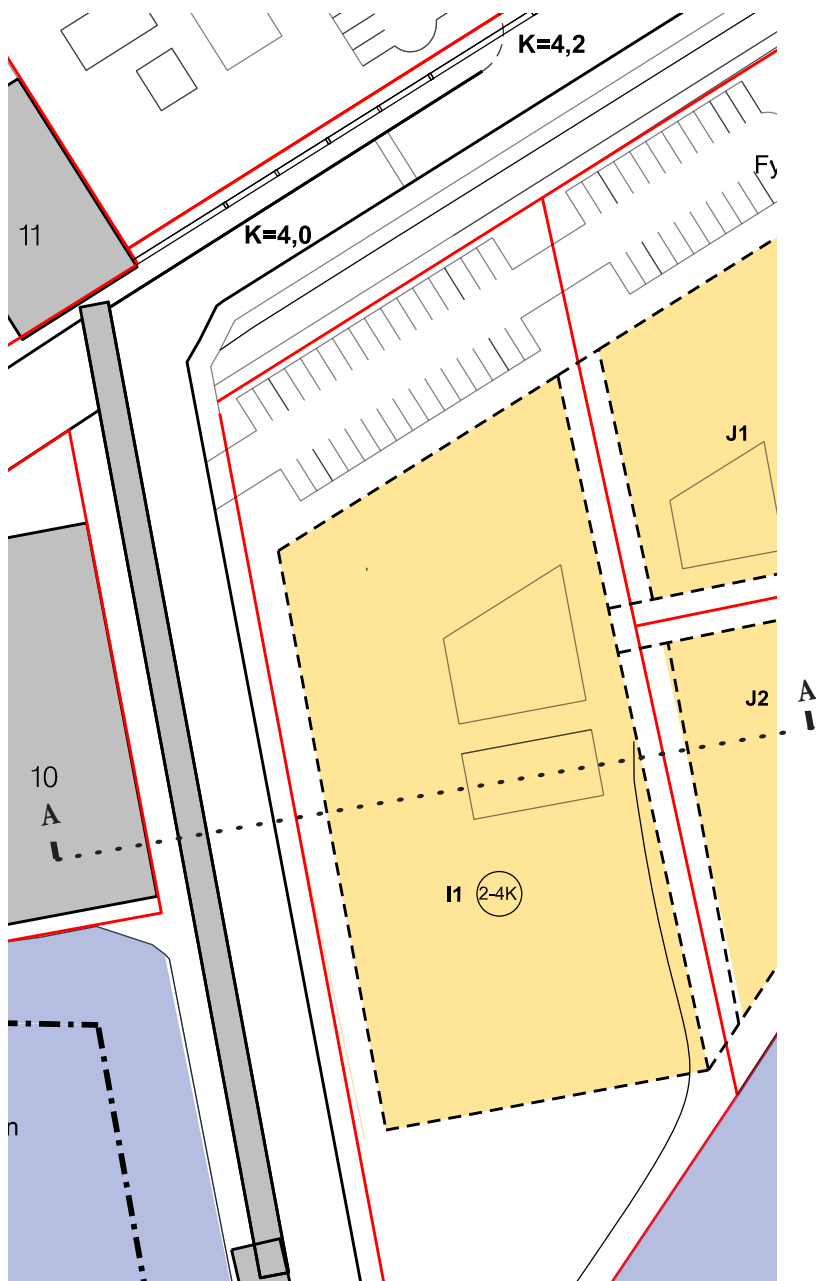
Kvaðir:

Kvöð er um athafnasvæði fyrir hafnarstarfssemi.

Bílastæði / bílageymslur:

57 bílastæði eru á lóð og eða bílageymslu að hluta. Sjá einnig almenna skilmála á bls 11.



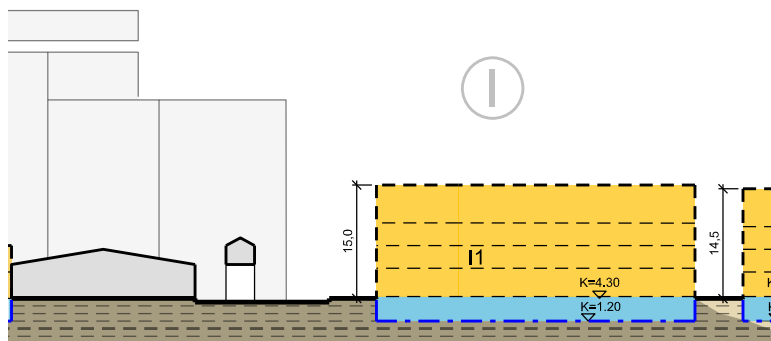


REITASKIPAN

SKÝRINGAR:

- Núverandi byggingar
- Afmörkun deiliskípulagsreits
- Byggingarreitur nýbygginga
- Byggingarreitur ásýnd
- Byggingarreitur fyrir kjallara og bílakjallara
- Landfylling
- Lóðamörk
- Göngubraut
- Mænisstefna
- Leiðbeinandi skipting hæða
- Leiðbeinandi staðsetning gegnumaksturs eða göngutengingar
- Kvæð um göngutengsl
- Kvæð um almenna umferð
- Hæðir / kjallari
- Innkeyrsla í bílakjallara (leiðbeinandi)
- Gróður - staðsetning leiðbeinandi
- Leiðbeinandi staðsetning hjólastæða
- Bílastæði
- Uppbrot í þaki / kennileiti
- Leiðbeinandi hæðarkótar
Endanleg kótasetning skal vera í samræmi við lágmarksgólfhæð á lágsvæðum (vegna líðsættu).
- Núverandi byggingar sem má fjarlægja
- Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva
- Útsýnisstaðir

Reitur I 1:1000



Snið A-A 1:1000

	Lóðarstærð	Nýtingarhl. ofanjarðarð	Fótspor bygginga og viðbygginga	Fjöldi hæða	Versl/þjón./skrifst. m²	Ve-þj %	Íbúð %	Íbúðir m²	Samtals m²	Kjallari m²	Bílastæði samtals	Bílastæði í götu	Bílastæði á lóð	Bílastæði í kjallara	Bílkjall. m²	Heild m² A og B rými	Nýtingarhl. heild	Fjöldi íb. hámark
Reitur-I (hótel)	5.000	1,1	1.628		5.698	100%	0%	0	5.698	1.628	38					7.326	1,5	0
I1 hótel	5.000	1,1	1.628	2-4	5.698				5.698	1.628	38							
I2 færíbandahús					733				733									

REITUR J

Reitur J er ný uppfylling í tengslum við reit I.

Stærðir:

Á reit J eru tvær lóðir D1 og D2.

Lóðarstærð um: 5.000 m²

Byggingarmagn nýbygginga ofanjarðar er um: 5.000 m²

Nýtingarhlutfall ofanjarðar: 1,

Starfsemi:

Hafnsækin þjónusta, Hótel í flokki V (Gististaður með bar og/eða veitingaaðstöðu þar sem áfengi er veitt).

Form og yfirbragð húsa:

Hæðir húsa er 3-4 hæðir.

Brjóta skal upp húskroppa sjónrænt, þannig að hver hluti hluti sé ekki lengri en 24 metrar og skal nota a.m.k þrjú yfirborðsefni. Heimilt er að gera útskot (og svalir) allt að 1,2m sem ná út fyrir byggingarreit þó ekki breiðari en 3,0 m. Hvert útskot má ekki ná yfir meira en 2 hæðir.

20-40% þaka skal vera með rispökum (ekki er gert ráð fyrir nýtingu í rispökum).

Paksvalir eru heimilar.

Að lágmarki skal byggt að 70% upp að byggingarlínu byggingarreits sem snýr að Faxabraut. Heimilt er að tengja saman byggingar á milli reita I1, J1, J2.

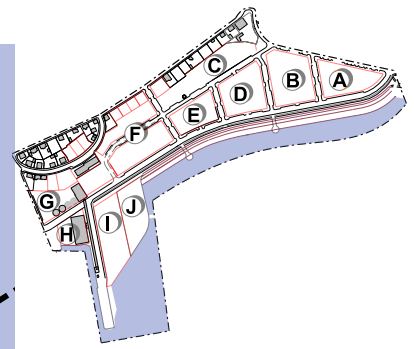
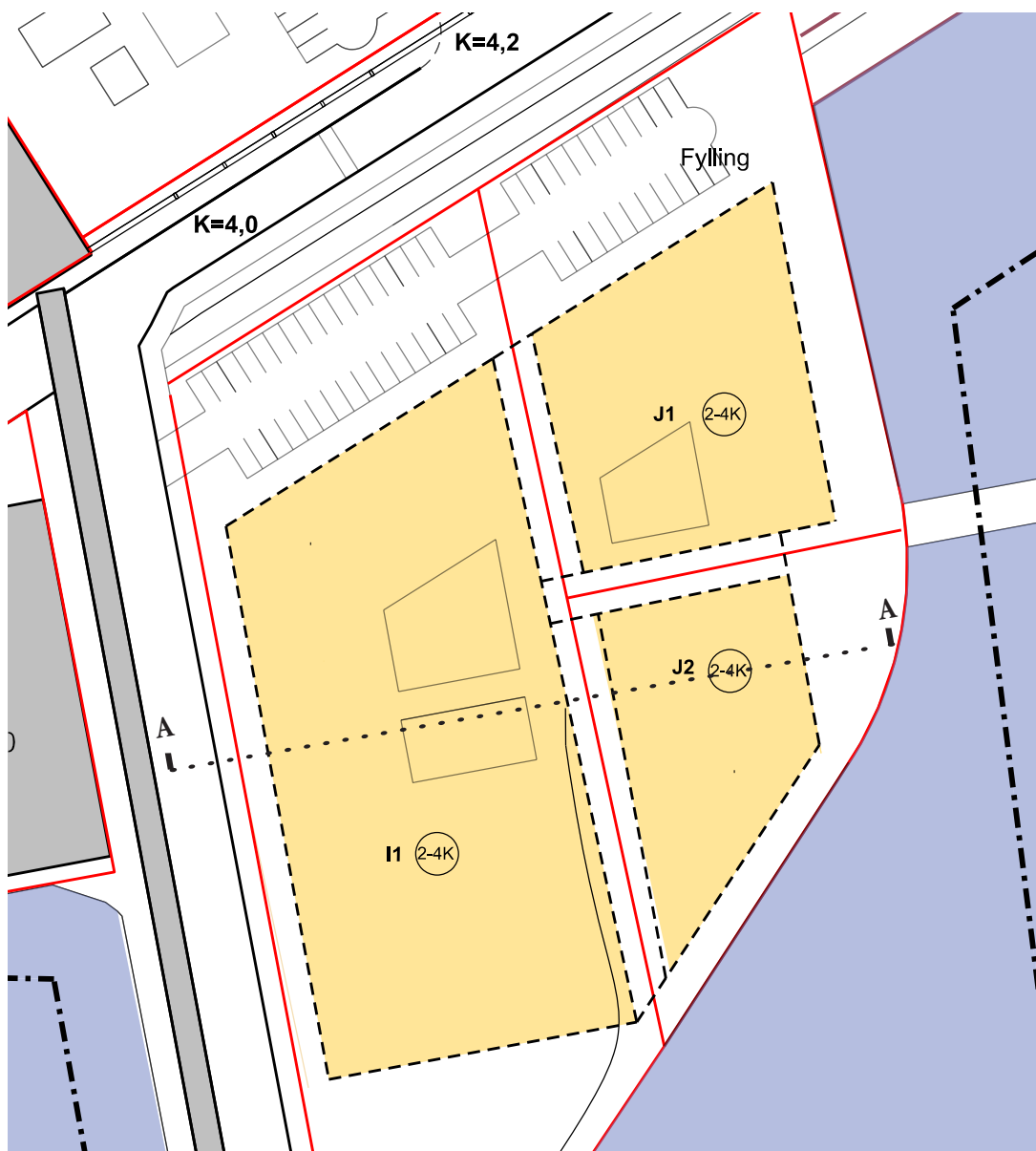
Kvaðir:

Kvöð er um athafnasvæði fyrir hafnarstarfssemi.

Bílastæði / bílgeymslur:

3 bílastæði eru á lóð og eða bílgeymslu að hluta. Sjá almenna skilmála á bls 11.



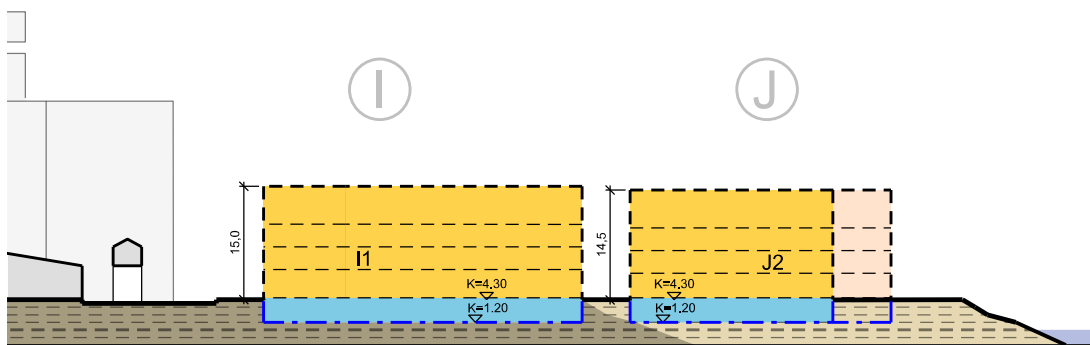


REITASKIPAN

SKÝRINGAR:

- Núverandi byggingar
- Afmörkun deiliskipulagsreits
- Byggingarreitur nýbygginga
- Byggingarreitur ásynd
- Byggingarreitur fyrir kjallara og bílajallara
- Landfylling
- Lóðamörk
- Göngubraut
- Mænisstefna
- Leiðbeinandi skipting hæða
- Leiðbeinandi staðsetning gegnumaksturs eða göngutengingar
- Kvöð um göngutengsl
- Kvöð um almenna umferð
- Hæðir / kjallari
- Innkeyrsla í bílajallara (leiðbeinandi)
- Gróður - staðsetning leiðbeinandi
- Leiðbeinandi staðsetning hjólastæða
- Bílastæði
- Uppbrot í þaki / kennileiti
- (K=X.X)
- Leiðbeinandi hæðarkótar
Endanleg kótasetning skal vera í samræmi við lágmarksgólfhæð á lagsvæðum (vegna líðsættu).
- Núverandi byggingar sem má fjarlægja
- Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva
- Útsýnisstaðir

Reitur J 1:1000



Snið A-A 1:1000

	Lóðarstærð	Nýtingarhl. ofanjarðarð	Fótspor bygginga og viðbygginga	Fjöldi hæða	Versl/þjón./skrifst. m ²	Ve-þj %	Íbúð %	Íbúðir m ²	Samtals m ²	Kjallari m ²	Bílastæði samtals	Bílastæði í götu	Bílastæði á lóð	Bílastæði í kjallara	Bílkjall. m ²	Heild m ² A og B rými	Nýtingarhl. heild	Fjöldi íb. hámark
Svæði J (landfylling)	5.050	1,0	1.420		5.090	100%	0%	0	5.090	1.500	34					6.590	1,3	0
J1	3.184	0,9	910	2-4	2.730				2.730	910	18							
J2	1.818	1,3	590	2-4	2.360				2.360	590	16							

STÆRÐIR

Deiliskipulagstillaga

	Lóðarstærð	Nýtingarhl. ofanjarðarð	Fótspor bygginga og viðbygginga	Fjöldi hæða	Fjöldi hæða	Versl/þjón./skrifst. m ²	Ve-þj %	íbúð %	Íbúðir m ²	Samtals m ²
Suðurgata	5.238	0,5							2.414	2.414
Mánabraut	1.428	0,8							1.180	1.180
Reitur -A	5.636	0,5	1.440			0	0%	100%	2.880	2.880
Reitur -B	7.656	0,5	1.985			0	0%	100%	4.085	4.085
Reitur -C	6.532	0,9	2.024			840	15%	117%	4.867	5.707
Reitur -D	5.904	1,4	2.534			0	0%	100%	8.167	8.167
Reitur -E	3.978	1,4	1.862			600	11%	89%	4.986	5.586
Reitur -F	7.742	1,7	3.994			1.991	15%	85%	11.207	13.198
Reitur -G (nýbygging)	7.000	0,5	640			600	19%	81%	2.600	3.200
Reitur -H (hafnarsvæði)	3.700	0,3	500	2		1.000	100%	0%	0	1.000
Reitur -I (hótel)	5.000	1,1	1.628	3,5		5.698	100%	0%	0	5.698
Svæði -J (landfylling)	5.050	1,0	1.420	3,5		5.090	100%	0%	0	5.090
Samtals allir reitir	64.864					15.819	27%	73%	42.386	58.205

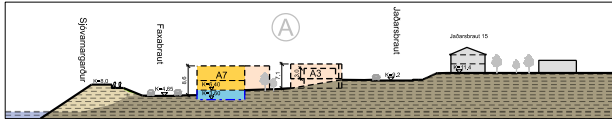
Kjallari m ²	Bílastæði samtals	Bílastæði í götu	Bílastæði á lóð	Bílastæði í kjallara	Bílkjall. m ²	Heild m ² A og B rými	Nýtingarhl. heild	Fjöldi íb. hámark
	15		15			2.414		20
	24		24			1.180		10
450	47	20	23	4	150	3.480	0,6	25
650	63	24	35	4	230	4.965	0,6	31
800	68	21	0	47	2.400	8.907	1,4	41
2.304	112	32	12	68	3.600	14.071	2,4	68
1.282	66	22	10	42	2.100	8.968	2,3	42
2.340	161	42	12	93	4.650	20.188	2,6	93
640	7	7	14	14	700	4.540	0,6	22
	10					1.000	0,3	0
1.628	38					7.326	1,5	0
1.500	34					6.590	1,3	0
11.594	645				13.830	83.629	1,4	351

SKIPULAGSUPPDRAETTIR

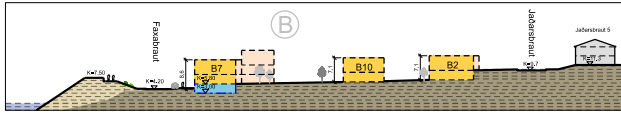


SEMENTSREITUR - DEILISKIPULAG

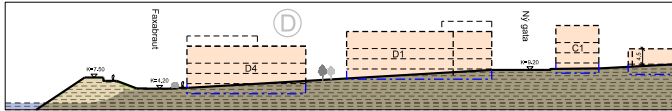
Breytingin nær til staðgreinireita 3000-1-00088404, 30 (Nr. 220493) ásamt aðliggjandi lóðum á Suðurgötu og



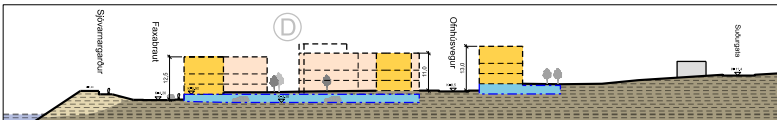
SNID A 1:1000



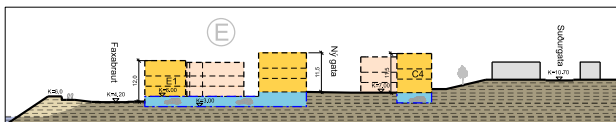
SNID B 1:1000



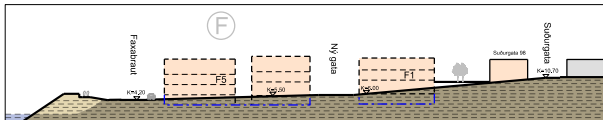
SNID B1 1:1000



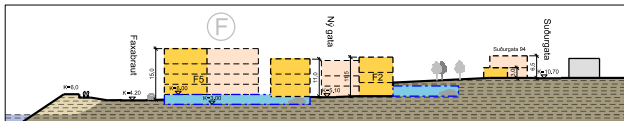
SNID C 1:1000



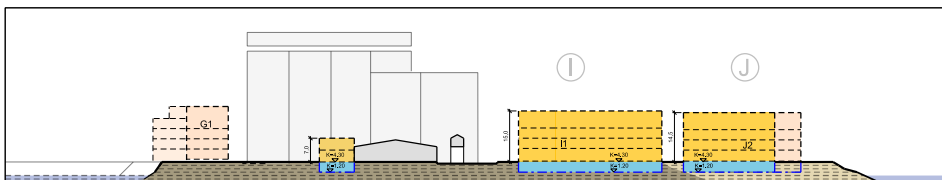
SNID D 1:1000



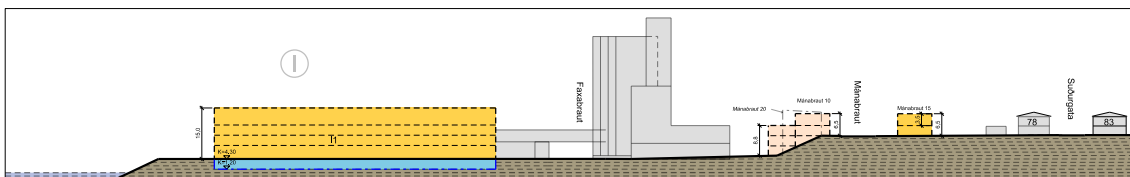
SNID D1 1:1000



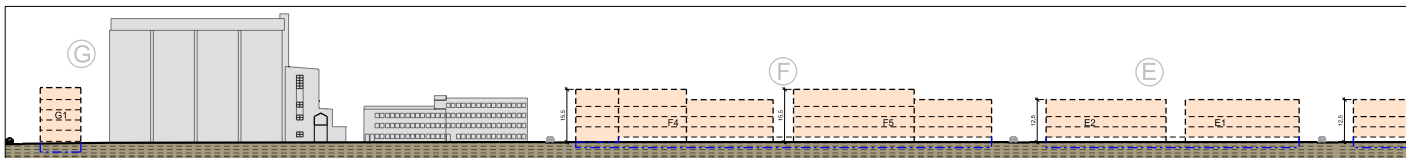
SNID E 1:1000



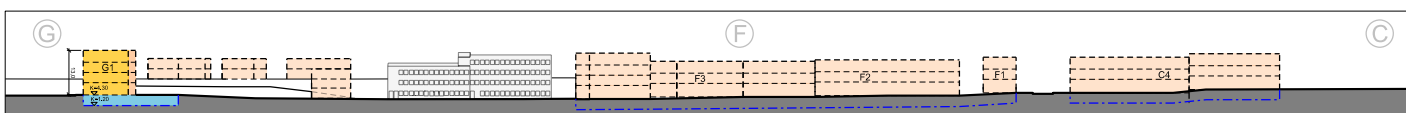
SNID G 1:1000



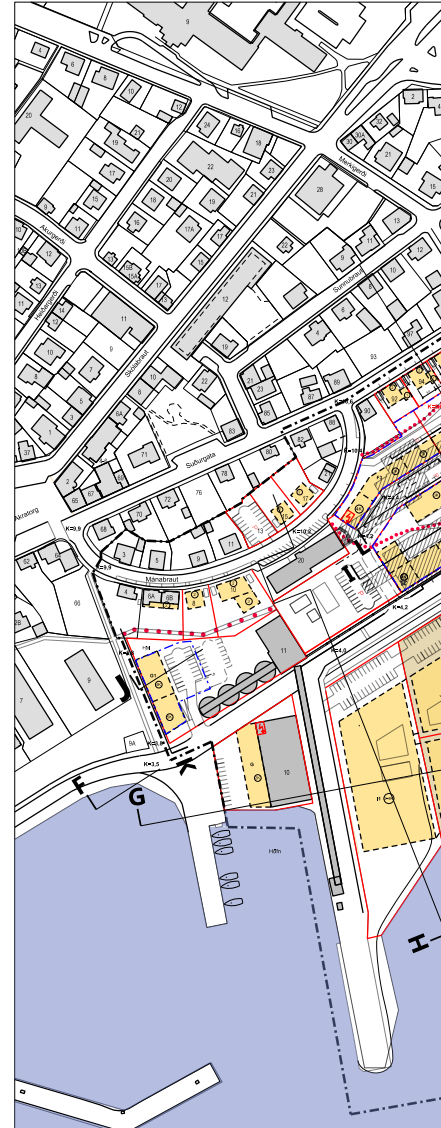
SNID H 1:1000



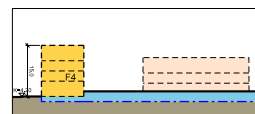
SNID F 1:1000



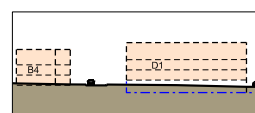
SNID J 1:1000



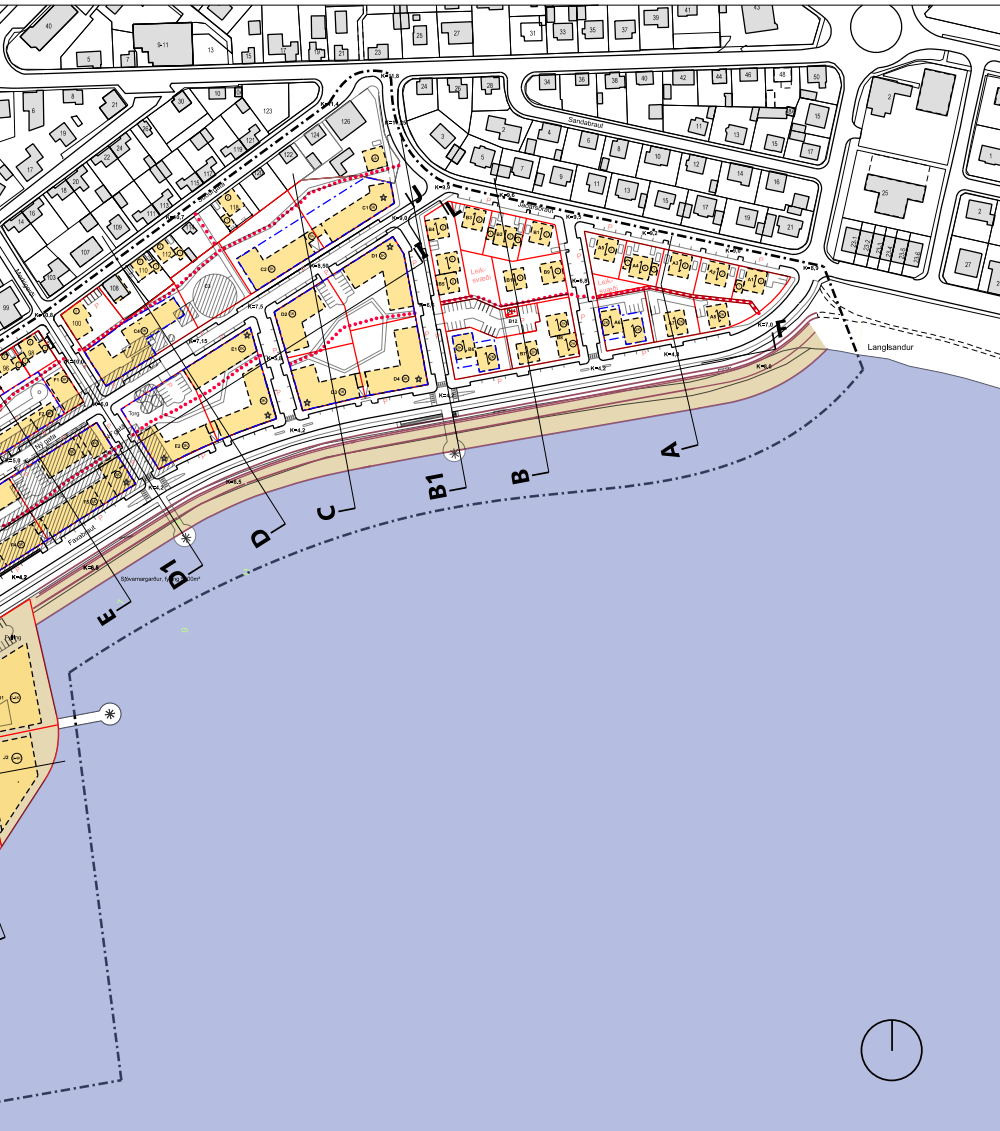
TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI Mkv. 1:2000



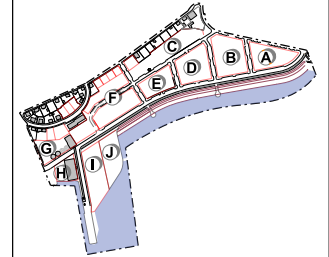
SNID I 1:1000



SNID L 1:1000



BREYTING Á AÐALSKIPULAGI AKRANESS 2005-2017 FYRIR SEMENTSREIT OG HAFNARSVÆÐI, SAMÞYKKT Í BÆJARSTJÓRN 12.09.2017



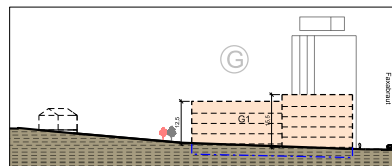
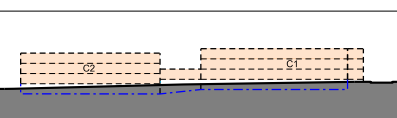
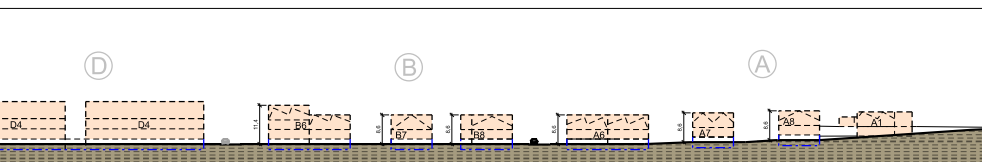
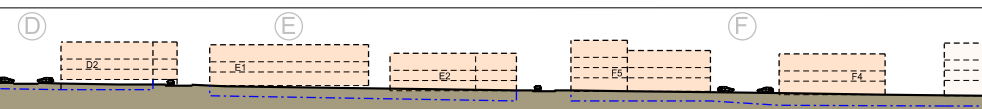
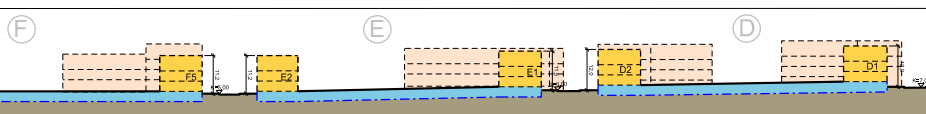
REITASKIPAN

SKÝRINGAR:

- Núverandi byggingar
- Afmörkun deiliskipulagsreits
- Byggingarreitir nýbygginga
- Byggingarreitir ásynd
- Byggingarreitir fyrir kjallara og bláskjallara
- Landfylling
- Lóðamörk
- Göngubraut
- Mænisteftna
- Leiðbeinandi skipting hæða
- Leiðbeinandi staðsetning gegnumaksturs eða göngutengingar
- Kvæð um göngutenging
- Kvæð um almenna umferð
- Hæðir / kjallari
- Innkeysla í bílaskjallara (leiðbeinandi)
- Gróður - staðsetning leiðbeinandi
- Leiðbeinandi staðsetning hjólastæða
- Bílastæði
- Uppbrot í þaki / kennileiti
- Leiðbeinandi hæðarkötur
Eftirlit, útsýning, þak og samantekt á lígmarksgjöf og á lígmarksgjöf (þak)
- Núverandi byggingar sem má fjarlægja
- Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva
- Útsýnisstaðir

Deiliskipulagið var auglýst samkvæmt 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá _____ til _____ var samþykkt í sveitarstjórn þann _____ 2017

Samþykkt deiliskipulagsins var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2017



SNID K 1:1000

Útgáfa á 13.11.2017 - Samræming á skilningum, teikningum og rúmmyndum. Könnuðar jarðhæðir og kjallara vöðvaðar (flóðstætt). Uppfærður myndur hluti aðalskipulags, Leiðbeinandi staðsetning og grunnuppdráttur. Númer skýringa á "sveitarstjórn" og "móðingur varðvegið".
Útgáfa á 18.05.2018 - Skoðuðar fjarlægjar.

ASK ARKITEKTAR EHF
GEIRSGÖTU 9 101 REYKJAVÍK
SÍM: 515 0200 FAX: 515 0218
www.ask.is



VERKEFNI

SEMENTSREITUR

DEILISKIPULAGSTILLAGA
DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR

SKALA
1:1000 / 1:2000
MUNING
GÖS/ASK
TÍÐNÖM
ASK
VIÐM.
PG/bh
DAGS.
31.03.2017
ÚTGAFA
B

VERK NÚM. 1527

AUKENINGAR NÚMÉR TEBNINGAR 05-01 (2/3)

© ÖLL AFMÖT OG AFMÖTUN TEBNINGAR ER HÁÐ SAMÞYKKT ÁSK ARKITEKTUM, EÐR ÖSKAL MEIJA LÍFFAF TEBNINGUM.

SEMENTSREITUR - DEILISKIPULAG

Breytingin nær til staðgreinireita 3000-1-00088404, 3000-1-00088403, 3000-1-00088402 (Nr. 220493) ásamt aðliggjandi lóðum á Suðurgötu og Mánabraut.



Reitur A



Reitur B



Reitur C



Reitur E



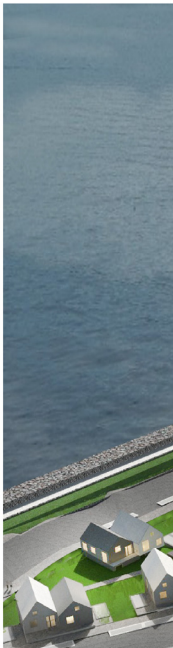
Reitur F



Reitur H



Yfirlitsmynd



Yfirlitsmynd

SKUGGAVARP



Skuggavarp 21. júní kl. 10



Skuggavarp 21. júní kl. 13.30



Skuggavarp 21. júní kl. 17



Skuggavarp 21. mars kl. 1



Reitur D



Reitur I - J



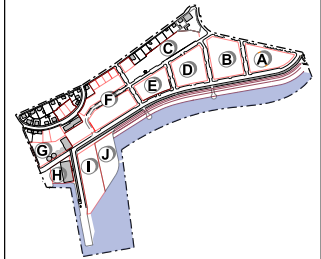
Skuggavarp 21. mars kl. 13.30



Skuggavarp 21. mars kl. 17



BREYTING Á ADALSKIPULAGI AKRANESS 2005-2017 FYRIR SEMENTSREIT OG HAFNARSVÆÐI, SAMÞYKKT Í BÆJARSTJÓRN 12.09.2017



REITASKIPAN

SKÝRINGAR:

- Núverandi byggingar
- Afmörkun deiliskipulagsreits
- Byggingarreitur nýbygginga
- Byggingarreitur ásynd
- Byggingarreitur fyrir kjallara og bílaskjallara
- Landfylling
- Lóðamörk
- Göngubraut
- Mænisstefna
- Leiðbeinandi skipting hæða
- Leiðbeinandi staðsetning gegnumaksturs eða göngutengingar
- Kvæð um göngutengsl
- Kvæð um almenna umferð
- Hæðir / kjallari
- Innkeyrsla í bílaskjallara (leiðbeinandi)
- Gröður - staðsetning leiðbeinandi
- Leiðbeinandi staðsetning hjólastæða
- Bílastæði
- Uppbrot í þaki / kennileiti
- Leiðbeinandi hæðarkötur
Eftirlit, höfundar og byggingarstjórnun
á byggingarstjórnun
- Núverandi byggingar sem má fjarlægja
- Leiðbeinandi staðsetning spennustöva
- Útsynisstaðir

Útgáfa B: 18.05.2018 - Skorsteininn fjarlægður.
 Útgáfa A: 13.11.2017 - Samræming á skilmálum, tölningum og rúmmyndum.
 Kötur fyrir þak og kjallara vöð fjarlægð (flóðhættu).
 Uppfærður myndir hluti aðalskipulags. Samræmdir málsvörður á grunnuppdráttum.
 Nánari skýring af uppdráttum í þakum og málungum varðveitt.

ASK ARKITEKTAR EHF
 GERSGÖTU 9 101 REYKJAVÍK
 Sími: 515 0200 Faki: 515 0218
 www.ask.is

VERKEFNI		SEMENTSREITUR	
TEKINGUFRÓÐ	DEILISKIPULAGSTILLAGA	MÁSKALA:	1:1000
HEIÐIRTEKINGUFRÓÐ	DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR	MANNG.	GÖS/ASK
		TEKINGUFRÓÐ	ASK
		VIÐVEIÐ	PG/BJH
		ÞÁGG.	21.03.2017
VERK NÚM.	AUKAHEITI - NÚMÉR TEKINGAR	ÚTGAFA	B
1527	05-01 (3/3)		

© ÖLL AFMÖT OG AFMÖTUN TEKINGAR ER HÁÐ SAMÞYKKT AF ASK ARKITEKTUM, EÐR SKAL MÆLA UPP AF TEKINGU.