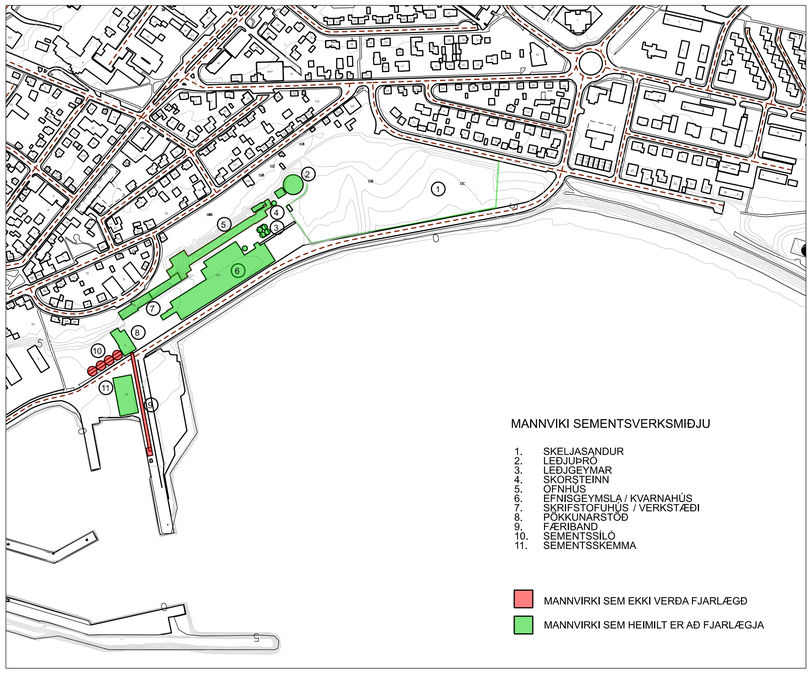
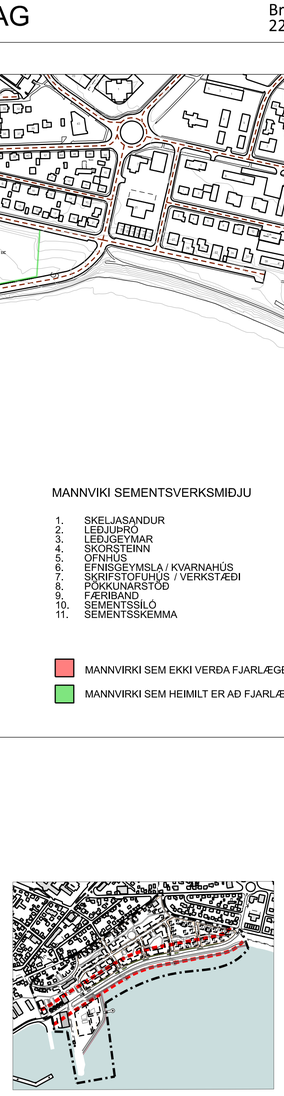
SEMENTSREITUR - DEILISKIPULAG

Breytingin 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.



SKIPULAGSSVÆÐI Í DAG

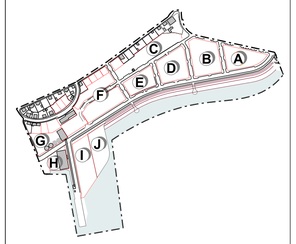
REITASKIPTING



HELGUNARSVÆÐI VEGAGERÐAR

SKÝRINGARUPPDRÁTTUR Mkv. 1:2000

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



REITASKIPAN

SKÝRINGAR:

- Núverandi byggingar
- Afmörkun deiliskipulagsreits
- 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 bílakjallara (leiðbeinandi)
- Gróður - staðsetning leiðbeinandi
- Leiðbeinandi staðsetning hjólastæða
- Bílastæði
- Upprot í þaki / kennileiti
- Leiðbeinandi hæðarkótar
- Núverandi byggingar sem má fjarlægja
- Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva
- Útsýnisstaðir
- Djúpgámar
- Einstefna

Skipulagsbreyting er gerð í samræmi við 3.mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Deiliskipulagsbreyting þessi var samþykkt með vísan í 3.mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 í bæjarstjórn Akraneskaupstaðar _____

_____
Bæjarstjórinn á Akranesi

Samþykkt deiliskipulagsins var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

Útgáfa A - 17.09.2017 Lagfærðar stærðir í bílakjallara.

Útgáfa B - 13.11.2017 - Samræming á skilmálum, teikningum og rúmmyndum. Kótasetttar jarðhæðir og kjallarar við Faxabraut (flóðahæðir). Uppfærður yfirlitur fyrir aðalskipulags. Samræmdir reðlikvarðar á grunnuppdráttum. Nánari skýring á "upprótri í þakvon" og "miðlungs varðveislugildi".

Útgáfa C - 18.05.2018 - Skorsteinn fjarlægður.

Útgáfa D - 27.05.2021 - Óverulegar breytingar á lóðum við Suðurgötu.

Útgáfa E - 06.07.2021 - Byggð aðlöguð að veghönnun Faxabrautar. Einstefnugötur frá Faxabraut. Djúpgámum komið fyrir. Spennistöðvar staðsettar. Fjöldi íbúða miðast við meðalstærð 100m². Vegna fækkunar staða í götu og fjölgun íbúða uppfærsist skilmálatafla. Skýringarmynd um veghelgunarsvæði bætt við. Skýringarmynd um mannvirki sem heimilt er að fjarlægja uppfærð.

ASK ARKITEKTAR EHF
GEIRSGÖTU 9 101 REYKJAVÍK
SÍMI 515 0300 FAX 515 0319
www.ask.is

ASK ARKITEKTAR

VERKEFNI

SEMENTSREITUR

TEGUND TEIKNINGAR	MKV, Á A1
DEILISKIPULAGSTILLAGA	1:2000
HEITI TEIKNINGAR	HANNAÐ
DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR	GÓS/ASK
	TEIKNAÐ
	ASK
	YFIRÍ.
	PG/ÞH
	DAGS.
	31.03.2017
VERK NR.	AUÐKENNI / NÚMER TEIKNINGAR
1527	05-01 (1/3)
	ÚTGÁFA
	E

© ÖLL AFNOT OG AFRITUN TEIKNINGAR ER HÁÐ SAMÞYKKI ASK ARKITEKTA, EKKI SKAL MÆLA UPP AF TEIKNINGU.

SEMENTSREITUR

ALMENNAR UPPLÝSINGAR

Skipulagssvæðið er um 10 ha að stærð. Heildar athafnasvæði Sementsverksmiðjunnar var um 7 ha að stærð, en hluðið verður eftir hluta þess til starfsemi/að sementsframleiðsla lá árinu 2028. Skipulagssvæðurinn markast af Suðurgötu í norðvestur, Jaðarsbraut í norður og strandlengjunni í suður. Til viðbótar kemur síðan Faxabryggja og fylling (stundum nefnd Sementsbryggja) og bryggja við Faxabraut 10 (stundum nefnd Akraborgarbryggja) sem er innan athafnasvæðis Faxflóahafna. Deiliskipulagið er sett fram á þremur uppdráttum og greinargerð.

SAGA

Sementsverksmiðjan á Akranesi var reist á árunum 1956 – 1958 og tók til starfa síðla árs 1958. Allur vélbúnaður verksmiðjunnar var fengnn frá fyrirtækinu F. L. Smith & Co A/S í Kaupmannahöfn. Bygging Sementsverksmiðju ríkisins ásamt góðri framkvæmdu hennar átti drjúgan þátt í að efla og auka varanlega mannvirkjagerð á landinu, svo sem húsbyggingar, hafnarmannvirki, vegi og ótal margt annað. Árið1993 var Sementsverksmiðju ríkisins breytt í hlutafélag og hét þá Sementsverksmiðjan ehf. Ákveðið sement eftir kaupið sem verksmiðjuna af ríkinsku ríkinu í október árið 2003. Síðustu ár hefur orðið mikill samdráttur í framleiðslu á sementi. Árið 2007 var metár þar sem framleiddi voru 153 þúsund tonn af sementi, en hámarkið var einungis framleiðsl 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 endurskoðað aðalskipulagið hefði tekið í gildi áður en deiliskipulag Sementsreits lýkl. Þar sem drættur varð á endurskoðun aðalskipulags var ákveðið að breyta aðalskipulagi fyrir Sementsreit. Samþykktarferli þeirra breytinga verður samhliða breytingu deiliskipulags.
Í breytttu aðalskipulagi segir ma. um Sementsreit: „Stefnt er að því að lóð Sementsverksmiðjunnar verði tekin undir íbúðabyggð og miðbæjarstarfsemi. Unnin verði þróunarsáætlun 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, leðjubrú, ólíugeymar, steypt plön og geymar af ýmsu tagi. Stærð mannvirkja Sementsverksmiðjunnar eru byðsteka eru um 25.000 m² (nánari upplýsingar í fasteignaskrá).
Húsi svæðisins er upprunalegum/hafin fyrir sementsframleiðslu annað tilheyrandi færibönduðum og mannvirkjum. Eftirgar sementsiló eru áberandi og er gert ráð fyrir að þau standi. Að sáðustu er að nefna skorsteininn sem gnæfir 66 metra fyr svæðið og hefur verið tákmynd Akraness til fjölda ára.

Mannvit verkfræðistofa gerði ástandsmat á öllum byggingum á Sementsreitnum, mat á kostnaði vegna viðhalds og niðurrifs. Auk þess er miðnm kostnaður vegna breytinga á Faxabraut, hún er ekki hönnuð fyrir svo mikið af bílum sem hækkun þrautarinnar og gróðrgarðs. (Sjá skýrslu Mannvits „Sementsverksmiðjureitur. Kostnaðarmat framvæmda" dags. september 2015).
Það er mikilvægt að ekki verði mál úr öll spor verksmiðjunnar. Hún skipar sess á atvinnusögu Akraness og raunar landsins alls.

GILDANDI DEILISKIPULAGSSÁÆTLANIR

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir Sementsreit eg byggð við Mánabraut. Faxabrygja, sem er innan skipulagssvæðis, er innan deiliskipulags Akraneshafnar sem var staðfest 13.10.1987. Þar segir um Faxabryggju (sem reyndar hefðr Sementsbryggja í deiliskipulaginu): „Þrekkun bryggju ásamt þannig að um hana fari aðeins lítraðnar. Stefna ber að setja allar lekðslur í bryggjuna". Í deiliskipulaginu er einnig gert ráð fyrir landfyllingu sunnan við Faxabraut og þar gert ráð fyrir framtíðarnotk fyrir lagerskemmur 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 Akrartorgsreits samþ. 10.7.1990 (með síðari breytingum), deiliskipulag Arnardalsreits samþ. 11.10.1988, Deiliskipulag Jaðarsbakka, íþrótta og útivistarsvæðis samþ. 13.12.2005 og deiliskipulagsi Garðabrautar 2 og Jaðarsbrautar 37-45 samþ. 2.12.1992. Nýtt deiliskipulag Sementsreits hefur ekki áhrif a þessi deiliskipulög nema hvað varðar umferð.

MARKMIÐ

Markmið deiliskipulagsins er að efla Sementsreitinn, gefa honum nýtt lif og hlutverk með aukinni íbúðabyggð, verslun og þjónustu. Sementsreiturinn verður mikil fyrtstöng fyrir miðbæ Akraness og bætir úðit og ásýnd bæjarins. Svæðið hefur einstaka möguleika á að þróast með góðri blöndu nýbyggingga og eldri byggðar, íbúa, fyrirtækja og þjónustu. Í deiliskipulagsvinnu er lögð áhersla á fjölbreytni í útliti húsa og húsagerða. Hverfið verður þannig áhandi 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 fyrirhugaðrar/stu tæ. með byggingu hótels áreitnum.
- Heildstæðar götumyndir
- Útsýnis yfir sjóinn
- Fjölbreyttar lausnir almennsingsrýma með áherslu á sól, skjól og upplifun
- Leggja áherslu á gangandi umferð

Reiturinn mun byggjast upp á 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 endurskilgreina lóðir á svæðinu og mynda heildstætt hverfi. Í breyttu deiliskipulagi er lóðunum skipt upp í tíu reiti. Nýtingarhlutfall (A-ð nýmið) verður á bilinu 0,7 – 1,4.
Lögð er áherslu a að fletta nýrri byggð fallega saman við þá byggð sem fyrir er. Einnig er lettast við að skapa götur og almenningsrými sem eru í senn skjólleal, sólrík og aðlaðandi. Tryggja verður gott aðgengi um svæðið fyrir gangandi og hjólandi umferð. Aðkoma akandi umferðar inn á bílakjallara skal vera lagstemmd og falla inn í byggðarmynstur svæðisins. Í tilloguvni er unnið með þá hugmynd að byggð þéttist eftir því sem nær dregur miðbænum, með stökum húsum næst Langasandi. Gert er ráð fyrir að hver reitur verði með sín sérkenni á lítlli 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 almennsrýma. 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 þeim gatnakerfið á kring mjög vel þá umferð sem bættist við vegna uppbyggingarinnar. Leggi e ahersla á góðar göngutengingar um svæðið, en einnig tengsl við aðliggjandi svæði, s.s Akratorg og Langasand.

RIF MANNVIRKJA

Heimilt er að fjarlægja eftirfarandi mannvirki: Efnisgeymsla, Ofnhús, Kvarnahús, Skorsteín, Leðjugeymar og Leðjubrú sementskemmu og skrifstofuhús (Mánabraut 20), og Suðurgata 108. Lagt er til að skoða vandlega hvort hægt sé að halda hlutum af þessum mannvirkjum, eða láta spor um þau koma fram í útfærslu lóða.

ALMENNIR SKILMÁLAR

REITASKIPTING

Deiliskipulagssvæðinu er skipt upp í reiti reiti A-J auk nýbyggingga 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 jmsum stöðum og er gert ráð fyrir staðsetningu þeira á uppdráttum. Akranesbær mun koma framkvæmd stígarnia og þeira alvöru á viðhaldi þeira. Innheimt verða sérstök gjöld vegna þessa.

BÍLASTÆÐI –BÍLGEYMSLUR

Í deiliskipulagi er reiknað með að heildarfjöldi(lágmark) bílastæða (á lanci og í bílageymslum) verði:
-1 stæði á hverja 50 m² atvinnuhúsnæðis
-1 stæði ábverja 150 m² húsnæðis fyrir hótelstarfsemi.
-1,3 stæði á íbúð að jafnaði

Öll merkt stæði skulu vera innan lóðar, heimilt er að merkja eitt stæði á íbúð. Samkæa stæði í götum eru samnýtt stæði og gestastæði og er ekki heimilt að merkja þau. Akranesbær mun sjálum gerð þeira, 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 lóðanna. Skábrautir að bílageymslum skulu vera innan lóða. Þau skulu vera innan byggingarreita og er lleðbeinandi staðsetning þeira sýnd á uppdráttum. Einnig er heimilt að tengja bílageymslumar beint við íbúðahús. Ekki er þó vist að allar lóðir verði fullbyggðar í einum áfanga og er þá heimilt að ganga frá bráðabirgða bílastæðum á óbyggðum lóðahlutum. Við endanlega kótasetningu á mæl- og hæðarblöðum skulu innkeyrslur í bílakjallara vera í samræmi við lágmarksgólfhæð á lægsvæðum (vegna flóðahættu) og ákvarðað í samráði við Vegagerðina.

HÖNNUN BYGGINGA OG UPPDRÆTTIR - FORKYNNING Á BYGGINGARÁFORMUM

Miðkvægt er að fjölbreytileiki einkennni hlíðar húsa við götur. Mikilvægt er að byggingar myndi ekki einsleitan samfellidan vegg heldur sé upplrótt rað fram með litum, útbyggingum, svölum, þökum o.þ.h. Ját og um mörg aðvöllin 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 120 cm. Þaksvalir eru ásváleggar þar sem aðstæður leyfa. Miðkvægt 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. Mæna hátar svalagangar eru heimilir, en þó aðeins á húsbhlutum sem snúa frá götum. Kynna skal vel fyrirhugað byggingarform áður en það á leggja fram formlegnar þar sem byggingarafform koma skýrt fram og ákstuðningur á því hverrig byggingarnar uppfylla markmið deiliskipulagsins. Byggingar og skipulagsefnd hefur heimild til að hafna byggingaráformum, telji hún að fyrirhugð áform standist ekki kröfur deiliskipulagsins. Húsagerðir eru hjálkar að öðru leyti en því sem bannað er hér að ofan, en heimilt er að hafa mismunandi húsagerðir sega fyrir um. Hönnun húsa skal bæta gæði umhverfisins og byggðarinnar. Stærðir og staðsetning á lóðum teknð minnihátar breytingum, Akranesbær gefur útmæli 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. Fyrirspurnarkeiðsingar 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 byggnga.
2. Endanlegar aðaluppdrættir skv. byggingarreglugerð.
3. Teikningar landslagsarkitekts skulu fylgja aðaluppdráttum.

BYGGINGARREITIR OG HÆÐIR HÚSA

Byggingarreitir eru sýndir á deiliskipulagsuppdrættí og mælikðuum og skulu byggingar að öllu leyti vera innan þeira nema annað sé tekið fram. Mikilvægt á deiliskipulags uppdrætti eru leiðbeinandi en verða gerhur upp á hæðar og mælikðuum.
Gefnar eru upp hámarks hæðir bygginga. Efstu þrúnir útveggja mega ekki fara upp fyrir tilgreindar hámarkshæðir en heimilt er að lyftuhús, loftræstisamstæður o.þ.h. fari 100 cm upp fyrir gefnar hæðir. Fjöldi hæða er gefinn upp og ekki er heimilt að fjölga hæðum þó heildarhæð sé innan uppgefinna hámarkshæða.

LÓÐAHÖNNUN

Tekinngar landslagsarkitekta skulu fylgja aðaluppdráttum. Samráð skal haft um landslagshönnun innan lóða og á bæjarlandi á skipulagssvæðinu til að tryggja heildstæðt yfirbragð. Gróður skal þekja a.m.k. 20-30% lóða (að frádregnum grunnflötí húsa og yfirborði bílastæða).
Aðgreina þrey hverfamörk á milli einkalóða og opinna svæða með gróðri eða á annan hátt. Í gatnamótum hellulögður. Lögð er áherslu á götutré og skal gera grein fyrir þeim við endanlega hönnun gatna. Gerðar verða sérstakar ráðstafanir við húsagötur til að minnka umferðarhraða. Hámarkshraði sem þar gildir. Almenn lýsing s.s. götulýsing skal vera lágstæð og taka allt tillit til þess að götur eru þröngar, bílastæða og gróðurs í götumynd. Samræma skal gerðir lýsistaura og miðað 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 þeira eru sýnd á uppdráttí.

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

PÖK

Flöt þök nýbygginga (mega gjarnan) vera í lögð gróðurþekju, nema þar sem þeu þjóna. Lyftustokkar og annar 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. Vlr þökru efstu hæðar húss má nýta 200 sm fyrir upprótrhallandi þak. Kennileiti eru merkt á skipulagsuppdrætti og þjóna þeim tilgangi að auka fjölbreytta byggðarmynar. Nota má t.d. áberandi svalir, útstandandi glugga eða þakform til að merkja staðinn sem sómir sér í umhverfi sínu.

BYGGINGARMAGN

Hámarks byggingarmagn á hverrt 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 lagninngar og viðhalds.
Frávelta, hetti og kalt vatn skulu anna svæðinu fullbyggðu.
Kvaðir varðandi lagnir koma fram á uppdráttum og mælíðkðum.

SORP OG ENDURVINNSLA

Sorphirða er skipulögð þannig að hún stuðli að sjálfbærri meðhöndlun sorps með flokkun að leiðarljósi eftir kröfum sveitafélagsins. Á deiliskipulagssvæðinu verður sorpflokkun og hirða útfærð m.a. með djúpgámum. Akranesbær sér um uppsetningu, rekstur og viðhald djúpgáma.

REIÐHJÓLASTÆÐI - HJÓLAGEYMSLUR

Gert er ráð fyrir hjólageymdum í tengslum við íbúðir og starfsemi. 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 bílakjöllurum. 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.

UMFERÐ

Megin hugmynd skipulagsins er að skapa bæjarbrag, með húsum, götum og torgum. Hæg umferð, bílastæði við götur, gangstéttir og þjónusta skapa öruggt andrúmsloft. Megin aðkoma að reitnum verður frá Faxabraut en einnig verður aðkoma frá aðalbraut að Suðurgötu. Umferð um Faxabraut og húsagötur reitsins verður hæg með 30 - 40 km hámarkshraða. Faxabraut sem jafnframt er aðalaðkomuað hafnarsvæðisins verður 7m á breidd sem er aðgreanlegt fyrir stærri bíla, en skal hönnuð á þann hátt að jafnt styrmi umferðar fari ekki yfir leyfilegan hámarkshraða með þrengingum og svegjum og sýnilegu efnisvali og örggsgáhærðum.

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 á hverfinu. Þar sem inngangar nýta við er hljóðsaðla. Ekki eru til tölur um umferðarhrni á svæðinu.

SKUGGAVARP

Hæð byggðar á skipulagssvæðinu er 2-5 hæðir.
Gerðar voru myndir af skuggavarpsdrttum af tvelmur árstímum : Vor (haust) jafndægrð og á sumarsólstöðum 21 jún. Miðað er við kl. 10.00, 13.00 og 17.00.

SJÓVARNARGARÐUR / LANDFYLLING

Náðunstaða vinnu við gerð deiliskipulagsins fyrir Sementsreit gerir ráð fyrir landfyllingu austan Sementsbryggju og sjóvarnargarði meðfram Faxabraut. Efra fyllinga kemur frá viðurkenndum efnis námum.

Landfylling:
Áætluð stærð landfyllingar er um 5000 m² og um 20.000 m³. Á landfyllingunni er gert ráð fyrir þjónustustarfsemi, hugsanlega í tengslum við ferðamannaiðnað.

Sjóvarnargarður:
Hönnuð sjóvarnargarðs er að skjóls fyrirhugaðrí byggð norðan Faxabrautar og aukа útivistargildi strandlengjunnar í vestan við Langasand.
Vegna fyrirhugaðrar íbúðabyggðar og spá um hækkandi sjávarstöðu var ákveðið að skoða hækðarlegu Faxabrautar og hugsanlega staekkun sjóvarnargarðs. Vegagerðin gerði frumtillögur að sjóvarnargarði meðfram Faxabraut miðað við þær forsendur sem verið er að vinna í deiliskipulagi. (Minnisblað–Sementsreitur Akranesi v2016). Gert er ráðfyrir að varnargarðurinn verði 500+6000m²að flatarmáli og um 22.000m³og liggi frá fyrirhuguðri landfyllingu að Langasandi.

* Jóhir flokkun Þorfa Faxaflóa Bæja- og hósukkrinum á Skipulagssvæði Guðmundur í. Hafstéinsson Akranesskaupstaður 2009)
Í deiliskipulagi þessu er gert ráð fyrir sömu flokkun. Hósin eru ekki hlíkuð, en vanda skal sérstaklega ef breytta á hósun eða byggja við.

SUÐURGATA OG MÁNABRAUT, STÆRÐIR

	Lóðarstærð	Nýtingarhl. ofanjarðar	Fótspor bygginga og viðbygginga	Fjöldi hæða	Fjöldi hæða	Vers/þjón./skrifst. m²	Vo-þj %	Íbúð %	Íbúðir m²	Samtals m²	Kjallari m²	Bílastæði samtals	Bílastæði í götu	Bílastæði á lóð	Bílastæði í kjallara	Bílkjall. m²	Heild m² Á og B rými	Nýtingarhl. heild	Fjöldi íb. hámark
Suðurgata	**5.238**	0,5							**2.414**	**2.414**		**15**		**15**			**2.414**		**20**
Mánabraut	**1.428**	0,8							**1.180**	**1.180**		**24**		**24**			**1.180**		**10**
Reitur -A	**5.636**	0,5	1.440			0	0%	100%	**2.880**	**2.880**	450	**47**	20	23	4	**150**	**3.480**	0,6	**25**
Reitur -B	**7.656**	0,5	1.985			0	0%	100%	**4.085**	**4.085**	**650**	**63**	24	35	4	**230**	**4.965**	0,6	**31**
Reitur -C	**6.532**	0,9	2.024			840	15%	117%	**4.867**	**5.707**	**800**	**80**	21	0	49	2.400	**8.907**	1,4	**49**
Reitur -D	**5.904**	1,4	2.534			0	0%	100%	**8.167**	**8.167**	**2.304**	**106**	24	12	70	3.600	**14.071**	2,4	**82**
Reitur -E	**3.978**	1,4	1.862			600	11%	89%	**4.986**	**5.586**	**1.282**	**77**	17	10	40	2.100	**8.968**	2,3	**50**
Reitur -F	**7.742**	1,7	3.994			1.991	15%	85%	**11.207**	**13.198**	**2.340**	**186**	31	21	111	4.650	**20.188**	2,6	**112**
Reitur -G (niðvigging)	**7.600**	0,5	640			600	19%	81%	**2.600**	**3.200**	**640**	**35**	7	14	14	**700**	**4.540**	0,6	**26**
Reitur -H (hafnarsvæði)	**3.700**	0,3	500	2		1.000	100%	0%	**0**	**1.000**		**10**					**1.000**	0,3	**0**
Reitur -I (hótel)	**5.000**	1,1	1.628	3,5		5.698	100%	0%	**0**	**5.698**	**1.628**	**38**					**7.326**	1,5	**0**
Svæði -J (landfylling)	**5.050**	1,0	1.420	3,5		5.090	100%	0%	**0**	**5.090**	**1.500**	**34**					**6.590**	1,3	**0**
Samtals allir reitir	**64.864**					**15.819**	27%	73%	**42.386**	**58.205**	**11.594**	**714**					**13.830**	**83.629**	1,4	**404**

* Fjöldi íbúða miðast við meðalstærð 100m²

STÆRÐARTAFLA

NÚVERANDI ÁSTAND								
Gata	Nr.	B.ár - hús	B.ár - bílsk.	Lóð m²	Hús m²	Bílsk. m²	B.m hæð	Nýtingarhl.
Suðurgata	126	1938	1938	1660,4	544,2	63,9	618,1	0,37
Suðurgata	124	1944	1978	400	124,1	36	160,1	0,40
Suðurgata	122	1944		400	105	0	105	0,26
Suðurgata	120	1934		412	49,3	0	49,3	0,12
Suðurgata	118	1942		396	105	0	0%	0,26
Suðurgata	114	1920		600	83,7	0	83,7	0,14
Suðurgata	112	óbyggt	óbyggt	293				
Suðurgata	110	óbyggt	óbyggt	240				
Suðurgata	108	1948		450	237	0	237	0,53
Suðurgata	106	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	1959	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

DEILISKIPULAGSTILLAGA								
Lóð m²	Auk. b.magn	1h	2h	Hús m²	Bílsk. m²	B.m hæð	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 *
427,7	283	138,6	110,9	249,5	33,4	282,9	0,66	Heimilar 2 íbúðir á lóð
689,6				83,7		83,7	0,17	Óbreytt - hús með miðlungs varðveislugildi *
536,6	245	103,5	82,8	208	37,0	245,0	0,75	Heimilar 2 íbúðir á lóð
468,7	230	103,5	82,8	193	37,0	230,0	0,49	Heimilar 2 íbúðir á lóð
461,0		154,0	154,0	308,0	0,0	308,0	0,67	Heimilt að fjarl. Núv. byggingarm. leyfilegt , 2 íbúðir
728,1	475	237,3	237,3	474,6	0,0	474,6	0,65	Fjölbýlishús - leyfilegt að byggja fyrir íbúðir
372,6	288	115,5	115,5	231,0	56,5	287,5	0,77	Heimilar 2 íbúðir á lóð
368,4	231	99,5	99,5	199,0	31,7	230,7	0,63	Heimilar 2 íbúðir á lóð
368,9	231	99,7	99,7	199,4	31,7	231,1	0,63	Heimilar 2 íbúðir á lóð
367,8	233	100,5	100,5	201,0	31,7	232,7	0,63	Heimilar 2 íbúðir á lóð
475,3				162,9		162,9	0,34