

AKRANESKAUPSTAÐUR		
Skilaf. 22	Mótt. af <i>Casio</i>	Mótt. dags. 17 MAÍ 2016
Áv. SPH	Úrv. aðili HS	Afrit SPH/HS
Símtal	Tölvup.	Fax ST. Þ. ST
Svarit	Frón.mál	Fskj.
Aðilar. One 1511 208		

Akraneskaupstaður  
Skipulags og umhverfissráð  
Stíllholti 16-18  
skipulag@akranes.is

Kópavogi 10. maí 2016

Mér hafa falið forsvarsmenn Sóltúns ehf kt 610808-0690 að fylgja eftir deiliskipulagstillögu vegna lóðarinnar að Vallholti 5, Akranesi fastanúmer 210-0132 sem Alhliða byggingafræðileg hönnun og ráðgjöf lagði fram fyrir hönd eiganda lóðarinnar og er dagsett þann 10. desember 2015.

Meðferð málsins hefur verið í ferli hjá skipulagsyfirkvöldum á Akranesi og til stendur að málið verði málið tekið fyrir á fundi skipulags og byggingarnefndar þann 30. maí. nk

Gildandi deiliskipulag lóðarinnar var samþykkt þann 10. nóvember 2010 og er þar gert ráð fyrir að á lóðinni rísi fjölbýlishús á tveimur hæðum og að nýtingarhlutfall lóðar fari ekki yfir 1.

Tillögur Al-Hönnunnar ehf f.h. Sóltúns hafa verið kynntar og hafa sætt mótmælum nágretta. Voru þær lagðar fram á fundi skipulags og umhverfissráðs þann 2 maí sl og var afgreiðslu erindisins þá frestað til næsta fundar sem áætlað er að verði haldinn þann 30 maí nk. Á fundinum voru lagðir fram undirskriftarlistar sem 25 einstaklingar hafa undirritað en um er að ræða einstaklinga sem segjast búa í 9 húsum þ.e. Vallholti 7 ( 4 einstaklingar), Vallholti 9, ( 4 einstaklingar) , Vallholt 11 ( 3 einstaklingar), Hjarðarholt 2 ( 4 einstaklingar), Hjarðarholt 4 ( 2 einstaklingar), Brekkubraut 31 ( 2 einstaklingar), Ægisbraut 29( 2 einstaklingar), Esjubraut 2( 2 einstaklingar og Presthúsabraut 37( 2 einstaklingar). Ekki er að öllu leyti samræmi á milli þess sem kemur fram í undirskriftalistanum og upplýsinga frá Þjóðskrá Íslands.

Á ofangreindum undirskriftalistum var texti/yfirskrift og vilja forsvarsmenn Sóltúns ehf gera athugasemdir við misskilning sem þar kemur fram.

Í fyrsta lagi kemur þar fram að hin fyrirhugða bygging skerði útsýn frá íbúðum í nágrenninu. Vissulega mun bygging fjölbýlishúss að Vallholti 5 hafa áhrif á útsýni frá eignum í nágrenni eins og alltaf er. Gildandi skipulag gerir hins vegar ráð fyrir stærra húsi en gert er ráð fyrir í nýrri skipulagstillögu og er við því að búast að skerðing á útsýni verði minni en gildandi skipulag gerir ráð fyrir. Breytingin er að þessu leyti einungis til hagsbóta fyrir íbúa í nágrenninu. Í öðru lagi er gert ráð fyrir því að eignir í nágrenninu rýrni í verði vegna nýs húss og að umferð aukist. Ekkert liggur fyrir að verð granneigna muni rýrna og kann hin nýja bygging þvert á móti að leiða til hækkunar á eignum í grendinni. Þá er minnt á að í gildandi skipulagi er þegar gert ráð fyrir stóru fjölbýlishúsi að Vallholti 5 og að í hinum nýja skipulagstillögum er gert ráð fyrir minna og fallegra húsi með færri íbúðum. Þannig má gera ráð fyrir meira rými fyrir bílastæði og minni umferð en í gildandi skipulagi. Varðandi nýtingarhlutfall þá varð misritun í skipulagstillögunni þar sem rætt var um hámarks nýtingarhlutfall lóðar 75% en þar átti að standa 85%. Þetta hefur þegar verið leiðrétt. Tekið skal fram að í gildandi skipulagi er hlutfallið 100%.

Varðandi hugmyndir um að byggt verði raðhús á lóðinni er vísað til þess að í gildandi skipulagi er gert ráð fyrir stóru fjölbýlishúsi með litlum íbúðum. Hugmyndir um raðhús eru fráleitar og til þess fallnar að rýra verðmæti lóðarinnar og leiða til bótaskyldu skv 51 gr l 123/2010, ef af yrði.

Þá er vakin athygli á því að breytingar sem gerðar voru með reglugerð nr 360/2016 þann 29. apríl sl um breytingar á byggingarreglugerð (nr 112/2012) leiða til þess að kröfur um aðgengi, bílastæði og rými eru gerðar vægari en áður var. Við því er að búast að þessar breytingar leiði til þess að samkvæmt gildandi skipulagi væri heimilt að byggja fjöldamargar litlar íbúðir í fjölbýlishúsinu sem myndi fela í sér aukna umferð og ágang. Af hálfu Sóltúns ehf er lögð áhersla á það að í skipulagstillögu þeirri sem nú er til meðferðar sé þvert á móti verið að minnka húsið og nýtingarhlutfall. Feli það bæði í sér minni umferð og meira útsýni en gildandi skipulag gerir ráð fyrir.

Þess er óskað að rökstuðningur þessu verði lagður fyrir á næsta fundi skipulags og umhverfisráðs þar sem mál þetta verður tekið fyrir sem gert er ráð fyrir að verði þann 30 maí nk. og að skipulagsbreytingartillagan verði samþykkt af

sveitarstjórn og send til Skipulagsstofnunar í samræmi við 32. og 42. gr l.  
123/2010 svo fljótt sem kostur er.

Virðingarfyllst

f.h Sóltúns ehf



Sigurður Jónsson hfl

Akraneskaupstaður  
 Sigurður Páll Harðarson  
 Stillholti 16-18  
 300 Akranes

Reykjavík, 27. apríl 2016

Tilvísun: 201604049 / 3.2

### Efni: Lýsing - Vallholt 5, íbúðarbyggð

Vísað er til erindis Akraneskaupstaðar, dags. 14. apríl 2016, þar sem óskað er eftir umsögn Skipulagsstofnunar um lýsingu, dags. 1. apríl 2016, vegna breytinga aðalskipulagi Akraness og deiliskipulagi Ægisbrautar, iðnaðarsvæðis, sbr. 1. mgr. 30. gr. og 2. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Viðfangsefni fyrirhugaðrar aðalskipulagstillögu er lóð nr. 5 við Vallholt sem er skilgreind sem íbúðarsvæði en í stað þess að reisa tveggja hæða fjölbýlishús fyrir námsmannaíbúðir verða byggðar íbúðir fyrir almennan markað. Stærð svæðisins er óbreytt en nýtingarhlutfall minnkar úr 1,0 í 0,85. Gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir athafnalóð en með breytingunni verður stefna aðalskipulagsins um íbúðarlóð útfærð.

Skipulagsstofnun gerir ekki athugasemdir við lýsingu á skipulagsverkefnum en bendir á að í kafla 6 þar sem greint er frá samráðsferli vantar að gera grein fyrir kynningu á vinnslutillögu aðalskipulags samkvæmt 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga. Þá er vakin athygli á því að ekki er þörf á leggja fram og kynna lýsingu fyrir deiliskipulagsbreytingu m.a. þegar unnið er að breytingum á aðal- og deiliskipulagi samhliða.

  
 Birna Björk Árnadóttir

AKRANESKAUPSTAÐUR		
Skj.nr. 22	Mótt. nr. G30	Mótt. d. 3 MAI 2016
Alm. SPH	Úrvæðili SPS	Afrit SPH/SPS
Símtal	Tölvup.	Fax HS
Svarit	Trúnaðmál	Fskj.
Málsnr. 1511208		
Önnur 1602244		





**Heiti:** Skipulags- og umhverfisráð - 32 (2.5.2016) - Aðalskipulagsbreyting - Vallholt 5  
**Fyrirtæki:** Sóltún ehf.  
**Mál:**  
**Númer:** 1602244  
**Dagsetning fundar:** 2.5.2016  
**Inngangur:** Athugasemdir sem bárust við lýsingu  
**Niðurstaða:**  
**Athugasemdir:** Lagt fram.



**Heiti:** Skipulags- og umhverfiráð - 32 (2.5.2016) - Deilisk. Ægisbrautar - Vallholt 5  
**Fyrirtæki:** Sóltún ehf.  
**Mál:**  
**Númer:** 1511208  
**Dagsetning fundar:** 2.5.2016  
**Inngangur:** Athugasemdir við skipulagslýsingu.  
**Niðurstaða:**  
**Athugasemdir:** Lagt fram.

**Heilbrigðiseftirlit Vesturlands**  
Innrimel 3, 301 Akranes  
kt. 550399-2299  
Símar: 4312740 og 4312750  
netf: [heilbrigðiseftirlit@vesturland.is](mailto:heilbrigðiseftirlit@vesturland.is)

Hvalfjarðarsveit, 25. apríl 2016.

Akraneskaupstaður  
sviðsstj. skipulags- og umhverfissviðs  
Sigurður Páll Harðarson  
netf: [sigurdur.pall.hardarson@akranes.is](mailto:sigurdur.pall.hardarson@akranes.is)

### Aðal- og deiliskipulagsbreyting Akraneskaupstaðar-Vallholt 5

Heilbrigðiseftirlit Vesturlands (HeV) hefur móttengið bréf Akraneskaupstaðar, dags. 14.04.2016, þar sem gefinn er kostur á að gera athugasemdir eða koma með ábendingar við fyrirhugaða breytingu á aðal- og deiliskipulagi Akraneskaupstaðar. Breytingin fellst í breyttri notkun lóðarinnar Vallholts 5.

Með bréfinu fylgdi áfangaskýrsla 1 (skipulagslýsing) sem unnin var af Runólfi Þór Sigurðssyni skipulagsráðgjafa (apríl 1, 2016).

Umrædd lóð var skilgreind sem athafnalóð fram til ársins 2010 en var þá breytt skv. aðalskipulagi í íbúðarlóð.

Á lóðinni var á liðnum árum rekið bakarí sem flutti í annað húsnæði fyrir rúmu ári.

HeV gerir fyrir sitt leyti ekki athugasemdir við fyrirbyggjandi greinargerð um lóðina og breytta notkun hennar.

Virðingarfyllst,

  
framkv.stj.-heilbrigðiseftirlits.

Akranesi, 21. apríl 2016.

Ég undirritaður Freyr Breiðfjörð Garðarsson, kt. 221276-5319, meðeigandi Vallholti 7 efri hæðar, mótmæli breytingum á aðalskipulagi Akraness 2005-2017 skv. 30. gr. og breytingu á deiliskipulagi Ægisbrautar skv. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 á reit sem afmarkast af Vesturgötu, Vallholti og Ægisbraut.

Ég er ekki samþykktur því að þar verði leyfð tveggja hæða bygging með ??? af íbúðum. Þetta er of há bygging sem mun skyggja algjörlega á það frábæra útsýni sem ég hef út á Faxaflóann þar sem Snæfellsjökullinn blasir við mér út um stofugluggann og eldhúsgluggann. Það er staðreynd að slík hæð á byggingu mun rýra verðgildi íbúðarinnar minnar og erfiðara verður að selja hana. Fyrir ellefu árum þegar við hjónin keyptum íbúðina okkar, þá var það ekki útlit hússins sem heillaði mig, heldur hafði útsýnið mikið með það að gera að ég heillaðist af íbúðinni og ég var mjög ánægður með að geta áfram notið þess útsýnis sem ég bjó við á uppvaxtarárum mínum á Hjarðarholti 2. Mér finnst yndislegt að geta horft á Jökulinn og leyfa kvöldsolinni að lýsa upp íbúðina mína.

Það eru til fordæmi fyrir því að húseigendum hafa verið dæmdar bætur vegna bygginga sem byggðar hafa verið og skyggja á útsýni. Það er staðreynd að útsýni skiptir miklu máli og er viðurkennd skaðabótaskylda þegar útsýni húseigenda er ekki virt með slíkum byggingum. Í flest öllum fasteignar auglýsingum sem eru á markaði í dag er útsýnið nýtt sem söluvara. Og er Akraneskaupstaður tilbúinn til bæta það fjárhagslega tjón til okkar sem munum missa fallegasta útsýnið sem við höfum í dag? Þetta útsýni er okkar málverk sem er sibreytilegt dag frá degi.

Þennan tíma sem ég hef búið á Vallholti 7 hef ég verið sátt við stærð hússins við Vallholt 5 þar sem það skyggir ekki á útsýnið hjá mér. Ég hef ekkert á móti því að það rýsi nýtt hús á Vallholti 5, á meðan það er á einni hæð. Það er til fordæmi um að raðhús á einni hæð séu byggð í nálægð við tveggja hæða hús, nánar tiltekið raðhúsin á Heiðarbraut 38a til 38c. Ég tel að svoleiðis hús myndi koma vel út á þessari lóð.

Ef það kemur tveggja hæða hús beint á móti mér þá getur nágranninn horft inn til mín og séð allt sem fram fer innandyrja hjá mér því ég er með stóran glugga sem snýr út að Vallholt 5. Ekki verður hægt að skottast fram í eldhús, klósettið eða á aðra staði öðruvísi en að nágranninn á Vallholti 5 myndi sjá það. Að auki myndi umferð aukast talsvert og nú í dag er umferðin þegar töluverð og hröð eftir því. Það búa mikið af börnum í þessu hverfi og með byggingu fjölbýlishúss með ??? íbúðum þýðir fleiri bílar og meiri umferðarhætta.

Ég vona að þetta verði tekið til greina og skoðað gaumgæfilega.

Samkvæmt ofangreindu tilkynni ég hér með að ef tveggja hæða bygging verður samþykkt, mun ég að kanna rétt minn til skaðabótakröfu gagnvart Akraneskaupstað.

Virðingarfyllt,

Freyr Breiðfjörð Garðarsson

kt: 221276-5319

Vallholti 7 e.h.

Akranesi

AKRANESKAUPSTAÐUR		
Skj.nr. 22	Mótt. at. GJÓ	Mótt. töl. 22 APR. 2016
Ab.nr. SPH	Úrv. númer HS	Afrit SPH/HS
Símatl.	Tölvup.	Fax SPB/St.A
Svarn. 1511 208	Trúnaðsmál	Fskj.
Málsnr. One 1602244		

Akranesi, 21. apríl 2016.

Ég undirrituð Finndís Helga Ólafsdóttir, kt. 040876-3409, meðeigandi Vallholti 7 efri hæðar, mótmæli breytingum á aðalskipulagi Akraness 2005-2017 skv. 30. gr. og breytingu á deiliskipulagi Ægisbrautar skv. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 á reit sem afmarkast af Vesturgötu, Vallholti og Ægisbraut.

Ég er ekki samþykkt því að þar verði leyfð tveggja hæða bygging með ??? af íbúðum. Þetta er of há bygging sem mun skyggja algjörlega á það frábæra útsýni sem ég hef út á Faxaflóann þar sem Snæfellsjökullinn blasir við mér út um stofugluggann og eldhúsgluggann. Það er staðreynd að slík hæð á byggingu mun rýra verðgildi íbúðarinnar minnar og erfiðara verður að selja hana. Fyrir ellefu árum þegar við hjónin keyptum íbúðina okkar, þá var að það ekki útlit hússins sem heillaði mig, heldur hafði útsýnið mikið með það að gera að ég heillaðist af íbúðinni.

Það eru til fordæmi fyrir því að húseigendum hafa verið dæmdar bætur vegna bygginga sem byggðar hafa verið og skyggja á útsýni. Það er staðreynd að útsýni skiptir miklu máli og er viðurkennd skaðabótaskylda þegar útsýni húseigenda er ekki virt með slíkum byggingum. Í flest öllum fasteignar auglýsingum sem eru á markaði í dag er útsýnið nýtt sem söluvara. Og er Akraneskaupstaður tilbúinn til bæta það fjárhagslega tjón til okkar sem munum missa fallegasta útsýnið sem við höfum í dag? Þetta útsýni er okkar málverk sem er síbreytilegt dag frá degi.

Þennan tíma sem ég hef búið á Vallholti 7 hef ég verið sátt við stærð hússins við Vallholt 5 þar sem það skyggir ekki á útsýnið hjá mér. Ég hef ekkert á móti því að það rýsi nýtt hús á Vallholti 5, á meðan það er á einni hæð. Það er til fordæmi um að raðhús á einni hæð séu byggð í nálægð við tveggja hæða hús, nánar tiltekið raðhúsin á Heiðarbraut 38a til 38c. Ég tel að svoleiðis hús myndi koma vel út á þessari lóð.

Ef það kemur tveggja hæða hús beint á móti mér þá getur nágranninn horft inn til mín og séð allt sem fram fer innandyrá hjá mér því ég er með stóran glugga sem snýr út að Vallholt 5. Ekki verður hægt að skottast fram í eldhús, klósettið eða á aðra staði öðruvísi en að nágranninn á Vallholti 5 myndi sjá það. Að auki myndi umferð aukast talsvert og nú í dag er umferðin þegar töluverð og hröð eftir því. Það búa mikið af börnum í þessu hverfi og með byggingu fjölbýlishúss með ??? íbúðum þýðir fleiri bílar og meiri umferðarhætta.

Ég vona að þetta verði tekið til greina og skoðað gaumgæfilega.

Samkvæmt ofangreindu tilkynni ég hér með að ef tveggja hæða bygging verður samþykkt, mun ég að kanna rétt minn til skaðabótakröfu gagnvart Akraneskaupstað.

Virðingarfyllt,

Finndís Helga Ólafsdóttir

kt: 040876-3409

Vallholti 7 e.h.

Akranesi

AKRANESKAUPSTAÐUR		
Skj.nr. 22	Mótt. af G50	Mótt. dags. 22 APR. 2016
Áb.m. 6PH	Úrvæðili HS	Afrif. 6PH / HS
Símtal	Tölvup.	Fax 595 / st. A
Svarfr. 1511208	Frín.mál	Fskj.
Málsnr. Önn. 1602244		

UndirskriftalistiVið undirrituð mótmælum byggingu á 2. hæða fjölbýli á

Vallholti 5, 300 Akranesi.

AKRANESKAUPSTAÐUR		
Skjaln.	Mótt. af	Mótt. dags.
22	GSÓ	22. APR. 2016
Átt.	Úrvaðili	Átt.
SPH	HS	SPH/HS
Stofn.	Föllyp.	Fax
		SPS/St. A
Swart.	Íróð.mál	Fskj.
15/1208		
Ítt.Ún.		
Ón.		
1602.244		

## Rökin okkar;

- Skerðir útsýni eigna.
- Rýrir verðgildi þessara eigna sem hafa útsýni. Þær eignir hafa verið með þetta fallega útsýni síðustu 50 til 60 árin. Er Akraneskaupstaður tilbúinn til að bæta það fjárhagslega tjón til eigenda þessara eigna sem missa mesta útsýni við fyrirhugaða byggingu?
- Aukin umferð. Umferðin er nú þegar töluverð og hröð eftir því og mun augljóslega aukast til muna við byggingu fjölbýlishúss.
- Bílastæðamál. Akraneskaupstaður má kynna betur fyrir íbúum nærliggjandi húsa hvernig bílastæðamálum við fyrirhugaða byggingu verður háttað.
- Kynningarbréf varðandi fyrirhugaðar breytingar bárust mjög seint til íbúa og fyrirvarinn því mjög stuttur til að senda inn athugasemdir. Það hafa ekki allir ráð og tíma til að skoða fréttir á vef Akraneskaupstaðar og ekki eru allir áskrifendur að morgunblaðinu þar sem þetta var auglýst. Hefði ekki mátt senda þessi gögn fyrr til íbúa sem hafa rétt á að færa rök fyrir væntalegum breytingum á skipulagi?
- Í gögnum voru villandi upplýsingar um nýtingarhlutfall, þar sem fram kemur í kynningarbréfi að hlutfall á að lækka úr 1,0 í 0,75 og í bréfi um skipulagslýsingu kemur fram lækkun úr 1,0 í 0,85. Og hvort er það?
- Við viljum benda á að það er fordæmi fyrir því að raðhús hafi verið byggð á einni hæð í nálægð við tveggja hæða hús, nánar tiltekið Heiðarbraut 38a til 38c.
- Okkar tillaga er að það verði byggt raðhús á einni hæð á reitnum Vallholti 5.

Nafn	Heimilisfang	Kennitala
Sóley Bergmann	Vallholti 7	151066-5429
Sveinn Þórnýsson	Vallholti 7	200372-3369
Þjárfri Þór Sigurðsson	Hjardarholt 2	030573-4719
Sigríður Steingrimsdóttir	Hjardarholt 2	221070-4029
Þóskuld Þorvaldsson	Presthúsabraut 37	310876-5779
Sigrún Traustadóttir	Presthúsabraut 37	150875-4559
Gudmundur Pétursson	Vallholti 9	150174-5629
Anna Þórunn	Vallholti 01	021180-4835





Akraneskaupstaður

Orkuveita Reykjavíkur  
Bæjarhálsi 1  
110 Reykjavík

Akranesi, 14. apríl 2016  
1602244 SPH/hs

**Efni: Aðal- og deiliskipulagsbreyting - Vallholt 5, lýsing**

Bæjarstjórn Akraness samþykkti á fundi sínum 13. apríl s.l. að heimila breytingu á Aðalskipulagi Akraness 2005-2017 og deiliskipulagi Ægisbrautar vegna lóðarinnar við Vallholt 5. Skipulagslýsing vegna breytinganna liggur fyrir.

Kynning lýsingarinnar fyrir almenning verður með þeim hætti að birt verður auglýsing í landsmálblaði og kynningarbréf send eigendum fasteigna í næsta nágrenni. Lýsingin er birt á heimasíðu Akraneskaupstaðar [www.akranes.is](http://www.akranes.is)

Lýsingin er send til umsagnar eftirtalinna umsagnaraðila:

- Skipulagsstofnun
- Heilbrigðiseftirliti Vesturlands
- Orkuveitu Reykjavíkur

Frestur til að koma á framfæri ábendingum og athugasemdum er t.o.m. 22. apríl 2016 og óskast þær sendar í þjónustuver Akraneskaupstaðar að Stillholti 16-18 og á netfangið [skipulag@skipulag.is](mailto:skipulag@skipulag.is)

Fyrir hönd Akraneskaupstaðar,

Sigurður Páll Harðarson,

sviðsstjóri skipulags- og umhverfissviðs

Meðfylg. Skipulagslýsing





Akraneskaupstaður

Skipulagsstofnun  
Laugavegi 166  
150 Reykjavík

Akranesi, 14. apríl 2016  
1602244 SPH/hs

**Efni: Aðal- og deiliskipulagsbreyting - Vallholt 5, lýsing**

Bæjarstjórn Akraness samþykkti á fundi sínum 13. apríl s.l. að heimila breytingu á Aðalskipulagi Akraness 2005-2017 og deiliskipulagi Ægisbrautar vegna lóðarinnar við Vallholt 5. Skipulagslýsing vegna breytinganna liggur fyrir.

Kynning lýsingarinnar fyrir almenning verður með þeim hætti að birt verður auglýsing í landsmálblaði og kynningarbréf send eigendum fasteigna í næsta nágrenni. Lýsingin er birt á heimasíðu Akraneskaupstaðar [www.akranes.is](http://www.akranes.is)

Lýsingin er send til umsagnar eftirtalinna umsagnaraðila:

- Skipulagsstofnun
- Heilbrigðiseftirliti Vesturlands
- Orkuveitu Reykjavíkur

Frestur til að koma á framfæri ábendingum og athugasemdum er t.o.m. 22. apríl 2016 og óskast þær sendar í þjónustuver Akraneskaupstaðar að Stíllholti 16-18 og á netfangið [skipulag@skipulag.is](mailto:skipulag@skipulag.is)

Fyrir hönd Akraneskaupstaðar,

Sigurður Páll Harðarson,

sviðsstjóri skipulags- og umhverfissviðs

Meðfylgj. Skipulagslýsing



Akraneskaupstaður

Heilbrigðiseftirlit Vesturlands  
Innrimel 3  
301 Akranes

Akranesi, 14. apríl 2016  
1602244 SPH/hs

**Efni: Aðal- og deiliskipulagsbreyting - Vallholt 5, lýsing**

Bæjarstjórn Akraness samþykkti á fundi sínum 13. apríl s.l. að heimila breytingu á Aðalskipulagi Akraness 2005-2017 og deiliskipulagi Ægisbrautar vegna lóðarinnar við Vallholt 5. Skipulagslýsing vegna breytinganna liggur fyrir.

Kynning lýsingarinnar fyrir almenning verður með þeim hætti að birt verður auglýsing í landsmálblaði og kynningarbréf send eigendum fasteigna í næsta nágrenni. Lýsingin er birt á heimasíðu Akraneskaupstaðar [www.akranes.is](http://www.akranes.is)

Lýsingin er send til umsagnar eftirtalinna umsagnaraðila:

- Skipulagsstofnun
- Heilbrigðiseftirliti Vesturlands
- Orkuveitu Reykjavíkur

Frestur til að koma á framfæri ábendingum og athugasemdum er t.o.m. 22. apríl 2016 og óskast þær sendar í þjónustuver Akraneskaupstaðar að Stillholti 16-18 og á netfangið [skipulag@skipulag.is](mailto:skipulag@skipulag.is)

Fyrir hönd Akraneskaupstaðar,

Sigurður Páll Harðarson,

sviðsstjóri skipulags- og umhverfissviðs

Meðfylg. Skipulagslýsing

**Vallholt 5**  
**Aðal- og deiliskipulag**

**Lýsing,**  
**verkáætlun**  
**skipulagsáætlunnar**  
**áfangaskýrsla 1**

Unnið hefur:  
Runólfur Þór Sigurðsson  
Skipulagsráðgjafi  
Fyrir:  
Eigendur Vallholts 5

**Efnisyfirlit**

Table of Contents

1	INNGANGUR .....	3
2	HELSTU FORSENDUR .....	5
2.1	AÐALSSKIPULAG AKRANES .....	5
3	VIÐFANGSEFNI DEILISKIPULAGSINS .....	5
4	TENGLI VIÐ AÐRAR SKIPULAGSÁÆTLANIR .....	5
5	KYNNING OG SAMRÁÐ .....	6
5.1	ALMENNT .....	6
6	SKIPULAG OG SAMRÁÐSFERLI .....	6
6.1	KYNNING OG VERKEFNISLÝSINGAR .....	6
6.2	AUGLÝSING AÐAL- OG DEILISKIPULAGSTILLÖGU .....	6
6.3	SAMÞYKKI AÐAL- OG DEILISKIPULAGSTILLÖGU .....	6
6.4	AFGREIÐSLA OG GILDISTAKA DEILISKIPULAGS .....	6
6.5	UMSAGNARADILAR .....	7
7	ÁFANGAR OG TÍMAÁÆTLANIR .....	7
8	SAMÞYKKT LÝSINGAR .....	7

## 1 INNGANGUR

Verkefnislýsing þessi tekur til lóðarinnar Vallholts 5 Akranesi. Lóðin var áður sem athafnalóð en með aðalskipulagsbreytingu 10. nóv. 2010 var breytt landnotkun á lóðinni og henni breytt til íbúðanotkunnar. Fasteign sem þar var ætlað að rísa var hugsað sem íbúðir fyrir skóla fólk við nám í Fjölbrautarskóla vesturlands á Akranesi. Á lóðinni núna er fyrrum iðnaðarhús á einni hæð ætlað til matvælavinnslu.

### Vallholt 5

Núverandi skráning lóðar hjá Þjóðskrá:

Notkun Matvælaiðnaður.

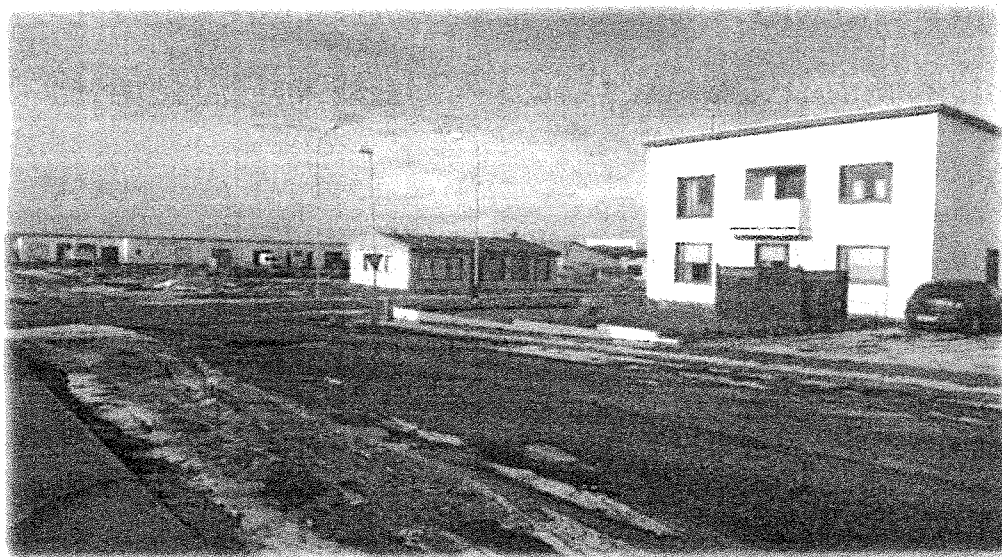
Landnúmer: 131312 Greinitala: 3000-01-00055103

Fastanúmer 210-0132

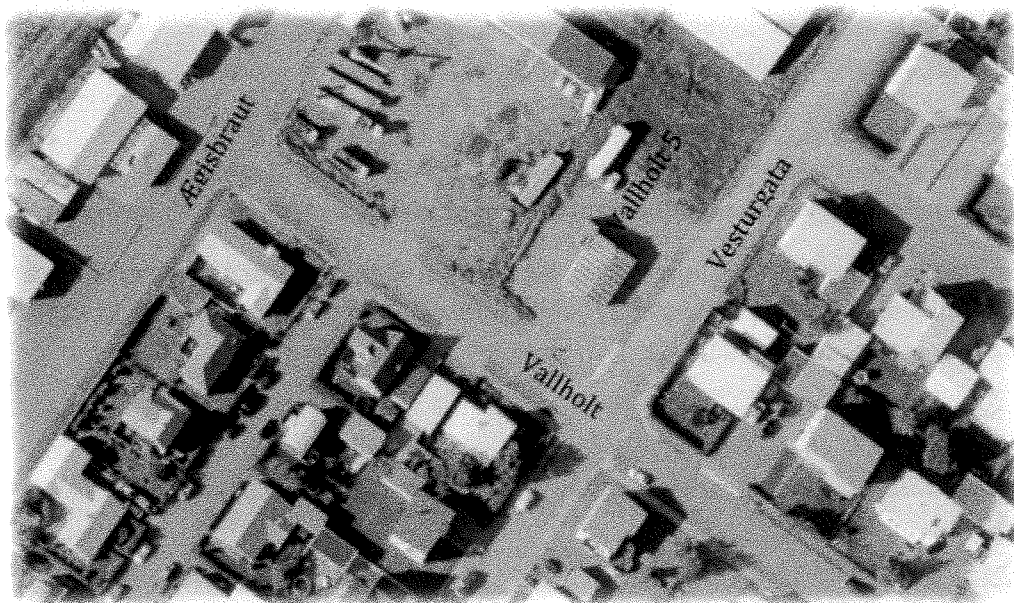
Stærð: 1946,7

Eigandi Kt: 610808-0690 Sóltún ehf 100,00%

Skipulagssvæðið er hornlóð á mótum norðan Vallholts og vestan Vesturgötu.

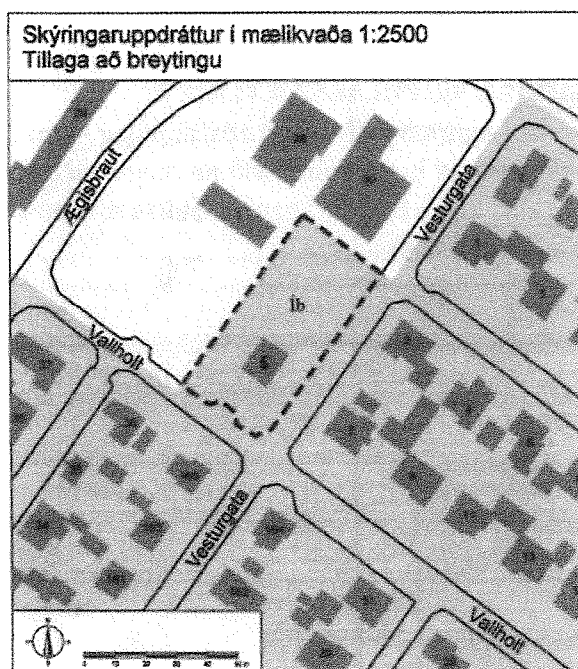


Mynd 1 Séð frá Vallholti í norður (Gula húsið er núverandi húsnæði á lóð).



Mynd 2 Yfirlitsmynd af lóðinni og svæði í kring

Svæði sem um er rætt, er á mörkum athafnarsvæðis og íbúabyggðar á mynd. Útlínur marka lóðina á svæðinu.



Hluti úr aðalskipulagi Akranes 10 nóv. 2010 sem nú er í ferli.

## 2 HELSTU FORSENDUR

### 2.1 AÐALSSKIPULAG AKRANES

Í gildi er breyting á aðalskipulag Akraness frá 10. nóv. 2010 vegna lóðarinnar þar sem á þessari lóð var breytt landnotkun úr athafnarsvæði í íbúðarsvæði.

Á gildandi aðalskipulagsbreytingu þessari kemur fram að fjölbýlishús á þessari lóð gæti þjónað nemendum Fjölbrotarskóla Vesturlands á Akranesi og að byggja má fjöleignarhús á tveimur hæðum og að nýtingarhlutfall lóðar má ekki fara yfir 1.

Til stendur að breyta þessari forsendu í aðalskipulaginu þannig að fjöleignarhúsið sé ætlað til almennra nota og íbúðir seldar á almennum markaði. Einnig að nýtingarhlutfall (byggingarmagn) verði minkað úr 1,0 niður í 0,85.

Uppfráttur verður óbreyttur.

## 3 VIÐFANGSEFNI DEILISKIPULAGSINS

Til er gildandi deiliskipulag sem er frá þeim tíma að þessi lóð var athafnalóð. Viðfangsefni deiliskipulagssins er að útfæra forskrift aðalskipulagssins með skilgreiningu á byggingarreit fyrir fjöleignarhús og nákvæma fjölda íbúða ásamt fyrirkomulagi bílastæða. Lóðarstærð verður sú sama.

## 4 TENGLI VIÐ AÐRAR SKIPULAGSÁÆTLANIR

Deiliskipulagið mun verða í samræmi við breytt aðalskipulag Akranes. Samkvæmt 41. gr. skipulagslaga er ekki skylt að hafa samráð við nærliggjandi sveitarfélög, þar sem skipulagsáætlunin tekur ekki til svæðis sem liggur að þeirra mörkum og hefur því engin áhrif á skipulag aðliggjandi sveitarfélaga.

## 5 KYNNING OG SAMRÁÐ

### 5.1 ALMENNT

Í skipulagslögum nr. 123/2010 gr. 40, 41, og 42 og í lögum um umhverfismat áætlana nr. 105/2006, gr. 7 er kveðið á um kynningu og samráð við íbúa og aðra hagsmunaaðila á hinum ýmsu stigum skipulagsferilsins svo sem auglýsingu og afgreiðslu deiliskipulagssins.

## 6 SKIPULAG OG SAMRÁÐSFERLI

### 6.1 KYNNING OG VERKEFNISLÝSINGAR

Lýsing þessi verður send skipulagsstofnun og umsagnaraðilum. Hún verður einnig kynnt almenningi ( íbúum sveitarfélagsins og öðrum hagsmunaaðilum) með auglýsingum og á heimasíðu sveitafélagsins og á skrifstofu sveitafélagsins. Gefin verður tveggja vikna frestur til að skila inn athugasemdum og ábendingum.

### 6.2 AUGLÝSING AÐAL- OG DEILISKIPULAGSTILLÖGU

Þegar sveitastjórn hefur samþykkt að auglýsa tillögu að deiliskipulagi skal hún auglýst á sama hátt og kveðið er á um varðandi auglýsingu aðalskipulags.

### 6.3 SAMÞYKKI AÐAL- OG DEILISKIPULAGSTILLÖGU

Þegar frestur til athugasemda er liðin, skal bæjarstjórn taka tillöguna til umræðu að undangenginni umfjöllun skipulagsnefndar. Í þeirri umfjöllun skal taka afstöðu til athugasemda sem borist hafa og þess hvort gera skuli breytingar að tillögunni. Ef engar athugasemdir eru gerðar við tillöguna er ekki skylt að taka hana aftur til umræðu í sveitastjórn heldur senda hana Skipulagsstofnun. Hafi athugasemdir borist, skal niðurstaða sveitastjórnar auglýst.

Ákveði sveitastjórn að breyta auglýstri tillögu í grundvallaratriðum skal hin breytta tillaga auglýst á nýjan leik.

### 6.4 AFGREIÐSLA OG GILDISTAKA DEILISKIPULAGS

Senda skal Skipulagsstofnun deiliskipulag sem samþykkt hefur verið í sveitastjórn og samantekt um meðferð málsins ásamt athugasemdum og umsögnum um þær innan átta vikna frá því að frestur til athugasemda rann út. Jafnframt skal sveitastjórn senda þeim aðilum sem athugasemd gerðu umsögn um þær. Skipulagsstofnun skal koma athugasemdum sýnum á framfæri við sveitastjórn innan þriggja vikna frá því að deiliskipulagið var mótttekið. Birta skal auglýsingu um samþykkt deiliskipulag í B- deild Stjórnartíðinda.



## 6.5 UMSAGNARAÐILAR

- Skipulagsstofnun
- Orkuveita Reykjavíkur
- Heilbrigðiseftirlit á Vesturlandi

## 7 ÁFANGAR OG TÍMAÁÆTLANIR

Mánuður	Vika	Verkþáttur
Apríl		Drög að lýsingu, verkáætlun deiliskipulagáætlunnar, áfangaskýrsla 1 framlögð. Lýsing áætlunnar samþykkt í skipulag og byggingarnefnd. Og samþykkt í bæjarstjórn
Mái		Lýsing áfangaskýrslu 1 samþykkt í bæjarstjórn og kynningar til samráðs. Leitað umsagnar umsagnaraðila og lýsing kynnt íbúum og öðrum hagsmunaaðilum.
Mái		Drög að deiliskipulagi. Drögin tekin til umræðu í skipulagsnefnd og bæjarstjórn. Drögin kynnt hagsmunaaðilum svo og umsagnaraðilum.
Mái/júní		Skipulag og byggingarnefnd afgreiðir skipulagstillöguna til formlegrar auglýsingar. Kynningar og athugasemdartími.
Júní		Deiliskipulagstillagan til meðferðar í skipulag- og byggingarnefnd og hjá bæjarstjórn.
Júní		Deiliskipulagstillagan samþykkt í bæjarstjórn. Gildistaka auglýst í B-deild Stjórnartýðinda.

## 8 SAMÞYKKT LÝSINGAR

Lýsing þessi er unnin í samræmi við 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn þann \_\_\_\_\_ 2016

F.h. Akraneskaupstaðar

Akranesi, 14. apríl 2016  
1602244 HS

**Kynningarbréf vegna breytinga á aðal- og deiliskipulagi  
vegna Vallholts 5, Akranesi**

Vakin er athygli á aulýsingu lýsingar vegna fyrirhugaðra breytinga á skipulagi vegna lóðarinnar við Vallholt 5. Eftirfarandi auglýsing birtist í Morgunblaðinu 14. apríl 2016:

Lýsing fyrir gerð breytingar á aðal- og deiliskipulagstillögu  
Ægisbrautar vegna Vallholts 5

Bæjarstjórn Akraness hefur samþykkt lýsingu fyrir breytingu á aðalskipulagi Akraness 2005-2017 skv. 30. gr. og breytingu á deiliskipulagi Ægisbrautar skv. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

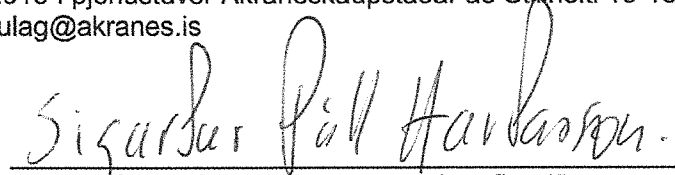
Í gildandi aðalskipulagi kemur fram að fjölbýlishús á þessari lóð gæti þjónað nemendum Fjölbautaskóla Vesturlands á Akranesi og að byggja megi fjöleignarhús á tveimur hæðum og að nýtingarhlutfall megi vera 1.0.

Aðalskipulagsbreyting felst í því að fjölbýlishúsið verði til almennra nota og að nýtingarhlutfall verði lækkað úr 1.0 í 0.75.

Breyting á deiliskipulagi felst í að skilgreina byggingarreit fyrir fjöleignarhús, fjölda íbúða og fyrirkomulag bílastæða.

Lýsingin er á heimasíðu Akraneskaupstaðar [www.akranes.is](http://www.akranes.is)

Ábendingar varðandi tillögugerðina skulu vera skriflegar og berast skipulagsfulltrúa fyrir 22. apríl 2016 í þjónustuver Akraneskaupstaðar að Stílholti 16-18 eða á netfangið [skipulag@akranes.is](mailto:skipulag@akranes.is)

  
Sviðstjóri skipulags- og umhverfissviðs

Meðfylgjandi: Skipulagslýsing



Akraneskaupstaður

## Lýsing

### fyrir gerð breytingar á aðal- og deiliskipulagstillögu Ægisbrautar vegna Vallholts 5

Bæjarstjórn Akraness hefur samþykkt lýsingu fyrir breytingu á aðalskipulagi Akraness 2005-2017 skv. 30. gr. og breytingu á deiliskipulagi Ægisbrautar skv. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Í gildandi aðalskipulagi kemur fram að fjölbýlishús á þessari lóð gæti þjónað nemendum Fjölbautaskóla Vesturlands á Akranesi og að byggja megi fjöleignarhús á tveimur hæðum og að nýtingarhlutfall megi vera 1.0.

Aðalskipulagsbreyting felst í því að fjölbýlishúsið verði til almennra nota og að nýtingarhlutfall verði lækkað úr 1.0 í 0.75.

Breyting á deiliskipulagi felst í að skilgreina byggingarreit fyrir fjöleignarhús, fjölda íbúða og fyrirkomulag bílastæða.

Lýsingin er á heimasíðu Akraneskaupstaðar [www.akranes.is](http://www.akranes.is)

Ábendingar varðandi tillögugerðina skulu vera skriflegar og berast skipulagsfulltrúa fyrir 22. apríl 2016.

**Sviðstjóri skipulags- og umhverfissviðs.**



**Heiti:** Bæjarstjórn - 1231 (12.4.2016) - Aðalskipulagsbreyting - Vallholt 5

**Fyrirtæki:** Sóltún ehf.

**Mál:**

**Númer:** 1602244

**Dagsetning fundar:** 12.4.2016

**Inngangur:** Á fundi skipulags- og umhverfisráðs þann 4. apríl 2016 var fjallað um skipulagslýsingu vegna breytinga á aðal- og deiliskipulagi lóðarinnar að Vallholti 5. Lagt er til við bæjarstjórn að fyrirliggjandi skipulagslýsing verði auglýst til kynningar á tímabilinu 14. apríl til og með 22. apríl 2016.

**Niðurstaða:**

**Athugasemdir:** Bæjarstjórn samþykkir að skipulagslýsing vegna breytinga á aðal- og deiliskipulagi vegna lóðarinnar að Vallholti 5 verði auglýst á tímabilinu 14. apríl til og með 22. apríl 2016. Samþykkt 9:0.

**Aðilar/fasteignaeigendur sem fengu sent dreifibréf ásamt skipulagslýsingu**

<b>Fasteignir</b>	<b>Eigendur</b>
Ægisbraut 27	Heimaskagi hf
Ægisbraut 27	Hafnyt ehf
Ægisbraut 28	Bílaverkstæði Hjalta ehf
Ægisbraut 29	SG síur ehf Toppútlit ehf Sigvaldi Gunnarsson ehf
Ægisbraut 30	Krókalón ehf
Hjarðarholt 1	Ólafur G Adolfsson
Hjarðarholt 1	Hafþór Magnússon Jóna Björk Sigurjónsdóttir
Hjarðarholt 2	Bjarki Þór Sigurðsson
Hjarðarholt 2	Sigurbjörg Ragna Ragnarsdóttir
Vallholt 1	Stapavík hf
Vallholt 1	H.Haug ehf
Vallholt 7	Finndís Helga Ólafsdóttir Freyr Breiðfjörð Garðarsson
Vallholt 7	Sóley Bergmann Kjartansdóttir Svinn Bjarni Magnússon
Vesturgata 162	Sæmundur Steindór Magnússon Guðrún Katrín Sandholt
Vesturgata 164	Lilja Svanhvít Stefánsdóttir Stefán Guðmundsson
Vesturgata 164	Kristín Kjartansdóttir
Vesturgata 65	Sveinn Rafna Ingason Halldóra Kristín Guðmundsson
Presthúsabraut 37	Sigrún Íris Traustadóttir Höskuldur Steinar Haraldsson
Presthúsabraut 38	Sigurður Björn Þórðarson Ásta María Einarsson
Esjubraut 2	Álfheiður Ágústsdóttir Jóhann Steinar Guðmundsson



Akraneskaupstaður

Akraneskaupstaður  
bt. bæjarstjórnar  
Stíllholti 16-18  
300 Akranesi

Akranesi, 8. apríl 2016  
1602244 SPH/hs

**Efni: Aðalskipulagsbreyting - Vallholt 5**

Á fundi skipulags- og umhverfisráðs Akraness, sem haldinn var þann 4. apríl 2016, var fjallað um skipulagslýsingu vegna breytinga á aðal og deiliskipulagi lóðarinnar nr. 5 við Vallholt.

*Bókun skipulags- og umhverfisráðs.*

Skipulags- og umhverfisráð leggur til við bæjarstjórn að fyrirbyggjandi skipulagslýsing verði auglýst til kynningar á tímabilinu 14.04.2016 til og með 22.04.2016.

Fyrir hönd Akraneskaupstaðar,

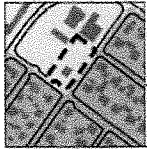
Sigurður Páll Harðarson,  
sviðsstjóri skipulags- og umhverfissviðs

Meðf.: Skipulagslýsing  
Afrit: Sóltún ehf.



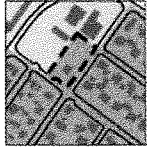
**Heiti:** Bæjarstjórn - 1229 (8.3.2016) - Aðalskipulagsbreyting - Vallholt 5  
**Fyrirtæki:** Sóltún ehf.  
**Mál:**  
**Númer:** 1602244  
**Dagsetning fundar:** 8.3.2016  
**Inngangur:** Skipulags- og umhverfisráð samþykkti á 28. fundi sínum að leggja til við bæjarstjórn að tillaga að breytingu á aðalskipulagi vegna lóðarinnar við Vallholt 5 verði auglýst í samræmi við 1.mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.  
**Niðurstaða:**  
**Athugasemdir:** Til máls tóku: EBr og VLJ. Bæjarstjórn samþykkir að tillaga að aðalskipulagsbreytingu vegna lóðarinnar við Vallholt 5, 300 Akranesi, verði auglýst í samræmi við 1.mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Samþykkt 9:0

# Breyting á "Aðalskipulagi Akraness 2005-2017" - Breyting á skilmálum lóðar nr. 5 við Vallholt



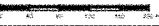
Hluti gildandi aðalskipulags  
Staðfest 26.04.2006

MÆLIKVÆÐI 1:10000

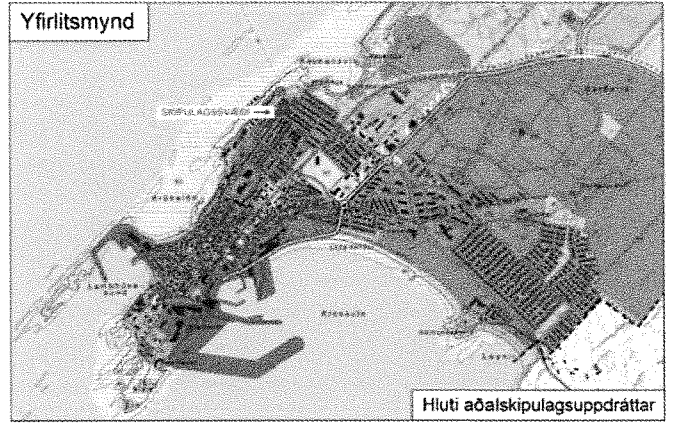


Breyting staðfest með auglýsing  
nr. 707/2010  
í B-deild Stjórnartíðinda

MÆLIKVÆÐI 1:10000

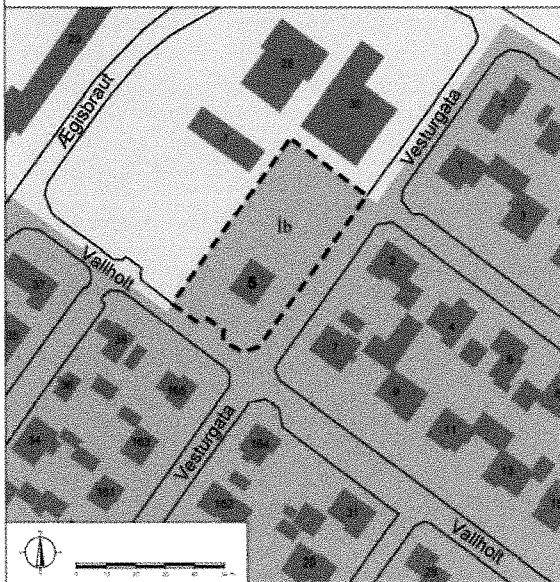


Yfirlitsmynd



Hluti aðalskipulagsuppráttar

Skýringaruppráttur í mælikvaða 1:2500



Í gildi er aðalskipulag Akraness 2005-2017 sem var staðfest af umhverfisráðherra 26.4.2006. Breyting var gerð á aðalskipulagi fyrir lóðina Vallholt 5 sem tók gildi með auglýsing nr. 707/2010 í B-deild Stjórnartíðinda. Fyrir liggur deiliskipulag Ægisbrautar sem tók gildi með auglýsing nr. 722/2002. Breyting á deiliskipulag verður unnið þegar aðalskipulagsbreyting hefur verið staðfest.

Breytingin felur í sér að í stað íbúða í tveggja hæða fjölbýlishúsi sem þjónað gætu nemendum Fjölbrautaskóla Vesturlands, má byggja fjölbýlishús á tveim hæðum. Nýtingarhlutfall lóðar minnkar úr 1,0 og verður eftir breytingu 0,75. Engin breyting verður gerð á uppdrætti.

Ástæða breytingar er að dregið hefur úr eftirspurn eftir heimavist meðal nemenda fjölbrautaskólans. Hinsvegar er aukin eftirspurn eftir íbúðir á almennum markaði.

Talið er að bílaumferð í nágrenni lóðar muni aukast við breytta landnotkun lóðarinnar. Fyrirhuguð landnotkun telst samræmast umhverfinu vel þar sem athafnasvæði og íbúðarbyggð er í nágrenni lóðarinnar.

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 36. gr. skipulags nr. 123/2010 m.s.br. var samþykkt í bæjarstjórn Akraneskaupstaðar þann

## Skýringar

	Skipulagssvæði
	Íbúðarsvæði
	Athafnasvæði
	Óbyggt svæði
	Bygging

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann

Breyting á "Aðalskipulagi Akraness 2005-2017"  
Breyting á skilmálum lóðar nr. 5 við Vallholt



Mkv. 1:2500/10000 (A4)  
Dags. 10.02.2016  
Verkeiti a529-Akranes

Skráarheiti a529-BR.dgn  
Uppdrattur pp/URP

Skipulagsráðgjafi

Borgarbraut 61 • 310 Borgarnes • sími 435 1254  
landlinur@landlinur.is • www.landlinur.is

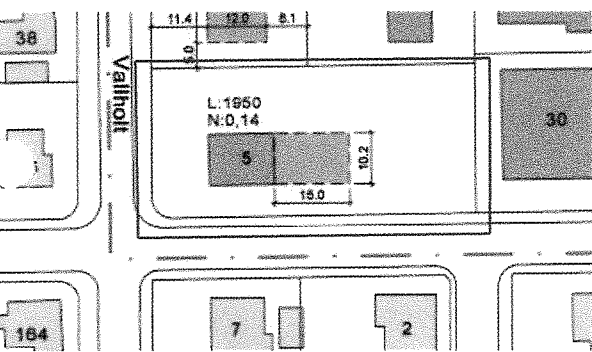
Úlla R. Pedersen  
Landslagsarkitekti FÍLA



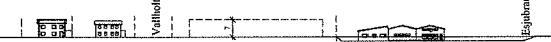
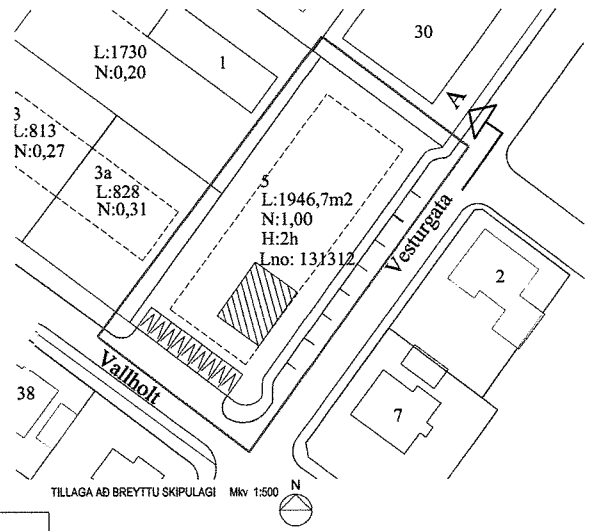


**Heiti:** Bæjarstjórn - 1229 (8.3.2016) - Deilisk. Ægisbrautar - Vallholt 5  
**Fyrirtæki:** Sóltún ehf.  
**Mál:**  
**Númer:** 1511208  
**Dagsetning fundar:** 8.3.2016  
**Inngangur:** Skipulags- og umhverfisráð samþykkti á 28. fundi sínum að leggja til við bæjarstjórn að tillaga að breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar við Vallholt 5 verði auglýst í samræmi við 1.mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.  
**Niðurstaða:**  
**Athugasemdir:** Til máls tóku: EBr og VLJ. Bæjarstjórn samþykkir að deiliskipulagsbreyting lóðarinnar við Vallholt 5, 300 Akranesi verði auglýst í samræmi við 1.mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Samþykkt 9:0.

# DEILISKIPULAGSTILLAGA - VALLHOLTI 5 AKRANESI -



GILDANDI DEILISKIPULAG AF AF LÖGINNI  
Mkv 1:500  
Skipulag samþykkt í bæjarstjórn Akranes þann 27.08.202 auglýst í B-deld þann 25.01.2002  
(deiliskipulag er fyrir aðalskipulagstreytingu af löðinni úr athafnarsvæði í (Rúðarsvæði)



## GREINARGERÐ

**FORSENDUR**  
Í gildi er Aðalskipulag Akranes 2005-2017. Endurskoðuð aðalskipulag fyrir löðina Vallholti 5 tók gildi 31. ágúst 2010 þar sem nokkun löðar var breitt úr athafnarsvæði í búðarsvæði. Samkvæmt því er gert ráð fyrir 2 hæða búðarsvæði á löðinni og með nýtingarhlutfalli að hámarki 1,0. Deiliskipulagstillaga þessi er í samræmi landnotkun og stefnu aðalskipulagsins. Deiliskipulagstillaga þessi nær einungis yfir löðina Vallholti 5.

## NÚVERANDI ÁSTAND - LÝSING Á SVÆÐINU

Svæði hefur hingað til verið inn á athafnarsvæði og er eitt íbúðarhúsið þegar fyrir á löðinni. Það hefur verið selt burt af svæðinu eða rifið. Löðin afmarkast að norðri hluta Vesturgötu að austur og Vallholts að norð-vestan löðar. Löðin er á jafri athafna og íbúðarlöð. Löðin er með sjávarsyni í vestr og norður. Hafgöngur komið sterk inn á suntrin.

Landnámsnr löðar er: Landnat. 131312 og staðgreinisreitur deiliskipulagsvæðis (Löðar) er staðgr. 3000-01-00055103.

## MARKMÍÐ DEILISKIPULAGSINS

Markmið deiliskipulags þessa er byggja upp íbúðir í minni kantinum á svæðinu en samt í bland við almenna markað.

## SKILMÁLAR FYRIR VALLHOLTI 5:

### Notkun hásnæðis og löðar - hásnæðis, byggingarmagn og nýtingarhlutfall löðar.

Löðin er fyrir íbúðabyggingu. Innan skilgreinds byggingarsvæðis má reisa nýbyggingu sem verður á tveimur hæðum. Nýbyggingin getur verið hvort heildar staðsettyr eða úr forsteyptum samlokueiningum. Framan við hús verður komið fyrir bílastæðum. Húsið skal allt vera innan byggingarsvæðis. Þó mega þökkantar, svalir og opin stigi vera utan byggingarsvæðis. Lítur á hásti skulu vera ljós og gluggar í dökkum lit eins og svarturgrár, brúna, eða á litrófnum milli þessara litna.

- Mesta hæð: 7,00 m yfir gólfvæðia.
- Þakgerð: Ríðak  $\leq 14^\circ$ , einhalla  $5^\circ-10^\circ$  eða flatur þak.
- Þakhalli:  $0-14^\circ$ .
- Fjöldi búðar: Allt að 17 búðir
- Hámarks nýtingarhlutfall / HN: 1,00
- Gólfköt: 0,30 cm yfir gólfvæðia framman við hús m.v. Vesturgötu

### Gróður og yfirborð

Gróðursetja má lággróður á lóð í tengslum við skjólveggi og skjólveggundarir að íbúðarlöðum. Gróðurinn má ekki vera hærri en 1,2 m að hæð. Svæðið skal hálft við aðliggjandi löðarlöfna um frágang. Á jarðhæð er fólki heimili að stíka sérframtætti af 1-1,5m hári skjólgjönglu og skal þá öll skjólgjönglu vera eins á öllu svæðinu. Innan löðar eru stettir framman við hús að Vesturgötu og við Vallholt. Sorp er meðfram gangstétt við Vesturgötu eða innanhúss.

### Bílastæði

Bílastæði verða verða meðfram Vesturgötu innredin að lóð. einnig verða stungubílastæði meðfram Vallholti. Samkvæmt Skipulagsreglugerð nr. 90/2013 segir að sveitarstjórn skuli taka afstöðu um fjölda bílastæða sem skuli fjölga einstökum framkvæmdum.

Gert er ráð fyrir 18 bílastæðum við löðina og þar af 2 fyrir fatlaða. Samanber krafta algildrar hönnunar skal hafa 2 bílastæði á 11-20 íbúðir. Öll bílastæði eru innan löðar.

### Lagnir og fráveit

Lagnir nýja húss mun tengjast núverandi lagnakerfi á svæðinu svo sem vegna rafmagns og fl. gera má ráð fyrir að endurlegga lagnir inn í lóð vegna aukins byggingarmagns á löðinni. Framkvæmdir skal vera ummín í fullu samræmi við hlutabéigandi stofnarnir og sveitarstjórn.

Gert verður löðarbláð þegar byggt verður upp á löðinni þar sem gert verður nánari grein fyrir málsetningu byggingarsvæðis, bæðarkóta í n, bílastæðum og sérframtætti.

ASÝND VESTURGÖTU - SNID A-A 1:1000

## SKÝRINGAR:



Húsið Afalskipulags Akranes 2005-2017

Aðalskipulagsþreyting af löðinni sam staðfest var 31. ágúst 2010  
Breytt landnotkun á löðinni úr athafnarsvæði (A) í búðarsvæði (B)

- DEILISKIPULAGSMÖRK
- LÖÐARMÖRK
- BYGGINGARREITUR
- HÖS TIL NÍÐURRÍFS
- ÓTIVISTARSVÆÐI
- BRÓTTA- OG LEIKSVÆÐI
- SPENNISTÓÐ
- GB MEKTKAR GÖNGUBRAUTIR
- L LÖÐARSTÆRÐ Í M2
- N NÝTINGARHLUTFALL
- 14 HÖSNUMER

Þessi deiliskipulagstillaga er hönnuð af Hönnun EHF. Hönnun EHF er skráð og hefur gildningu frá 2015. Hönnun EHF hefur gildningu frá 2015. Hönnun EHF hefur gildningu frá 2015.

C:			
B:			
A:			
nr.	Dag:	Af.	Breyting

Framstæð bláða A2

**AL - HÖNNUN EHF**

Al Hönnun EHF hefur gildningu frá 2015. Hönnun EHF hefur gildningu frá 2015. Hönnun EHF hefur gildningu frá 2015.

DEILISKIPULAG VALLHOLTI 5

Vöðublað:

Dag:	10.12.2015	Nr. 15-S-150Y	001
Hannak.	R.P.S.	lsh. R.P.S.	ah.
Mkv:	1:500; 1/1000		
Skýp.			nr. 090157-2489

**Guðný J. Ólafsdóttir**

---

**Frá:** Sigurður Páll Harðarson**Sent:** 14.3.2016 14:17:14**Til:** runolfursig@simnet.is**CC:** Hafdís Sigurþórsdóttir**BCC****Efni:** Vallholt 5-skipulagsbreyting**Viðhengi:** [image001.jpg](#)**Málsnúmer:** 1602244

Runólfur, þurfum að undirbúa næstu skref í þessu máli. Ert þú ekki örrugglega í forsvari fyrir eigendur.

Bestu kveðjur,

Sigurður Páll



Sigurður Páll Harðarson

Sviðsstjóri skipulags- og umhverfissviðs

S: 433-1000 / 849-4300

Netfang: [sigurdur.pall.hardarson@akranes.is](mailto:sigurdur.pall.hardarson@akranes.is)

[www.akranes.is](http://www.akranes.is) / [www.facebook.com/Akraneskaupstadur](https://www.facebook.com/Akraneskaupstadur)

Vinsamlegast athugið að þessi tölvupóstur og viðhengi hans eru eingöngu ætluð þeim sem sendingin er stíluð á og gæti innihaldið upplýsingar sem eru trúnaðarmál. Hafið þér fyrir tilviljun, mistök eða án sérstakrar heimildar tekið við tölvupósti þessum og viðhengjum hans ber yður skv. 9. mgr. 47. gr. laga um fjarskipti nr. 81/2003 að gæta fyllista trúnaðar, hvorki skrá upplýsingar hjá yður né notfæra yður þær á nokkurn hátt og tilkynna okkur samstundis um að þær hafi ranglega borist yður. Vinsamlegast eyðið þeim að því loknu.

**Guðný J. Ólafsdóttir**

---

**Frá:** Sigurður Páll Harðarson **Sent:** 4.3.2016 11:47:00  
**Til:** 'Marinó Þórisson' <marino.thorisson@gmail.com>  
**CC:**  
**BCC:**  
**Efni:** RE: FW: Vallholt 5  
**Viðhengi:** [image001.jpg](#)  
**Málsnúmer:** 1602244

Blessaður Marinó

Vilji stóð til breytinga vegna ákveðins markhóps í aðalskipulagi, nú hafa þær forsendur breyst. Mikil breyting er síðan á lóðinni frá fyrra deiliskipulagi er varðar umfang. Ef valið er að fara skemmri leið og athugasemdir berast er möguleiki á að ferlið verði gert afturreka vegna mats um að of skammt hafi verið farið.

Bestu kveðjur,  
Sigurður Páll



Sigurður Páll Harðarson  
Sviðsstjóri skipulags- og umhverfissviðs  
S: 433-1000 / 849-4300  
Netfang: [sigurdur.pall.hardarson@akranes.is](mailto:sigurdur.pall.hardarson@akranes.is)  
[www.akranes.is](http://www.akranes.is) / [www.facebook.com/Akraneskaupstadur](http://www.facebook.com/Akraneskaupstadur)

Vinsamlegast athugið að þessi tölvupóstur og viðhengi hans eru eingöngu ætluð þeim sem sendingin er stíluð á og gæti innihaldið upplýsingar sem eru trúnaðarmál. Hafið þér fyrir tilviljun, mistök eða án sérstakrar heimildar tekið við tölvupósti þessum og viðhengjum hans ber yður skv. 9. mgr. 47. gr. laga um fjarskipti nr. 81/2003 að gæta fyllsta trúnaðar, hvorki skrá upplýsingar hjá yður né notfæra yður þær á nokkurn hátt og tilkynna okkur samstundis um að þær hafi ranglega borist yður. Vinsamlegast eyðið þeim að því loknu.

**From:** Marinó Þórisson [mailto:marino.thorisson@gmail.com]  
**Sent:** 4. mars 2016 11:18  
**To:** Sigurður Páll Harðarson  
**Subject:** Re: FW: Vallholt 5

Sæll Sigurður

Þakka þér fyrir viðbrögðin,  
en er gætirðu útskýrt fyrir mér í hverju liggur verulega breytingin?

kveðja

Marinó

2016-03-04 11:11 GMT+00:00 Sigurður Páll Harðarson <[sigurdur.pall.hardarson@akranes.is](mailto:sigurdur.pall.hardarson@akranes.is)>:

Blessaður Marínó

Um er að ræða verulega breytingu á aðalskipulagi og deiliskipulagi.  
Hægt er vinna samhliða breytingu á aðalskipulagi og deiliskipulagi.

Vísa að öðru leyti til leiðbeiningarblaða skipulagstofnunar um leiðbeiningar við breytingar á aðalskipulagi og deiliskipulagi sjá meðfylgjandi viðhengi.

Ef frekari upplýsinga er óskað er sjálfsagt að hafa samband.

Bestu kveðjur,  
Sigurður Páll



De  
scr  
ipti

Sigurður Páll Harðarson  
Sviðsstjóri skipulags- og umhverfissviðs  
S: 433-1000 / 849-4300  
Netfang: [sigurdur.pall.hardarson@akranes.is](mailto:sigurdur.pall.hardarson@akranes.is)  
[www.akranes.is](http://www.akranes.is) / [www.facebook.com/Akraneskaupstadur](http://www.facebook.com/Akraneskaupstadur)

Vinsamlegast athugið að þessi tölvupóstur og viðhengi hans eru eingöngu ætluð þeim sem sendingin er stíluð á og gæti innihaldið upplýsingar sem eru trúnaðarmál. Hafið þér fyrir tilviljun, mistök eða án sérstakrar heimildar tekið við tölvupósti þessum og viðhengjum hans ber yður skv. 9. mgr. 47. gr. laga um fjarskipti nr. 81/2003 að gæta fyllsta trúnaðar, hvorki skrá upplýsingar hjá yður né notfæra yður þær á nokkurn hátt og tilkynna okkur samstundis um að þær hafi ranglega borist yður. Vinsamlegast eyðið þeim að því loknu.

**From:** Marínó Þórisson [<mailto:marino.thorisson@gmail.com>]  
**Sent:** 4. mars 2016 09:06  
**To:** Hafdís Sigurþórsdóttir; thorirjens  
**Cc:** Sigurður Páll Harðarson  
**Subject:** Re: FW: Vallholt 5

Góðan daginn

Ég var að velta því fyrir mér hvort ég mætti vænta svara við fyrirspurn minni um Vallholt 5? Þætti vænt um að fá nánari útlistun ykkar á næstu skrefum í þessu ferli, þar sem þetta kemur mikið við skipulag það sem fyrirtæki mitt þarf að vinna eftir á næstunni.

með bestu kveðju

Marínó Þórisson

2016-03-02 16:19 GMT+00:00 Hafdís Sigurþórsdóttir <[hafdis.sigurthorsdottir@akranes.is](mailto:hafdis.sigurthorsdottir@akranes.is)>:

-----Original Message-----

From: Marínó Þórisson [<mailto:marino.thorisson@gmail.com>]

Sent: 1. mars 2016 19:43  
To: Hafdís Sigurbórsdóttir  
Cc: thorirjens  
Subject: Vallholt 5

Sæl Hafdís

Þakka þér fyrir þessar upplýsingar. En mætti ég biðja þig um að upplýsa okkur nánar um hvaða ferli þetta fer í núna útfrá þessum niðurstöðum. Og hver tíma faktorinn er á þessum liðum.

Með bestu kveðju

Marinó Þórisson

--

Marinó Þórisson  
Iceland  
Phone numbers  
(354) 843 8520

--

Marinó Þórisson  
Iceland  
Phone numbers  
(354) 843 8520

## LEIÐBEININGABLAÐ 2

### UM BREYTINGAR Á AÐALSKIPULAGI

Aðalskipulag er skipulagsáætlun fyrir eitt sveitarfélag og ber sveitarstjórn ábyrgð á gerð þess. Hlutverk aðalskipulags er að setja fram stefnu um landnotkun, byggðaþróun, byggðamynstur, samgöngu- og þjónustukerfi og umhverfismál. Stefnumörkun þess skal miða við minnst 12 ára tímabil en í upphafi hvers kjörtímabils skal sveitarstjórn meta hvort ástæða er til endurskoðunar.

Í 36. gr. skipulagslaga er mælt fyrir um hvernig fara skuli með breytingar á aðalskipulagi sem sveitarstjórn ákveður að gera á milli reglubundinnar endurskoðunar.

### BREYTINGAR Á AÐALSKIPULAGI skv. 36. gr. SKIPULAGSLAGA

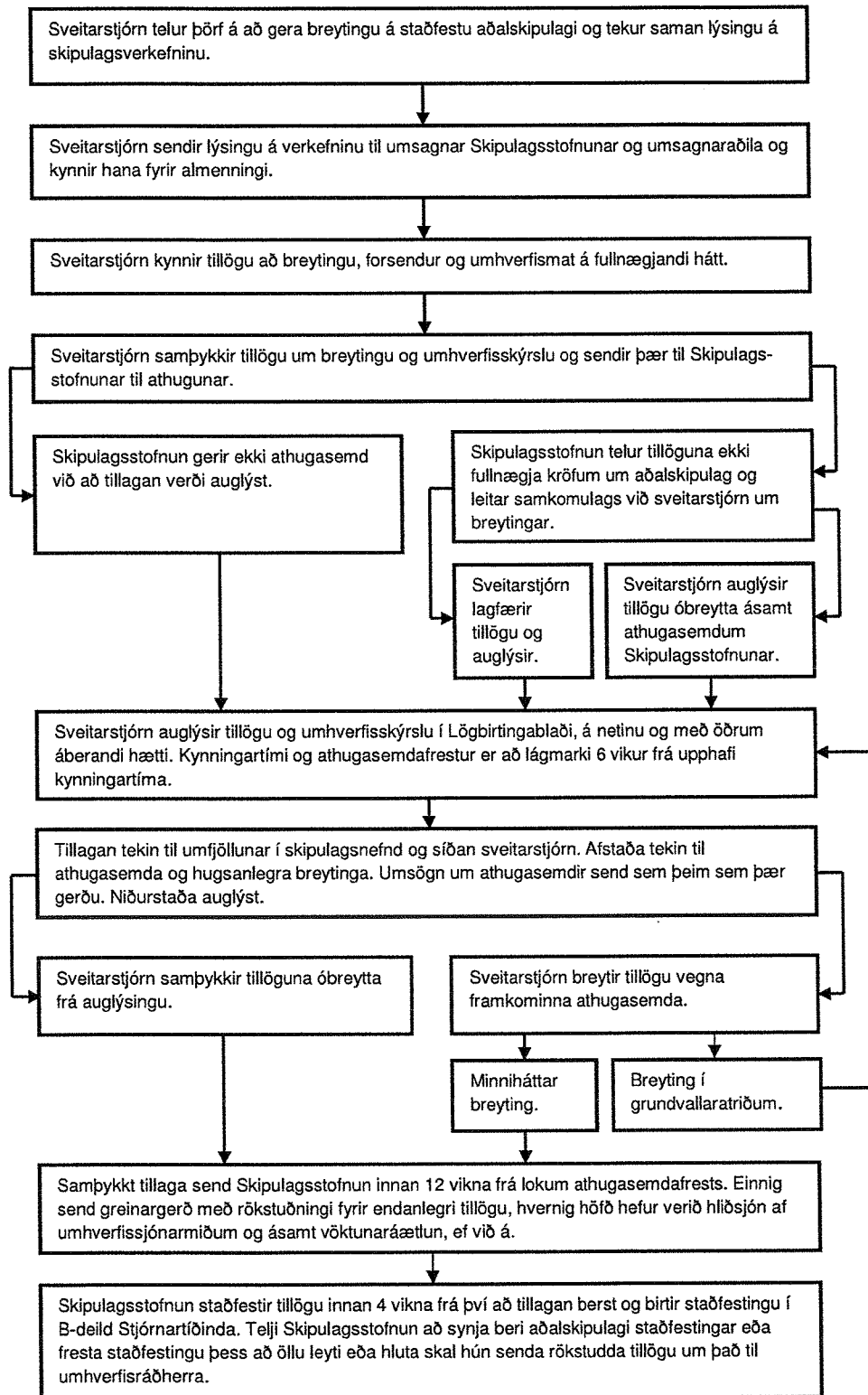
1. mgr.: „Nú telur sveitarstjórn að gera þurfi breytingar á staðfestu aðalskipulagi og fer þá um málsmeðferð eins og um gerð aðalskipulags sé að ræða.“

2. mgr.: “Nú telur sveitarstjórn að gera þurfi breytingar á gildandi aðalskipulagi sem séu það óverulegar að ekki sé talin ástæða til meðferðar skv. 30.–32. gr. og skal þá sveitarstjórn senda rökstudda tillögu um breytinguna til Skipulagsstofnunar. Niðurstaða sveitarstjórnar skal auglýst. Við mat á því hvort breyting á aðalskipulagi geti talist óveruleg skal taka mið af því hvort hún hafi verulegar breytingar á landnotkun í för með sér eða sé líkleg til að hafa mikil áhrif á einstaka aðila eða hafa áhrif á stór svæði. Fallist Skipulagsstofnun á tillögu sveitarstjórnar skal hún staðfesta tillögunu innan fjögurra vikna frá því að tillagan barst henni og auglýsa hana í B-deild Stjórnartíðinda. Fallist Skipulagsstofnun ekki á að um óverulega breytingu sé að ræða skal hún tilkynna sveitarstjórn um það og fer þá um málsmeðferð eins og um gerð aðalskipulags sé að ræða.“

### TILVIK

Í hverju tilviki fyrir sig metur sveitarstjórn hvort tillagan felur í sér verulega eða óverulega breytingu á gildandi aðalskipulagi. Það mat byggir m.a. á stærð og legu svæðisins sem breytingin nær til, hvort hún sé líkleg til að hafa mikil áhrif á umhverfið eða varði hagsmuni einstakra aðila.

**FERLI vegna verulegrar breytingar á aðalskipulagi skv. 1. mgr. 36. gr.**





## 1. Lýsing á skipulagsverkefninu til kynningar fyrir almenning og Skipulagsstofnun:

- ◆ Efni lýsingar:
  - Aðdragandi og tilgangur skipulagsbreytingar, helstu forsendur og viðfangsefni ásamt lýsingu á umhverfi og aðstæðum á skipulagssvæðinu.
  - Yfirlitsmynd yfir skipulagssvæðið.
  - Tengsl við aðrar áætlanir.
  - Upplýsingar um hvernig staðið verður að umhverfismati skipulagsbreytingar og hvaða viðfangsefni breytingartillögu eru líkleg til að valda áhrifum á umhverfið og hvaða umhverfisþættir eru líklegir til að verða fyrir áhrifum.
  - Upplýsingar um umhverfisverndarmarkmið stjórnvalda sem varða skipulagstillöguna.
  - Skipulagsferlið svo sem helstu verkáfangi, tímasetningu þeirra og hvernig kynningu, samráði og aðkomu almennings og annarra hagsmunaaðila verður háttað.

## 2. Til athugunar hjá Skipulagsstofnun áður en breytingartillaga er auglýst:

- ◆ Uppdráttur sem sýnir:
  - Gildandi aðalskipulag með afmörkun þess svæðis sem breytingin nær til
  - Tillaga um breytt skipulag.Báðir hlutar uppdráttar skulu vera í sama mælikvarða og staðfest aðalskipulag. Skýringartákn skulu sýnd eftir því sem við á.
- ◆ Greinargerð sem inniheldur:
  - Lýsingu á þeirri breytingu frá staðfestu aðalskipulagi sem felst í tillögunni.
  - Rökstuðning fyrir breytingunni, þ.m.t. forsendur og ástæður breytingarinnar.
  - Umhverfisskýrsla þar sem gerð er grein fyrir áhrifum breytinga á umhverfið í samræmi við ákvæði laga nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana.Ef greinargerð er ekki á uppdrætti heldur í sérstöku skjali þarf að vísa til hennar á uppdrætti. Samþykktar- og staðfestingartexti með tilvísun í viðeigandi grein í skipulagslögum þarf að koma fram á báðum skipulagsgögnum.
- ◆ Umsagnir viðeigandi stofnana um tillöguna.
- ◆ Upplýsingar um kynningu fyrir almenning á lýsingu og tillögu að áætlun svo sem afrit af auglýsingum.

## 3. Í auglýsingu tillögunnar þarf að koma fram:

- ◆ Heiti gildandi aðalskipulags og staðsetning svæðis sem breytingin tekur til.
- ◆ Tilvísun í 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga.
- ◆ Að tillögunni fylgi umhverfisskýrsla.
- ◆ Lýsing á breytingunni.
- ◆ Hvar tillaga er til sýnis og hve lengi.
- ◆ Athugasemdafrestur og hvert skila skuli athugasemdum.

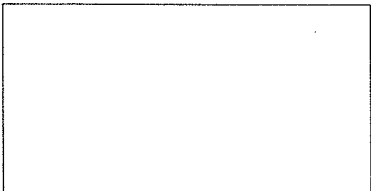
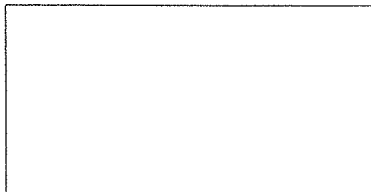
Auglýsingu skal birta í Lögbirtingablaði og með áberandi hætti svo sem í dagblaði sem er gefið út á landsvísu og í svæðisbundnum fréttamiðlum. Tillagan þarf að vera aðgengileg á netinu og hjá Skipulagsstofnun. Mælt er með að auk lögboðinnar kynningar veki sveitarstjórn sérstaka athygli þeirra sem ætla má að breytingin varði, t.d. með dreifibréfi eða kynningarfundum.

#### 4. Til staðfestingar Skipulagsstofnunar:

- ◆ Afrit af auglýsingum um breytingartillöguna og lýsing á samráði og kynningu.
- ◆ Samþykktir og undirritaðir uppdrættir og greinargerð ef við á, í 4 eintökum og eitt eintak af umhverfisskýrslu.
- ◆ Afrit af umsögnum viðeigandi stofnana og athugasemdum sem bárust.
- ◆ Niðurstaða sveitarstjórnar, það er greinargerð með rökstuðningi fyrir endanlegri afgreiðslu og hvernig höfð hefur verið hliðsjón af umhverfisskýrslu og athugasemdum.
- ◆ Afrit af svarbréfum til þeirra sem gerðu athugasemdir.
- ◆ Afrit auglýsinga um niðurstöðu sveitarstjórnar.

### DÆMI vegna verulegrar breytingar

#### Skipulagsuppdráttur tillögu að verulegri breytingu:

 <p>Staðfest aðalskipulag staðf. 4. janúar 2010</p>	<p>mkv. 1:??,000</p>	<p><b>Breyting á Aðalskipulagi Staðarbæjar 2010-2022</b> <b>Íbúðarsvæði við Norðurgötu og Suðurgötu</b> <i>(heiti breytingar lýsi stað og efni tillögunnar)</i></p> <p><b>Greinargerð</b> <i>Lýsing á því svæði sem breytingin tekur til, í hverju breytingin felst og hverjar forsendur hennar og áhrif eru. Tilvísun í dagsetta greinargerð</i></p> <p><b>Samþykkt og staðfesting</b> Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn þann ____ 2011.</p> <p>_____</p> <p>Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann ____ 2011</p> <p>_____</p>
 <p>Tillaga að breytingu dags. 2. september 2011</p>	<p>mkv. 1:??,000</p>	

#### Auglýsing tillögu í Lögbirtingablaði og með áberandi hætti:

##### **Tillaga að breytingu á Aðalskipulagi Staðarbæjar 2010-2022** Íbúðarsvæði við Norðurgötu og Suðurgötu

Bæjarstjórn Staðarbæjar auglýsir hér með tillögu að breytingu á Aðalskipulagi Staðarbæjar 2010-2022 samkvæmt 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Breytingin felst í að lóðum nyrst við Suðurgötu og Norðurgötu er breytt úr íbúðarsvæði í íbúðarsvæði og tenging við Vallarbraut er færð til suðurs.

Breytingartillagan og umhverfisskýrsla verða til sýnis á bæjarskrifstofunum að Vesturgötu 25 frá og með þriðjudeginum 4. október nk. til þriðjudagsins 15. nóvember 2011 og hjá Skipulagsstofnun á Laugavegi 166 í Reykjavík. Tillagan er einnig til sýnis á heimasíðu Staðarbæjar, [www.stadarbaer.is](http://www.stadarbaer.is).

Peim sem telja sig eiga hagsmuna að gæta er hér með gefinn kostur á að gera athugasemdir við breytingartillöguna til miðvikudagsins 15. nóvember 2011. Skila skal athugasemdum á bæjarskrifstofur Staðarbæjar, Vesturgötu 25.

**Bæjarstjóri Staðarbæjar**

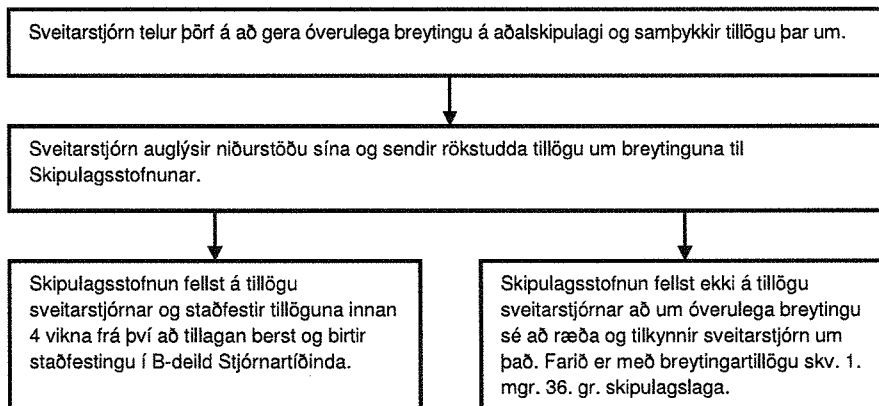
## Auglýsing sveitarstjórnar um niðurstöðu:

### Breyting á Aðalskipulagi Staðarbæjar 2010-2022 Íbúðarsvæði við Norðurgötu og Suðurgötu

Bæjarstjórn Staðarbæjar samþykkti þann 20. desember 2011 tillögu að breytingu á Aðalskipulagi Staðarbæjar 2010-2022. Tillagan var auglýst frá 4. október til 15. nóvember 2011. Athugasemdir gáfu ekki tilefni til breytinga á tillögunni og hefur hún verið send Skipulagsstofnun til staðfestingar. Þeir sem óska nánari upplýsinga geta snúið sér til skipulagsfulltrúa Staðarbæjar.

Bæjarstjóri Staðarbæjar

## FERLI vegna óverulegrar breytingar á aðalskipulagi skv. 2. mgr. 36. gr.



## Gögn vegna óverulegrar breytingar

### 1. Skipulagsgögn:

- ◆ Uppdráttur eins og vegna verulegrar breytingar.
- ◆ Greinargerð þar sem fram kemur rökstuðningur sveitarstjórnar fyrir því að breytingin geti talist óveruleg.

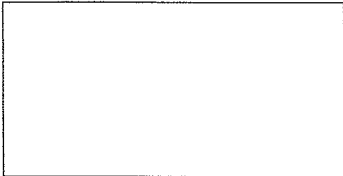

### 2. Í auglýsingu tillögunnar þarf að koma fram:

- ◆ Heiti gildandi aðalskipulags og staðsetning svæðis sem breytingin tekur til.
- ◆ Tilvísun í 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga.
- ◆ Lýsing á breytingunni

### 3. Til staðfestingar Skipulagsstofnunar eftir birtingu auglýsingar:

- ◆ Sömu gögn og sami fjöldi eintaka og vegna verulegrar breytingar.

**Skipulagsuppráttur tillögu að óverulegri breytingu:**

 <p>Staðfest aðalskipulag mkv. 1:??:000 staðf. 4. janúar 2010</p>  <p>Tillaga að breytingu mkv. 1:??:000 dags. 1. september 2011</p>	<p><b>Breyting á Aðalskipulagi Staðarbæjar 2010-2022</b> <b>Kirkjuvegur – stækkun íbúðarsvæðis</b> <i>(heiti breytingar lýsi stað og efni tillögunnar)</i></p> <p><b>Greinargerð</b> <i>Lýsing á því svæði sem breytingin tekur til, í hverju breytingin felst og hverjar forsendur hennar og áhrif eru. Rökstuðningur sveitarstjórnar fyrir því að breytingin geti talist óveruleg.</i></p> <p><b>Samþykkt og staðfesting</b> Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn þann ____ 2011.</p> <p>Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann ____2011.</p>
--	--

**Auglýsing tillögu að óverulegri breytingu:**

**Breyting á Aðalskipulagi Staðarbæjar 2010-2022**  
**Kirkjuvegur – stækkun íbúðarsvæðis**

Bæjarstjórn Staðarbæjar samþykkti 20. október 2011 tillögu að óverulegri breytingu á Aðalskipulagi Staðarbæjar 2010-2022 samkvæmt 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Breytingin felst í stækkun íbúðarsvæðis við Kirkjuveg sem í gildandi aðalskipulagi er skilgreint sem óbyggt svæði. Greinargerð með rökstuðningi er á upprætti dags. 14. október 2011 í mkv. 1:10:000.

Breytingin hefur verið send Skipulagsstofnun til staðfestingar. Þeir sem óska nánari upplýsinga geta snúið sér til skipulagsfulltrúa Staðarbæjar.

**Bæjarstjóri Staðarbæjar**

**SKIPULAGSSTOFNUN**

Laugavegi 166 • 150 Reykjavík

Sími 595 4100 • Bréfasími 595 4165

Tölvupóstur skipulagsstofnun@skipulagsstofnun.is • Heimasíða www.skipulagsstofnun.is



## LEIÐBEININGABLAÐ 3

### BREYTINGAR Á DEILISKIPULAGI

Deiliskipulag skal að jafnaði ná til reits eða svæðis sem myndar heildstæða einingu. Með því er átt við svæði með sömu landnotkun, svæði markað af götum eða bæjartorfu. Í deiliskipulagi eru útfærð nánar stefna og ákvæði aðalskipulags. Deiliskipulag er grundvöllur bygginga- og framkvæmdaleyfa og er m.a. kveðið á um lóðastærðir, byggingarreiti, byggingarmagn, húsagerð, umferðarkerfi, útivistarsvæði og fjölda bílastæða.

Hverfisskipulag nær að jafnaði til heils reits eða nokkurra götureita en þar eru settar fram almennar reglur um yfirbragð byggðar og verndargildi.

Breyttar forsendur eða framkvæmdaáform geta kallað á breytingu á deiliskipulagi. Í 43. gr. skipulagslaga er mælt fyrir um hvernig fara skuli með breytingar á deiliskipulagi. Málsmeðferð er mismunandi eftir því hvort breyting telst veruleg eða óveruleg. Ekki er skylt að taka saman lýsingu vegna breytinga á deiliskipulagi. Ekki eru gerðar óverulegar breytingar á hverfisskipulagi skv. 2. mgr. 43. gr.

### BREYTING Á DEILISKIPULAGI skv. 43. gr. SKIPULAGSLAGA

„Nú telur sveitarstjórn að gera þurfi breytingar á samþykktu deiliskipulagi og skal þá fara um breytinguna eins og um nýtt deiliskipulag sé að ræða. Þó er ekki skylt að taka saman lýsingu, skv. 1. mgr. 40. gr., vegna breytinga á deiliskipulagi.

Nú telur sveitarstjórn að gera þurfi breytingar á samþykktu deiliskipulagi sem séu það óverulegar að ekki sé talin ástæða til meðferðar skv. 1. mgr. og skal þá fara fram grenndarkynning. Við mat á því hvort breyting á deiliskipulagi teljist óveruleg skal taka mið af því að hve miklu leyti tillagan vísur frá notkun, nýtingarhlutfalli, útliti og formi viðkomandi svæðis.

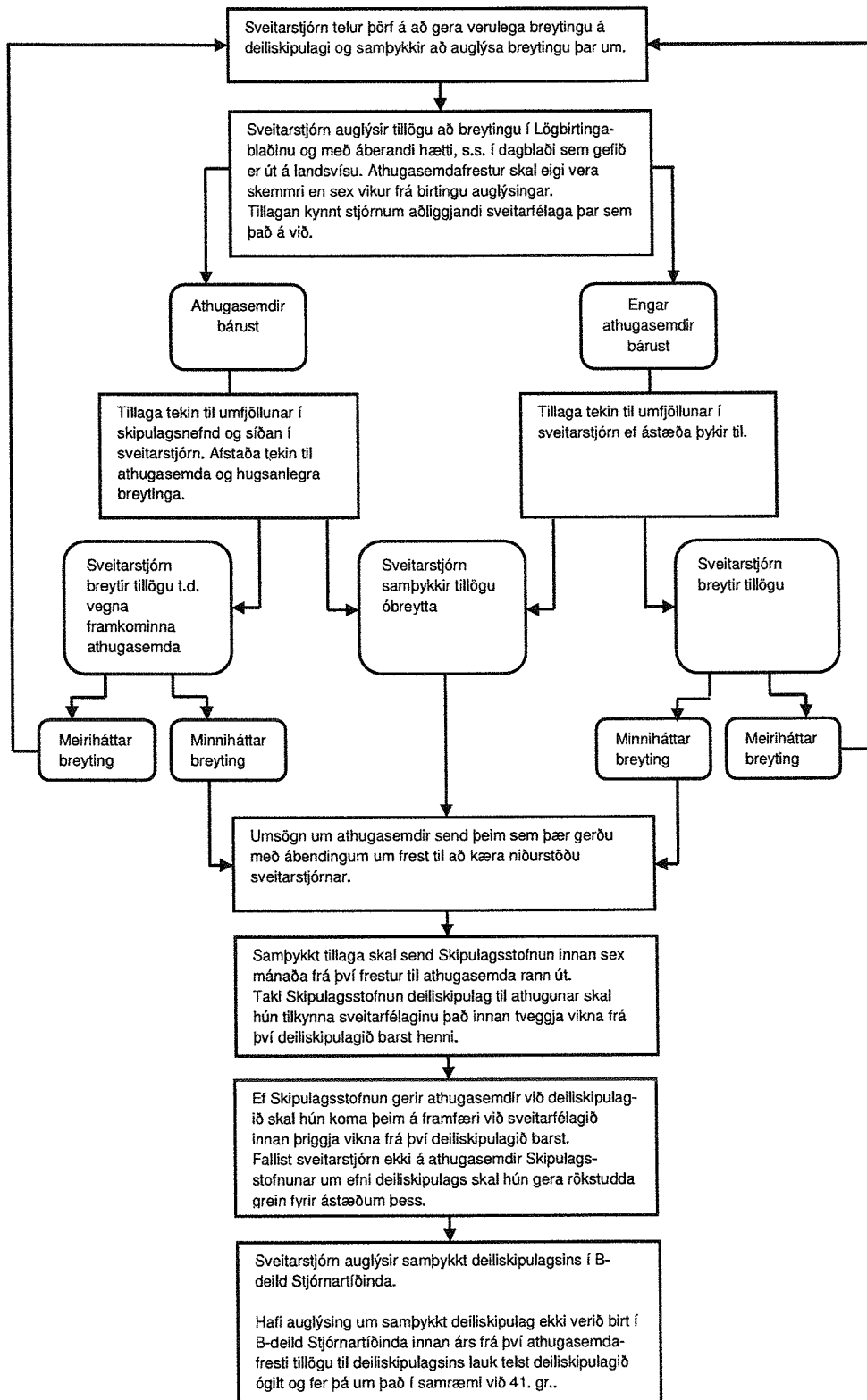
Við útgáfu framkvæmda- og byggingarleyfa getur sveitarstjórn heimilað að vikið sé frá ákvæði 2. mgr. þegar um svo óveruleg frávik er að ræða að hagsmunir nágretta skerðist í engu hvað varðar landnotkun, útsýni, skuggavarp eða innsýn“.

### TILVIK

Í hverju tilviki fyrir sig metur skipulagsnefnd / sveitarstjórn hvort breyting telst veruleg eða óveruleg. Við mat á því hvort breyting á deiliskipulagi teljist óveruleg skal taka mið af því að hve miklu leyti tillagan vísur frá notkun, nýtingarhlutfalli, útliti og formi viðkomandi svæðis. Ef um grundvallarbreytingu er að ræða, t.d. varðandi landnotkun, byggðamynstur eða yfirbragð alls svæðisins er rétt að gera nýtt deiliskipulag og fella það eldra úr gildi.\* Skýrt þarf að koma fram í gögnum og auglýsingu að eldra deiliskipulag falli úr gildi við gildistöku hins nýja deiliskipulags.

\* Sjá leiðbeiningablað nr. 9 um gerð og framsetningu deiliskipulags.

**FERLI verulegrar breytingar á deiliskipulagi skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga**



### 1. Breytingartillagan:

- ◆ Uppdráttur sem sýnir 1) gildandi deiliskipulag á því svæði sem breytingin nær til ásamt næsta nágrenni og 2) tillögu að breyttu skipulagi á svæðinu. Uppdrættirnir skulu vera í sama mælikvarða og gildandi deiliskipulag. Afmarka skal reitinn sem breytingarnar ná til með skýrum hætti. Sjá dæmi um uppsetningu á bls. 4.
- ◆ Heiti upprunalegs deiliskipulags sem verið er að breyta skal koma skýrt fram á öllum gögnum og tákn og skýringar skulu vera þau sömu.
- ◆ Gera þarf grein fyrir samræmi við gildandi aðalskipulag, bæði með útdrætti úr landnotkunaruppdrætti og stefnu í greinargerð þess.
- ◆ Gera skal grein fyrir breytingunni í máli og myndum, nýir skilmálar og rökstuðningur eftir því sem við á. Ef greinargerð er í sér hefti, eða breytingunni fylgja önnur gögn þarf að vísa skýrt á milli ganga.
- ◆ Meta skal eftir atvikum þau áhrif sem breytingin getur haft á umhverfi, náttúru-auðlindir og samfélag. Þegar breytingartillagan fjallar um landnotkun og framkvæmdir sem tilgreindar eru í 1. og 2. viðauka laga um mat á umhverfis-áhrifum þarf málsmeðferð að uppfylla kröfur laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006.
- ◆ Ef breyting felur í sér matsskylda framkvæmd sem ekki liggur fyrir niðurstaða um skv. lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000 skal setja fyrirvara um niðurstöður matsins á uppdrátt.
- ◆ Upplýsingar um kynningartíma og afgreiðslu sveitarstjórnar með tilvísun í 1. eða 2 mgr. 43. gr. skipulags- og byggingarlaga skal vera bæði á uppdrætti og í greinargerð, ásamt undirritun sveitarstjóra eða annars með umboð til þess.
- ◆ Kröfur um efni, gögn og framsetningu deiliskipulagsbreytinga eru að öðru leyti skilgreindar í skipulagsreglugerð. Sjá einnig leiðbeiningablað nr. 9 um gerð deiliskipulags.

### 2. Auglýsing tillögunnar:

Verulega breytingu skal auglýsa í Lögbirtingablaði og með áberandi hætti, t.d. í dagblaði sem er dreift á landsvísu. Kynning á heimasíðu sveitarfélagsins telst ekki fullnægjandi kynning ein og sér. Mælt er með að auk lögboðinnar kynningar vekji sveitarstjórn sérstaka athygli þeirra sem ætla má að breytingin varði, t.d. með dreifibréfi eða kynningarfundum. Í auglýsingu tillögunnar þarf að koma fram:

- ◆ Tilvísun í 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga.
- ◆ Staðsetning reits sem breytingin tekur til.
- ◆ Hvað felst í breytingunni.
- ◆ Hvar tillaga er til sýnis, hve lengi og hvert skila skuli athugasemdum.

### 3. Til afgreiðslu Skipulagsstofnunar að kynningartíma loknum:

- ◆ Afrit af auglýsingum um breytingartillöguna og samantekt um málsmeðferð.
- ◆ Samþykktir og undirritaðir uppdrættir, og greinargerð ef við á, í einu eintaki sem varðveitt verður hjá Skipulagsstofnun.
- ◆ Afrit af umsögnum viðeigandi stofnana s.s. Fornleifaverndar ríkisins, Umhverfisstofnunar, Vegagerðarinnar, heilbrigðiseftirlits, Siglingastofnunar og ISAVIA.
- ◆ Niðurstaða sveitarstjórnar, afrit af athugasemdum sem bárust og umsagnir um þær.

### 4. Í auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda komi fram:

- ◆ Tilvísun í viðeigandi greinar í skipulagslögum.
- ◆ Heiti og dagsetning deiliskipulags sem breytt er og lýsing á breytingu.
- ◆ Dagsetning á samþykkt sveitarstjórnar.



## DÆMI vegna verulegrar breytingar

### Skipulagsuppdráttur breytingartillögu:

Breyting á deiliskipulagi [heiti gildandi deiliskipulags], varðandi [staðar-/götuheiti og nr.] Heiti sveitarfélags		
Staðsetning reits á staðfestu aðskipulagi og/eða yfirlitsmynd	Hluti gildandi deiliskipulags	Tillaga að breytingu
Gildandi skilmálar	Dags. samþykktar sveitastjórnar og gildistöku mkv. 1:?.000	mkv. :1:?.000
Greinargerð Stefna aðalskipulags hverju er breytt rök nýir skilmálar	Skýringarmyndir og skýringartákn	Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá ___ til ___ var samþykkt í sveitarstjórn þann ____ 2012.
Samanburðartafla		Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda
		Upplýsingar um grunnkort, skipulagráðgjafa dags. gagna og tilvísun í önnur gögn

## DÆMI vegna óverulegrar breytingar

### Skipulagsuppdráttur breytingartillögu:

Breyting á deiliskipulagi [heiti gildandi deiliskipulags], varðandi [staðar-/götuheiti og nr.] Heiti sveitarfélags		
Staðsetning reits á staðfestu aðskipulagi og/eða yfirlitsmynd	Hluti gildandi deiliskipulags	Tillaga að breytingu
Gildandi skilmálar	Dags. samþykktar sveitastjórnar og gildistöku mkv. 1:?.000	mkv. :1:?.000
Greinargerð Stefna aðalskipulags hverju er breytt rök nýir skilmálar	Skýringarmyndir og skýringartákn	Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá ___ til ___ var samþykkt í sveitarstjórn þann ____ 2012.
Samanburðartafla		Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann ____ 2012.
		Upplýsingar um grunnkort, skipulagráðgjafa dags. gagna og tilvísun í önnur gögn

## 2. Auglýsing tillögu að verulegri breytingu í Lögbirtingablaði og í öðrum fjölmiðlum

sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga og skipulagsreglugerð

### Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Brekkuverfis í Staðarbæ

Bæjarstjórn Staðarbæjar auglýsir hér með tillögu að breytingu á deiliskipulagi Brekkuverfis í Staðarbæ samkvæmt 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Breytingin nær til reits sem afmarkast af Hlíðargötu, Túngötu, Brekkugötu og Aðalgötu. Lóðamörkum er breytt og hluti bygginga verða þrjár hæðir í stað tveggja hæða.

Breytingartillagan verður til sýnis á bæjarskrifstofunum að Vesturgötu 25 frá og með miðvikudeginum 7. mars nk. til og með miðvikudeginum 18. apríl 2012.

Þeim sem telja sig eiga hagsmuna að gæta er gefinn kostur á að gera athugasemdir við breytingartillöguna. Frestur til þess að skila inn athugasemdum rennur út miðvikudaginn 18. apríl 2012. Skila skal athugasemdum á bæjarskrifstofur Staðarbæjar, Vesturgötu 25.

**Bæjarstjóri Staðarbæjar**

## 3. Auglýsing sveitarstjórnar um niðurstöðu sína

sbr.3. mgr. 41. gr. skipulagslaga og skipulagsreglugerð

### Breyting á deiliskipulagi Brekkuverfis, Staðarbæ

Bæjarstjórn Staðarbæjar samþykkti þann 5. júní 2012 breytingu á deiliskipulagi Brekkuverfis.

Breytingin nær til reits sem afmarkast af Hlíðargötu, Túngötu, Brekkugötu og Aðalgötu og felst í að lóðamörkum er breytt og hluti bygginga verða þrjár hæðir í stað tveggja hæða.

Breytingin var auglýst skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 frá 7. mars til 18. apríl 2012. Þrjár athugasemdir bárust og hafa umsagnir sveitarstjórnar um þær verið sendar þeim sem þær gerðu. Sveitarstjórn samþykkti að Túngata 4 verði tvær hæðir í stað þriggja og hefur deiliskipulagið verið sent Skipulagsstofnun til yfirferðar.

Þeir sem óska frekari upplýsinga geta snúið sér til skipulagsfulltrúa Staðarbæjar.

**Bæjarstjóri Staðarbæjar**

## 4. Auglýsing sveitarstjórnar í B-deild Stjórnartíðinda

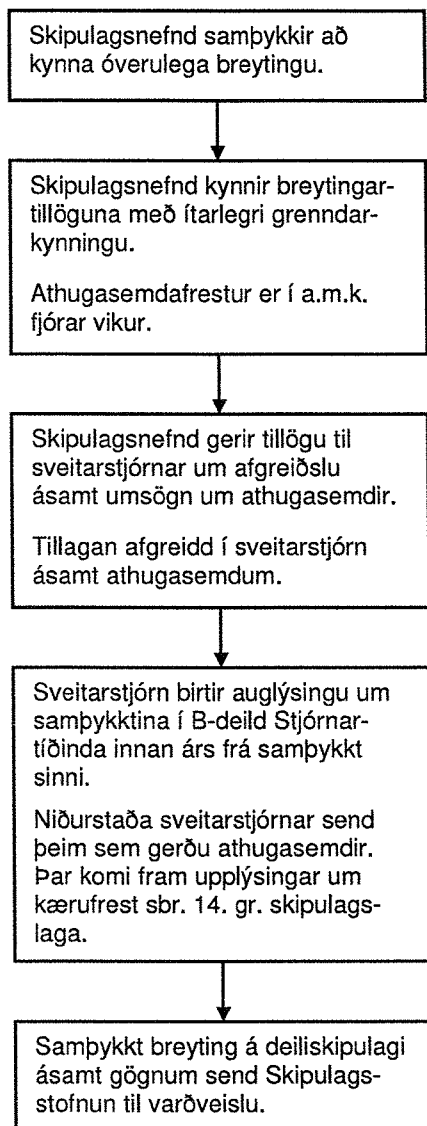
sbr. 2. mgr. 42. gr. skipulagslaga og skipulagsreglugerð

### Auglýsing um breytingu á deiliskipulagi Brekkuverfis, Staðarbæ

Bæjarstjórn Staðarbæjar samþykkti þann 5. júní 2012 breytingu á deiliskipulagi Brekkuverfis í Staðarbæ. Breytingin nær til reits sem afmarkast af Hlíðargötu, Túngötu, Brekkugötu og Aðalgötu og felst í að lóðamörkum er breytt og hluti bygginga verða þrjár hæðir í stað tveggja hæða.

Deiliskipulagsbreytingin hefur hlotið þá meðferð sem skipulagslög nr. 123/2010 mæla fyrir um og öðlast hún þegar gildi.

**Bæjarstjóri Staðarbæjar**



### 1. Breytingartillagan:

Uppdráttur og rökstuðningur eins og vegna verulegrar breytingar, sjá lýsingu í 1. lið á bls. 3 og dæmi á bls. 4. Í undirritunartexta skal þó vísað í 2. mgr. 43. gr. í stað 1. mgr. 43. gr.

### 2. Breytingartillagan:

Óverulega breytingu skal grenndarkynna en í henni felst að nágrönnum, sem skipulagsnefnd telur að hagsmuna eigi að gæta, er kynnt tillagan bréflaga og þeim gefinn kostur á að tjá sig og gera skriflegar athugasemdir innan ákveðins frests. Í grenndarkynningu þarf að koma fram:

- ◆ Tilvísun í 2. mgr. 43. gr. skipulags- og byggingarlaga.
- ◆ Staðsetning reits sem breytingin tekur til.
- ◆ Hvað felst í breytingunni, sbr. 1. lið hér að framan.
- ◆ Hvar hægt er að fá nánari upplýsingar.
- ◆ Hver tímamörk til að gera athugasemdir eru (í a.m.k. 4 vikur) og hvert skila skuli athugasemdum.
- ◆ Skipulagsnefnd er heimilt að stytta tímabil grenndarkynningar ef þeir, sem fengu grenndarkynninguna senda, undirrita yfirlýsingu á tillöguuppdráttinn um að þeir geri ekki athugasemdir við breytinguna.
- ◆ Skipulagsnefnd er heimilt að falla frá grenndarkynningu ef sýnt er fram á að breyting á deiliskipulagi eða leyfisskyld framkvæmd varði ekki hagsmuni annarra en sveitarfélagsins og/eða umsækjanda.

\* Sjá ennfremur leiðbeiningablað Skipulagsstofnunar nr. 8 um grenndarkynningar.

### 3. Auglýsing í B-deild Stjórnartíðinda:

Sjá 4. lið á bls. 3 og dæmi á bls. 5.

### 4. Til afgreiðslu Skipulagsstofnunar að grenndarkynningu lokinni:

Undirrituð gögn ásamt fylgiskjölum send Skipulagsstofnun til varðveislu.

## SKIPULAGSSTOFNUN

Laugavegi 166 • 150 Reykjavík

Sími 595 4100 • Bréfasími 595 4165

Tölvupóstur skipulagsstofnun@skipulagsstofnun.is • Heimasíða www.skipulagsstofnun.is



Akraneskaupstaður

Akraneskaupstaður  
bt. bæjarstjórnar  
Stilholti 16-18  
300 Akranes

Akranesi, 1. mars 2016  
1602244 HS

**Efni: Aðalskipulagsbreyting - Vallholt 5**

Á fundi skipulags- og umhverfisráðs Akraness, sem haldinn var þann 29. mars s.l. var fjallað um tillögu að breytingu aðalskipulags vegna lóðarinnar við Vallholt 5.

*Bókun skipulags- og umhverfisráðs:*

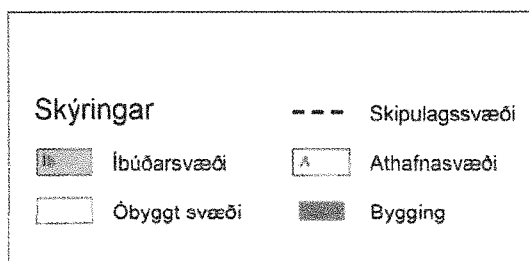
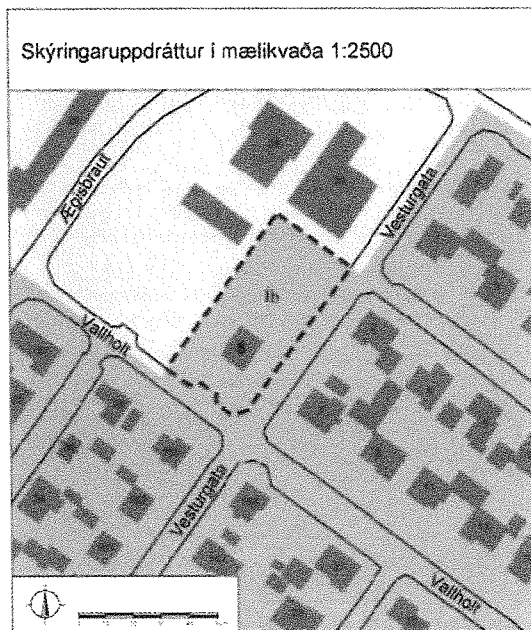
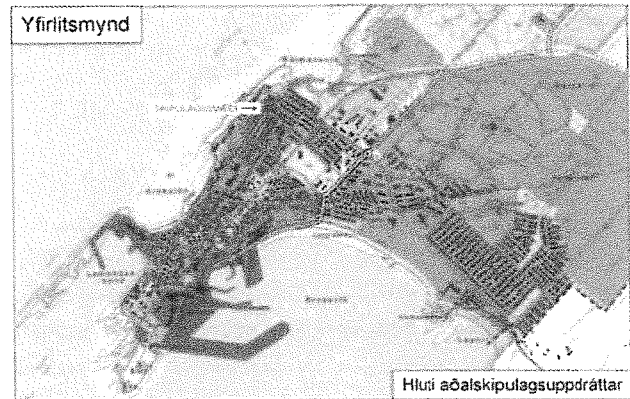
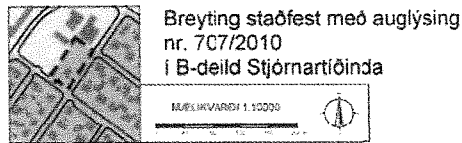
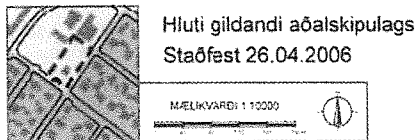
Skipulags- og umhverfisráð leggur til við bæjarstjórn að breyting á aðalskipulagi vegna Vallholts 5 verði auglýst í samræmi við 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr.123/2010 m.s.br.

Fyrir hönd Akraneskaupstaðar,

Sigurður Páll Harðarson,  
sviðsstjóri skipulags- og umhverfissviðs

Meðf.: Aðalskipulagsuppráttur  
Afrít: Runólf Þór Sigurðsson og Sóltún ehf

# Breyting á "Aðalskipulagi Akraness 2005-2017" - Breyting á skilmálum lóðar nr. 5 við Vallholt



Í gildi er aðalskipulag Akraness 2005-2017 sem var staðfest af umhverfisráðherra 26.4.2006. Breyting var gerð á aðalskipulagi fyrir lóðina Vallholt 5 sem tók gildi með auglýsing nr. 707/2010 í B-deild Stjórnartíðinda. Fyrir liggur deiliskipulag Ægisbrautar sem tók gildi með auglýsing nr. 722/2002. Breyting á deiliskipulag verður unnið þegar aðalskipulagsbreyting hefur verið staðfest.

Breytingin felur í sér að í stað íbúða í tveggja hæða fjölbýlishúsi sem þjónað gætt, nemendum Fjölbýlisskóla Vesturlands, má byggja fjölbýlishús á tveim hæðum. Nýtingarhlutfall lóðar minnkar úr 1,0 og verður eftir breytingu 0,75. Engin breyting verður gerð á uppdrætti.

Ástæða breytingar er að dregið hefur úr eftirspurn eftir heimavist meðal nemenda fjölbýlisskólans. Hinsvegar er aukin eftirspurn eftir íbúðir á almennum markaði.

Talið er að bílaumferð í nágrenni lóðar muni aukast við breytta landnotkun lóðarinnar. Fyrirhuguð landnotkun teist samræmast umhverfinu vei þar sem athafnasvæði og íbúðarbyggð er í nágrenni lóðarinnar.

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 35. gr. skipulags nr. 123/2010 m.s.br. var samþykkt í bæjarstjórn Akraneskaupstaðar þann

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann

Breyting á "Aðalskipulagi Akraness 2005-2017"  
Breyting á skilmálum lóðar nr. 5 við Vallholt



Mkv.	Dags	Varkhæði	Skráarheiti	Uppdráttur
1:2500/10000 (A4)	10.02.2016	a529-Akranes	a529-BR dgn	PIAURP

Skipulagsráðgjafi

Borgarbraut 61 • 310 Borgarnes • sími 435 1254  
landlinur@landlinur.is • www.landlinur.is

Ulla R. Pedersen  
Landslagsráðgjafi HÍLA



Akraneskaupstaður

Akraneskaupstaður

Stíllholti 16-18  
300 Akranesi

Akranesi, 1. mars 2016  
1511208 HS

**Efni: Deilisk. Ægisbrautar - Vallholt 5**

Á fundi skipulags- og umhverfisráðs Akraness, sem haldinn var þann 29. mars s.l., var fjallað um tillögu að breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar við Vallholt 5.

*Bókun skipulags- og umhverfisráðs:*

Skipulags- og umhverfisráð leggur til við bæjarstjórn að deiliskipulagsbreyting verði auglýst í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr.123/2010 m.s.br.

Fyrir hönd Akraneskaupstaðar,

Sigurður Páll Harðarson,

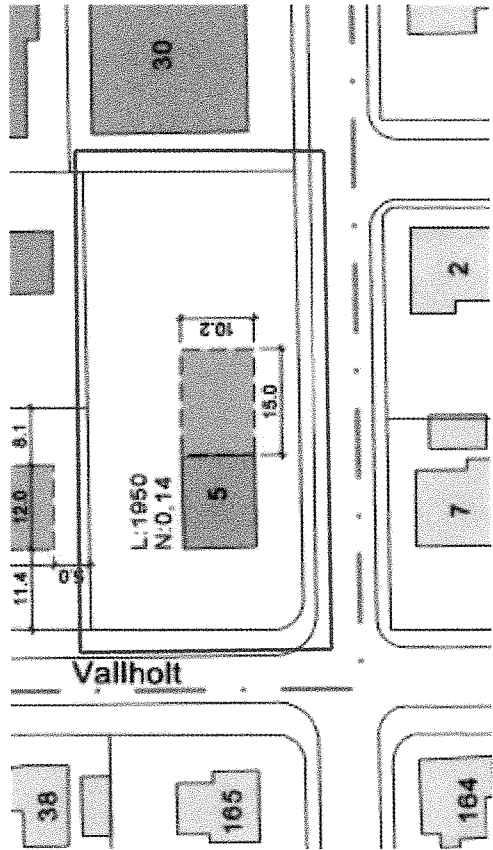
sviðsstjóri skipulags- og umhverfissviðs

Meðf.: Deiliskipulagsbreyting  
Afrít: Runólf Þór Sigurðsson og Sóltún ehf

One

**Heiti:** Skipulags- og umhverfisráð - 28 (29.2.2016) - Deilisk. Ægisbrautar - Vallholt 5  
**Fyrirtæki:** Sóltún ehf.  
**Mál:**  
**Númer:** 1511208  
**Dagsetning fundar:** 29.2.2016  
**Inngangur:** Tillaga að breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar við Vallholt 5.  
**Niðurstaða:**  
**Athugasemdir:** Skipulags- og umhverfisráð leggur til við bæjarstjórn að deiliskipulagsbreyting verði auglýst í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr.123/2010 m.s.br.

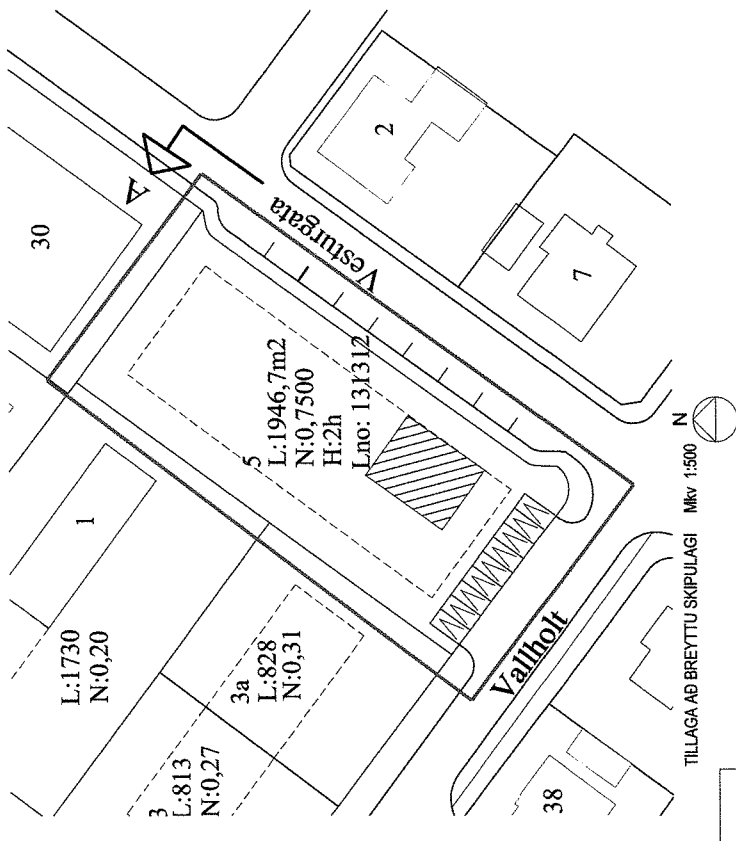
**DEILSKIPULAGSTILLAGA - VALLHOLTI 5 AKRANESI -**



GILDANDI DEILSKIPULAG AF LÖBINNI

Mkv 1:500

Skipulag samþykkt í bæjarstjórn Akranes þann 27.08.2002, auglýst í B-deild þann 25.08.2002 (deiliskipulagið er fyrir aðalskipulagsþrengingu af löðinni úr athafnarsvæði í íbúðarsvæði)



TILLAGA AD BREYTTU SKIPULAGI Mkv 1:500

**ASÝND VESTURGÖTU - SNB A-A 1=1000**

**GREINARGERÐ**

**FORSENDUR**

Í gildi er Aðalskipulag Akranes 2005-2017. Endurskoðað aðalskipulag fyrir löðina Vallholt 5 fók gildi: 31. ágúst 2010 þar sem notkun löðar var breytt úr athafnarstöð í íbúðarsvæði. Samkvæmt því er gert ráð fyrir 2 hæða íbúðarsvæði á löðinni og með nýtingarhúttúli að hámarki 7,5. Deiliskipulagsstillinga þessi er í samræmi landnotkun og stefnu aðalskipulagsins. Deiliskipulagsstillinga þessi nær einungis yfir löðina Vallholt 5. Fyrir er á svæðinu samþykkt deiliskipulag fyrir athafnarsvæði en verið er að breyta því í íbúðarsvæði.

**NÚVERANDI ÁSTAND - LÝSING Á SVÆÐINU**

Svæði hefur hingað til verið inn á athafnarsvæði og er eitt íbúðarhús þegar fyrir á löðinni. Það hús verður selt burt af svæðinu eða rifid. Löðin afmarkast að neðri hluta Vesturgötu að suð- austan og Vallholts að nord- vestan löðar. Löðin er á jafri aðhafna og íbúðarlöða. Löðin er með sjávarsýn í vestur og norður. Hæfingtan getur komið sterk inn á sumrin.

Landnámsnr löðar er; Landnr. 131312 og staðgreinisreitur deiliskipulagsvæðis (Löðar) er staðgr. 3000-01-00055103.

**MARKMIÐ DEILISKIPULAGSINS**

Markmið deiliskipulags þessa er bygging upp íbúðir í minni kantinum á svæðinu en samt í bland við almennum markað.

**SKILMÁLAR FYRIR VALLHOLTI 5:**

**Notkun húsnæðis og löðar - húsnæðis, byggingarmagn og nýtingarhúttúli löðar.**  
 Löðin er fyrir íbúðabyggingu. Innan skilgreinds byggingarættis má reisa nýbyggingu sem verður á tveimur hæðum. Nýbyggingin getur verið hvorð heldur staðsetyr eða úr forsetyrnum samlokuneyningum. Framan við hús verður komið fyrir bílastæðum. Húsið skal allt vera innan byggingarættis. Þó mega þakkanar, svahir og opin stigi vera utan byggingarættis. Litur á hús skal vera ljós og gluggar í dökkum lit eins og svartur/grár, brúnn, eða á litrofinu milli þessara litna.

- Mesta hæð: 7,00 m yfir gólfkvöða.
- Þakgerð: Rísþak =< 14°, eithalla 5°-10° eða flaut þak.
- Þakhalli: 0-14°.
- Fjöldi íbúðir: Allt að 17 íbúðir.
- Hámarks nýtingarhúttúli / HN: 0,75
- Gólfkóti: 0,30 cm yfir gólfhæð framan við hús m.v. Vesturgötu

**Gröður og yfirborð**

Gröðusejta má lággroður á lóð í tengslum við skjólveggi og skjólmyndir að íbúðarlöðum. Gröðurinn má ekki vera hærra en 1,2 m að hæð. Samtíð skal haft við aðlignandi löðarháfa um frágang. Á jarðhæð er fólki heimilt að stúka séráfnoretiti af 1-1,5m hári skjólgröðingu og skal þá öll skjólgröðing vera eins á öllu svæðinu. Innan löðar eru stétir framan við hús að Vesturgötu og við Vallholt. Sorp er meðfram gangstétt við Vesturgötu eða innanhús.

**Bílastæði**

Bílastæði verða verða meðfram Vesturgötu inniregin að lóð. Ksmáður vegna þess er á ábyrd löðarháfa. Einnig verða stungubílastæði meðfram Vallholti. Samkvæmt *Skipulagsveglagerð nr. 90/2013* segir að sveitarstjórn skuli taka afstöðu um fjölda bílastæða sem skuli byggja einstökum framkvæmdum. Gert er ráð fyrir 18 bílastæðum við löðina og þar af 2 fyrir fatlaða. Samanber krata algildrar hönnunar skal hafa 2 bílastæði á 11-20 íbúðir. Öll bílastæði eru innan löðar.

**Lagnir og fráveita**

Lagnir nýs húss mun tengjast núverandi lagnakerfi á svæðinu svo sem vegna rafmagns og fl. gera má ráð fyrir að enduréggja lagnir inn í lóð vegna aukins byggingarmagns á löðinni. Framkvæmdir skal vera unnt í föllu samræði við hlutaðeigandi stofnarnir og sveitarstjórn.

Gert verður löðarblað þegar byggt verður upp á löðinni þar sem gert verður nánari grein fyrir málþrengingu byggingarættis, hæðarkóta í m, bílastæðum og séráfnoretinu.

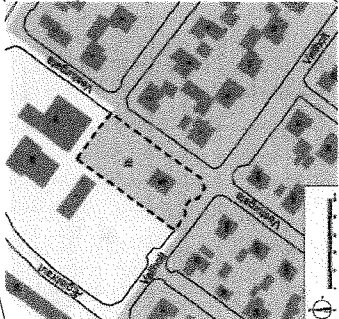


Hlut Aðalskipulags Akranes 2005-2017

**SKÝRINGAR:**

- DELISKIPULAGSMÖRK
- LÖÐARMÖRK
- BYGGINGARREITUR
- HÚS TIL NIÐURRIFIS
- ÚTIVISTARSVÆÐI
- ÍPRÓTTA- OG LEIKSVÆÐI
- SPENNISTÖÐ
- MEKSTAR GÖNGUBRAUTIR
- LÖÐARSTÆRÐ Í M2
- NÝTINGARHÚTTU FALL
- HÚSNÚMÉR

Aðalskipulagsþrenging af löðinni sem staðfest var 31. ágúst 2010



Deiliskipulag þetta var tekið tillit til í samræmi við skýringu af 13.10.2015 frá Samþykkt

heim. 2015 og 1

2015.

Íðlagna var tekið tillit til 2015 með aðgangsmálarætti af

2015.

Vegjóning um gólfhæðir var þar haldin í þessum skýringarblaði

þann 30.08.2015.

C:					
B:					
A:					
nr.	Dags.	Af.	Breyting		
Framstæð blaða A2					
<p><b>AL - HÖNNUN EHF</b>                  c/o Rannsóknir og Skýringar Byggingarmálaráðgjafi B.S.                  Laugavegur 17, 200 Akranes                  Sími: 090157-2489                  Sími: 0151-345 1 862-2993                  vefslóða: <a href="http://www.al-honnun.is">www.al-honnun.is</a></p>					
<p>Vereðni  <b>DEILISKIPULAG</b>  <b>VALLHOLTI 5</b></p>					
Vesturlátur					
Dags.	10.12.2015	Nr.	15-S-150Y	001	
Húsnúmer	R.P.S	Þráttar. R.P.S.	Aftr.	Mkv. 1:500; 1/1000	
Stað				Sími: 090157-2489	





**Heiti:** Skipulags- og umhverfissráð - 28 (29.2.2016) - Aðalskipulagsbreyting - Vallholt 5  
**Fyrirtæki:** Sóltún ehf.  
**Mál:**  
**Númer:** 1602244  
**Dagsetning fundar:** 29.2.2016  
**Inngangur:** Tillaga að breytingu aðalskipulags vegna lóðarinnar við Vallholt 5.  
**Niðurstaða:**  
**Athugasemdir:** Skipulags- og umhverfissráð leggur til við bæjarstjórn að breyting á aðalskipulagi vegna Vallholts 5 verði auglýst í samræmi við 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr.123/2010 m.s.br.

## FYRIRSPURN TIL SKIPULAGSFULLTRÚA

### 1. Fyrirspyrjandi:

Nafn fyrirspyrjanda / eiganda		Heimilisfang
Sálfríður efj		Digrasavegur
Kennitala	Netfang	
610808-0690	thorin.pas@sunnet.is	

Ef um fjöleignahús er að ræða þarf nafn forsvarsmanns

### 2. Lóð:

Heiti	Nr	Matshluti	Land
Vallholt 5			

- Umsækjandi hefur kynnt sér gildandi aðalskipulag
- Umsækjandi hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag  Ekki til

### 3. Fyrirspurn um:

Breytingu á aðalskipulagi

Deiliskipulag

Breytingu á deiliskipulagi

Breytingu á lóð / skiptingu lóðar

Annað \_\_\_\_\_

### Þess óskar:

Eigandi

Í umboði ei

Annar \_\_\_\_\_

### 4. Lýsing á erindi:

Aðalskipulag: Breyting felat í að ilúin almennar markað þar sem ilúin fyrir eldi þessu til áttar og N.H. minna
Deiliskipulag: Deiliskipulagshættu og þar er skilgreindur og N.H.

### 5. Meðfylgjandi gögn og upplýsingar varðandi fyrirspurnina:

- Skissur                       Samþykkt meðeigenda/lóðarhafa                       Br  
 Ljósmyndir                       Annað \_\_\_\_\_

6. Undirritun

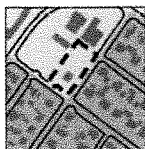
Tell lögu að breytingu á tákhlappi. Komist til skipulagsfulltrúar  
 Komi til byggingarleyfisumsóknar verður farið eftir ákvæðum laga byggingarreglugerðar og annarra laga og reglugerða sem við eiga.

Í fullu umboði lóðarhafa: Staður Akranesi

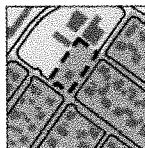
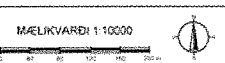
Nafn	Heimilisfang
Ronaldur J. Simeonsson	Sólmundar
Kennitala	Netfang
090157-2429	ronaldur@simon.is

EYÐ-102/01 Síða 1 af 1

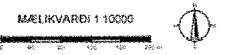
# Breyting á "Aðalskipulagi Akraness 2005-2017" - Breyting á skilmálum lóðar nr. 5 við Vallholt



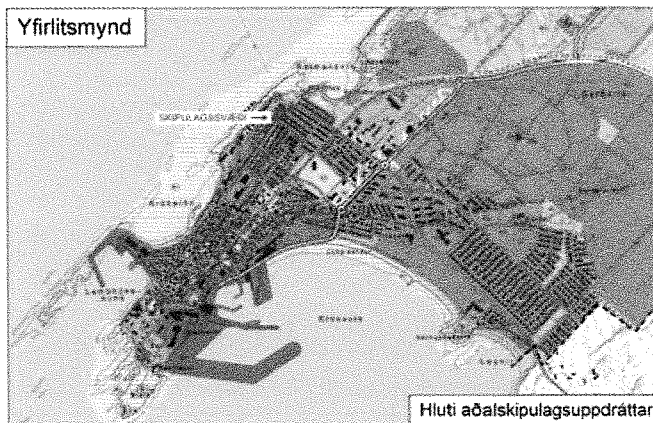
Hluti gildandi aðalskipulags  
Staðfest 26.04.2006



Breyting staðfest með auglýsing  
nr. 707/2010  
í B-deild Stjórnartíðinda

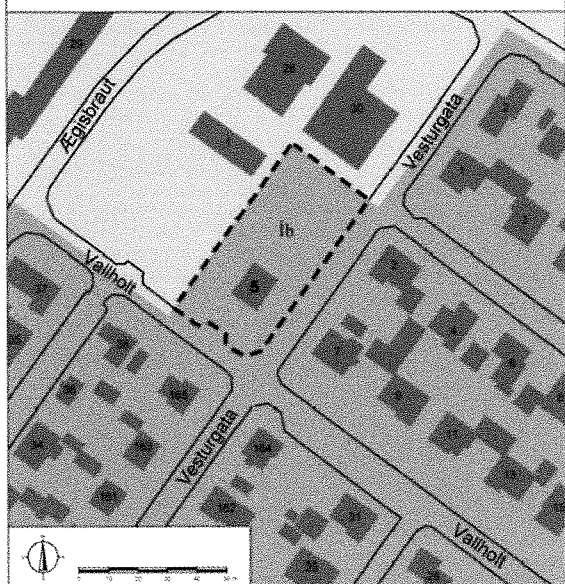


Yfirlitsmynd



Hluti aðalskipulagsuppdráttar

Skýringaruppdráttur í mælikvaða 1:2500



Í gildi er aðalskipulag Akraness 2005-2017 sem var staðfest af umhverfisráðherra 26.4.2006. Breyting var gerð á aðalskipulagi fyrir lóðina Vallholt 5 sem tók gildi með auglýsing nr. 707/2010 í B-deild Stjórnartíðinda. Fyrir liggur deiliskipulag Ægisbrautar sem tók gildi með auglýsing nr. 722/2002. Breyting á deiliskipulag verður unnið þegar aðalskipulagsbreyting hefur verið staðfest.

Breytingin felur í sér að í stað íbúða í tveggja hæða fjölbýlishúsi sem þjónað gætu nemendum Fjölbautaskóla Vesturlands, má byggja fjölbýlishús á tveim hæðum. Nýtingarhlutfall lóðar minnkar úr 1,0 og verður eftir breytingu 0,75. Engin breyting verður gerð á uppdrætti.

Ástæða breytingar er að dregið hefur úr eftirspurn eftir heimavist meðal nemenda fjölbautaskólans. Hinsvegar er aukin eftirspurn eftir íbúðir á almennum markaði.

Talið er að bílaumferð í nágrenni lóðar muni aukast við breytta landnotkun lóðarinnar. Fyrirhuguð landnotkun telst samræmast umhverfinu vel þar sem athafnasvæði og íbúðarbyggð er í nágrenni lóðarinnar.

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 36. gr. skipulags nr. 123/2010 m.s.br. var samþykkt í bæjarstjórn Akraneskaupstaðar þann

## Skýringar

	Skipulagssvæði
	Íbúðarsvæði
	Athafnasvæði
	Óbyggt svæði
	Bygging

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann

Breyting á "Aðalskipulagi Akraness 2005-2017"  
Breyting á skilmálum lóðar nr. 5 við Vallholt



Mkv. 1:2500/10000 (A4) Dags. 10.02.2016 Verkeiti a529-Akranes

Skráarheiti a529-BR.dgn Uppdráttur DP/URP

Skipulagsráðgjafi

Borgarbraut 61 • 310 Borgarnes • sími 435 1254  
landlinur@landlinur.is • www.landlinur.is

Ulla R. Pedersen  
Landslagsarkitekt FÍLA

**Guðný J. Ólafsdóttir**

---

**Frá:** ivar@landslog.is **Sent:** 15.2.2016 16:11:01  
**Til:** Hafdís Sigurþórsdóttir; Sigurður Páll Harðarson  
**CC:**  
**BCC:**  
**Efni:** RE: Vallholt 5, Akranesi  
**Viðhengi:** [image004.jpg](#), [image005.jpg](#), [image001.jpg](#)  
**Málsnúmer:** 1511208

Ok,

þá verður bara að skoða þetta með hliðsjón af fyrri hluta tölvubréfs míns ☺.

Ívar Pálsson hrl.  
Attorney at Law / Partner

**LANDSLÖG** |

Borgartún 26/105 Reykjavík  
Sími/Tel.: + (354) 520 2900  
<http://www.landslog.is>

**From:** Hafdís Sigurþórsdóttir [mailto:hafdis.sigurthorsdottir@akranes.is]  
**Sent:** 15. febrúar 2016 16:07  
**To:** Ívar Pálsson; Sigurður Páll Harðarson  
**Subject:** RE: Vallholt 5, Akranesi

Lóðinni var ekki úthlutað heldur hefur eign sem stendur á lóðinni verið seld, aðilar sem áttu lóðina breyttu aðalskipulagi og ætluðu í framhaldi að breyta deiliskipulagi en síðan hefur fasteignin verið seld.  
Kv. Hafdís

---

**From:** Ívar Pálsson [mailto:ivar@landslog.is]  
**Sent:** 15. febrúar 2016 15:14  
**To:** Sigurður Páll Harðarson  
**Cc:** Hafdís Sigurþórsdóttir  
**Subject:** RE: Vallholt 5, Akranesi

Sælir,

þetta er nú þínu óljóst skv. aðalskipulaginu en mér finnst sjálfsagt að halda þessu til haga þ.e. að a.m.k. hluti íbúða verði með þeim hætti að þær hendi slíkum aðilum til kaups eða sem leiguíbúðir. Ef ekki þá þurfi að skoða hvort rétt sé að breyta aðalskipulagi eða tilgreina að deiliskipulagið geri ekki ráð fyrir þessu. Líklegt er að bæjaryfirvöldum og mögulega íbúum hefur verið kynnt þessi breyting svona.

Annað sem mér finnst skipta máli, var þessari lóð úthlutað á þessum forsendum? Ef svo er þá verða menn að skoða það.

Ívar Pálsson hrl.  
Attorney at Law / Partner

# LANDSLÖG

Borgartún 26'105 Reykjavík  
Sími/Tel.: + (354) 520 2900  
<http://www.landslog.is>

**From:** Sigurður Páll Harðarson [<mailto:sigurdur.pall.hardarson@akranes.is>]  
**Sent:** 12. febrúar 2016 14:25  
**To:** Ívar Pálsson  
**Cc:** Hafdís Sigurbórsdóttir  
**Subject:** Vallholt 5, Akranesi

Blessaður Ívar

Hér er breyting á skipulagi sem gengur út á að reisa fjölbýlishús við Vallholt 5, sjá meðfylgjandi fylgiskjal. Það sem stendur í mér er breytingin sem gerð var á aðalskipulaginu á sínum tíma. Þar er mikið talað um að íbúðir eigi að nýtast fjölbrautarskólanemum. Hinsvegar eru fyrirætlanir verktaka aðrar þ.e. ekki að vera bundinn af því að íbúðir nýtist fjölbrautarskólanum. Heyri betur frá þér varðandi þetta.

Annað er búinn að biðja skipulagshöfund um að koma skýrar fram hverjar breytingar eru í deiliskipulaginu þ.e. tiltaka þær sérstaklega.

Bestu kveðjur,  
Sigurður Páll



Sigurður Páll Harðarson  
Sviðsstjóri skipulags- og umhverfissviðs  
S: 433-1000 / 849-4300  
Netfang: [sigurdur.pall.hardarson@akranes.is](mailto:sigurdur.pall.hardarson@akranes.is)  
[www.akranes.is](http://www.akranes.is) / [www.facebook.com/Akraneskaupstadur](https://www.facebook.com/Akraneskaupstadur)

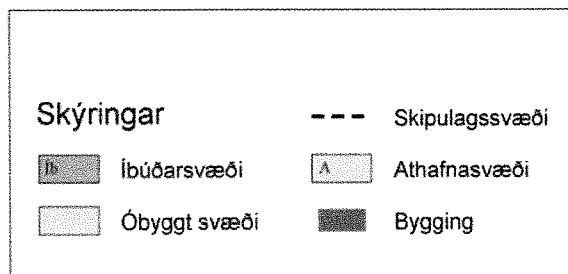
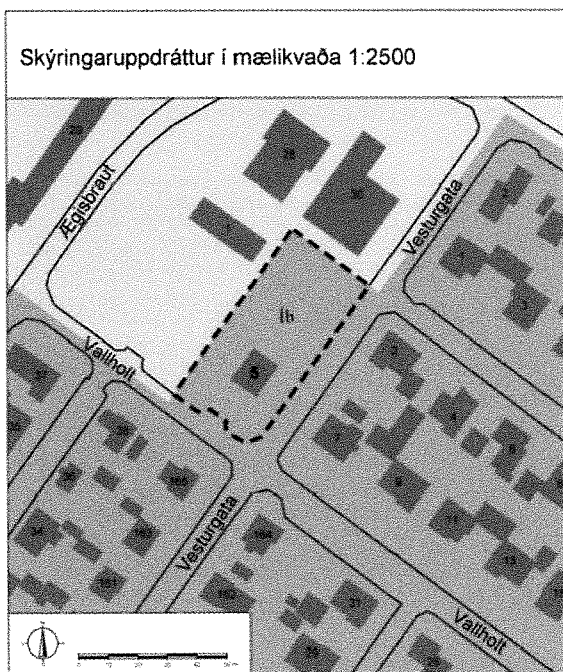
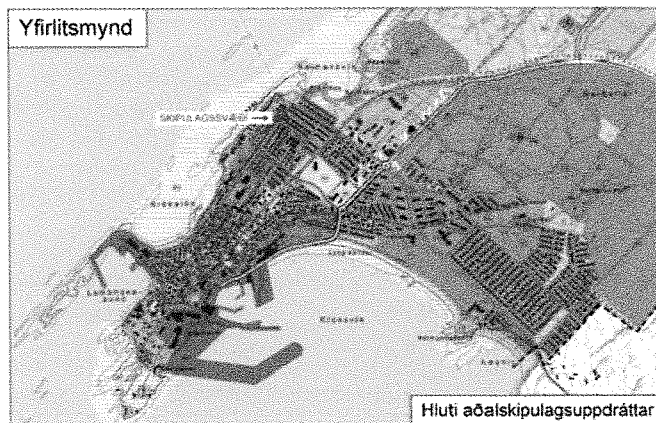
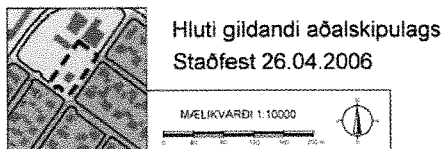
Vinsamlegast athugið að þessi tölvupóstur og viðhengi hans eru eingöngu ætluð þeim sem sendingin er stíluð á og gæti innihaldið upplýsingar sem eru trúnaðarmál. Hafið þér fyrir tilviljun, mistök eða án sérstakrar heimildar tekið við tölvupósti þessum og viðhengjum hans ber yður skv. 9. mgr. 47. gr. laga um fjarskipti nr. 81/2003 að gæta fyllsta trúnaðar, hvorki skrá upplýsingar hjá yður né notfæra yður þær á nokkurn hátt og tilkynna okkur samstundis um að þær hafi ranglega borist yður. Vinsamlegast eyðið þeim að því loknu.

---

**From:** Sigurður Páll Harðarson  
**Sent:** 12. febrúar 2016 14:20  
**To:** Sigurður Páll Harðarson  
**Subject:** 1511208 -

Bestu kveðjur,

# Breyting á "Aðalskipulagi Akraness 2005-2017" - Breyting á skilmálum lóðar nr. 5 við Vallholt



Í gildi er aðalskipulag Akraness 2005-2017 sem var staðfest af umhverfisráðherra 26.4.2006. Breyting var gerð á aðalskipulagi fyrir lóðina Vallholt 5 sem tók gildi með auglýsing nr. 707/2010 í B-deild Stjórnartíðinda. Fyrir liggur deiliskipulag Ægisbrautar sem tók gildi með auglýsing nr. 722/2002. Breyting á deiliskipulag verður unnið þegar aðalskipulagsbreyting hefur verið staðfest.

Breytingin felur í sér að í stað íbúða í tveggja hæða fjölbýlishúsi sem þjónað gætu nemendum Fjölbautaskóla Vesturlands, má byggja fjölbýlishús á tveim hæðum. Nýtingarhlutfall lóðar minnkar úr 1,0 og verður eftir breytingu 0,75. Engin breyting verður gerð á uppdrætti.

Ástæða breytingar er að dregið hefur úr eftirspurn eftir heimavist meðal nemenda fjölbautaskólans. Hinsvegar er aukin eftirspurn eftir íbúðir á almennum markaði.

Talið er að bílaumferð í nágrenni lóðar muni aukast við breytta landnotkun lóðarinnar. Fyrirhuguð landnotkun telst samræmast umhverfinu vel þar sem athafnasvæði og íbúðarbyggð er í nágrenni lóðarinnar.

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 36. gr. skipulags nr. 123/2010 m.s.br. var samþykkt í bæjarstjórn Akraneskaupstaðar þann

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Breyting á "Aðalskipulagi Akraness 2005-2017"  
Breyting á skilmálum lóðar nr. 5 við Vallholt



Mkv. Dags. Verkefni Skráarheiti Uppdráttur  
1:2500/10000 (A4) 10.02.2016 a529-Akranes a529-BR.dgn pp/URP

Skipulagsráðgjafi

Borgarbraut 61 • 310 Borgarnes • sími 435 1254  
landlinur@landlinur.is • www.landlinur.is

Ulla R. Pedersen  
Landslagsarkitekt FÍLA

**Guðný J. Ólafsdóttir**

---

**Frá:** Sigurður Páll Harðarson **Sent:** 12.2.2016 14:24:55  
**Til:** ivar@landslog.is  
**CC:** Hafdís Sigurbórsdóttir  
**BCC**  
**Efni:** Vallholt 5, Akranesi  
**Viðhengi:** [Vallholt 5 Deiliskipulagstillaga 2 10122015.pdf](#), [image001.jpg](#), [Aðalsk.2005-2017-Vallholt 5,10.11.2010.pdf](#)  
**Málsnúmer:** 1511208  
+ 1602 244

Blessaður Ívar

Hér er breyting á skipulagi sem gengur út á að reisa fjölbýlishús við Vallholt 5, sjá meðfylgjandi fylgiskjal. Það sem stendur í mér er breytingin sem gerð var á aðalskipulaginu á sínum tíma. Þar er mikið talað um að íbúðir eigi að nýtast fjölbrautarskólanemum. Hinsvegar eru fyrirætlanir verktaka aðrar þ.e. ekki að vera bundinn af því að íbúðir nýttist fjölbrautarskólanum. Heyri betur frá þér varðandi þetta.

Annað er búinn að biðja skipulagshöfund um að koma skýrar fram hverjar breytingar eru í deiliskipulaginu þ.e. tiltaka þær sérstaklega.

Bestu kveðjur,  
Sigurður Páll



Sigurður Páll Harðarson  
Sviðsstjóri skipulags- og umhverfissviðs  
S: 433-1000 / 849-4300  
Netfang: [sigurdur.pall.hardarson@akranes.is](mailto:sigurdur.pall.hardarson@akranes.is)  
[www.akranes.is](http://www.akranes.is) / [www.facebook.com/Akraneskaupstadur](http://www.facebook.com/Akraneskaupstadur)

Vinsamlegast athugið að þessi tölvupóstur og viðhengi hans eru eingöngu ætluð þeim sem sendingin er stíluð á og gæti innihaldið upplýsingar sem eru trúnaðarmál. Hafið þér fyrir tilviljun, mistök eða án sérstakrar heimildar tekið við tölvupósti þessum og viðhengjum hans ber yður skv. 9. mgr. 47. gr. laga um fjarskipti nr. 81/2003 að gæta fyllsta trúnaðar, hvorki skrá upplýsingar hjá yður né notfæra yður þær á nokkurn hátt og tilkynna okkur samstundis um að þær hafi ranglega borist yður. Vinsamlegast eyðið þeim að því loknu.

---

**From:** Sigurður Páll Harðarson  
**Sent:** 12. febrúar 2016 14:20  
**To:** Sigurður Páll Harðarson  
**Subject:** 1511208 -

Bestu kveðjur,  
Sigurður Páll

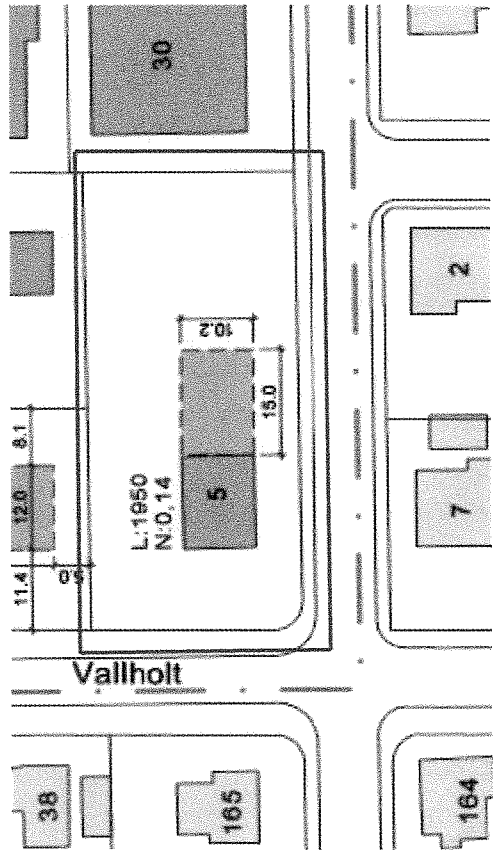




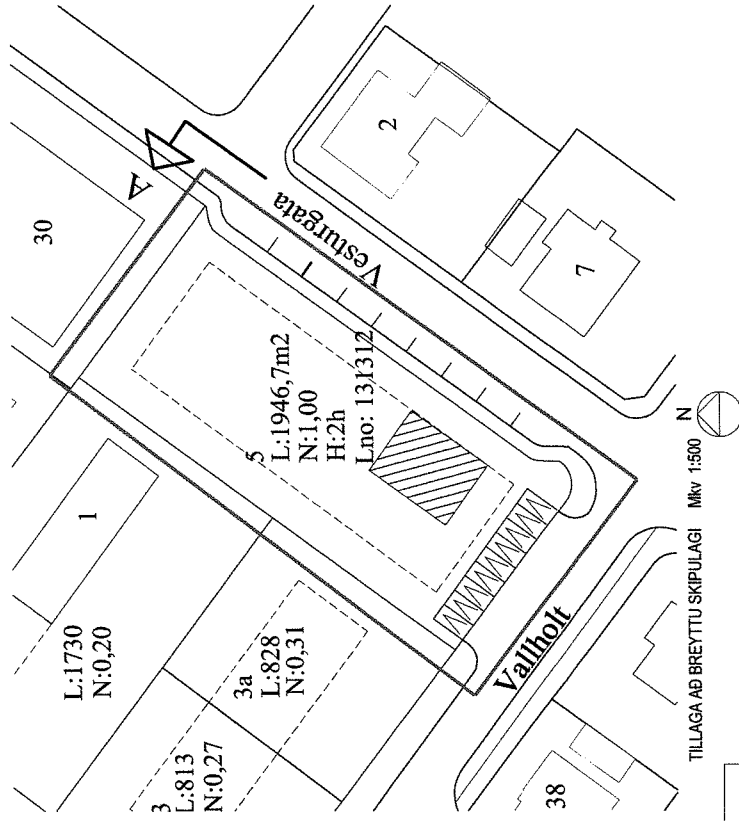
Sigurður Páll Harðarson  
Sviðsstjóri skipulags- og umhverfisviðs  
S: 433-1000 / 849-4300  
Netfang: [sigurdur.pall.hardarson@akranes.is](mailto:sigurdur.pall.hardarson@akranes.is)  
[www.akranes.is](http://www.akranes.is) / [www.facebook.com/Akraneskaupstadur](http://www.facebook.com/Akraneskaupstadur)

Vinsamlegast athugið að þessi tölvupóstur og viðhengi hans eru eingöngu ætluð þeim sem sendingin er stíluð á og gæti innihaldið upplýsingar sem eru trúnaðarmál. Hafið þér fyrir tilviljun, mistök eða án sérstakrar heimildar tekið við tölvupósti þessum og viðhengjum hans ber yður skv. 9. mgr. 47. gr. laga um fjarskipti nr. 81/2003 að gæta fyllsta trúnaðar, hvorki skrá upplýsingar hjá yður né notfæra yður þær á nokkurn hátt og tilkynna okkur samstundis um að þær hafi ranglega borist yður. Vinsamlegast eyðið þeim að því loknu.

# DEILSKIPULAGSTILLAGA - VALLHOLTI 5 AKRANESI -



GILDANDI DEILSKIPULAG AF AF LÖÐINNI  
Mkv 1:500  
Skipulag samþykkt í þæjarstjórn Akranes þann 27.08.2002 auglýst í B-deild þann 25.okt. 2002  
(deiliskipulagið er fyrir aðalskipulagsbreytingu af löðinni úr athafnarsvæði í íbúðarsvæði)



TILLAGA AÐ BREYTTU SKIPULAGI Mkv 1:500

## ASÝND VESTURGÖTU - SNIB A-A 1=1000

### GREINARGERÐ

#### FORSENDUR

Í gildi er Aðalskipulag Akranes 2005-2017. Endurskoðað aðalskipulag fyrir löðina Vallholt 5 tók gildi 31. ágúst 2010 þar sem nokkur löður var breitt úr athafnarlöð í íbúðarsvæði. Samkvæmt því er gert ráð fyrir 2 hæða íbúðarsvæði á löðinni og með nýtingarhlutfætti að hámarki 1,0. Deiliskipulagstillaga þessi er í samræmi landnotkun og stefnu aðalskipulagsins. Deiliskipulagstillaga þessi nær einungis yfir löðina Vallholt 5.

#### NÓVERANDI ÁSTAND - LÝSING Á SVÆÐINU

Svæði hefur hingað til verið inn á athafnarvæði og er eitt íbúðarhúsið þegar fyrir á löðinni. Það hús verður selt burt af svæðinu eða rifið. Löðin er markaðssett að neðri hluta Vesturgötu að suð- austan og Vallholts að norð- vestan löðar. Löðin er á jafri ahaða og íbúðalöða. Löðin er með sjávarsyn í vestur og norður. Hálgölan getur komið sterk inn á sumrin.

Landnámer löðar er: Landnr. 131312 og staðgreinirettur deiliskipulagsvæðis (Löðar) er staðgr. 3000-01-00055103.

#### MARKMIÐ DEILISKIPULAGSINS

Markmið deiliskipulags þessa er bygging upp íbúðir í minni kantinum á svæðinu en samt í bland við almennan markað.

#### SKILMÁLAR FYRIR VALLHOLTI 5:

##### Notkun húsnæðis og löðar - húsnæðis-, byggingarmagn og nýtingarhlutfalli löðar.

Löðin er fyrir íbúðabyggingu. Innan skilgreinds byggingarvæðis má reisa nýbyggingu sem verður á tveitum hæðum. Nýbyggingin getur verið hvort heldur staðseytt eða úr forsteyptum samlokunaeiningum. Framan við hús verður komið fyrir bílastæðum. Húsið skal allt vera innan byggingarvæðis. Þó mega þakannar, svalir og opin stígi vera utan byggingarvæðis. Litur á húsi skal vera ljós og gluggar í dökkum lit eins og svartur/gár, brúnn, eða á litrofinu milli þessara lita.

- Mesta hæð: 7,00 m yfir gólfkvóta.
- Þakgerð: Ríspak =< 14°, einhalla 5°-10° eða flatt þak.
- Þakhalli: 0-14°.
- Fjöldi íbúða: Allt að 17 íbúðir.
- Hámarks nýtingarhlutfall / HN: 1,00
- Gólfkóti: 0,30 cm yfir götuhæð framan við hús m.v. Vesturgötu

#### Gróður og yfirborð

Bílastæði verða verða meðfram Vesturgötu og skjólmyndir að íbúðarlöðum. Gróðurinn má ekki vera hærri en 1,2 m að hæð. Samtíð skal haft við aðlæggandi löðarhafa um frágang. Á jarðhæð er fátíki heimilt að stítkka séráfnafrestri af 1-1,5m hári skjólgröngu og skal þá öll skjólgröngur vera eins á öllu svæðinu. Innan löðar eru stíttir framan við hús að Vesturgötu og við Vallholt. Sorp er meðfram gangstítt við Vesturgötu eða innanhúss.

#### Bílastæði

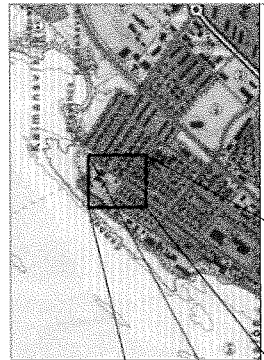
Bílastæði verða verða meðfram Vesturgötu innþegin að löð. einnig verða stungubílastæði meðfram Vallholti. Samkvæmt Skipulagsreglugerð nr. 90/2013 segir að sveitarstjórn skuli taka atstöðu um fjölda bílastæða sem skuli fylgja einstökum framkvæmdum.

Gert er ráð fyrir 18 bílastæðum við löðina og þær af 2 fyrir fatlaða. Samanber krata algjafir hönnunar skal hafa 2 bílastæði á 11-20 íbúðir. Öll bílastæði eru innan löðar.

#### Lagnir og frávetla

Lagnir nýs húss mun tengjast núverandi lagnakerfi á svæðinu svo sem vegna rafmagns og fl. gera má ráð fyrir að endurteggja lagnir inn í lóð vegna aukins byggingarmagns á löðinni. Framkvæmdir skul vera unnt í fullu samráði við hlutaðeigandi stofnanir og sveitarstjórn.

Gert verður löðarhláð þegar byggt verður upp á löðinni þar sem gert verður nánari grein fyrir málsetningu byggingarvæðis, hæðarkóta í m, bílastæðum og séráfnafrestum.



Hluti Aðalskipulags Akranes 2005-2017



#### SKÝRINGAR:

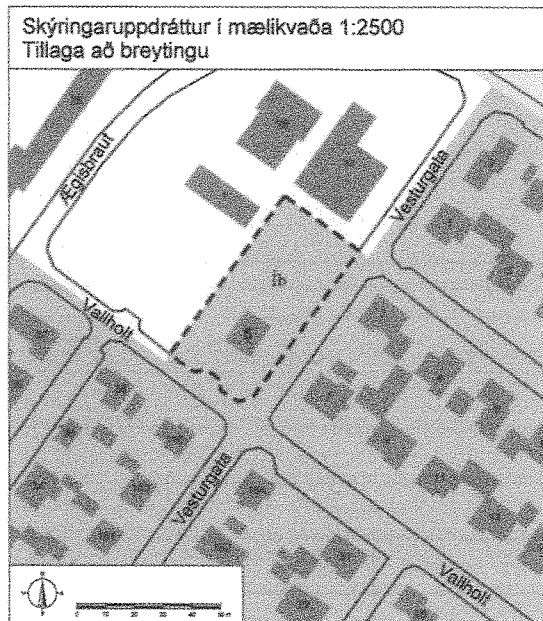
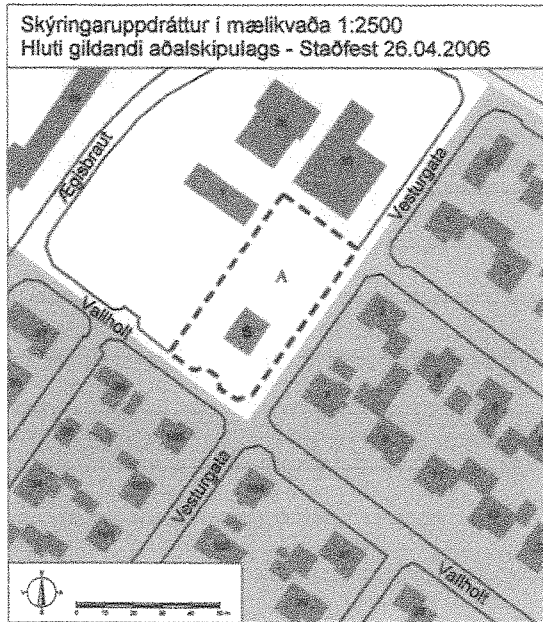
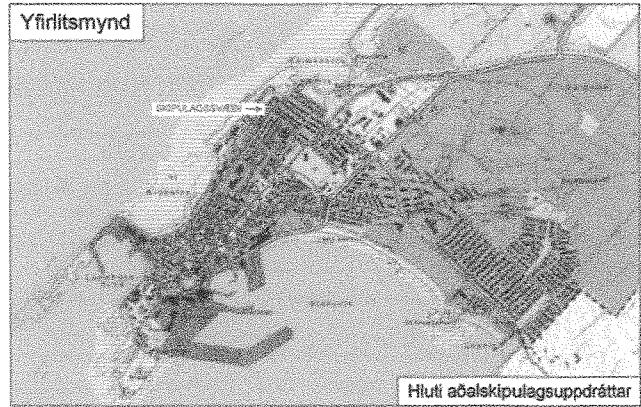
- DEILISKIPULAGSMÖRK
- LÖÐARMÖRK
- BYGGINGARREITUR
- HÚS TIL NIÐURRIFS
- ÚTIVISTARSVÆÐI
- ÞRÖTTA- OG LEIKSVÆÐI
- SPENNISTÖÐ
- MERKTAR GÖNGUBRAUTIR
- LÖÐARSTÆRÐ Í M2
- NÝTINGARHLUTFALL
- HÚSNÜMER

Aðalskipulagsbreyting af löðinni sem staðfest var 31. ágúst 2010  
Breytt landnotkun á löðinni úr athafnarlöð (A) í íbúðarsvæði (B)

Þessi skýring hefur verið samþykkt af stjórnunni á vegum stjórnvalda Akranes  
Stjórnunngæfi nr. 13/2015 vaf Samþykkt  
Dagur: ..... Månuður: ..... Árið: .....  
Uthlita var auglýst frá ..... 2015 með aðgangsmáladagsetningu  
Vingráðgjafi: ..... Deiliskipulagsvæði þar hafi hafið skipulagsáhrifa  
Dagur: ..... Månuður: ..... Árið: .....  
Húsnúmer: 0015

C:				
B:				
A:				
nr.	Dags.	Af.	Breyting	
Framstæð blaðið A2				
<b>AL - HÖNNUN EHF</b> Al - Hölun EHF 10. Laugavegur, 101 Reykjavík, Í.S. Sími: 090157-2389 Sími: 015-145 2 862-2903 Netfang: <a href="mailto:matil@al-holnun.is">matil@al-holnun.is</a>				
Veruleiki <b>DEILISKIPULAG</b> <b>VALLHOLTI 5</b> Veruleiki:				
Dags.	10.12.2015	Nr.	15-S-150 Y	001
Húsnúmer	R.P.S	Form	R.P.S.	Mkv: 1:500; 1/1000
Stað				Kr. 090157-2489

# Breyting á "Aðalskipulagi Akraness 2005-2017" - Breytt landnotkun á lóð númer 5 við Vallholt



Breytingin felur í sér að landnotkun á lóð númer 5 við Vallholt sem í gildandi aðalskipulagi er skilgreind sem athafnasvæði er breytt í íbúðarsvæði. Á lóðinni, sem er númír 2000 m<sup>2</sup> að stærð, er fyrirhugað að byggja íbúðir sem þjónað gætu nemendum Fjölbautaskóla Vesturlands. Byggja má fjölbýlishús á tveim hæðum. Nýtingarhlutfall lóðar má ekki fara yfir 1.

Í Fjölbautaskóla Vesturlands er auk hefðbundinna námsbrauta til stúdentsprófs fjöldi starfstengdra námsbrauta og iðn- og verknámsbraut sem höfðar til nemenda víða af landinu. Vilji er til þess í stjórn skólans að efla enn frekar þessar brautir. Í dagsskóla FV eru 600 nemendur. Við skólann er rekin heimavist með gæslu fyrir 64 nemendur en heimavistin annar ekki eftirspurn. Talin er þörf á heimavist fyrir 90-100 nemendur.

Meðalaldur nemenda á starfstengdum námsbrautum og verknámsbraut er hærri en meðalaldur nemenda á hefðbundnum námsbrautum til stúdentsprófs og talið er að það fyrirkomulag sem er í boði í dag samsvari ekki kröfum þeirra um aðstæður til búsetu. Fyrirhugað er að byggja á Vallholti 5 litlar íbúðir fyrir eldri nemendur FV.

Lóðin er 140 metra frá skólanum. Talið er að bílaumferð í nágrenni skólans muni ekki aukast við breytta landnotkun lóðarinnar. Fyrirhugað landnotkun teist samræmast umhverfinu vel þar sem athafnasvæði og íbúðarbyggð er í nágrenni lóðarinnar.

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 18 gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 m.s.br. var samþykkt í bæjarstjórn Akraneskaupstaðar þann

10. nóvember 2010.  
 Aðalskipulagsbreyting þessi var afgreidd af Skipulagsstofnun til staðfestingar umhverfisráðherra þann 21. júlí 2010.  
 [Signature]

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af umhverfisráðherra þann 31.08.2010.  
 [Signature]

Breyting á "Aðalskipulagi Akraness 2005-2017"  
 Breytt landnotkun á lóð númer 5 við Vallholt



Mkv.	Dags.	Verkefni	Skrárheiti	Uppdráttur
1:2500/10000 (A4)	25.09.2008	a528-Akranes	a529.dgn	bb

Skipulagsráðgjafi

- Skýringar**
- Skipulagssvæði
  - Íbúðarsvæði
  - Athafnasvæði
  - Óbyggt svæði
  - Bygging

Borgarbraut 61 • 310 Borgarnes • sími 435 1254  
 landlinur@landlinur.is • www.landlinur.is

Ulla R. Pedersen  
 Landslagsarkitekt FÍLA



**Heiti:** Skipulags- og umhverfisráð - 26 (1.2.2016) - Deilisk. - Ægisbrautar, vegna Vallholts 5

**Fyrirtæki:** Sóltún ehf.

**Mál:**

**Númer:** 1511208

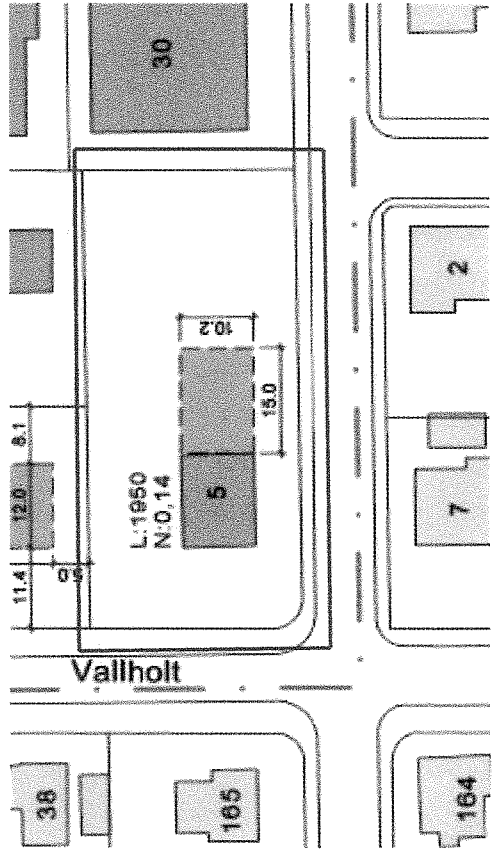
**Dagsetning fundar:** 1.2.2016

**Inngangur:** Tillaga að breytingu á deiliskipulagi.

**Niðurstaða:**

**Athugasemdir:** Málið kynnt.

# DEILISKIPULAGSTILLAGA - VALLHOLTI 5 AKRANESI -



GILDANDI DEILISKIPULAG AF AF LÖÐINNI

Mkv 1:500

Skipulag samþykkt í bæjarstjórn Akranes þann 27.08.2002, auglýst í B-deild þann 25.okt. 2002 (deiliskipulagið er fyrir aðalskipulagsþyngingu af löðinni úr athafnarsvæði (löðarsvæði))

ASÝND VESTURGÖTU - SNÍÐ A-A 1=1000

## GREINARGERÐ

### FORSENDUR

Í gildi er Aðalskipulag Akranes 2005-2017. Endurskoðað aðalskipulag fyrir löðina Vallholt 5 tók gildi 31. ágúst 2010 þar sem notkun löðar var breytt úr athafnarstöð í íbúðarsvæði. Samkvæmt því er gert ráð fyrir 2 hæða íbúðarsvæði á löðinni og með nýtingarhurftu að hámarki 1,0. Deiliskipulagsstillaða þessi nær einungis yfir löðina Vallholt 5.

### NÚVERANDI ÁSTAND - LÝSING Á SVÆÐINU

Svæði hefur hingað til verið inn á athafnarvæði og er eitt íbúðarhúsið þegar fyrir á löðinni. Það hús verður selt burt af svæðinu eða ríft. Löðin áttmarkað á með hliða Vesturgötu að suð- austan og Vallholti að norð- vesan löðar. Löðin er á jaðri athafna og íbúðarlöða. Löðin er með sjúkrarsýn í vestr og norður. Háfgolan getur komið sterk inn á sumrin.

Landnáminn löðar er; Landnr. 131312 og staðgreinisetur deiliskipulagsvæðis (Löðar) er staðgr. 3000-01-00055103.

### MARKMIÐ DEILISKIPULAGSINS

Markmið deiliskipulags þessa er bygging upp íbúðir í minni kaninum á svæðinu en samt í bland við almennan markað.

### SKILMÁLAR FYRIR VALLHOLTI 5:

Notkun húsnæðis og löðar - húsnæðis, byggingarmagn og nýtingarhurftufall löðar. Löðin er fyrir íbúðabyggingu. Innan skilgreinds byggingarsvæðis má reisa nýbyggingu sem verður á tveimur hæðum. Nýbyggingin getur verið heilar staðreynt eða úr forsteyptum samlokuneytingum. Framan við hús verður komið fyrir bílastæðum. Húsið skal allt vera innan byggingarsvæðis. Þó mega þakkanar, svaur og opin stigi vera utan byggingarsvæðis. Litur á fútu skal vera ljós og gluggar í dökkum lit eins og svartur/grár, brúnn, eða á litrofnu milli þessara litna.

- Mesta hæð: 7,00 m yfir gólfvöðu.
- Þakgerð: Ríspak  $\leq 14^\circ$ , einhalla  $5^\circ-10^\circ$  eða flatt þak.
- Þakhalli:  $0-14^\circ$ .
- Fjöldi íbúðar: Allt að 17 íbúðir.
- Hámarks nýtingarhurftufall / HN: 1,00
- Gólfkotti: 0,30 cm yfir götuheð framan við hús m.v. Vesturgötu

### Gróður og yfirborð

Bílastæði verða verða meðfram Vesturgötu innþrengi að löð, einnig verða stungubílastæði meðfram Vallholti. Samkvæmt *Skipulagsreglugerð nr. 90/2013* segir að sveitarstjórn skuli taka atstöðu um fjölda bílastæða sem skuli fylgja einstökum framkvæmdum.

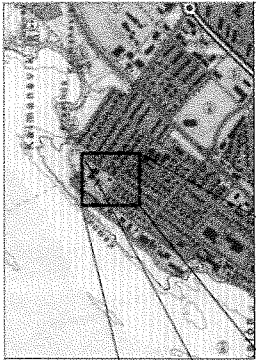
### Bílastæði

Gert er ráð fyrir 18 bílastæðum við löðina og þar af 2 fyrir fatið. Samanber krifa algjafnar hönnunar skal hafa 2 bílastæði á 11-20 íbúðir. Öll bílastæði eru innan löðar.

### Lagnir og frávetla

Lagnir nýs húss mun tengjast núverandi lagnakerfi á svæðinu svo sem vegna rafmagns og fl. gers má ráð fyrir að endurleggja lagnir inn í lóð vegna aukins byggingarmagns á löðinni. Framkvæmdin skal vera umtín í fullu samráði við hlutaeigandi stofnarnir og sveitarstjórn.

Gert verður löðarbláð þegar byggt verður upp á löðinni þar sem gert verður nánari grein fyrir málþyngingu byggingarsvæðis, hæðarkóta í m. bílastæðum og sérnaftartíum.



Hluti Aðalskipulags Akranes 2005-2017



Aðalskipulagsþynging af löðinni sem staðfest var 31. ágúst 2010. Breytt landnotkun á löðinni úr athafnarstöð (A) í íbúðarsvæði (B).

### SKÝRINGAR:

- DEILISKIPULAGSMÖRK
- LÖÐARMÖRK
- BYGGINGARREIUR
- HÚS TIL NÍÐURREIFS
- ÚTIVISTARSVÆÐI
- ÍFRÓTTA- OG LEIKSVÆÐI
- SPENNISTÖÐ
- MERKTAR GÖNGUBRAUTIR
- LÖÐARSTJERÐ Í M2
- NÝTINGARHLUTFALL
- HÚSNÚMER

Deiliskipulag þetta sem gefið hefur meðhöfundurinn er ákveðið 01. ágúst 2015 og er samþykkið til 12.2016 var samþykkið íbúðar 2015 og í febrúar 2015. Ráðgjafi var huglaust frá 2015 með aðlagðum breytingum til 2015. Nýgöngu- og gólfvöðu aðalskipulagsins var hafið í ljósmálum á milli 2015.

Franseró bláa A2

**AL - HÖNNUN EHF**  
 c/o Bauaffili v. Sigurðsson Þingumarkaður 18. St.  
 101 Reykjavík  
 Sími: 0901572489  
 Sími: 01513443 Sími: 8622093  
 Netfang: [vaallholti@annun.is](mailto:vaallholti@annun.is)

Vestheimir

**DEILISKIPULAG**  
**VALLHOLTI 5**

Vestheimir

Dagur:	10.12.2015	Nr.:	15-S-150Y	001	
Hannaf.:	R.P.S	Felur:	R.P.S.	Mkv:	1:500; 1/1000
Samb.:				Kr.:	090157-2489

TILLAGA AD BREYTTU SKIPULAGI Mkv 1:500



## UMSÓKN TIL SKIPULAGSFULLTRÚA

1511208

## 1. Lóð / svæði

Heiti	Húsnúmer
<i>Kallhall</i>	5

- Umsækjandi hefur kynnt sé gildandi aðalskipulag  
 Umsækjandi hefur kynnt sé gildandi deiliskipulag  
 Ekki til deiliskipulag  
 Deiliskipulag má finna á: [www.skipulagssja.skipbygg.is](http://www.skipulagssja.skipbygg.is)

## Umsókn um:

- Breytingu á aðalskipulagi  
 Deiliskipulag  
 Breyting á deiliskipulagi  
 Breyting á lóð / skipting lóðar  
 Framkvæmdaleyfi  
 Annað: \_\_\_\_\_

## 2. Umsækjandi / eigandi

Nafn	Dags.	Kennitala
<i>Sálfríður ehf</i>		610808-0690
Heimilisfang	Sími	Netfang
<i>Þingsmiðuvegi 14</i>		<i>janis.thorjens@summit.is</i>

Ef um fjöleigir húsnúmer er að ræða þarf nafn forsvarsmanns

## 3. Greiðandi

Nafn	Dags.	Kennitala
<i>Sálfríður ehf</i>		
Heimilisfang	Sími	Netfang
<i>Þingsmiðuvegi 14</i>		<i>Thorjens@summit.is</i>

## 4. Stutt lýsing á erindi \_\_\_\_\_

## 5. Meðfylgjandi gögn og upplýsingar varðandi umsókn – þar sem við á

(fyrirspurnir eru ekki teknar fyrir nema gögn hafi borist skipulagsfulltrúa)

- Uppdrættir dags. \_\_\_\_\_ fjöldi eint. \_\_\_\_\_  
 Bréf umsækjanda / hönnuðar, dags: \_\_\_\_\_  
 Greinagerð dags. \_\_\_\_\_ fjöldi eint. \_\_\_\_\_

- Breyting á landnotkun  
 Breyting á lóðarmörkum  
 Breyting á byggingarreit  
 Breyting á byggingarmagni  
 Fjölgun íbúða / fjölgun bílastæða  
 Mæliblað  
 Hæðarblað  
 Loftmynd  
 Umsögn minjastofnunar Ísland  
 Annað: \_\_\_\_\_

## 6. Undirritun

Í fullu umboði lóðarhafa, staður: *Akranes* dags. *13.11.15*

*Rannveig Þ. S.* *0901522455* *Leynisbrut* *rannveig@summit.is*  
 Nafn Kennitala Heimilisfang Netfang



UMSÓKN TIL SKIPULAGSFULLTRÚA

Útfyllist við afgreiðslu málsins: (umsækjandi fyllir ekki skjalið út hér að neðan)

Skipulagsfulltrúi:

- Í lagi.
- Uppdrættir ófullnægjandi, sjá athugasemdir.
- Fylgigögn vantar.

Athugasemdir (skipulags- og byggingarfulltrúi):

Frumathugandir mannvirkja og lóð:

Samgöngur:

Rarík:

Orkuveita:

Slökkvilið/brunavarnir:

Höfn:

**Guðný J. Ólafsdóttir**

---

**Frá:** Sigurður Páll Harðarson**Sent:** 12.2.2016 14:24:55**Til:** ivar@landslog.is**CC:** Hafdís Sigurbórsdóttir**BCC****Efni:** Vallholt 5, Akranesi**Viðhengi:** [Vallholt 5 Deiliskipulagstillaga 2 10122015.pdf](#), [image001.jpg](#), [Aðalsk.2005-2017-Vallholt 5,10.11.2010.pdf](#)**Málsnúmer:** 1602244

Blessaður Ívar

Hér er breyting á skipulagi sem gengur út á að reisa fjölbýlishús við Vallholt 5, sjá meðfylgjandi fylgiskjal. Það sem stendur í mér er breytingin sem gerð var á aðalskipulaginu á sínum tíma. Þar er mikið talað um að íbúðir eigi að nýtast fjölbrautarskólanemum. Hinsvegar eru fyrirætlanir verktaka aðrar þ.e. ekki að vera bundinn af því að íbúðir nýtist fjölbrautarskólanum. Heyri betur frá þér varðandi þetta.

Annað er búinn að biðja skipulagshöfund um að koma skýrar fram hverjar breytingar eru í deiliskipulaginu þ.e. tiltaka þær sérstaklega.

Bestu kveðjur,

Sigurður Páll



Sigurður Páll Harðarson

Sviðsstjóri skipulags- og umhverfissviðs

S: 433-1000 / 849-4300

Netfang: [sigurdur.pall.hardarson@akranes.is](mailto:sigurdur.pall.hardarson@akranes.is)

[www.akranes.is](http://www.akranes.is) / [www.facebook.com/Akraneskaupstadur](https://www.facebook.com/Akraneskaupstadur)

Vinsamlegast athugið að þessi tölvupóstur og viðhengi hans eru eingöngu ætluð þeim sem sendingin er stíluð á og gæti innihaldið upplýsingar sem eru trúnaðarmál. Hafið þér fyrir tilviljun, mistök eða án sérstakrar heimildar tekið við tölvupósti þessum og viðhengjum hans ber yður skv. 9. mgr. 47. gr. laga um fjarskipti nr. 81/2003 að gæta fyllsta trúnaðar, hvorki skrá upplýsingar hjá yður né notfæra yður þær á nokkurn hátt og tilkynna okkur samstundis um að þær hafi ranglega borist yður. Vinsamlegast eyðið þeim að því loknu.

---

**From:** Sigurður Páll Harðarson**Sent:** 12. febrúar 2016 14:20**To:** Sigurður Páll Harðarson**Subject:** 1511208 -

Bestu kveðjur,

Sigurður Páll

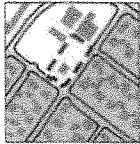




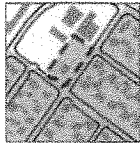
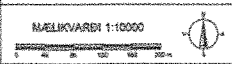
Sigurður Páll Harðarson  
Sviðsstjóri skipulags- og umhverfisviðs  
S: 433-1000 / 849-4300  
Netfang: [sigurdur.pall.hardarson@akranes.is](mailto:sigurdur.pall.hardarson@akranes.is)  
[www.akranes.is](http://www.akranes.is) / [www.facebook.com/Akraneskaupstadur](http://www.facebook.com/Akraneskaupstadur)

Vinsamlegast athugið að þessi tölvupóstur og viðhengi hans eru eingöngu ætluð þeim sem sendingin er stíluð á og gæti innihaldið upplýsingar sem eru trúnaðarmál. Hafið þér fyrir tilviljun, mistök eða án sérstakrar heimildar tekið við tölvupósti þessum og viðhengjum hans ber yður skv. 9. mgr. 47. gr. laga um fjarskipti nr. 81/2003 að gæta fyllsta trúnaðar, hvorki skrá upplýsingar hjá yður né notfæra yður þær á nokkurn hátt og tilkynna okkur samstundis um að þær hafi ranglega borist yður. Vinsamlegast eyðið þeim að því loknu.

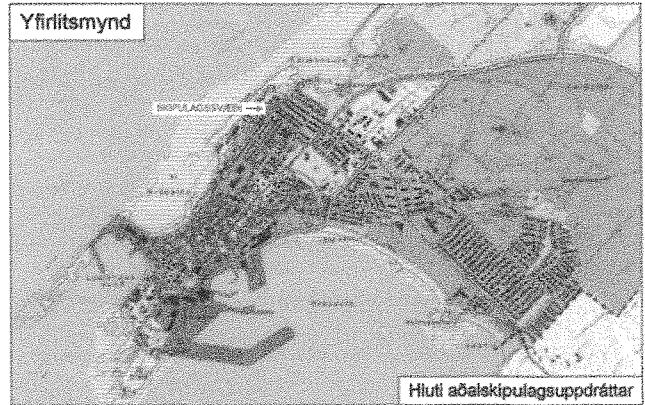
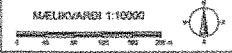
# Breyting á "Aðalskipulagi Akraness 2005-2017" - Breytt landnotkun á lóð númer 5 við Vallholt



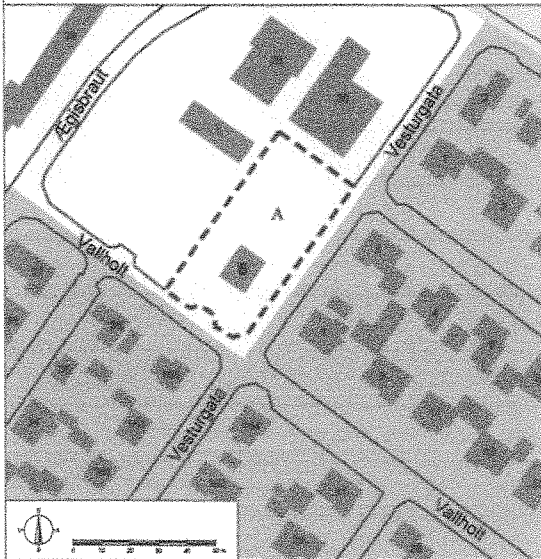
Hluti gildandi aðalskipulags  
Staðfest 26.04.2006



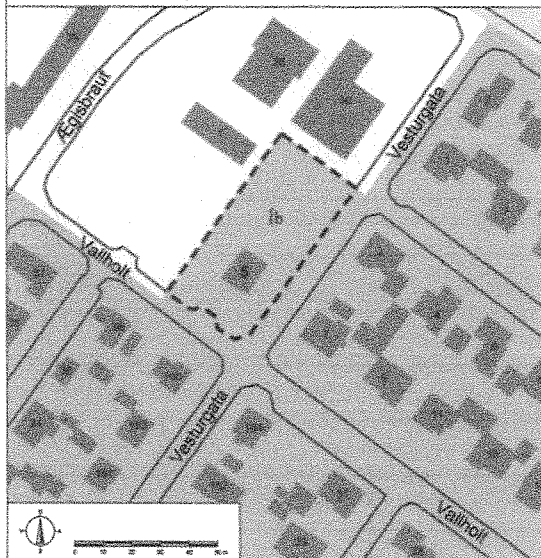
Tillaga að breytingu



Skýringaruppráttur í mælikvaða 1:2500  
Hluti gildandi aðalskipulags - Staðfest 26.04.2006



Skýringaruppráttur í mælikvaða 1:2500  
Tillaga að breytingu



Breytingin felur í sér að landnotkun á lóð númer 5 við Vallholt sem í gildandi aðalskipulagi er skilgreind sem athafnasvæði er breytt í íbúðarsvæði. Á lóðinni, sem er númír 2000 m<sup>2</sup> að stærð, er fyrirhugað að byggja íbúðir sem þjónað gætu nemendum Fjölbrautaskóla Vesturlands. Byggja má fjölbýlishús á tveim hæðum. Nýtingarhlutfall lóðar má ekki fara yfir 1.

Í Fjölbrautaskóla Vesturlands er auk hefðbundinna námsbrauta til stúdentsprófs fjöldi starfstengdra námsbrauta og iðn- og verknaðsbraut sem höfðar til nemenda víða af landinu. Vilji er til þess í stjórn skólans að efla enn frekar þessar brautir. Í dagskóla FV eru 600 nemendur. Við skólann er rekin heimavist með gæslu fyrir 64 nemendur en heimavistin annar ekki eftirspurn. Talin er þörf á heimavist fyrir 90-100 nemendur.

Meðalaldur nemenda á starfstengdum námsbrautum og verknámsbraut er hærri en meðalaldur nemenda á hefðbundnum námsbrautum til stúdentsprófs og talið er að það fyrirkomulag sem er í boði í dag samsvari ekki kröfum þeirra um aðstæður til búsetu. Fyrirhugað er að byggja á Vallholti 5 lítlar íbúðir fyrir eldri nemendur FV.

Lóðin er 140 metra frá skólanum. Talið er að bílaumferð í nágrenni skólans muni ekki aukast við breytta landnotkun lóðarinnar. Fyrirhugað landnotkun teist samræmast umhverfinu vel þar sem athafnasvæði og íbúðarbyggð er í nágrenni lóðarinnar.

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 18 gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 m.s.br. var samþykkt í bæjarstjórn Akraneskaupstaðar þann

10. nóvember 2010.

Aðalskipulagsbreyting þessi var afgreidd af Skipulagsstofnun til staðfestingar umhverfisráðherra þann

21. júlí 2010  
 31.08.2010  
 Bæjarstjórn Akranes

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af umhverfisráðherra þann

Breyting á "Aðalskipulagi Akraness 2005-2017"  
Breytt landnotkun á lóð númer 5 við Vallholt



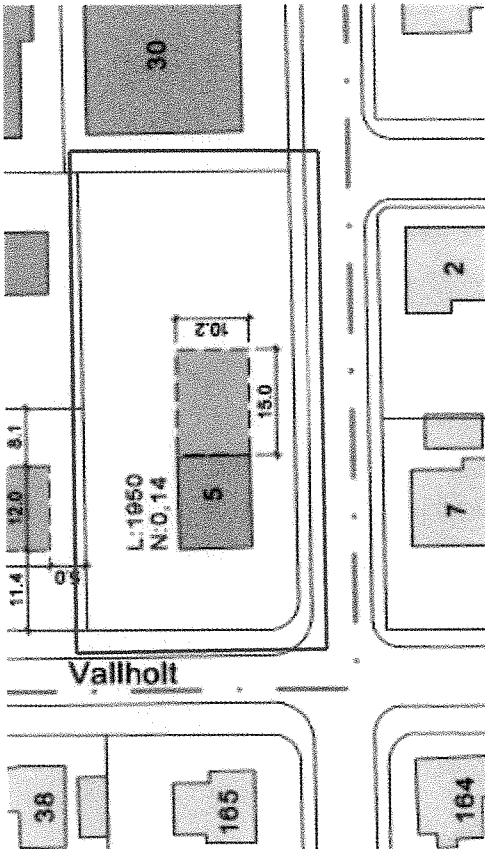
Mkv.	Dags.	Verkefni	Skrárhætti	Uppdráttur
1:2500/10000 (A4)	25.09.2008	a529-Akranes	a529.dgn	pp

Skipulagsráðgjafi

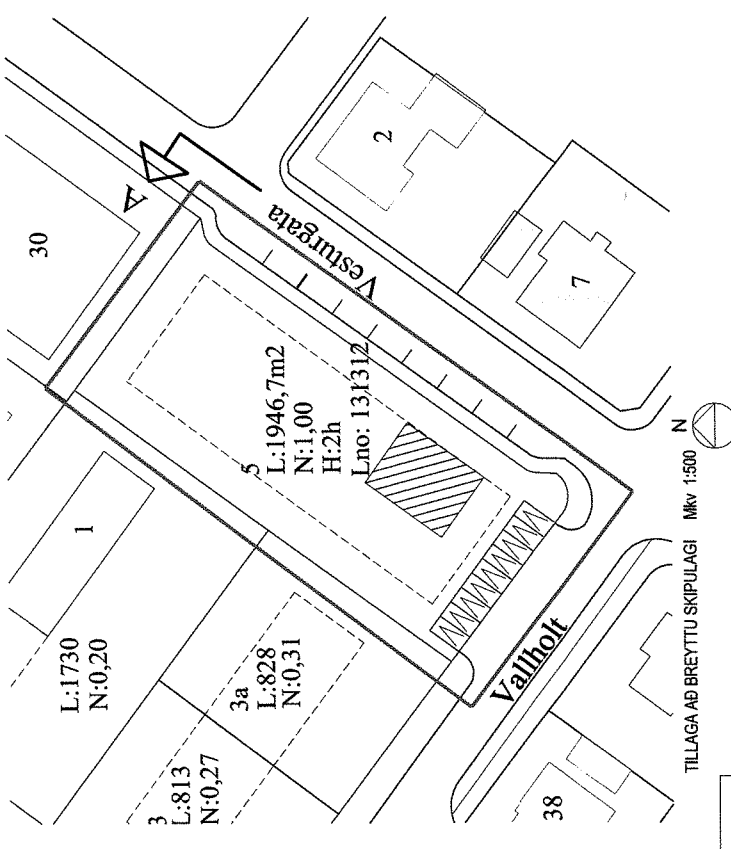
## Skýringar

- Íbúðarsvæði
- Skipulagssvæði
- Óbyggt svæði
- Athafnasvæði
- Bygging

# DEILSKIPULAGSTILLAGA - VALLHOLTI 5 AKRANESI -



GILDANDI DEILSKIPULAG AF LÖBINN  
Mkv 1:500  
Skjalag samþykkt í bæjarstjórn Akranes þann 27.09.2002, auglýst í B-deild þann 25.04.2002  
(deiliskipulagið er fyrir aðalskipulagsbreytingu á löðinni úr athafnarvæði í íbúðarsvæði)



TILLAGA AÐ BREYTTU SKIPLAGI Mkv 1:500

## ÁSYND VESTURGÖTU - SNB A-A 1=1000 GREINARGERÐ

### FORSENDUR

Í gildi er Aðalskipulag Akranes 2005-2017. Endurskoðað aðalskipulag fyrir löðina Vallholt 5 lók gildi 31. ágúst 2010 þar sem nokkur löðar voru breittar úr athafnarvæði í íbúðarsvæði. Samkvæmt því er gert ráð fyrir 2 hæða íbúðarsvæði á löðinni og með nýtingarhlutfalli að hámarki 1,0. Deiliskipulagstillaga þessi er í samræmi landnotkun og sacnu aðalskipulagsins. Deiliskipulagstillaga þessi nær einungis yfir löðina Vallholt 5.

### NÚVERANDI ÁSTAND - LÝSING Á SVÆÐINU

Swæði löður hingað til verið inn á athafnarvæði og er sítu íbúðarhúsið þegar fyrir á löðinni. Það hús verður selt burt af svæðinu eða rífið. Löðin afmarkast að neðri hluta Vesturgötu að suð- austan og Vallholts að norð- vestan löðar. Löðin er á jafri athafna og íbúðarlöða. Löðin er með sjávarsýn í vestur og norður. Hafgölan getur komið sérk inn á sumrin. Landnáumur löðar er; Landnr. 131312 og staðgreinisreitur deiliskipulagsvæðis (Löðar) er staðgr. 3000-01-00055103.

### MARKMÍÐ DEILISKIPULAGSINS

Markmið deiliskipulags þessa er byggja upp íbúðir í minni kantinum á svæðinu en samt í bland við áttímanan markað.

### SKILMÁLAR FYRIR VALLHOLTI 5:

**Nokkur húsnæðis og löðar - hásgærd, byggjargarmagn og nýtingarhlutfall löðar.**  
Löðin er fyrir íbúðabyggingu. Innan skilgreinds byggjarmagns má reisa nýbyggingu sem verður á tveimur hæðum. Nýbyggingin getur verið hvort heldur stöðugt eða úr forsteyptum samlokneitingum. Framan við hús verður komið fyrir bílastæðum. Húsið skal sítu vera innan byggjarmagns. Þó mega þakkarar, svalir og opin stigi vera utan byggjarmagns. Litur á húsi skal vera ljós og gluggar í útdráttum lit eins og svartargrár, brúnn, eða á litrofinu milli þessara litna.

- Mesta hæð: 7,00 m yfir gólfkvaða.
- Þakgerð: Rísþak  $\leq 14^\circ$ , einhalla  $5^\circ-10^\circ$  eða flatt þak.
- Þakhalli: 0-14°.
- Fjöldi íbúða: Allt að 17 íbúðir
- Hámarks nýtingarhlutfall / HN: 1,00
- Gólfkóti: 0,30 cm yfir gólfhæð framman við hús m.v. Vesturgötu

### Gróður og yfirborð

Gróðursetja má laggroður á lóð í tengslum við skjólveggi og skjólmyndarir að íbúðarlöðum. Gróðurinn má ekki vera hærr en 1,2 m að hæð. Samtíð skal haft við aðliggjandi löðarhafa um frágang. Á jarðhæð má ekki heimil að stíttaka sérframtítt af 1-1,5m hári skjólgrönging og skal þá öll skjólgrönging vera eins á öllu svæðinu. Innan löðar eru stettir framman við hús að Vesturgötu og við Vallholt. Sorp er meðfram gangstétt við Vesturgötu eða innanhúss.

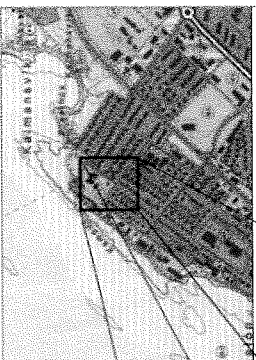
### Bílastæði

Bílastæði verða verða meðfram Vesturgötu undregin að löð. einnig verða stungubílastæði meðfram Vallholti. Samkvæmt Skiplagsreglugerð nr. 90/2013 segir að sveitarstjórn skuli taka afstöðu um fjölda bílastæða sem skuli fylgja einstökum framkvæmdum. Gert er ráð fyrir 18 bílastæðum við löðina og þar af 2 fyrir fátíða. Samanber krata algildrar hönnunar skal háfa 2 bílastæði á 11-20 íbúðir. Öll bílastæði eru innan löðar.

### Lagnir og fráveita

Lagnir nýs húss mun tengjast núverandi lagnakerfi á svæðinu svo sem vegna rafmagns og fl. gers má ráð fyrir að endurleggja lagnir inn í lóð vegna aukins byggjarmagns á löðinni. Framkvæmdin skal vera uminn í fullu samráði við hlutaðeigandi stofnarnir og sveitarstjórn.

Gert verður lóðarbláð þegar byggt verður upp á löðinni þar sem gert verður nánnari grein fyrir málþingingu byggjarmagns, hæðarkóta í m, bílastæðum og sérframtíttum.



Hluti Aðalskipulags Akranes 2005-2017

### SKYRINGAR:

- DEILISKIPULAGSMÖRK
- LÖÐARMÖRK
- BYGGJARGARREITUR
- HÚS TIL NÍÐURRÍFS
- ÚTIVISTARSVÆÐI
- ÍFRÖTTA- OG LEIKSVÆÐI
- SPENNISTÖÐ
- MERKTAR GÖNGUBRAUTIR
- LÖÐARSTÆRD ÍMÐ
- NÝTINGARHLUTFALL
- HÚSNÚMÉR

Máskipulagsbreyting af löðinni sem staðfest var 31. ágúst 2010  
Breytt landnotkun á löðinni úr athafnarvæði (A) í íbúðarsvæði (B)

Máskipulagsbreyting af löðinni sem staðfest var 31. ágúst 2010  
Breytt landnotkun á löðinni úr athafnarvæði (A) í íbúðarsvæði (B)

Deiliskipulag þetta er gefið hefur meðhöfnd í samræmi við ákvarð. g.  
skiplagsreglugerð nr. 132/2011 var samþykkt í  
júni þann 2013 og í  
október þann 2015.  
Í lögum var upplýst frá 2013 með skilgreindartítt af  
Veggstíttum gálfhæð deiliskipulagsins var þetta hluti af skilgreindum  
þann 2013.

C:					
B:					
A:					
nr.	Dags.	Af.	Breyting		
Framstæð blaða A2					
<b>AL - HÖNNUN EHF</b>					
v. Bændislaug Skjalagreglugerð B.S. 101 Reykjavík, 3. hæð Sími: 090157-2489 Sími: 011-2442   Sími: 862-2993 Vefbúi: <a href="http://www.al-honnun.is">www.al-honnun.is</a>					
<b>DEILISKIPULAG</b>					
<b>VALLHOLTI 5</b>					
Vestibúur:					
Dags.	10.12.2015	Nr.	15-S-150Y	001	
Höfundur	R.P.S.	Forstj. R.P.S.	Aftr.	Mkv. 1:500; 1:1000	
Stað				Sími: 090157-2489	