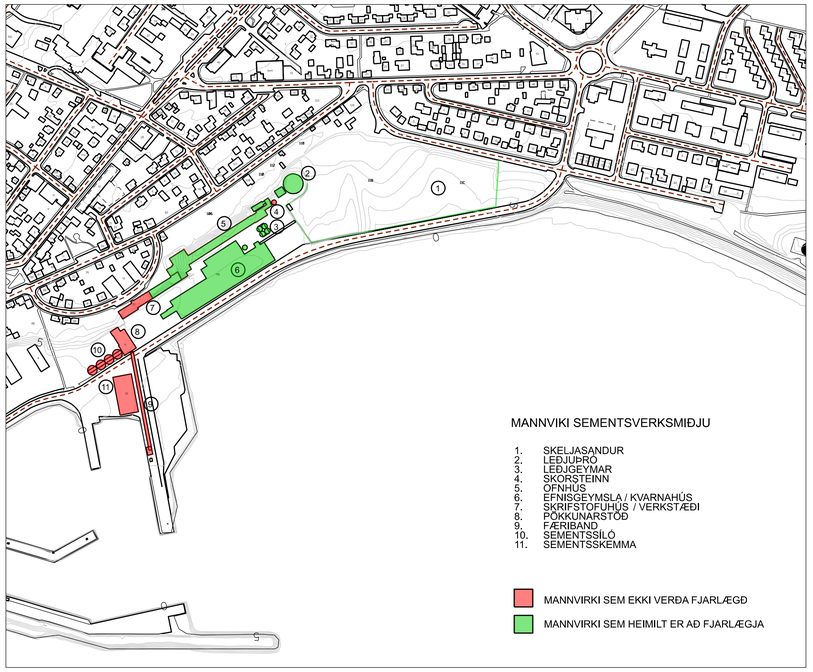
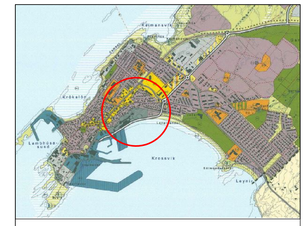
SEMENTSREITUR - DEILISKIPULAG

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

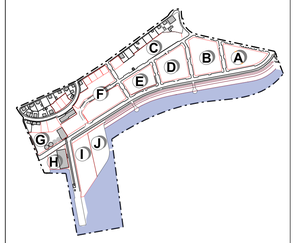


SKIPULAGSSVÆÐI Í DAG

SKÝRINGARUPPDRÁTTUR Mkv. 1:1000



ADALSKIPULAG AKRANESS 2005-2017



REITASKIPAN

SKÝRINGAR:

- Núverandi byggingar
- Afmörkun deiliskipulagsreits
- Byggingarreitur nýbygginga
- Byggingarreitur ásýnd
- Landfylling
- Lóðamörk
- Göngubraut
- Mænisstefna
- Byggingarreitur fyrir kjallara og bílakjallara
- Leiðbeinandi skipting hæða
- Leiðbeinandi staðsetning gegnumaksturs eða göngutengingar
- Kvöð um göngutengsl
- Kvöð um almenna umferð
- XK — Hæðir / kjallari
- Innkeyrsla í bílakjallara
- Gróður - staðsetning leiðbeinandi
- Leiðbeinandi staðsetning hjólastæða
- P — Bílastæði
- * — Uppbrot í þaki, staðsetning leiðbeinandi
- (G=X.X) — Leiðbeinandi götukóti
- Núverandi bygginar sem má fjarlægja
- Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

_____

þann _____ 20____ og í

_____

þann _____ 20____.

Tillagan var auglýst frá _____ 20____ með athugasemdafresti til _____ 20____ .
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20____.

SEMENTSREITUR

ALMENNAR UPPLÝSINGAR

Skipulagssvæðið er um 10 ha að stærð. Meðlar athafnasvæði Sementsverksmiðjunnar var um 7 ha að stærð, en hafdið verður efir hluta þess til starfsræksla sementsmalfötunga til ársins 2028. Skipulagsreiturinn markast af Suðurgötu í norðvestur, Jaðarsbraut í norður, Faxabraut í suður. Til viðbótar kemur síðan Faxabrygja og fylling (stundum nefnd Sementsbryggja) og bryggja við Faxabraut 10 (stundum nefnd Akraborgarbryggja) sem er innan athafnasvæðis Faxiflóahafna. Deiliskipulagið er sett fram á þremur uppdráttum og greinargerð.

SAGA

Sementsverksmiðjan á Akranesi var reist á árunum 1956 – 1958 og tók til starfa síðla árs 1958. Allur vélbúnaður verksmiðjunnar var fengin frá fyrirtækinu F. L. Smith & Co A/S í Kaupmannahöfn. Bygging Sementsverksmiðju ríkisins ásamt góðri framkvæmd hennar átti drjúgan þátt að efla og auka varanlega mannvirkjagerð á Íslandi, svo sem húsbyggingar, hafnarmannvirki, vega og stál mastrið annað. Árið1993 var Sementsverksmiðju ríkisins breytt í hlutafélag og hét þá Sementsverksmiðjan efir. Ílenskt sement efir keypti svo verksmiðjuna af Íslenska ríkinu í október árið 2003. Sáðustu ár hefur orðið mikill samdráttur í framleiðslu á sementi. Árið 2007 var metár þar sem framleidd voru 153 þusund tonn af sementi, en hinsvegar voru einungis framleidd 38.700 tonn árið 2008 og árið 2011 voru framleidd 32.000 tonn sem er um fjórðungur afkastagetunnar. Árið 2012 hófst innflutningur á sementi frá Noregi á stað framleiðslu.
Í Sementsverksmiðjunni stórfjölu árið 2009 um 50 manns ásamt 90 afleiddum störfum.

LANDNOTKUN –AÐALSKIPULAG

Bæjarstjórn Akraness áformar breytingu á Aðalskipulagi Akraness 2005–2017 til samræmis við áform um uppbyggingu á Sementsreit. Breytingin er í samræmi við fyrirliggjandi drög að endurskoðuðu aðalskipulagi Akraness. Áætlað var að endurskoðun aðalskipulags hefði teiðið í gildi árið er deiliskipulag Sementsreits fjkl. Þar sem drátur varð á endurskoðun aðalskipulags var ákveðið að breyta aðalskipulagi fyrir Sementsreit. Samþykktarferli þetra breytinga verður samhliða breytingu deiliskipulags.
Í breytu aðalskipulagi segir ma. um Sementsreit: „Stefnt er að því að lóð Sementsverksmiðjunnar verði tekin undir íbúðabyggð og miðbæjarstarfsemi. Unnin verði þróunaráætlun um svæðið."

NÚVERANDI ÁSTAND

GERÐ BYGGÐAR - NÚVERANDI ÁSTAND

Byggingar á svæðinu eru aðmestu leiti verksmiðjubyggingar, vörugeymslur og önnur mannvirki tengd sementsframleiðslu. Byggingarnar eru mismunandi gerðar s.s. steinbindið íbúðarhús, vöruskemmur, steypt plön og geymar af ymsu tagi. Stærstu mannvirkin eru Sementsverksmiðjan ma. fjölsóttur ofnn sem er 25.000 m³/ársmál (upphaflega 17 þusund tonn).
Hluti svæðisins er uppskipunarhöfn fyrir sementsverksmiðjuna með tilheyrandi færibúnaði og mannvirkjum. Fjögur sementssíló eru áberandi og er gert ráð fyrir að þau standi. Að sáðustu er að nefna skorsteinninn sem grafir 66 metra yfir svæðið og hefur verið táknmynd Akraness til fjölda ára.

Mannvirki verksmiðjustæðisins á ólíum byggingum á Sementsreitnum, mat á kostnaði vegna viðhalds og niðurrifs. Auk þess er metinn kostnaður vegna breytinga á Faxabraut. Þar er fyrst og fremst verið að tala um hækkun hraðtanmar og gróðurgerð. Ósá skýrslu Mannvits „Sementsverksmiðjan. Kostnaðarmat hreinvarnda" dags. september 2013).
Það er mikilvægt að ekki verði mál úr ólí spor verksmiðjunnar. Hún skipar sess í atvinnusögu Akraness og raunar landsins alls.

GILDANDI DEILISKIPULAGSSÆTLANIR

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir Sementsreit og bryggð við Mánabraut. Faxabrygja, sem er innan skipulagssvæðis, er innan deiliskipulags Akraneshafnar sem var staðfest 13.10.1987. Þar segir um Faxabryggju (sem reyndar heitir Sementsbryggja á deiliskipulagsuppdrátti): „Brekkun bryggju aeskilig þannig að um hana fari allar ökuaðar flutningar. Stuðla ber að setja allan halbúnað á bryggjukant á deiliskipulagsuppdrátt."
Í deiliskipulagi er ekkiq gert ráð fyrir landfyllingu sunnan við Faxabraut og þar gert ráð fyrir framtíðardandi fyrir lagerskemmur og gáma. Sú landfylling er þó utan deiliskipulagssvæðis. Breyting verður gerð á skipulagsmörkum deiliskipulags Akraneshafnar til samræmis við deiliskipulag þetta.

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

MARKMIÐ

Markmið deiliskipulagsins er að efla Sementsreitinn, gefa honum nýtt líf og hlutverk með auknni íbúðabyggð, verslun og þjónustu. Sementsverksmiðjan verður mikið fyrirtæki fyrir miðbæ Akraness og bætir úr úti og aýjnd bæjarins. Svæðið hefur einstaka möguleika á að þróast með góðri blöndu nýbygginga og eldri byggðar, iðua, fyrirtækja og þjónustu. Í deiliskipulagsskrinu er lögð áhersla á fjölbreytni í útliti húsa og húsagerða. Hverfið verður þannig áfangi af lífi og skemmtilegur staður til að búa á og heimsækja.

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

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

INNTAK DEILISKIPULAGS

Helsta viðfangsefni deiliskipulagsins er að endurskilgreina lóðir á svæðinu og mynda heilsteypt hverfi. Í breyttu deiliskipulagi er lóðunum skipt upp í tíu reiti. Nýtingarhlutfall (A+B rými) verður á bilinu 0,7 - 1,4.
Lögð er áhersla á að fletta nýrri byggð fallegaa saman við þá byggð sem fyrir er. Einnig er lettast við að skapa götur og almenningsrými sem eru í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi. Tryggja verður góð gæði um svæðið fyrir gangandi og hjólandi umferð. Aðkoma akandi umferðar inn í bakjallara skal vera lágstemmd og falla inn í byggðarmynstur svæðisins. Í bílgeymi er unnið með þá hugmynd að byggð þéttist efir því sem nær dregur miðbænum, með stökum húsum næst Langasandi. Gert er ráð fyrir að hver reitur verði með sín sérkenni í útliti og þéttleika.
Í deiliskipulagsins verða skilgreindir byggingarreitir og settir fram skilmálar fyrir hæðir húsa, landnotkun og nýtingarhlutfall. Þar er einnig skilgreindur fjöldi bílastæða og tilhögun þeirra, sem og fyrirkomulag stíga, gatna og opinna almenningsrýma. Skilmálar fyrir hverja lóð eru settir fram í greinargerð. Settar eru fram skilmálar um hjólageymslur, hjólastæði, sorpgeymslur og fleira eftir því sem við á í sérskilmálum fyrir hverja lóð. Einnig skilmálar um notkun gróðurs og trjágróðurs.

SAMGÖNGUR

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

RIF MANNVIRKJA

Hreinsið er að fjarlægja efirfarandi mannvirki: Efnisgeymsla, Ofnhús, Kvarnahús, Leðjugeymar og Leðjuþró.
Lagt er til að skoða vandlega hvort hægt sé aðhalda hlutum af þessum mannvirkjum, eða láta spor um mannvirki koma fram í útiarea lóða.

ALMENNIR SKILMÁLAR

REITASKIPTING

Deiliskipulagsuppdrátina er skipt upp í reiti reiti A-J auk nýbyggingaa við Suðurgötu og Mánabraut:

STÍGAR

Stígar fyrir hjólandi og gangandi liggur Langnum reiti A-G og tengist stígakerfi bæjarins. Kvaðir eru um göngutengingar almennings gegnum lóðir á ymsum stöðum og er gerð grein fyrir staðsetningu þeirra á uppdrátum. Akranesbær mun kosta og framkvæma gerð stígatma og bera ábyrgð á viðhaldi þeirra. Innheimt verða sérstöðgjöld vegna þessa.

BÍLASTÆÐI –BÍLGEYMSLUR

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

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

Gert er ráð fyrir bílageymslum áretum B, C, D, E, F, og G. Bílageymslur skulu vera innan byggingarreita kjallara. Skábrautir að bílageymslum skulu vera innan lóða. Þau skulu vera innan byggingarreita og er beðhaverandi hafa þeirra sýnd á uppdrátum. Einnig er heimilt að tengja bílageymslumar beint við íbúðahús. Ekki er þó vist að allar lóðir verði fullbyggðar í einum áfanga og er þá heimilt aðganga frá bráðabirgða bílastæðum á óbyggðum lóðahlutum.

HÖNNUN BYGGINGA OG UPPDRÆTTIR - FORKYNNING Á BYGGINGARÁFORMUM

Mikilvægt er að fjölbreytileiki einkenni hönnun húsa við götur. Mikilvægt er að byggingar myndi ekki einsleitan samhöfðan vegg heldur sé upplotnið rað fram með litum, útbyggingum, svölum, þökum o.þ.h. lítt og um móg aðskilin hús sé að ræða. Byggð aðlagist landhalla.
Forðast skal endurtekningar í efnis- og litavali, fyrirkomulagi glugga og útfærslu svalahandriða. Heimilt er að fara með útbyggingar og svalir á efri hæðum út fyrir lóðamörk allt að120 cm. Þaksvalir eru aeskilegar þar sem aðstæður leyfa. Mikilvægt er að þök séu brotin upp í mismunandi byggingar. Þar sem þök eru flöt, skal leitast við að klæða þau grasi eða öðrum gróðri eða nýta sem þaksvalir þar sem það á við. Mænir háttar svalagangar eru heimilir, en þó aðeins á húsköflum sem snúa frá götum. Kynna skal vel fyrirhugað byggingaráform með því að leggja fram fortekningar þar sem byggingaráform koma skýrt fram og rökstuðningur á því hvernig byggingarnar uppfylla markmið deiliskipulagsins. Byggingar og skipulagsbreytingar hefur heimild til að hafna byggingaráformum, telji hún að fyrirhuguð áform standist ekki kröfur deiliskipulagsins. Húsagerðir eru hjálsar að öðru leyti en því sem þessir skilmálar, mælir- og hæðablöð, þog og nefgerðir segja fyrir um. Kynna skal vel fyrirhuguð byggingaráform með því að leggja fram fortekningar þar sem byggingaráform koma skýrt fram og rökstuðningur á því hvernig byggingarnar uppfylla markmið deiliskipulagsins. Byggingar og skipulagsbreytingar hefur heimild til að hafna byggingaráformum, telji hún að fyrirhuguð áform standist ekki kröfur deiliskipulagsins. Húsagerðir eru hjálsar að öðru leyti en því sem þessir skilmálar, mælir- og hæðablöð, þog og nefgerðir segja fyrir um. Hönnun húsa skal hæta gæði umhverfisins og byggðarinnar. Stærðir og staðsetning á lóðum teiknað minnihattar breytingum. Akranesbær gefur útmæli og hæðarblöð.

Á aðaluppdrátum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum skv. byggingarreglugerð. Þar skal sýna hæðatölur ásandi, við hús og lóðamörk. Einnig skal sýna skjól, skjólveggi og önnur mannvirki sem skipta máli.

Kynna skal áform um uppbyggingu lóða í tveimur áföngum:
1. fyrirspurnarteikningar í mkv. 1:100 eða1:200 ásamt þrívíddarupppdrátum skal leggja inn til byggingarfulltrúa þar sem öll megingatriði byggingar koma fram. Gera skal grein fyrir ettirsvali bygginga.
2. Endanlegir aðaluppdrættir skv. byggingarreglugerð.
3. Teikningar landslagsarkitekta skulu fylgja aðaluppdrátum

BYGGINGARREITIR OG HÆÐIR HÚSA

Byggingarreitir eru syndir á deiliskipulagsuppdrátti og mælitöflum og skulu byggingar að öllu leyti vera innan þeirra nema annað sé teiðt fram. Mátsetningar á deiliskipulagsuppdrátti eru leiðbeinandi en verða gerhar upp á hverjar og mælitöflum.
Gefnar eru upp hámarks hæðir bygginga. Efstu þrúnir úteggja mega ekki fara upp fyrir tilgreindar hámarkshæðir en heimilt er að fráfrávik, bæði jákvæð og neikvæð er o,b,h. fari þó ekki yfir 100 cm upp fyrir gefnar hæðir. Fjöldi hæða er gefinn upp og ekki er heimilt að fjölga hæðum þó heildarhæð sé innan uppgefinna hámarkshæða.

LÓÐAHÖNNUN

Teikningar landslagsarkitekta skulu fylgja aðaluppdráttum. Samráð skal haft um landslagshönnun innan lóða og á bæjarlandi á skipulagssvæðinu til að tryggja heildarsvip svæðisins. Gróður skal þekja svæði. 20-30% lóða (að frádregnum grunnfleti húsa og yfirbotnbílastæða).
Aðgengi hreyfihamlaðra að starfsemi og íbúðum skal vera gott. Kvaðir um gönguleiðir og aðgengi neyðarbíla kemur fram á uppdrátum.
Smáhýsi sbr. 2.3.5. gr í byggingarreglugerð eru ekki heimil á skipulagssvæðinu.

GÖTURÝMI

Göturými gata nýtt vel sem grænir ásar. Götutré og bed með runnum og öðrum fjölærum eru heppileg í því samhengi og er lagt áherslu á að nota mismunandi götutré sitt hvert sem við á. Aðkaustr og bílastæði eru staðsett en þau er hluti gatna sem á sama tíma er þjónustrými hefðbundið. Lögð er áherslu á götutré og stall gera greín fyrir þeim við endanlega hönnun gatna. Gerðar verða sérstakar ráðstafanir við húsgötur til áminningar um þær hraðatakmarkanir sem þar gilda. Almenn lýsing á götulýsing skal vera látlaus og taka tillit til þess að götur eru þrónigar, bílastæða og gróðurs í götum/rýmu. Samræma skal gerðir ljósastaura og máoð við að heildarmynd verði góð.

GRÓÐUR

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

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

PÖK

Þök bak nýbygginga skulu (mega gjarnan) vera flöt eða lítið hallandi þeira. Sem gróðurþekju, nema þar sem eru þaksvalir. Lyftustokkar og önnur tæknirými mega fara allt að 1,2 metra upp fyrir hámarkshæð. Mænisstefna hallandi þaka kemur fram á skipulagsuppdrætti.

BYGGINGARMAGN

Hámarks byggingarmagn á hverri lóð kemur fram í töflu.

DREIFISTÖÐVAR OG LAGNIR

Útlitsmála og byggingu spennistöðva verður gerð í fullu samráði við veitustofnanir.
Lagnaleiðir jarðstrengja til og frá spennistöðvum skulu vera aðgengilegar til lagninga og viðhalds.
Fráveita, hætt og kalt vatn skulu anna svæðinu fullbyggðu.
Kvaðir varðandi lagnir koma fram á uppdrátturm og mælitöflum.

SORP OG ENDURVINNSLA

Sorpgeymslur skulu vera innan lóðar. Þar skulu stöpulaðgar þannig að þær stuðli að sjálfbærni meðhöndlun sorps með flokkun að leiðarljósi eftir kröfum sveitarfélagsins.

REIÐHJÓLASTÆÐI - HJÓLAGEYMSLUR

Gert er ráð fyrir hjólageymslum á tengslum við íbúðir og starfsemi. Gera skal ráð fyrir að lágmarki 6 hjólastæðum fyrir hverja 1.000 m²atvinnuhúsnæðis. Að lágmarki skal vera 1 hjólastæði fyrir hverja íbúð. Við hönnun gatna skal gera ráð fyrir almennum stæðum fyrir reiðhjól.

Á aðaluppdrátturm skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum skv. byggingarreglugerð. Þar skal sýna hæðatölur ásandi, við hús og lóðamörk. Einnig skal sýna skjól, skjólveggi og önnur mannvirki sem skipta máli.

	Íbúðarstærð	Nýtingarhl. ofanjarðar	Fjöldi íbúða	Verð/fjölm./ skrifst. m²	Hv kjl %	Búð %	Íbúðir m²	Samtals m²	Kjallari m²	Bílastæði samtals	Bílastæði í götu	Bílastæði á lóð	Bílastæði í kjallara	Bílkjall. m²	Viðið m² A og B rými	Nýtingarhl. heild	Fjöldi íb. hámark
Suðurgata		5.238	0,5				2.414	2.414		15		15			2.414		20
Mánabraut		1.428	0,8				1.180	1.180		24		24			1.180		10
Reitur -A		5.636	0,5	1.440		0	0% 100%	2.880	2.880	450	47	20	23	4	150	3.480	0,6	25
Reitur -B		7.656	0,5	1.965		0	0% 100%	4.085	4.085	650	63	24	35	4	230	4.965	0,6	31
Reitur -C		6.532	0,9	2.024		840	15% 117%	4.867	5.707	800	68	21	0	47	2.400	8.907	1,4	41
Reitur -D		5.904	1,4	2.534		0	0% 100%	8.167	8.167	2.304	112	32	12	68	3.600	14.071	2,4	68
Reitur -E		3.978	1,4	1.862		600	11% 89%	4.986	5.586	1.232	66	22	10	42	2.100	8.968	2,3	42
Reitur -F		7.742	1,7	3.994		1.991	15% 85%	11.207	13.198	2.340	161	42	12	93	550	16.088	2,1	93
Reitur -G (niðurgang)		7.000	0,5	640		600	19% 81%	2.600	3.200	640	7	7	14	14	700	4.540	0,6	22
Reitur -H (hafnarvæði)		3.700	0,3	500		1.000	100% 0%	0	1.000		10					1.000	0,3	0
Reitur -I (hótel)		5.000	1,1	1.628		5.698	100% 0%	0	5.698	1.628	38					7.326	1,5	0
Svæði -J (landfylling)		5.050	1,0	1.420		5.090	100% 0%	0	5.090	1.500	34					6.590	1,3	0
Samtals allir reitir		64.864				15.819	27% 73%	42.386	58.205	11.594	645				9.730	79.529	1,3	351

UMFERÐ

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

HLJÓÐVIST

Með því að hafa umferðarhraða hverfisins 30 km á klst. er stuðlað að góðri hljóðvist á svæðinu. Randbyggð á reitum D, E og F bætir hljóðvist í hverfinu. Þar sem ínngangar nýta sér hljóðskella. Ekki eru til tölur um umferðartöfn á svæðinu.

SKUGGAVARP

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

SJÓVARNARGARÐUR / LANDFYLLING

Náttúruleg vörn við gerð deiliskipulags Eyr Sementsreit gerir ráð fyrir landfyllingu austan Sementsbryggju og sjóvarnargarði meðfram Faxabraut. Efni fyllinga kemur frá viðurkenndum efnis náman.

Landfylling:
Áætlað stærð landfyllingar er um 5000 m² og um 20.000 m³. A landfyllingunni er gert ráð fyrir þjónustustarfsemi, hugsanlega á tengslum við ferðamannaiðnað.

Sjóvarnargarður:

Hlutverk sjóvarnargarðs er að skýla fyrirhuguðu svæði fyrir ágangi sjávar og ákvarðar aldur útivistargildi strandlengjunnar í vestan við Langasand.
Vegna fyrirhugaðrar íbúðabyggðar og spáum hækkandi sjávarstöðu var ákveðið að skoða hæðarlegu Faxabrautar og hugsanlega staekkun sjóvarnargarðs. Vegagerðin gerði frumtillögur að sjóvarnargarði meðfram Faxabraut miðað við þær forsendur sem verið er að vinna í deiliskipulagi. (Minnisblað=Sementsreitur Akranesi–2016). Gert er ráðfyrir að varnargarðurinn verði 5000-6000m² að flatarmáli og um 22.000m³og liggi frá fyrirhuguðri landfyllingu að Langasandi.

	NÚVERANDI ÁSTAND							DEILISKIPULAGSTILLAGA							
	Gata	Nr.	B.br - hús	B.br - bílsk.	Lóð m²	Hús m²	Bílsk. m²	B.m heild	Nýtingarhl.	Lóð m²	Auk. b.magn	1h	2h	Hús m²	Bílsk. m²	B.m heild	Nýtingarhl.	Athugasemdir / skilmálar
	Suðurgata	118	1918	1938	1660,4	618,1	0	618,1	0,37	1660,4	144	144		618,1	0	762,1	0,46	Einbýlishús - á lóð er heimild fyrir 3 íbúðum
	Suðurgata	124	1944	1978	400	124,1	36	160,1	0,40	400	C			124,1	36	160,1	0,40	Ídbreyti - hús með mismunandi varhveislugildi *
	Suðurgata	122	1934		400	105	0	105	0,26	400				105		105	0,26	Ídbreyti - hús með mismunandi varhveislugildi *
	Suðurgata	120	1934		412	49,3	0	49,3	0,12	412				49,3		49,3	0,12	Ídbreyti - hús með mismunandi varhveislugildi *
	Suðurgata	118	óbyggt		396					396	216	140	112	252	34	286	0,72	Heimilt að byggja enbýlishús eða parhús
	Smáratún	114	1920		600	83,7	0	83,7	0,14	600				83,7	0	83,7	0,14	Ídbreyti - hús með mismunandi varhveislugildi *
	Suðurgata	112	óbyggt	óbyggt	293					293	221	104	83	187,2	34	221,2	0,75	Heimilt að byggja enbýlishús eða parhús
	Suðurgata	110	óbyggt	óbyggt	448					448	221	104	83	187,2	34	221,2	0,49	Heimilt að byggja enbýlishús eða parhús
	Suðurgata	108	1948		450	237	0	237	0,53	450				237	0	237	0,53	Heimilt að fjarlægja, tuveramdi byggingarm. leyfilegt
	Suðurgata	100	óbyggt	óbyggt						734	470	235	235	470		470	0,64	Fjölbýlishús - leyfilegt að byggja fjórar íbúðir
	Suðurgata	98	óbyggt	óbyggt						372	268	102	102	204	64	268	0,72	Heimilt að byggja enbýlishús eða parhús
	Suðurgata	96	óbyggt	óbyggt						372	268	102	102	204	64	268	0,72	Heimilt að byggja enbýlishús eða parhús
	Suðurgata	94	óbyggt	óbyggt						372	268	102	102	204	64	268	0,72	Heimilt að byggja enbýlishús eða parhús
	Suðurgata	92	óbyggt	óbyggt						372	268	102	102	204	64	268	0,72	Heimilt að byggja enbýlishús eða parhús
	Suðurgata	90	1934		475,3	162,9		162,9	0,34	475,3				162,9		162,9	0,34	Ídbreyti - hús með mismunandi varhveislugildi *
	Suðurgata	88	1929	1960	355	108,8	57,6	166,4	0,47	355				108,8	56,7	165,5	0,47	Ídbreyti - hús með mismunandi varhveislugildi *
	Suðurgata	82	1935		282	120		120	0,43	282				120		120	0,43	Ídbreyti - hús með mismunandi varhveislugildi *
	Mánabraut	3	1945	1962	353	88	32,4	120,4	0,34	353				88	32,4	120,4	0,34	Ídbreyti - hús með mismunandi varhveislugildi *
	Mánabraut	5	1932		274	181,2		181,2	0,66	274				181,2		181,2	0,66	Ídbreyti - hús með mismunandi varhveislugildi *
	Mánabraut	9	1933	1935	497	177,2	34,7	211,9	0,43	497				177,2	34,7	211,9	0,43	Ídbreyti - hús með mismunandi varhveislugildi *
	Mánabraut	11	1933	1960	446,1	245,4	23,8	269,2	0,60	446,1				245,4	23,8	269,2	0,60	Ídbreyti - hús með mismunandi varhveislugildi *
	Mánabraut	13	óbyggt	óbyggt						475						200	0,43	Ný lóð - enbýli
	Mánabraut	15	óbyggt	óbyggt						469	200	100	100			200	0,43	Ný lóð - enbýli
	Mánabraut	17	óbyggt	óbyggt						476	200	100	100			200	0,42	Ný lóð - enbýli
	Mánabraut	21	1940		210,7	125,4		125,4	0,60	210,7				125,4		125,4	0,60	Ídbreyti - hús með mismunandi varhveislugildi *
	Mánabraut	4	1925		702	129,1		129,1	0,18	702				129,1		129,1	0,18	Ídbreyti - hús með mismunandi varhveislugildi *
	Mánabraut	6a	1939	1945	293,2	94,2	34,4	128,6	0,44	293,2				94,2	34,4	128,6	0,44	Heimilt að fjarlægja, tuveramdi byggingarm. leyfilegt
	Mánabraut	6b	1939	1945	330,6	94,2	24,6	118,8	0,36	330,6				94,2	24,6	118,8	0,36	Heimilt að fjarlægja, tuveramdi byggingarm. leyfilegt
	Mánabraut	8	óbyggt	óbyggt						316	200	100	100			200	0,63	Ný lóð - enbýli
	Mánabraut	10	óbyggt	óbyggt						1002	580	290	290			580	0,58	Ný lóð - fjölbýlishús
	Mánabraut	20	1957		1150	1705,3		1705,3	1,48	1150				1705,3		1705,3	1,48	Skrifstofuhús - óbreytt

* (sjá flokkun Perla Faxaflóa Bæja- og húsaklönnun á Skipaskaga Guðmundur E. Hafsteinsson Akranesskaupstaður 2009)

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

ASK ARKITEKTAR

VERKEFNI

SEMENTSREITUR

TEGUND TEIKNINGAR	MKV. Í A1
DEILISKIPULAGSTILLAGA	1:1000
HEITI TEIKNINGAR	HANNAÐ
DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR	GÓS/ASK
	TEIKNAÐ
	ASK
	YFIRF.
	PG/ÞH
	DAGS.
	31.03.2017

VERK NR.	AUÐKENNI • NÚMER TEIKNINGAR	GTGAFA
1527	05-01 (1/3)	

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