

DALBRAUTARREITUR, AKRANESI

Deiliskipulag miðsvæðis



Tillaga 9. júní 2017

SKIPULAGS- OG UMHVERFISSVIÐ



**TEIKNISTOFA
ARKITEKTA**
GYLFI GUDJÓNSSON
OG FÉLAGAR ehf.
arkitektar faí

EFNISYFIRLIT

1	YFIRLIT	4
2	FORSENDUR	5
2.1	ÁHERSLUR VIÐ GERÐ DEILISKIPULAGSINS	5
2.2	BYGGÐAÞRÓUN	5
2.3	STAÐHÆTTIR	6
2.4	SKIPULAGSÁÆTLANIR	10
2.5	SAMGÖNGUR	13
3	DEILISKIPULAGSÁKVÆÐI	14
3.1	BYGGÐAMYNSTUR	14
3.2	ALMENN ATRIÐI	16
3.3	LANDNOTKUN	16
3.4	LÓÐIR	18
3.5	ÍBÚÐARHÚS	18
3.6	GATNA- OG STÍGAKERFI	23
3.7	BÍLASTÆÐI	24
3.8	VEITUR	25
3.9	FRAMKVÆMD DEILISKIPULAGSINS	26
4	ÖNNUR ÁKVÆÐI	27
4.1	MÆLIBLÖÐ	27
4.2	HÖNNUNARGÖGN	27
4.3	AÐRIR SKILMÁLAR	27
5	UMHVERFISSKÝRSLA/ÁHRIFAMAT	28
5.1	ÁHRIFAMAT	28
6	KYNNING, SAMRÁÐ OG SKIPULAGSFERLI	31
6.1	LÝSING	31
6.2	KYNNING OG AUGLÝSING	31
6.3	SAMÞYKKT	32

1 YFIRLIT

Deiliskipulag þetta nær yfir svæði milli Þjóðbrautar og Dalbrautar á Akranesi. Deiliskipulag svæðisins er að grunni til frá 1988 en suðurhluta þess var breytt 2006 þar sem gert var ráð fyrir blandaðri byggð með nokkrum fjölda íbúða. Deiliskipulag suðurhluta svæðisins er nú stækkað og endurskoðað en um norðurhluta þess gildir áfram upphaflegt deiliskipulag. Eitt hús, Þjóðbraut 1, hefur verið byggt samkvæmt breyttu deiliskipulagi. Eldri deiliskipulagsuppráttur suðurhluta svæðisins verður felldur úr gildi og nýr samþykktur í hans stað. Skipulagssvæðið er stækkað til norðurs og er því einnig lagt fram breytingarblað fyrir deiliskipulag norðurhluta svæðisins norður að Esjubraut en á því verða engar breytingar gerðar að öðru leyti.

Deiliskipulagsbreytingin er háð breytingu á Aðalskipulagi Akraness 2005-2017 þar sem miðsvæði M4 er stækkað en svæði með blandaðri starsemi V6/S8/A7 minnkað.

Helstu breytingar frá deiliskipulagi suðurhluta svæðisins eru:

- Stækkun skipulagssvæðis til norðurs yfir lóð Dalbrautar 8 og skógarreit.
- Breytt stærð og hæð íbúðarhúsa með fjölgun íbúða.
- Stækkun lóðar Þjóðbrautar 1 til norðurs

Tillagan felur einnig í sér breytingu á upphaflegu deiliskipulagi frá 1988 þar sem skipulagssvæði suðurhluta svæðisins er stækkað. Breytingin er sett fram á sérstöku breytingarblaði nr. 03.

Skipulagsgögn:

- | | | |
|---------------------------|--------|----------------|
| • Greinargerð | | dags. 9.6.2017 |
| • Deiliskipulagsuppráttur | nr. 01 | dags. 9.6.2017 |
| • Breytingarblað | nr. 02 | dags. 9.6.2017 |
| • Skýringaruppráttur | nr. 03 | dags. 9.6.2017 |

2 FORSENDUR

2.1 ÁHERSLUR VIÐ GERÐ DEILISKIPULAGSINS

- Skipulagssvæðið er stækkað yfir lóðir Dalbraut 6 og 8.
- Áfram verði byggt á hefðbundinni bæjarmynd með reitaskipulagi og skýrum mun á götu og garði.
- Gert verði ráð fyrir atvinnustarfsemi á jarðhæð meðfram Þjóðbraut og á Dalbraut 2. Gert verði ráð fyrir félagsstafsemi á jarðhæð Dalbrautar 4 eða 6.
- 4-6 hæðir.
 - Inndregin efsta hæð götumegin.
 - 3 hæðir og inndregin 4. hæð næst íbúðarhúsum.
 - Þétt borgarbyggð – að lágmarki 190 nýjar íbúðir, allt að 254 íbúðir.
 - Sveigjanleiki í fjölda og stærð húsa.
 - Bílageymslur undir húsum og gördum.
- Skógarreitir verður áfram enda er hann og verður mikilvægt útivistar- og leiksvæði í hverfinu.

2.2 BYGGÐAÞRÓUN

Í fyrirbyggjandi drögum að endurskoðuðu aðalskipulagi Akraness er miðað við að þörf verði fyrir um 560-900 nýjar íbúðir fram til 2025. Þar er m.a. tekið mið af mannfjöldaspá fyrir árin 2020 og 2025 (Vífill Karlsson. Mannfjöldaspá fyrir Akranes árin 2020 og 2025. Samtök sveitarfélaga á Vesturlandi. Mars 2015). Með bættum samgöngum við höfuðborgarsvæðið hefur staða Akraness breyst nokkuð, vinnu- og skólasókn þangað er talsverð, og má jafnvel líta á bæinn sem hluta þess.

Í gildandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir nýbyggingarsvæðum í 2. og 3. áfanga Skógahverfis (7-900 íbúðir) auk íbúðarhverfis norðan Kalmansvíkur (200 íbúðir). Á Sementsreit gætu hæglega komið um 300 nýjar íbúðir. Unnið er að skipulagi miðsvæðis milli Dalbrautar og Þjóðbrautar með um 200 nýjum íbúðum. Alls eru þetta um 1.500 íbúðir, þar af um 1.300 innan Þjóðveggar. Öll þessi byggingarsvæði fullbyggð geta hýst u.þ.b. 4.000 íbúa. Í Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2015-2040 er miðað við um 70.000 manna fjölgun á skipulagstímabilinu. Líta má til þess að Akranes kunni að taka við hluta af þeirri fjölgun, sem reiknað er með á höfuðborgarsvæðinu, sem þá leggst við viðmiðun mannfjöldaspárinnar.

Með þessu mikla og fjölbreytta framboði íbúðarlóða er rökrétt að setja nýbyggingarsvæði norðan Kalmansvíkur aftast í framkvæmdaröðina. Þar sem varla verður þörf fyrir svæðið næstu áratugina kæmi jafnvel til álita að fella það út við endurskoðun aðalskipulagsins og sýna það eingöngu á skýringarmynd. Enn fremur mun Skógahverfi endast lengur sem byggingarland fyrir sérþýlishús og lítil fjölþýlishús og er ástæða til að breyta þar áherslum í deiliskipulagi m.t.t. breyttra forsendna með tilkomu nýrra byggingarsvæða innan núverandi byggðar.

Öll byggingarsvæðin sem hér um ræðir munu byggjast upp í áföngum á löngum tíma, jafnvel lengri en sem nemur skipulagstímabili aðalskipulagsins. Svæðin eru ólík og gefa kost á ákveðinni og nauðsynlegri fjölbreytni í húsa- og íbúðagerðum. Því er lögð áhersla á að horfa lengra fram í tímann en nemur skipulagstímabili aðalskipulagsins og reiknaðri þörf innan þess.

Fyrirhuguð uppbygging svæðisins mun bæta hagkvæmni í rekstri bæjarins þar sem vöxtur íbúðarbyggðar og atvinnufyrirtækja verður innan núverandi byggðar í stað þess að vera á óbrotnu landi í útjaðri bæjarins. Fyrirbyggjandi þjónustukerfi, gatnakerfi, veitukerfi, skólar og almannaþjónusta, munu nýtast með nauðsynlegum breytingum.

2.3 STADHÆTTIR



1. Mynd Skipulagssvæðið, 2,8 ha.

Skipulagssvæðið nær yfir Þjóðbraut 1, 3 og 5, Stílholt 23 og Dalbraut 2, 4, 6 og 8. Skipulagssvæðið er raskað land, að hluta byggt en að stórum hluta óbyggð malarplön, alls um 2,8 hektarar. Þar var áður athafnasvæði með fjölbreyttri iðnaðarstarfsemi, m.a. aðsetur Vegagerðarinnar, rörasteypa og síðar athafnasvæði vöruflutningafyrirtækisins ÞPP.

- Skipulagssvæðið er raskað land, að hluta byggt en að stórum hluta óbyggð malarplön, alls um 2,8 hektarar. Á hluta þess var áður athafnasvæði Vegagerðarinnar.
- Stofnlögn fráveitu liggur þvert yfir skipulagssvæðið. Dreifistöð rafveitu er í skógarreit austan Dalbrautar 8.
- Svæðið er allt raskað land og hefur uppbygging því engin áhrif á náttúrufer og menningarminjar.
- Skógræktarreit er í austurhorni skipulagssvæðisins við Þjóðbraut, austan Dalbrautar 8. Þar hefur verið ræktaður upp formfastur skrudgarður. Sunnan reitsins er gönguleið frá milli Þjóðbrautar og Dalbrautar og vöxtulegt skjólbelti meðfram henni á lóð Orkuveitunnar.

2.3.1 BYGGINGAR, YFIRLIT

Ekki hefur verið unnin húsakönnun fyrir svæðið og er það mat Minjastofnunar Íslands að ekki sé þörf á húsaskrá. Byggingar eru nú á fjórum lóðum.



2. Mynd Þjóðbraut 1. Íbúðarhús með miðbæjarstarfsemi á jarðhæð. Húsið markar nú upphaf miðbæjarsvæðisins á Akranesi.



3. Mynd Stillholt 23.



4. Mynd Dalbraut 2.



5. Mynd Dalbraut 6, áður vöruflutningastöð ÞPP.



6. Mynd Hús Orkuveitunnar, Dalbraut 8.



7. Mynd Dalbraut 8, bakhús.

- Þjóðbraut 1 er nýlegt 8 hæða íbúðarhús með 44 íbúðum og miðbæjarstarfsemi á jarðhæð. Þar er banki og verslanir.
- Stillholt 23 er tveggja hæða skrifstofubýgging með lágu einhalla þaki. Húsið var upphaflega byggt sem einnar hæðar bifreiðaverkstæði 1959 og hækkað um eina hæð 1966. Þar var lengi trésmíðaverkstæði og eru bakhús á einni hæð reist 1964 (nú Dalbraut 2). Í framhúsinu eru verslanir, veitingahús og skrifstofur.

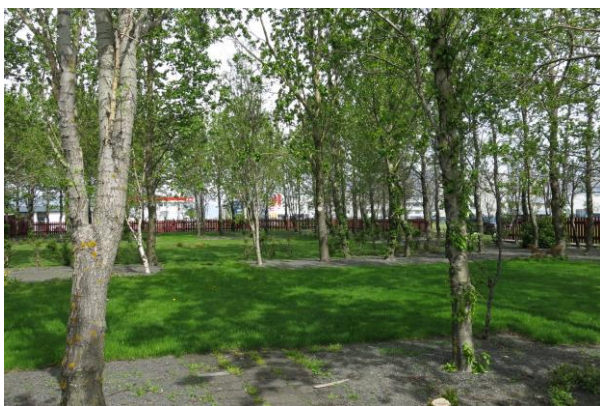
- Dalbraut 6 er einnar hæðar iðnaðarhúsnæði, byggt sem vöruflutningamiðstöð PPP 1992. Akranesbær keypti húsið 2014.
- Rafveita Akraness byggði Dalbraut 8 1976. Þar er nú tveggja hæða framhús með skápaki og vöruskemma á baklóð. Þar er nú aðstaða Orkuveitu Reykjavíkur/Veitna ohf.
- Í vesturhorni skógræktarinnar er spennistöð, steypt bygging með flötu þaki með aðkomu úr norðaustri frá lóð Orkuveitunnar.



8. Mynd Loftmynd 2011. Deiliskipulagssvæðið afmarkað með rauðri línu.



9. Mynd Óbyggt svæði, lóðirnar Þjóðbraut 3 og 5. Baklið Dalbrautar 6 til hægri.



10. Mynd Skógræktin við Þjóðbraut.

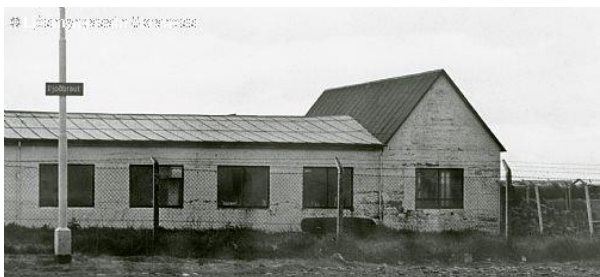


11. Mynd Skógræktin að vetri.

2.3.2 MENNINGARMINJAR

Í fornleifaskrá frá 1999 (Adolf Friðriksson og Orri Vésteinsson. Akranes, fornleifaskrá, fornleifastofnun Íslands FS066-97052, Reykjavík 1999) eru engar fornleifar tilgreindar innan skipulagssvæðisins. Ekki liggur fyrir deiliskrá fornleifa fyrir svæðið. Ekki er talin ástæða til þess að vinna sérstaka deiliskrá fornleifa fyrir skipulagssvæðið sbr. bréf Minjastofnunar Íslands dags. 8.2.2017.

Margar byggingar hafa staðið á svæðinu á 20. öldinni og hýst fjölbreytta atvinnustarfsemi, aðallega verkstæði, verksmiðjur og vörugeymslur.



12. Mynd Þjóðbraut 1. Bygging Vegagerðarinnar. Ljósmyndasafn Akraness, Árni S. Árnason.

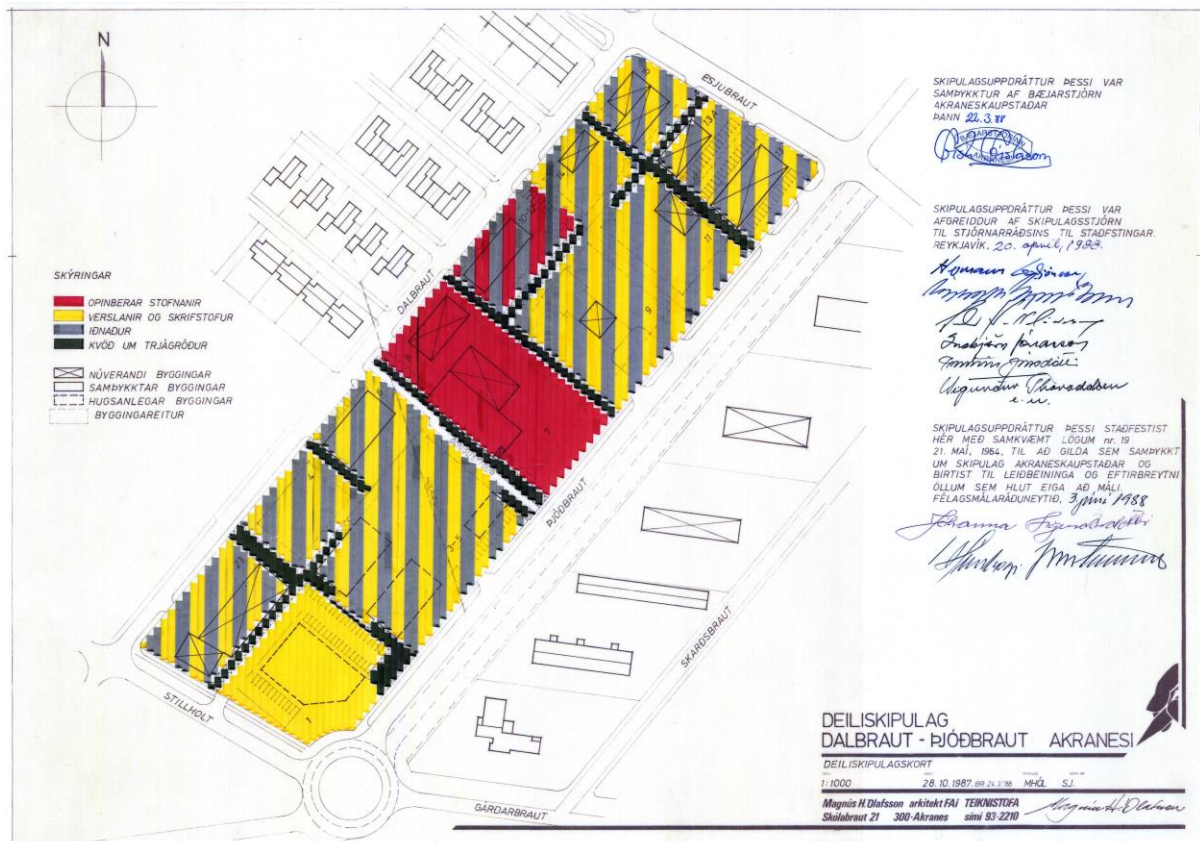


13. Mynd Verkstæðishús við Þjóðbraut. Ljósmyndasafn Akraness, Ólafur Árnason.

2.4 SKIPULAGSÁÆTLANIR

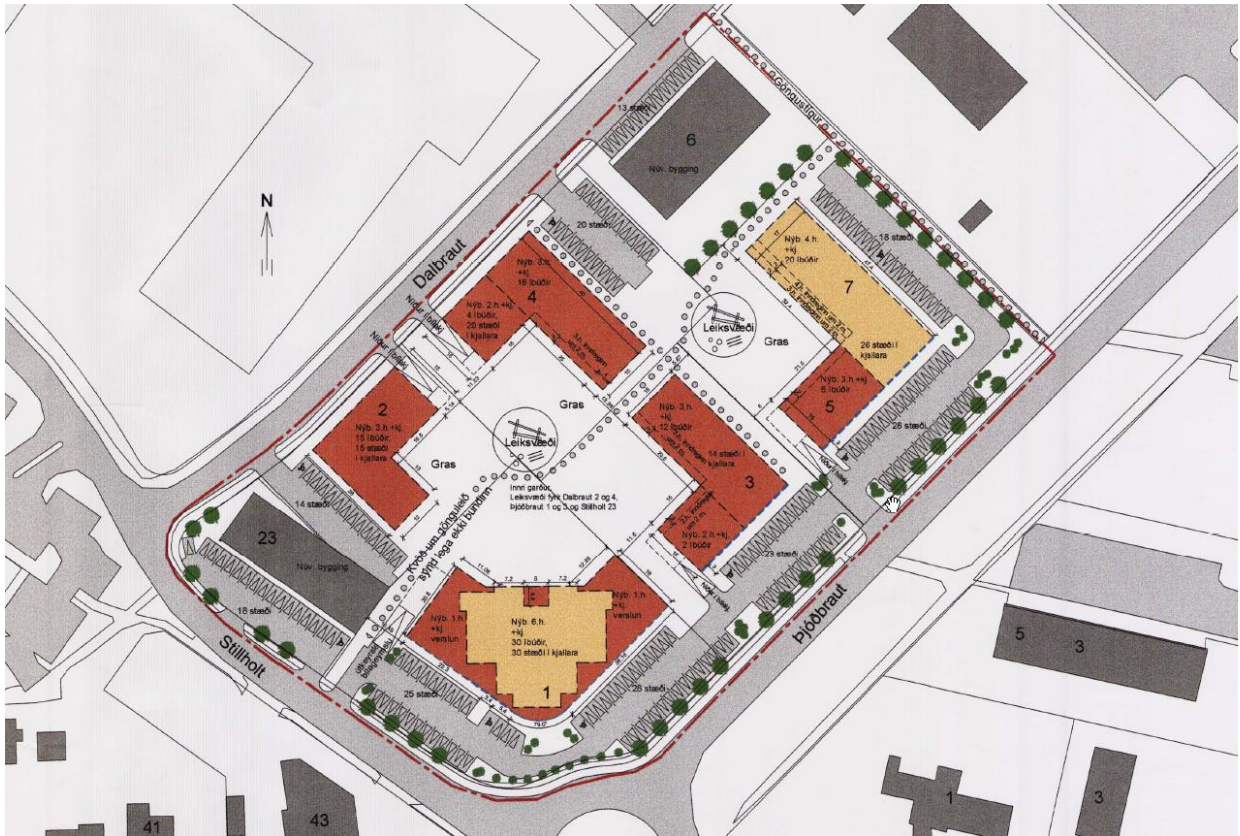
2.4.1 GILDANDI DEILISKIPULAG

Deiliskipulag reitsins milli Dalbrautar og Þjóðbrautar frá Stillholti norður að Esjubraut var staðfestur skv. þágildandi skipulagslögum 3. júní 1988. Deiliskipulagið var unnið af Magnúsi H. Ólafssyni arkitekt FAÍ. Þar var gert ráð fyrir blandaðri atvinnustarfsemi á reitnum í samræmi við þáverandi notkun og áform um uppbyggingu verslunar og skrifstofubygginga á suðurhluta svæðisins.



14. Mynd Upphaflegt deiliskipulag Dalbrautarreits frá 1988.

Breyting var á suðurhluta skipulagssvæðisins var samþykkt í desember 2006. Breytingin var unnin af Páli Björgvinssyni arkitekt. Þar var gert ráð fyrir miðbæjarstarfsemi og íbúðarbyggð á suðurhluta svæðisins sem breytt hafði verið í miðsvæði í nýsamþykktu Aðalskipulagi Akraness 2005-2017. Ný íbúðarhús við Þjóðbraut og Dalbraut áttu að vera þriggja til fimm hæða en hornhús við Stillholt sex hæða. Alls var gert ráð fyrir 105 nýjum íbúðum, þar af 30 á Þjóðbraut 1. Breyting var gerð á deiliskipulaginu í maí 2007 þar sem Þjóðbraut 1 var hækkuð í 8 hæðir og íbúðum fjölgað um 10. Í júlí 2014 var deiliskipulaginu breytt þannig að íbúðum á Þjóðbraut 1 var fjölgað í 44 og var áætlaður heildarfjöldi íbúða á svæðinu þá orðinn 119, nýtingarhlutfall 1,1 og þéttleiki byggðar um 62 íb/ha (fjöldi íbúða á hvern hektara lands).



15. Mynd Breytt deiliskipulag 2006 með íbúðarhúsum, miðbæjarstarfsemi á jarðhæð og bílageymslum.



16. Mynd Byggingarmagn skv. gildandi deiliskipulagi. Einfalt landmódel.

2.4.2 AÐLIGGJANDI DEILISKIPULAG

Deiliskipulag Arnardalsreits, sem samþykkt var 28.5. 1993, er í gildi sunnan Stíllholts. Deiliskipulag á Dalbrautarreit hefur engin áhrif á mannvirki eða starfsemi sunnan Stíllholts.

Deiliskipulag miðbæjarreits, svæðis norðan Stillholts milli Dalbrautar og Kalmansbrautar, var samþykkt 11.5.2004. Breyting var gerð á því 22.4.2005 þar sem íbúðarturn vestan Dalbrautar var færður á vesturhluta svæðisins. Fullbyggt er samkvæmt deiliskipulaginu að Dalbraut. Deiliskipulag á Dalbrautarreit hefur engin áhrif á mannvirki eða starfsemi á svæðinu. Til álita kemur samnýting bílastæða, sem ekki hefur áhrif á deiliskipulag svæðisins.

2.4.3 AÐALSKIPULAG AKRANESS 2005-2017

Deiliskipulag Dalbrautarreits er háð breytingu á Aðalskipulagi Akraness 2005-2017 þar sem miðsvæði M4 er stækkað en svæði með blandaðri starfsemi V6/S8/A7 minnkað.

Eftirfarandi markmið eru meðal annarra í gildandi aðalskipulagi:

Lögð skal áhersla á vandað bæjarumhverfi með falgri bæjarmynd sem hafi jákvæð áhrif á lífsgæði íbúa og auki aðdráttarafl bæjarins.

Viðhalda skal þeim jákvæðu eiginleikum bæjarumhverfisins sem ljá bænum sérstöðu og einkenni. Unnið verði að endurbótum á bæjarmynd og umhverfi þar sem þess er þörf m.a. með þéttingu byggðar. Með þéttingu byggðar verði enn fremur leitast við að auka hagkvæmni tæknilegra og félagslegra þjónustukerfa.

Um deiliskipulagssvæðið gilda eftirtalin sérákvæði aðalskipulagsins:

Gildandi skipulag

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
M4	2,3	Milli Dalbrautar og Þjóðbrautar.	Svæðið er nú iðnaðar- og athafnasvæði. Með breyttri aðalaðkomuleið að bænum um Þjóðbraut verður svæðið áberandi í bæjarmyndinni og andlit miðbæjarins gagnvart aðvífandi umferð. Svæðið markar upphaf hins langa miðbæjar sem nær héðan og niður fyrir Akratorg.	Lagt er til að reist verði blönduð byggð með þéttri íbúðarbyggð og miðbæjarstarfsemi, verslun og þjónustu á jarðhæð. Miðbæjarstarfsemi verði meðfram aðalgötum. Möguleiki á íbúðarbyggð á efri hæðum við aðalgötur auk íbúðarbygginga á mið- og vesturhluta svæðisins. N: > 0,6 (án hugsanlegra bílakjallara). Þéttleiki: um 30 íb/ha.
V6, S8, A7	2,8	Blandað svæði milli Þjóðbrautar og Dalbrautar.	Blönduð landnotkun, verslun, verkstæði, skrifstofur, bensinstöð, skóli.	Blönduð landnotkun. Nýting hvefarr lóðar verður ekki skilgreind sérstaklega í aðalskipulagi. N: 0,5.

Breyting á aðalskiplagi verður auglýst samhliða auglýsingu deiliskipulagsins. Þar verður gert ráð fyrir eftirtöldum breytingum á ákvæðum um skipulagssvæðið:

Breytt skipulag

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
M4	3,05	Milli Dalbrautar og Þjóðbrautar.	Svæðið markar upphaf hins langa miðbæjar sem nær héðan og niður fyrir Akratorg. Svæðið er nú að hluta iðnaðar- og athafnasvæði en miðbæjarbygging með íbúðum og miðbæjarstarfsemi hefur verið reist við	Blönduð byggð með þéttri íbúðarbyggð og miðbæjarstarfsemi, verslun, þjónustu og félagsstarfsemi á jarðhæð og bílastæðum í kjallara. Miðbæjarstarfsemi verði meðfram aðalgötum. N: 1,4 með bílageymslum í kjallara. 190- 265 íbúðir.

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
			gatnamót Stillholts og Þjóðbrautar.	
V6, S8, A7	2,05	Svæði milli Þjóðbrautar og Dalbrautar.	Blönduð landnotkun, verslun, verkstæði, skrifstofur, bensínstöð.	Blönduð landnotkun. Uppbygging skv. deiliskipulagi.

2.4.4 LANDSSKIPULAGSSTEFNA

Uppbygging Dalbrautarreits sem þéttar miðbæjarbyggðar er í góðu samræmi við markmið í 3. kafla Landsskipulagsstefnu 2015-2026. Á það t.d. við um stefnu um þetta, samfellda byggð og endurskipulagningu vannýttra svæða (kafla 3.2), blöndun atvinnustarfsemi, verslunar og þjónustu og íbúðarbyggðar í þágu sjálfbærni daglegs lífs og aukinna lífsgæða (kafla 3.2.1) og að stuðlað verði að fjölbreyttum húsnæðiskostum, fjölbreytni og sveigjanleika, sem stuðli að félagslegri fjölbreytni (kafla 3.2.2). Þessi atriði eiga einnig við samhengi Dalbrautarreits við önnur fyrirhugaða uppbyggingu Sementsreits og þróunarmöguleika núverandi byggingarsvæða á norðurjaðri bæjarins.

2.5 SAMGÖNGUR

Uninn hefur verið gróf áætlun um umferð á og við skipulagssvæðið.¹ Miðað við líklegar ferðavenjur má búast við að umferð vegna um 250 nýrra íbúða verði um 1.500 bílferðir á dag en tæplega 1.400 bílferðir á dag frá verslunar- og þjónustustarfsemi (um 3.700 m²). Þessi umferðaraukning (þ.e. miðað við fullbyggt svæði) felur í sér að meðaltöf allra bíla á gatnamótum Dalbrautar við Stillholt og Esjubraut verður um 2 sek. lengri en nú (8 sek. í stað 6 og 4 sek. í stað 6). Þjónustustig gatnamótanna verður áfram í flokki A.

¹ Albert Skarphéðinsson, Mannvit verkfræðistofa. *Greining á umferð vegna deiliskipulag á Dalbrautarreit*. Minnisblað 1.6.2017.

3 DEILISKIPULAGSÁKVÆÐI

3.1 BYGGÐAMYNSTUR

Unnið er með sömu eða svipaða skipulagshugmynd og í deiliskipulagi suðurhluta svæðisins frá 2006. Svæðið markar upphaf/endi miðbæjarsvæðis Akraness sem nær frá Skólabraut og Akratorgi að Stillholti og Þjóðbraut.

Skipulagshugmyndin byggir á hefðbundinni bæjarmynd með s.k. randbyggð þar sem byggingar móta göturými og garða. Stefnt er að þéttri blandaðri byggð þar sem miðbæjarstarfsemi verður á jarðhæð húsa við Þjóðbraut og neðst við Dalbraut. Í öðrum íbúðarhúsum verður möguleiki á starfsemi á jarðhæð, t.d. félagsstarfsemi. Skipulagið er ólíkt þeirri fjölbýlishúsabyggð sem er austan Þjóðbrautar en hana má skilgreina sem dæmigerðan módernisma þar sem byggingum er raðað upp á kerfisbundinn hátt án þess að móta hefðbundin bæjarrými eða bæjarmynd.

Nú eru 40 íbúðir í myndarlegu miðbæjarhúsi að Þjóðbraut 1. Í skipulagstillögunni er gert ráð fyrir a.m.k. 204 nýjum íbúðum á svæðinu og er þá miðað við að meginhluti íbúða verði hefðbundnar fjölskylduíbúðir, meðalstærð tæplega 100 m². Þar sem bílastæðakröfur miðast við stærð íbúða verður mögulegt að byggja fleiri íbúðir með því að breyta hlutföllum íbúðastærða, þ.e. byggja fleiri litlar íbúðir á kostnað stórra. Þó er miðað við að húsin verði ekki einsleit að þessu leyti og að fjölbreyttar íbúðarstærðir verði í öllum húsunum.

Um er að ræða þetta kaupstaðabyggð, sem gerð er möguleg með því að hafa hluta bílastæða neðanjarðar. Nýtingarhlutfall² skipulagssvæðisins í heild verður allt að 1,3 sem er hærra en gengur og gerist á Akranesi. Nýtingarhlutfall einstakra íbúðarlóða verður frá 1,23 upp í 2,22 (Dalbraut 4).



17. Mynd Yfirlitsuppráttur.

² Nýtingarhlutfall: Hlutfall milli brúttóflatarmáls bygginga á lóð eða reit og flatarmáls lóðar eða reits.

Meðalþéttleiki núverandi íbúðarsvæða á Akranesi, gamla og nýrra, er um 15,5 íbúðir á hvern hektara (íb/ha) en stefnt er að því að í nýjum íbúðarhverfum innan Þjóðveggar verði meðalþéttleiki a.m.k. 20 íb/ha. Þéttleiki byggðar á Dalbrautarreit verður frá ca. 86 íb/ha upp í rúmlega 90 íb/ha eftir íbúðafjölda sem er breytilegur með hliðsjón af íbúðastærðum.

Hluti bílastæða verður í bílageymslum undir húsunum og húsagörðum. Lyfta verður í öllum húsunum og verða bílastæði því vel aðgengileg innanhúss. Ný íbúðarhús verða fjögurra til sex hæða. Húsin verða 4-6 hæðir í stað 2-4 hæða skv. eldra deiliskipulagi. Lægri húsin eru næst núverandi íbúðarhúsum og eru efstu hæðir inndregnar götumegin. Lóð Þjóðbrautar 1 er stækkuð. Stækkunin er nýtt undir bílastæði.

Lögð verður áhersla á gæði íbúða og tengsl þeirra við umhverfið, bæði göturými og garð. Gólf íbúða á jarðhæð verður að a.m.k. 60 cm yfir gangstéttarhæð þannig að ekki verður innsýn í íbúðirnar frá gangstétt. Húsagarðar eru mikilvæg útvistar- og leiksvæði. Þeir verða að hluta ofan á bílageymslum. Trjágardurinn á bak við Orkuveituhúsin verður ósnertur. Hann er einnig mikilvægt leiksvæði og jafnframt almenningsgarður

Bílastæðakröfur fara eftir íbúðastærð. Fjöldi íbúða í hverju húsi verður því sveigjanlegur út frá jafnvægi bílastæða og íbúðastærða. Hæðarsetning bílageymslna gefur kost á að þær verði opnar.

Heimilt verður að rífa eftirtaldar byggingar: Dalbraut 2 (bakhús við Stillholt 23), Dalbraut 6 og byggingar á lóðinni Dalbraut 8.

Samþykkt deiliskipulagsins felur ekki í sér framkvæmdaskyldu. Allar framkvæmdir á skipulagssvæðinu skulu vera í samræmi við deiliskipulagsupprátt og –ákvæði.



18. Mynd Skipulagssvæðið séð úr suðri. Einfalt líkan sýnir dæmi um rúmtak bygginga.

3.2 ALMENN ATRIÐI

3.2.1 ALMENNAR GÆÐAKRÖFUR

Lögð áhersla á vandaða hönnun bygginga hvað snertir innri gerð, form og útlit. Stefnt er að því að byggingar á svæðinu geti talist góð, nútímaleg byggingarlist þar sem saman fara sjónarmið um hagkvæmni, notagildi og gæði. Þessir þættir skulu metnir sérstaklega við umfjöllun og afgreiðslu aðaluppdráttar og getur Akraneskaupstaður hafnað umsókn teljist hún ekki uppfylla almennar og sjálfsagðar gæðakröfur að þessu leyti þó svo að viðkomandi hönnun uppfylli tæknilegar og mælanlegar kröfur reglugerða og skilmála að öðru leyti.

3.2.2 NÝTINGARHLUTFALL, NÝTING LÓÐA

Nýting lóða er skilgreind með nýtingarhlutfalli og er það gefið upp fyrir hverja lóð (N). Nýtingarhlutfall miðast við hlutfall milli brúttóflatarmáls bygginga og byggingahluta í lokunarflokki A (sbr. ÍST 50:1998) á viðkomandi lóð og flatarmáls lóðar. Hámarksflatarmál bygginga á lóð fæst með því að margfalda lóðarstærð með nýtingarhlutfalli.

3.2.3 SKIPULAGSUPPDRAETTIR

Á skipulagsuppdrætti eru meginatriði deiliskipulagsins skilgreind s.s. lóðamörk, nýtingarhlutfall, byggingarreitir, hæð húsa, bílastæðafjöldi og kvaðir. Deiliskipulagið er leiðbeinandi um útfærslu innan lóða. Lóðarhafar hafa svigrúm til þess að móta nánar lóðaskipulag sinna lóða innan ákvæða skipulagsins. Á skýringaruppdrætti er sýnt dæmi um útfærslu lóða, gönguleiðir og bílastæði.

3.2.4 BYGGINGARREITIR

Byggingarreitir eru skilgreindir á deiliskipulagsuppdrætti og málsettir á mæliblaði. Hæðafjöldi er merktur með rómverskum tölum, I, IV, V og K (kjallari) en notkun er sýnd með lit lóðar. Markalínur eru milli ákvæða um fjölda hæða. Efsta hæð skal vera inndregin á þeim hliðum sem snúa að götu. Frávik frá þeirri byggingarlínu eru heimil t.d. við stigahús og útbyggða glugga.

Meginform húsa skal vera innan byggingarreits. Eftirtaldir hlutar bygginga mega ná út fyrir byggingarreit:

- Svalir, allt að 1,6 m út fyrir byggingarreit. Miðað er við að breiðari svalir myndi skot.
- Anddyri á 1 hæð má ná að innri gangstéttarbrún.
- Útbyggðir gluggar og stigahús, allt að 0,6 m út fyrir byggingarreit.
- Þakbrúnir, allt að 0,6 m út fyrir byggingarreit og 0,3 m út fyrir útveggi anddyris á 1. hæð.
- Skyggni allt að 1,2 m út frá vegg þar sem miðbæjarstarfsemi er á jarðhæð. Hæð a.m.k. 3,5 yfir gangstétt.

Byggingarreitir eru ekki dregnir utan um núverandi hús sem eiga að standa áfram. Svalir mega ná allt að 1,6 m út fyrir byggingarreit.

3.3 LANDNOTKUN

Byggingar og nýting á lóðunum Stillholti 23 og Þjóðbraut 1 verður óbreytt. Lóð Þjóðbrautar 1 er stækkuð til norðurs og er þar gert ráð fyrir 22 nýjum bílastæðum.

Heimilt verður að fjarlægja byggingar á lóðunum Dalbraut 2, 6 og 8. Gert er ráð fyrir áfangauppbyggingu þannig að unnt er að framkvæma samkvæmt deiliskipulaginu á hverri lóð fyrir sig, þ.e. ekki er þörf á niðurrifi nema vegna framkvæmda á viðkomandi lóð. Gert ráð fyrir að starfsemi á Dalbraut 8 verði áfram á svæðinu á sínum forsendum. Til niðurrifs og uppbyggingar þar mun ekki koma fyrr en eigandi/lóðarhafi tekur ákvörðun þar um.

Gert er ráð fyrir blandaðri notkun á öllum lóðum nema í íbúðarhúsum á Dalbraut 6 og 8.

3.3.1 LÓÐ FYRIR VERSLUN OG ÞJÓNUSTU

Stillholt 23. Gert er ráð fyrir óbreyttu byggingarmagni. Breyting er gerð á lóðamörkum norðan hússins.

3.3.2 LÓÐIR FYRIR ÍBÚÐARHÚS

Dalbraut 6. Meginhluti núverandi lóðar.

Dalbraut 8. Meginhluti núverandi lóðar (lóð spennistöðvar og garðs skildar frá).

3.3.3 LÓÐIR FYRIR ÍBÚÐARHÚS MEÐ MIÐBÆJARSTARFSEMI Á JARÐHÆÐ

Á jarðhæð húsa er gert ráð fyrir miðbæjarstarfsemi. Það getur verið fjölbreytt atvinnustarfsemi, verslun, þjónusta eða skrifstofur sem ekki verður ætlað að valdi nágrönnum ónæði með hávaða, lykt eða mikilli umferð utan venjulegs vinnutíma/opnunartíma.

Þjóðbraut 1: Óbreytt

Þjóðbraut 3, Þjóðbraut 5: Nýjar lóðir sem skildar eru frá núverandi Dalbraut 6.

Dalbraut 2: Lóðamörk Dalbrautar 2 eru dregin í sömu línu gagnvart götu og lóðamörk nr. 4, 6 og 8. Hluti bílastæða sem standa hornrétt á götuna verða innan lóðar svo og gangstétt sem Akranesbær leggur og viðheldur. Kvöð er á lóðinni um legu gangstéttarinnar. Á móti nýtir húsið bílastæði sem að hluta eru að hluta við götuna á landi bæjarins.

3.3.4 LÓÐ FYRIR ÍBÚÐARHÚS MEÐ FÉLAGSSTARFSEMI Á JARÐHÆÐ

Dalbraut 4. Lóð skilin frá núverandi Dalbraut 6. Miðað er við að fyrsta hæð geti verið ofan á allri bílageymslunni. Aðgangur að garði á þaki jarðhæðar verður úr stigahúsum á 2. hæð.

3.3.5 LÓÐ FYRIR SPENNISTÖÐ

Lóð skilin frá núverandi Dalbraut 8. Aðkomuleið að norðurhlið verður gerð austan hússins frá megingöngustíg. Að öðru leyti óbreytt.

3.3.6 ALMENNINGSGARÐUR

Svæði fyrir almenningsgarð verður skilið frá núverandi lóð Dalbrautar 8. Meginaðkoma verður frá aðliggjandi gönguleiðum. Svæðið skal nýtt sem leiksvæði og almenningsgarður. Útfærsla, rekstur og viðhald verður samkvæmt sérstakri áætlun Akranesbæjar og verður ekki háð deiliskipulagákvæðum.

3.3.7 BYGGINGAR SEM HEIMILT ER AÐ RÍFA EÐA FJARLÆGJA

Heimilt verður að rífa eða fjarlægja eftirtaldar byggingar:

- Dalbraut 2, verksmiðjuhús á einni hæð 902 m²
- Dalbraut 6, vöruheimsla, að hluta á tveim hæðum 851 m²
- Dalbraut 8, skrifstofa, verkstæði og vöruheimsla Orkuveitu Reykjavíkur/Veitna 1.378 m²

Uppbygging á þessum lóðum er ekki tímasett. Eiganda, núverandi eða til framtíðar, gefst kostur á að nýta sér framkvæmdaheimildir deiliskipulagsins ef og þegar það hentar. Akranesbær getur sett einstakar lóðir á framkvæmdastig með samningi við eiganda/lóðarhafa eða með kaupum á viðkomandi eign.

3.4 LÓÐIR

3.4.1 FRÁGANGUR LÓÐA

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur skv. mælibleði.

Hluti útivistarlóða verður á þaki bílageymslna. Íbúðir á jarðhæð skulu hafa verönd, þ.e. afmarkaðan sérarafnotahluta, sem ekki er minni en samsvarandi svaðir efri hæða, á lóð á þaki bílageymslna.

Frágangur lóða skal vera í samræmi við ákvæði gildandi byggingarreglugerðar. Deiliskipulagið tekur ekki til gróðurs innan lóða en eigendur/lóðarhafar eru hvattir til þess að gera ráð fyrir gróðri til skjóls og yndisauka alls staðar sem því verður við komið s.s. á milli bílastæða og við gangstéttar. Þar sem kostur gefst skal platna trjám. Innra skipulag lóða skal unnið nánar af lóðarhöfum í samræmi við meginlínur deiliskipulagsins. Leik- og útivistarsvæði verða á þökum bílageymslna og skal gera ráð fyrir að þau verði með gróðurbeðum og grasflötum auk gangstétta og palla við íbúðir.

3.4.2 BREYTINGAR Á LÓÐUM

Lóðamörk sem felld eru úr gildi/breytast eru sýnd með rauðri línu á skipulagsupprætti. Eftirtaldir breytingar verða á lóðum á skipulagssvæðinu:

	Núv. lóð	Ný lóð	Mismunur
Þjóðbraut 1	4.348	4.771	423
Þjóðbraut 3	0	3.435	3.435
Þjóðbraut 5	0	3.174	3.174
Dalbraut 2	1.896	1.980	84
Dalbraut 4	0	2.468	2.468
Dalbraut 6	12.208	2.270	-9.938
Dalbraut 8	6.424	4.375	-2.049
Stillholt 23	1.262	1.309	47
Spennistöð	0	129	129

Tafla 1 Breytingar á flatarmáli lóða

3.5 ÍBÚÐARHÚS

3.5.1 ALMENN ÁKVÆÐI UM ÍBÚÐIR

Almennt er miðað við hefðbundin stigahús með tveim íbúðum á hverri hæð í hverjum stigagangi. Leitast skal við að allar íbúðir nái í gegn um húsið og hafi glugga á báðum langhliðum. Forðast skal einhliða íbúðir (íbúðir með glugga einungis í eina átt) en slíkar íbúðir skulu ekki vera stærri en 60 m² og snúa vel við sól. Allar íbúðir skulu hafa skjólgott útsvæði, svaðir eða verönd, sem snýr vel við sól. Með þessum viðmiðum er leitast við að tryggja lágmarksgæði íbúða s.s. möguleika á gegnumloftun, sól- og skjólríkt útsvæði og að hver íbúð fái bæði tengsl við götu og garð.

Þess skal gætt að fjölbreytni verði í íbúðastærðum og íbúðagerðum og er ekki heimilt að hafa einungis eina íbúðargerð í heilu húsi.

Öll húsin eru með lyftu og skal vera innangengt í bílageymslu frá stigahúsi og lyftu. Þar sem það á við skal einnig vera útgangur úr stigahúsi út í garð. Þar sem það er ekki mögulegt (þar sem miðbæjarstarfsemi er á jarðhæð) skal vera greið leið að garði á bílageymsluþaki utandyra.

Ef byggð verða svo nefnd svalagangshús skal þess gætt að svefnherbergi snúi ekki að svalgangi, þ.e. að umferð að öðrum íbúðum verði ekki fram hjá svefnherbergisglugga. Miðað er við að stigar verði innanhúss.

Hluti íbúða í húsunum að Þjóðbraut 3 og 5 snúa að Þjóðbraut. Suðausturhlíð húsanna er álagshlið gagnvart hljóðmengun en allar íbúðir hafa skulu hafa hléhlíð að garðrými. Taka skal mið af þessu við hönnun íbúða og leitast við að hafa svefnherbergi á hléhlíð en önnur rými s.s. eldhús, bað eða hluta stofu á álagshlið. Á álagshlið húsa skal viðhafa viðeigandi gluggalausnir miðað við hljóðstig.

3.5.2 ÚTLIT OG YFIRBRAGÐ

Í deiliskipulaginu eru skilgreind meginatriði, umfang og hæðir, en ekki útfærsluatriði. Þau eru viðfangsefni hönnuða.

Ekki eru gerðar sérstakar kröfur um form og útlit bygginga umfram almennar gæðakröfur í kafla 4.1.1. og almenn ákvæði um íbúðir í 4.4.1.

Ekki eru gerðar kröfur um ákveðna gerð eða uppbyggingu útveggja þótt mælt sé með því að útveggir verði einangraðir að utan og múrklæddir eða klæddir endingargóðum útveggjaklæðningum.

Húsin skulu hönnuð sem „borgarhús“ sem verða hluti þéttar byggðar á jaðri miðbæjarins. Inngangar skulu vera á framhlið/götuhlið húsa. Ef svalagangar verða nýttir skal forðast dæmigert úthverfaútlit slíkra húsa þannig að opnir svalagangar verði ekki ráðandi dráttur í formi og útliti húsanna.



19. Mynd Yfirlitsmynd úr norðaustri. Einfalt líkan sýnir rúmtak bygginga.

3.5.3 FJÖLDI ÍBÚÐA

Ákveðið svigrúm er um fjölda íbúða, sjá ákvæði um bílastæði í kafla 3.6. Fjöldi íbúða í hverju húsi fer eftir íbúðastærð, hönnun húss og gerð íbúða. Lóðarhöfum og hönnuðum er því gefið ákveðið svigrúm til útfærslu innan þeirra gæðamarkmiða sem sett eru. Ekki verður fallist á undirmálslausnir sem ganga á almenn gæði og á það ekki sérstaklega við stærðir íbúða. Fjölbreyttar íbúðastærðir og gerðir skulu vera í hverju húsi.

	Íb. lágmark	Íb. dæmi 1	Íb. dæmi 2
Þjóðbraut 1	40	40	40
Þjóðbraut 3	34	35	38
Þjóðbraut 5	34	35	38
Dalbraut 2	16	17	19
Dalbraut 4	32	31	34
Dalbraut 6	32	31	34
Dalbraut 8	56	58	63
Stíllholt 23	0	0	0
Samtals	244	249	265
Nýjar íb.	204	209	225

Tafla 2 Lágmarksfjöldi íbúða, dæmi um fjölda íbúða.

Dæmi: Í töflunni hér fyrir ofan er tekið dæmi af eftirfarandi hlutföllum íbúðastærða:

Nettóflatarmál	Brúttóflatarmál	Dæmi 1	Dæmi 2
< 45 m ²	< 54 m ²	25 %	35 %
45- 64 m ²	54-77 m ²	35 %	35 %
65-89 m ²	78-107 m ²	25 %	20 %
> 90 m ²	> 108 m ²	15 %	10 %
		100 %	100 %

Tafla 3 Hlutfall íbúðastærða í dæmum um íbúðafjölda í töflu 2.

3.5.4 KJALLARAR

Kjallarar nýrra íbúðarhúsa eru í sömu gólfhæð og bílageymslur. Bent er á hagræði af því að hafa geymslur eða hluta geymslurýmis íbúða í ódýru kjallararými.

Ekki er gert ráð fyrir kjallara undir Dalbraut 2 og þeim hlutum húsanna á Þjóðbraut 3 og 5 sem hýsa miðbæjarstarfsemi á jarðhæð en þar verður gólf nálægt gangstéttarhæð. Heimilt er að hafa þar alniðurgrafna kjallara ef dýpt húsgrunna leyfir. Húseigendur kosta og reka tengingar við fráveitu og dælingu fráveituvatns úr slíkum rýmum. Alniðurgrafnir gluggalausir kjallarar sem einungis verður heimilt að nýta sem geymslurými án nokkurrar starfsemi eða vinnuaðstöðu eru ekki meðtaldir í nýtingarhlutfalli. Viðbótarbyggingarmagn í slíkum kjöllum myndar gjaldstofn til lóða- og gatnagerðargjalda á sama hátt og byggingarmagn innan nýtingarhlutfalls.

3.5.5 HÚSAHÆÐIR

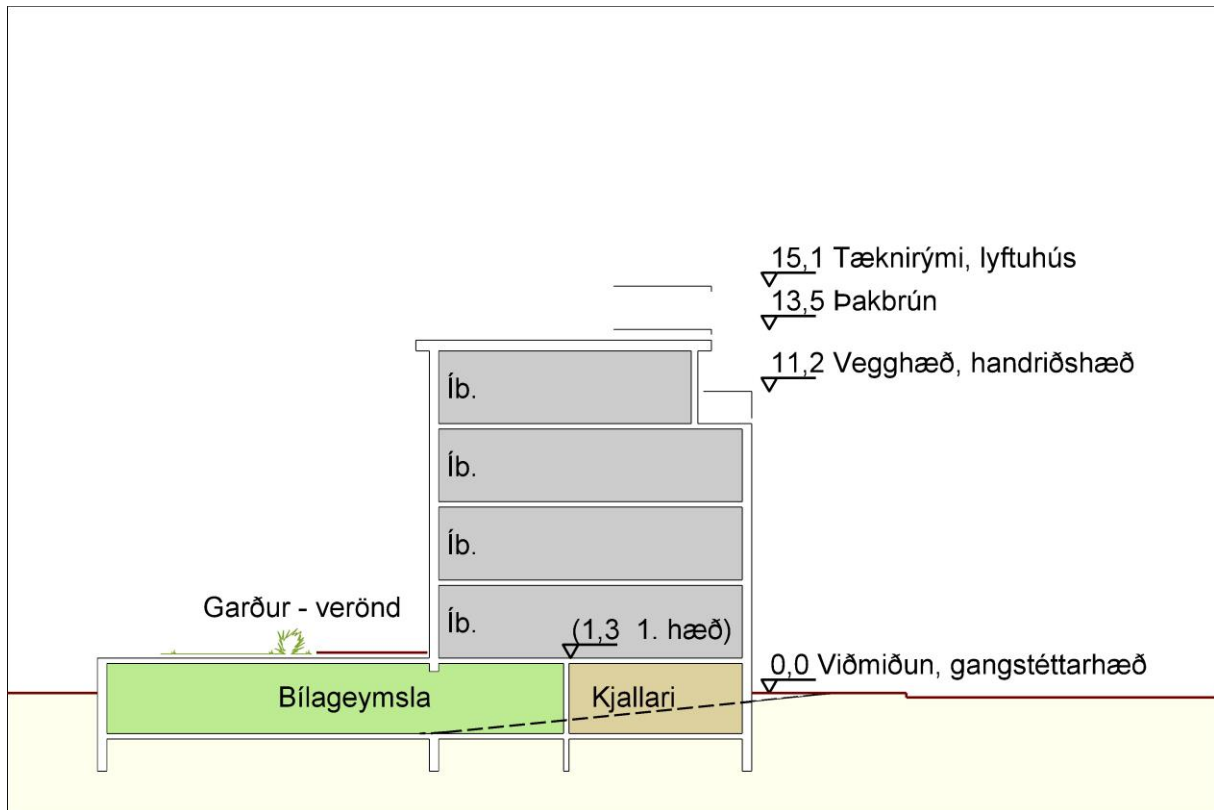
Hæðarsetning miðast við að gólfhæð íbúða á jarðhæð verði um 1,2 m yfir landhæð þannig að innsýn verði ekki íbúðir frá nálægum gangstéttum. Gólf bílageymslna og kjallara verður því um 1,5 m undir yfirborði. Niðurkeyrslubrautir verða því um 15 m langar miðað við meðalhalla 1:10.

Miðað er við að í byggingum þar sem gert er ráð fyrir miðbæjarstarfsemi á jarðhæð verði lofthæð/salarhæð jarðhæðar a.m.k. 4,2 m þannig að gólfhæðir efri hæða verði þær sömu í þeim hluta húsanna, sem ekki hafa starfsemi á jarðhæð.

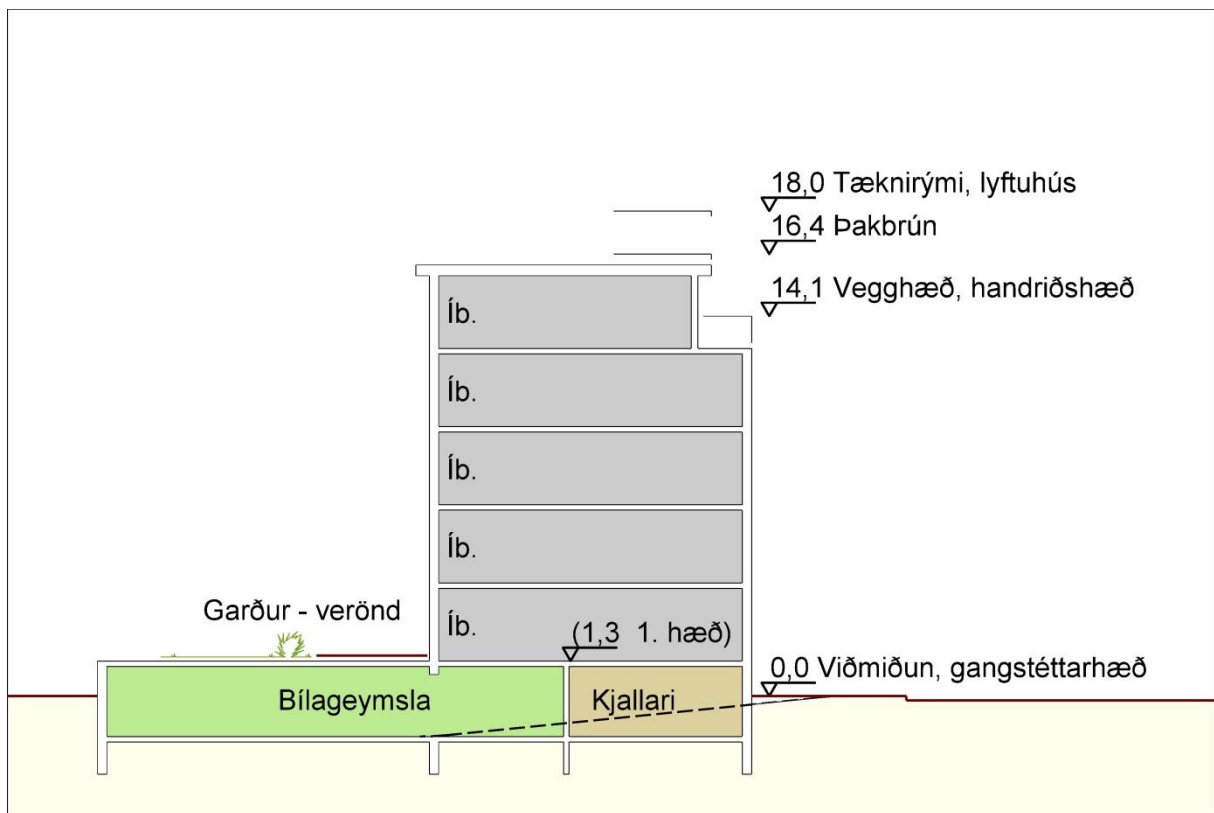
Hámarkshæðir eru tilgreindar á skýringarmyndum (20. Mynd21. Mynd22. Mynd23. Mynd24. Mynd.) Unnt er að miðla hæðum eða miða við lægri salarhæð en hámarkshæðir gefa kost á t.d. til þess að fá aukna lofthæð í þakíbúðir.

Minni háttar frávik frá uppgefnum hámarkshæðum eru heimil fyrir einstaka byggingarhluta s.s. stigahús og útbyggingar. Umfangslítil tæknirými á þaki s.s. lyftuhús mega fara 1,6 m yfir hámarkshæð húsa.

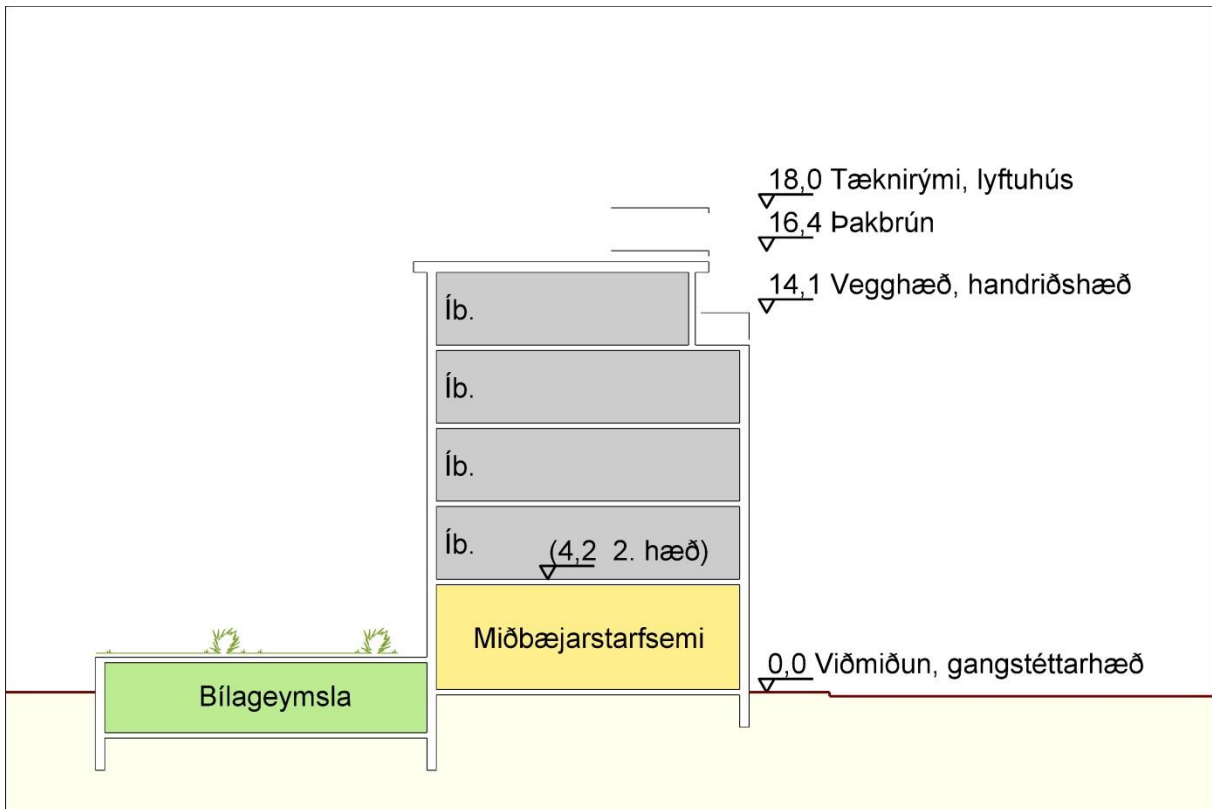
Leiðsögukóti verður tilgreindur á mæliblaði.



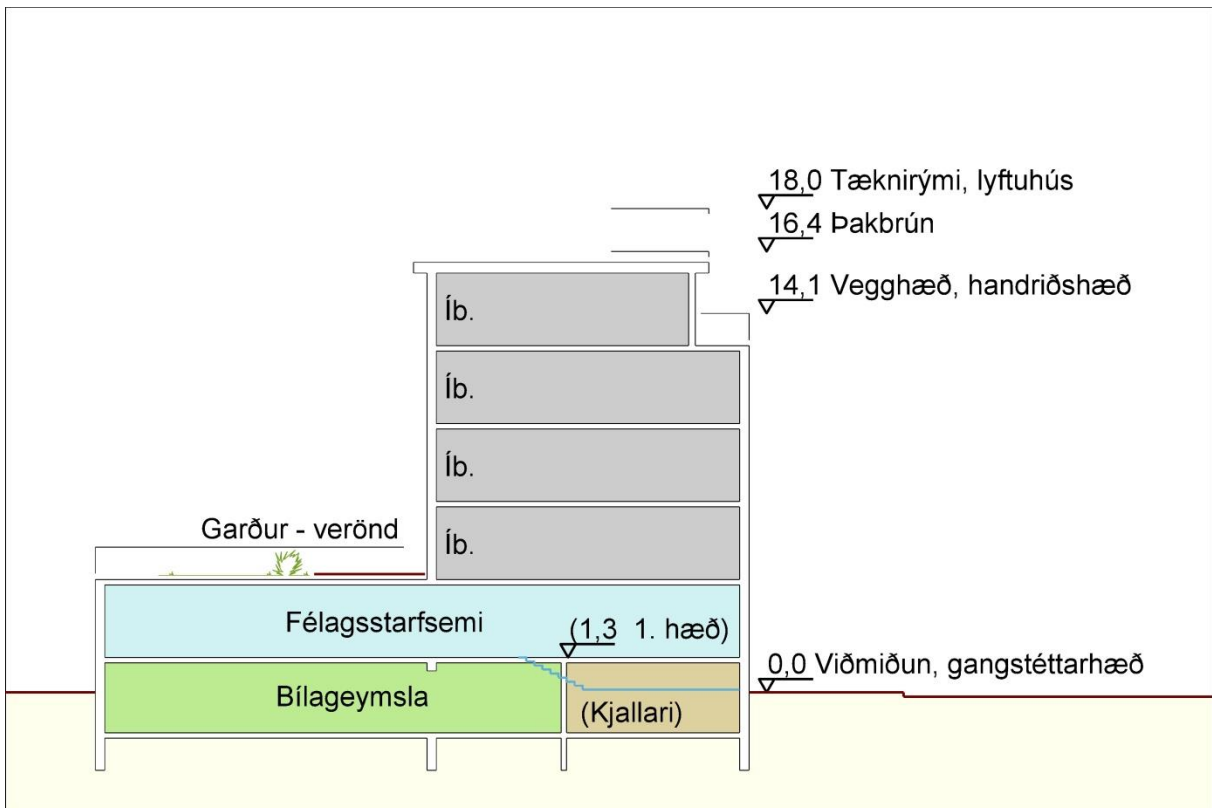
20. Mynd Fjögurra hæða hús, Dalbraut 6 og hlut Dalbrautar 8.



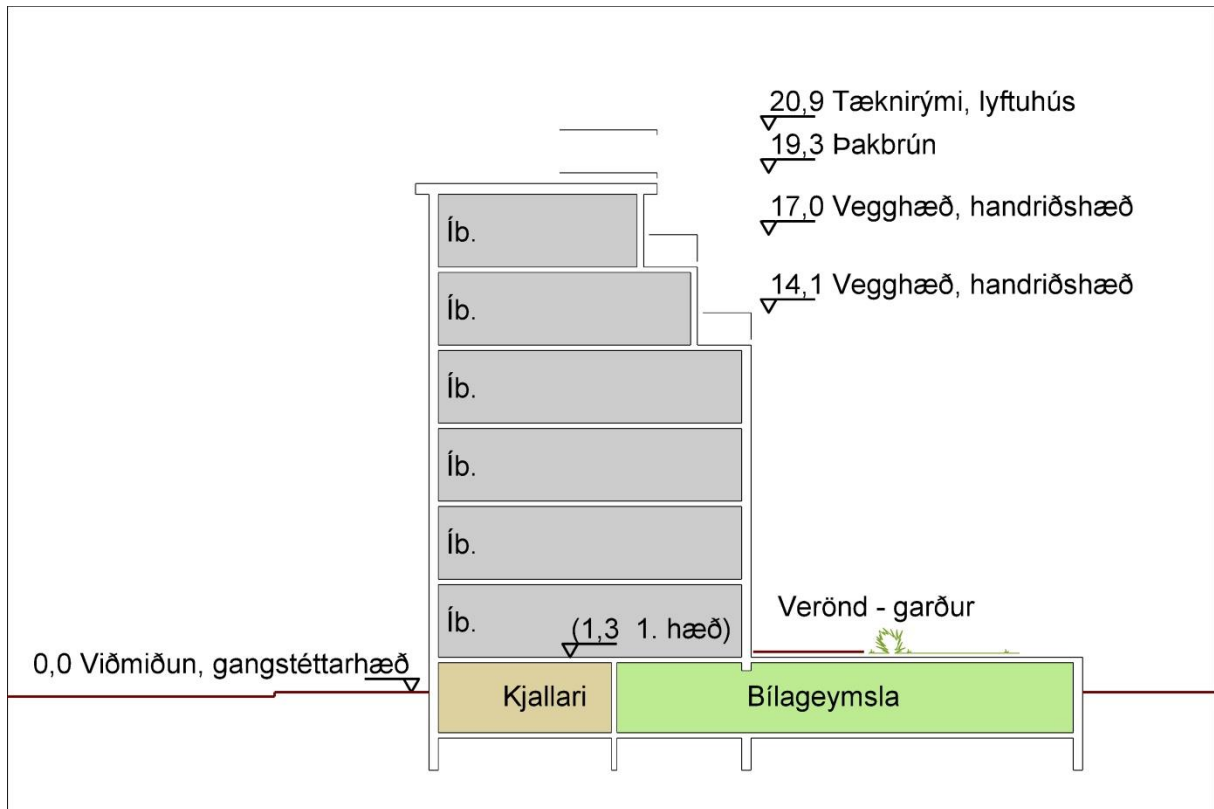
21. Mynd Fimm hæða hús, hluti Þjóðbrautar 3 og 5 (Dalbraut 4 án félagsstarfsemi á 1. hæð).



22. Mynd Hús með miðbæjarstarfsemi á jarðhæð. Dalbraut 2 og hluti Þjóðbrautar 3 og 5.



23. Mynd Hús með félagsstarfsemi á fyrstu hæð. Dalbraut 4.



24. Mynd Dalbraut 8, 4-6 hæðir.

3.5.6 SORPGEYMSLUR

Gera skal grein fyrir sorpgeymslum og aðkomu að þeim hvort sem þær eru innbyggðar í byggingu eða sem sorpskýli.



25. Mynd Horft norður eftir Þjóðbraut. Dæmi um stærð bygginga. Ath. Ekki er um hönnun að ræða.

3.6 GATNA- OG STÍGAKERFI

Gatnakerfi verður óbreytt. Innakstur verður frá Þjóðbraut sunnan við skógræktina. Innkeyrslur við Þjóðbraut 1 og Stillholt 23 verða óbreyttar. Bílastæðagötur verða innan lóða meðfram Þjóðbraut og

þaðan til vesturs að Dalbraut. Við Dalbraut 2 verða 90° bílastæði en samsíðastæði upp með götunni að Dalbraut 8.

3.6.1 GATNAKERFI INNAN LÓÐA

Á lóðunum Dalbraut 4 - 6 og Þjóðbraut 3-5 er kvöð um gagnkvæman umferðarrétt eftir akbrautum að bílastæðum. Aðkomuleið sem liggur milli Dalbrautar og Þjóðbrautar er innan lóða og verður gerð á kostnað lóðarhafa. Þeir skulu hafa samráð um framkvæmdir. Ef ekki er lóðarhafi eða byggingaraðili að þeirri lóð sem hluti aðkomuleiðar tilheyrir mun Akranesbær koma að framkvæmd við aðkomuleiðina til helminga. Sá framkvæmdakostnaður mun síðan leggjast við gjöld viðkomandi lóðar þegar henni verður úthlutað. Aðkomuleiðir á nýjum lóðum tengjast núverandi akbrautum á lóð Þjóðbrautar 1.

Við frágang lóða skal séð fyrir möguleikum á snjóruðningum t.d. með því að ganga frá eyjum með gróðri sem þolir snjófarg.

3.6.2 STÍGAKERFI

STÍGAR Í GATNAKERFI AKRANESBÆJAR

Megingönguleið, stofnstígur, liggur þvert yfir skipulagssvæðið sunnan við Dalbraut 8. Stofnstígur er einnig eftir Dalbraut að austanverðu og austan Þjóðbrautar utan skipulagssvæðis. Gönguleið verður einnig vestan Þjóðbrautar að lóðum norðan skipulagssvæðisins.

GÖNGULEIÐIR INNAN LÓÐA

Samfelldar gönguleiðir skulu vera meðfram akbrautum og bílastæðum innan lóðar sbr. skipulags-uppdrátt. Samfelld gangstétt skal vera meðfram húsum við Þjóðbraut að stofnstíg við skógarreitinn.

3.6.3 HLJÓÐVIST

Umferðarhávaði frá Þjóðbraut mæðir á framhúsunum og verður að bregðast við því með aðgerðum í gluggum og opnanlegum fögum þannig að ákvæði um hljóðvist í íbúðum verði uppfyllt. Sjá einnig ákvæði um íbúðir í kafla 3.5.1.

Stefnt er að því að hámarkshraði á Dalbraut verði 30 km/klst. Í því felst að hljóðmengun frá almennri umferð verður innan viðmiðunarmarka.

3.7 BÍLASTÆÐI

3.7.1 VIÐMIÐUN UM FJÖLDA BÍLASTÆÐA

Miðað er við að eitt bílastæði verði fyrir hverja 35 m² af miðbæjarstarfsemi á jarðhæð nýbygginga og eitt stæði fyrir hverja 50 m² af félagsstarfsemi. Fjöldi bílastæða fyrir hverja íbúð er reiknaður út frá íbúðastærð. Þar sem tveimur litlum íbúðum reiknast jafn mörg stæði og einni stórra íbúð er unnt að fjölga íbúðum með breyttum hlutföllum lítilla og stórra íbúða. Þar sem bílastæðum verður ekki fjölgað takmarkar bílastæðafjöldi á hverri lóð hámarksíbúðafjölda.

Eftirfarandi viðmiðun er fyrir nýjar íbúðir:

Íbúðagerð	Flatarmál nettó	Flatarmál brúttó	fjöldi bílastæða/íbúð
Smáíbúðir (1 herb.)	< 45 m ²	< 54 m ²	1
Tveggja herb. íbúðir	45- 64 m ²	54-77 m ²	1,25
Þriggja herb. íbúðir	65-89 m ²	78-107 m ²	1,5
Fjögurra herb. og stærri	> 90 m ²	> 108 m ²	2

Tafla 4 Fjöldi bílastæða miðað við stærð íbúða

	Staðsetning			Samtals
	Við Dalbraut	Á lóð	Í bílageymslu	
Þjóðbraut 1	0	79	31	110
Þjóðbraut 3	0	44	21	65
Þjóðbraut 5	0	42	21	63
Dalbraut 2	11	10	25	46
Dalbraut 4	6	15	45	66
Dalbraut 6	6	15	21	42
Dalbraut 8	3	24	51	78
Stillholt 23	0	17	0	17
Samtals	26	246	215	487

Tafla 5 Fjöldi bílastæða, núverandi og samkvæmt deiliskipulagstillögu.

3.7.2 ALMENN BÍLASTÆÐI

Almenn bílastæði eru samsíða Dalbraut að austanverðu (utan lóða).

3.7.3 BÍLASTÆÐI INNAN LÓÐA

Bílastæði innan lóða eru tvenns konar. Annars vegar bílastæði á yfirborði og hins vegar í bílageymslum. Meginlínur aðkomuleiða og bílastæða á yfirborði eru sýndar á deiliskipulagsupprætti. Við hönnun skal gera ráð fyrir hleðslumöguleikum fyrir rafbíla í bílageymslum og eftir atvikum við bílastæði á lóð.

3.7.4 BÍLAGEYMSLUR

Ákvæði um bílageymslur koma fram á skipulagsupprætti og í umfjöllum um byggingar og lóðir. Meginatriði er að bílageymslurnar eru niðurgrafnar að hluta og er almenn viðmiðun að gólf verði um 1,5 m undir gangstéttarhæð. Hæðarsetning og vikmörk verða skilgreind á mæliblaði. Þak bílageymslna mun nýtast sem garður eða útivistarsvæði og skal taka mið af því við hönnun bygginganna. Tengja skal þakgarðinn við aðra hluta viðkomandi lóðar með jarðvegsfláa og/eða tröppum. Hæðarsetning bílageymsla gefur kost á því að hafa þær opnar, þ.e. með grindum í stað glers í gluggaopum þar sem ekki eru jarðvegsfláar upp að þaki þeirra.

Ef hönnun og framkvæmd við samliggjandi bílageymslur á Dalbraut 4 og Þjóðbraut 3 annars vegar og Dalbraut 6 og Þjóðbraut 5 hins vegar verður á svipuðum tíma gefst kostur á samræmingu hönnunar og framkvæmdar við aðkeyrslubrautir t.d. með því að hafa sameiginlega og breiða braut í stað tveggja aðskilinna. Bílageymslur yrðu þá byggðar að lóðamörkum. Heimila má slíkt frávik frá deiliskipulagslínunum með einfaldri samþykkt umhverfis- og skipulagsráðs.

Byggingarreitir bílageymslna eru rúmír (nema á lóð Dalbrautar 2) og er mögulegt að hafa þær stærri en nemur lágmarkskröfum.

3.8 VEITUR

Öll veitukerfi eru fyrir á svæðinu. Ekki er útlit fyrir að fyrirliggjandi hugmyndir um uppbyggingu og starfsemi á svæðinu kalli á sérstaka fjárfestingu eða viðamiklar breytingar á öðrum veitukerfum en fráveitu.

Um veitur á svæðinu, vatnsveitu, hitaveitu, rafveitu og fráveitu, gilda almennir skilmálar og verðskrár. Öll fráveita skal vera skv. reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólp. Gera þarf ráð fyrir að lagnir veitukerfa, heimlagnir og fráveita, verði undir akbrautum og gönguleiðum nema um annað sé sérstaklega samið.

Sérstök athygli er vakin á því að lóðarhafar/húsbyggendur bera allan hugsanlegan aukakostnað vegna tenginga fráveitu við uppgefna tengikóða sem verður eðli málsins ekki hnikað.

Við hönnun fráveitu skal hugað að s.k. blágrænum lausnum þar sem regn- og leysingarvatn er látið seytla niður í jarðveginn í stað þess að leiða það burt í fráveitulögnum. Umfang slíkra lausna skal ákvarðað við framkvæmdahönnun fráveitukerfisins.

3.9 FRAMKVÆMD DEILISKIPULAGSINS

Eftir gildistöku deiliskipulagsins skulu framkvæmdir og breytingar vera í samræmi við ákvæði þess. Halda má áfram núverandi samþykktri og löglegri notkun lóða og bygginga eins og hingað til.

Ekki er framkvæmdaskylda á uppskiptingu lóða, niðurrifi og nýbyggingu.

Minni háttar viðbyggingar og breytingar á núverandi húsum eru heimilar og skulu þær fylgja almennum skilmálum. Ef minniháttar viðbyggingar hafa áhrif á aðliggjandi lóðir og byggingar skal viðhafa grenndarkynningu sbr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Meiri háttar viðbyggingar, sem ekki er gert ráð fyrir í deiliskipulaginu eða frávik frá meginlínunum deiliskipulagsins, skal fara með í samræmi við 43. gr. skipulagslaga. Meginregla um breytingar er að þær skulu vera til bóta og mega þær ekki fela í sér skerðingu á öryggi eða almannahagsmunum.



26. Mynd Horft norður Dalbraut. Dæmi um hæð og rúmtak bygginga.

4 ÖNNUR ÁKVÆÐI

4.1 MÆLIBLÖÐ

Mæliblöð sýna lagnir, stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, bindandi byggingarlínur og kvaðir ef einhverjar eru. Mæliblað felur í sér nánari úrvinnslu deiliskipulagsins og getur vikið lítillega frá skipulagslínunum á skipulagsupprætti. Ef ósamræmis gætir gildir mæliblaðið.

Á mæliblöðum eru sýndar hæðir við lóðamörk og leiðsögukótar, þ.e. leiðbeinandi hæðarkótar gólfs jarðhæðar eða 1. hæðar. Í vissum tilvikum geta hæðarkótar verið bindandi vegna frárennislagna. Gefin er upp hámarkshæð byggingar yfir leiðsögukóta, lega vatns- og frárennislagna og inntakshliðar fyrir rafmagn og heitt vatn.

4.2 HÖNNUNARGÖGN

Með hliðsjón af almennum gæðakröfum sbr. kafla 3.2.1 skal haft samráð við skipulags- og umhverfisráð um hönnun nýbygginga á svæðinu. Frumhugmyndir um húsgerð, íbúðagerðir, form, útlit, efnisval og liti skulu lagðar fyrir ráðið áður en lagt verður í fullnaðarhönnun. Gera skal grein fyrir þessum meginatriðum á fullnægjandi hátt, t.d. með þrívíddarmyndum. Skipulags- og umhverfisráð er heimilt að hafna drögum sem ekki mæta almennum og faglegum gæðakröfum jafnvel þótt aðrir skilmálar séu uppfylltir.

AÐALUPPDRÆTTIR

Aðaluppdrættir skulu vera í samræmi við meginmarkmið deiliskipulagsins, skilmála þess, mæliblöð svo og byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem við eiga.

Leggja skal inn til samþykktar heildaruppdrætti af öllum fyrirhuguðum mannvirkjum á viðkomandi lóð. Á aðaluppdrætti skal rita efnis- og áferðarlýsingu þar sem viðkomandi mannvirkjum er lýst s.s. burðarvirkjum, ytri frágangi og efnis- og litavali. Samræmi skal vera í ytri efnisáferð og yfirbragði mannvirkja á sömu lóð.

Skjólveggi og girðingar skal sýna og skilgreina á aðaluppdráttum auk staðsetningu og útlit sorpgeymsla.

Á aðaluppdráttum skal gera grein fyrir lóðarhönnun, núverandi og fyrirhugaðri landhæð lóðar og helstu hæðarkótum. Lóðarhæðir á lóðamörkum skulu sýndar á sniðum og útlitsmyndum eftir því sem við á. Stærðir skulu tilgreindar í skráningartöflu sem skila skal á rafrænu formi. Að öðru leyti vísast til kafla 4.3 í byggingarreglugerð (nr. 112/2012 m.s.br.).

VINNU- OG SÉRTEIKNINGAR

Sérteikningum skal skila með undirskrift hönnunarstjóra til skipulags- og byggingarfulltrúa til áritunar sbr. grein 4.1.2. í byggingarreglugerð.

4.3 AÐRIR SKILMÁLAR

Akraneskaupstaður setur sérstaka skilmála um jarðrask og uppgröft, merkingu lóða, gerð bílastæða, greiðslur vegna nýtingar almennra bílastæða utan lóða svo og tímamörk fyrir framlagningu teikninga, framvindu byggingarframkvæmda og frágang lóða. Veitufyrirtæki setja skilmála um tengingar við veitukerfi. Slíkir skilmálar eru ekki hluti deiliskipulagsins þannig að breytingar á þeim krefjast ekki breytingar á deiliskipulagi.

5 UMHVERFISSKÝRSLA/ÁHRIFAMAT

Ekki eru áformaðar framkvæmdir innan skipulagssvæðisins sem líklegar eru til að hafa í för með sér umtalsverð áhrif á umhverfið sbr. lög um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000. Deiliskipulagið fellur því ekki undir lög um umhverfismat áætlana. Samkvæmt skipulagslögum skal gera grein fyrir áhrifum skipulagsáætlana og einstakra stefnumiða þeirra á umhverfið m.a. með samanburði þeirra kosta sem til greina koma, og umhverfismati áætlunarinnar ef við á.

5.1 ÁHRIFAMAT

Uppbygging á Dalbrautarreit mun m.a. hafa áhrif á eftirtalda þætti sem gera þarf grein fyrir eftir því sem við á.

- Bæjarmynd og bæjarumhverfi
- Íbúðamarkað
- Framboð á verslunarrými
- Byggingar á Dalbraut 2, 6 og 8 sem heimilt verður að fjarlægja
- Meta þarf áhrif á grunnvatnsstöðu og hugsanlegar mótvægisáðgerðir (blágrænar lausnir)
- Útsýni frá nærliggjandi íbúðarhúsum og skuggavarp
- Umferð

Svæðið er allt raskað land og hefur uppbygging því engin áhrif á náttúrufar eða menningarminjar.

Uppbygging íbúðarbyggðar og miðbæjar- og atvinnustarfsemi á Dalbrautarreit mun nýta fyrirbyggjandi þjónustukerfi og hafa jákvæð áhrif á bæjarmynd svæðisins. Á svæðinu er gert ráð fyrir fjölbýlishúsum með bílageymslu og lyftu en einungis örfá slík hús verða í Skógahverfi. Í uppbyggingunni felst því að meiri fjölbreytni verður í íbúðagerðum og lóðaframboði á Skaganum en ella.

Stuðlað er að bættri hagkvæmni í uppbyggingu og rekstri bæjarins með nýtingu svæða innan núverandi byggðar og endurnýtingu svæða, sem hætt eru að þjóna upphaflegu hlutverki sínu.

Breytingin mun ekki hafa áhrif á aðrar áætlanir og gengur ekki gegn stefnu stjórnvalda um umhverfismál, náttúruvernd og vernd menningarminja. Breytingin á ekki við viðfangsefni Landsskipulagsstefnu 2015-2026. Umhverfisáhrif breytingarinnar eru óveruleg.

5.1.1 LANDSSKIPULAGSSTEFNA

Uppbygging Dalbrautarreits sem þéttar miðbæjarbyggðar er í góðu samræmi við markmið í 3. kafla Landsskipulagsstefnu 2015-2026. Á það t.d. við um stefnu um þetta, samfellda byggð og endurskipulagningu vannýtttra svæða (kafla 3.2), blöndun atvinnustarfsemi, verslunar og þjónustu og íbúðarbyggðar í þágu sjálfbærni daglegs lífs og aukinna lífsgæða (kafla 3.2.1) og að stuðlað verði að fjölbreyttum húsnæðiskostum, fjölbreytni og sveigjanleika, sem stuðli að félagslegri fjölbreytni (kafla 3.2.2). Þessi atriði eiga einnig við samhengi Dalbrautarreits við önnur fyrirhugaða uppbyggingu Sementsreits og þróunarmöguleika núverandi byggingarsvæða á norðurjaðri bæjarins.

5.1.2 ÁHRIF Á BÆJARMYND

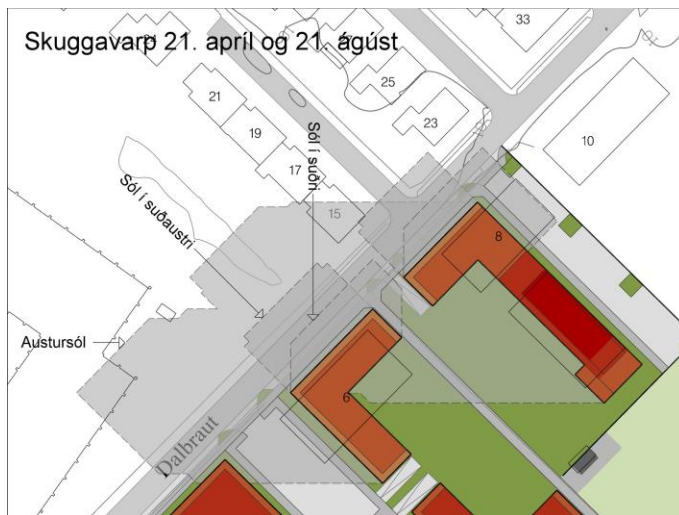
Fyrirhuguð uppbygging svæðisins mun styrkja bæjarmynd Akraness og auka fjölbreytileika í byggðinni þar sem byggð verður þétt blönduð byggð í jaðri miðbæjar, sem hefur aðra eiginleika en byggðin í útjaðri bæjarins. Nýja byggðin mun njóta nálægðar við núverandi þungamiðju verslunar og þjónustu á Akranesi.

5.1.3 SKUGGAVARP



27. Mynd Horft norður Dalbraut. Dæmi um hæð og rúmtak bygginga.

Skuggavarp um sólstöður í júní:
Skuggar ná ekki inn í húsagarða vestan Dalbrautar.



28. Mynd

Skuggavarp í síðari hluta apríl og ágúst:
Skuggi af morgunsól í austri um kl. 7.30 fellur á garða við hús nr. 17 og 15. Skuggi úr suðaustri um kl. 10.30 fellur inn á lóðir nr. 15 og 23. Hádegissól varpar ekki skugga á íbúðarhúsalóðir.



29. Mynd

Skuggavarp um jafndægur vor og haust:
Sól sést ekki í austri. Þegar sól er í suðaustri um kl. 10.30 fellur skuggi á garða og hús nr. 15 og 23. Hádegissól um kl. 13.20 varpar skugga á austurjaðar lóðanna.

Nýbyggingarnar hafa engin áhrif á síðdegissól íbúðarbyggðinni við Dalbraut.

5.1.4 SAMANTEKT UMHVERFISÁHRIFA

Núllkostur felur í sér uppbyggingu samkvæmt gildandi aðalskipulagi og deiliskipulagi þar sem gert er ráð fyrir 119 íbúðum og atvinnustarfsemi á jarðhæð meðfram Þjóðbraut. Hann er borinn saman við breytt aðalskipulag með stækkuðu miðsvæði og er tekið mið af drögum að deiliskipulagi þar sem gert er ráð fyrir 230-265 íbúðum á svæðinu með atvinnu- og félagsstarfsemi á jarðhæð meðfram Þjóðbraut og Dalbraut.

Áhrif eru metin sem jákvæð (+), neikvæð (-), óveruleg (0) eða óviss (?).

Skipulagskostir	Núll-kostur, blönduð byggð með 119 íbúðum	Breytt skipulag, blönduð byggð með 230-265 íbúðum
Matsþáttur		
Samfélag		
Íbúapróun	+ Byggingarland fyrir íbúðarbyggð í jaðri miðbæjar + Annað byggingarland innan Þjóðveggar endist lengur + Eykur fjölbreytni íbúðagerða + Nýir íbúar og uppbygging – auknar tekjur bæjarsjóðs	+ Byggingarland fyrir íbúðarbyggð í jaðri miðbæjar + Annað byggingarland innan Þjóðveggar endist lengur + Eykur fjölbreytni íbúðagerða + Nýir íbúar og uppbygging – auknar tekjur bæjarsjóðs
Húsnæðismál	+ Byggingarkostir í tengslum við núv. byggð og þjónustu.	++ Auknir byggingarkostir í tengslum við núv. byggð og þjónustu.
Atvinnulíf	+ Miðlæg atvinnustarfsemi + Stutt vinnusókn	+ Miðlæg atvinnustarfsemi + Stutt vinnusókn
Heilsa og vellíðan	+ Miðlæg byggð, lágmarks umferð	+ Miðlæg byggð lágmarks umferð
	0 Engin áhrif á nálæga íbúðarbyggð	- Skerðir útsýni til suðausturs og morgunsól í nálægri íbúðarbyggð vestan Dalbrautar.
Náttúru- og menningarminjar		
Náttúruminjar	0 Engin áhrif	0 Engin áhrif
Menningarminjar	0 Engin áhrif	0 Engin áhrif
Byggð og efnisleg verðmæti		
Byggðamynstur, bæjarmynd	+ Bætt bæjarmynd í stað óbyggðra athafnasvæða og einfaldra iðnaðarbygginga + Blönduð byggð „í þágu sjálfbærni daglegs lífs“ - Kostnaður við niðurrif Dalbrautar 2	+ Bætt bæjarmynd í stað óbyggðra athafnasvæða og einfaldra iðnaðarbygginga + Blönduð byggð „í þágu sjálfbærni daglegs lífs“ -- Kostnaður við niðurrif Dalbrautar 2, 6 og 8
Tæknileg þjónustukerfi	- Aukin bílaumferð vegna nýrrar íbúðarbyggðar. Í samræmi við afkastagetu gatnakerfis. 0 + Tiltölulega miðlæg byggð lágmarkar bílaumferð	- Aukin bílaumferð vegna nýrrar íbúðarbyggðar. Í samræmi við afkastagetu gatnakerfis. 0 + Tiltölulega miðlæg byggð lágmarkar bílaumferð
Félagsleg þjónustukerfi	+ Miðlæg staðsetning. Um 700 m að grunnskólum, 400 m að framhalssskóla, 200 m að leikskóla og 600 m að heilsugæslu	+ Miðlæg staðsetning. Um 700 m að grunnskólum, 400 m að framhalssskóla, 200 m að leikskóla og 600 m að heilsugæslu

Áhrif af uppbyggingu á Dalbrautarreit eru jákvæð að nær öllu leyti. Neikvæð áhrif eru helst á næstu íbúðarhúshandun Dalbrautar en nýbyggingarnar breyta útsýni frá húsum og lóðum og loka sýn til fjalls. Skuggavarp er á næstu lóðir á morgnana vor og haust en ekki um hásumar.

Munur á óbreyttu skipulagi og breyttu felst í magni og mælikvarða og þar með að einhverju leyti í hagkvæmni og fjárhagslegum forsendum. Báðir kostir hafa jákvæð áhrif á bæjarmynd og byggðamynstur en í breyttu skipulagi felst aukið framboð íbúðar- og atvinnuhúsnæðis miðað við óbreytt skipulag.

6 KYNNING, SAMRÁÐ OG SKIPULAGSFERLI

Fyllt í eftir framvindu

6.1 LÝSING

Ekki var unnin eða kynnt sérstök lýsing við upphaf skipulagsvinnunnar enda er þess ekki krafist vegna breytinga á deiliskipulagi. Í janúar 2017 var hins vegar unnin lýsing vegna fyrirhugaðrar aðalskipulagsbreytingar á Dalbrautarreit og var þar gerð sérstök grein fyrir deiliskipulagi svæðisins og að eldra deiliskipulag yrði fellt úr gildi með samþykkt nýs deiliskipulags fyrir stærra skipulagssvæði.

UMSAGNARAÐILAR

- Skipulagsstofnun Svar dags. 13.2. 2017
- Umhverfisstofnun Svar dags. 10.4.2017
- Minjastofnun Íslands, minjavörðurinn á Vesturlandi Svar dags. 8.2.2017
- Vegagerðin
- Heilbrigðiseftirlit Vesturlands
- Orkuveita Reykjavíkur/Veitur ohf. Svar dags. 8.2.2017

Ein athugasemd við lýsingu barst frá nágrönnum. Nokkrar minni háttar lagfæringar voru gerðar á skipulagsgögnum vegna ábendinga sem fram komu við lýsinguna.

6.2 KYNNING OG AUGLÝSING

6.2.1 KYNNINGARFUNDIR

- 16. febrúar 2017 var haldinn almennur kynningarfundur vegna fyrirhugaðra breytinga á aðalskipulagi vegna Sementsreits og Dalbrautarreits. Á fundinum var vinna við deiliskipulag Dalbrautarreits kynnt og farið yfir megindrætti skipulagstillögunnar sem þá lágu fyrir.

6.2.2 AUGLÝSING

6.2.3 ÁTHUGASEMDIR OG AFGREIÐSLA ÞEIRRA

6.3 SAMÞYKKT

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 frá _____ til _____ var samþykkt í skipulagsnefnd þann _____ og í bæjarstjórn Akureyrarbæjar þann _____

bæjarstjóri

Gildistaka deiliskipulagsins var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda _____

