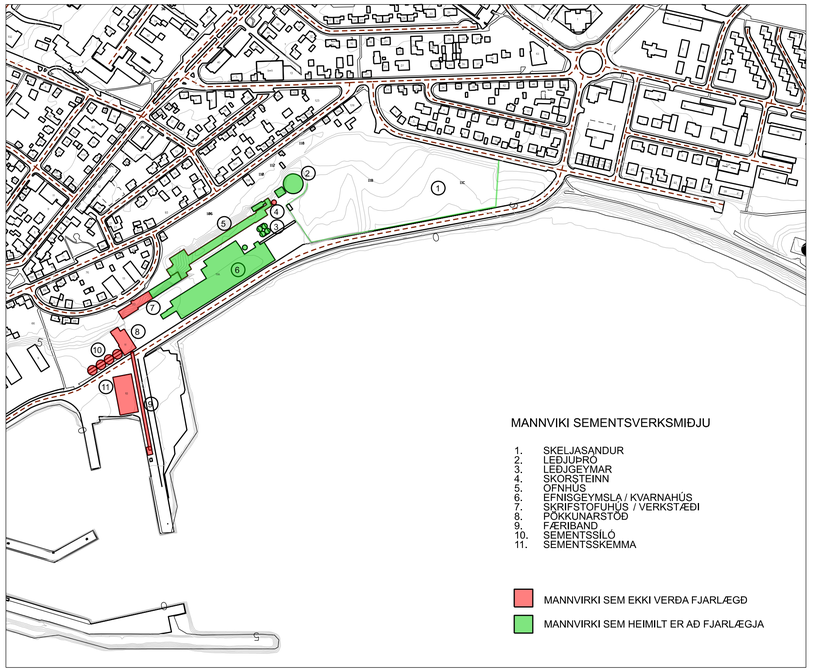
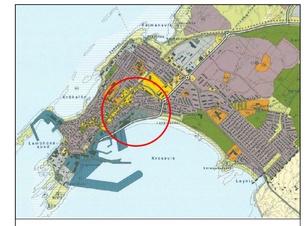
SEMENTSREITUR - DEILISKIPULAG

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.

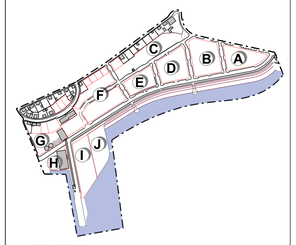


SKIPULAGSSVÆÐI Í DAG

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
- XX 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
- Útsýnisstaðir

Deiliskipulagið var auglýst samkvæmt 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá_____ til_____ var samþykkt í sveitarstjórn þann_____2017

_____

Samþykkt deiliskipulagsins var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann _____2017

SEMENTSREITUR

ALMENNAR UPPLÝSINGAR

Skipulagssvæðið er um 10 ha að stærð. Meðtalar athafnasvæði Sementsverksmiðjunnar var um 7 ha að stærð, en hafdið verður eftir hluta þess til starfsræksla sementsframleiðslunga til ársins 2028. Skipulagsreiturinn markast af Suðurgötu í norðvestur, Jaðarsbraut í austur og standlengjunni í suður. Til viðbótar kemur slóðin Faxabryggja 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 framkvæmdu hennar átti drjúgan þátt að efla og auka vaxandega mannvirkjagerð á Íslandi, svo sem húsbyggingar, hafnarmannvirki, vega og stál margt annað. Árið1993 var Sementsverksmiðju ríkisins breytt í hlutafélag og hét þá Sementsverksmiðjan ehf. Ákveðið sement efni keypti svo verksmiðjuna af Íslenska ríkinu í október árið 2003. Sáluhús at hefur orðið mikill samdráttur í framleiðslu á sementi. Árið 2007 var metár þar sem framleidd voru 153 þusund tonn af sementi, en hinsvegar vonu 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 störfuðu árið 2009 um 50 manns ásamt 90 afleiddum störfum.

LANDNOTKUN –AÐALSKIPULAG

Bæjarstjórn Akraness áformar breytingu á Aðalskipulagi Akraness 2005–2017 til samræmis við áform um uppbyggingu á Sementsreit. Breytingin er í samræmi við fyrirliggjandi drög að endurskoðuðu aðalskipulagi Akraness. Áætlað var að endurskoðun aðalskipulags hefði teiknað í gildi árið er deiliskipulags Sementsreits lykl. Þar sem drátturr varð á endurskoðun aðalskipulags var ákveðið að breyta aðalskipulagi fyrir Sementsreit. Samþykktarferli þetra breytinga verður samtíða breytingu deiliskipulags.
Í breyttu aðalskipulagi segir ma. um Sementsreit: „Stefnt er að því að lið Sementsverksmiðjunnar verði tekin undir iðnaðbyggð 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 sementsframleiðslunni. Byggingarnar eru mismunandi gerðar s.s. steinbindið, bárujárnsklæddir stálgrindarskemmur, steypt plön og geymar af ýmsu tagi. Stærð mannvirkja er mismunandi Sementsverksmiðjunnar ma. Þyrlupallur er um 25.000 m³/rúmtal (skoðunarhæð í fastanúmeri).
Hluti svæðisins er uppskipunarhöfn fyrir sementsverksmiðjuna með tilheyrandi færibúnaðm og mannvirkjum. Fjögur sementssílo eru áberandi og er gert ráð fyrir að þau standi. Að sílóunum er að nefna skorsteinninn sem gnæfir 66 metra yfir svæðið og hefur verið táknmynd Akraness til fjölda ára.

Mannvirki verða fjarlægð af öllum byggingum á Sementsreitnum, mat á kostnaði vegna viðhalds og niðurrifs. Auk þess er metinn kostnaður vegna breytinga á Faxabraut. Þar er fyrst og fremst verið að tala um hækkun brautarmar og grottgarða. Sjá skýrslu Mannvits „Sementsverksmiðjan. Kostnaðarmat framvarnda" dags. september 2015).
Það er mikilvægt að ekki verði máð út öll spor verksmiðjunnar. Hún skipar sess á atvinnusögu Akraness og raunar landsins alls.

GILDANDI DEILISKIPULAGSSÆTTLANIR

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir Sementsreit og bryggð við Mánabraut. Faxabryggja, sem er innan skipulagssvæðis, er innan deiliskipulags Akraneshafnar sem var staðfest 13.10.1987. Þar segir um Faxabryggju (sem reyndar heitir Sementsbryggja á deiliskipulagsuppdrátti): „Breikkun bryggju aðsiðleg þannig að um hana fari allar ökuaðar flutningar. Stofna ber að setja allan hafnarbúnað á bryggjukantinn". Í deiliskipulagsskilmálum er ekkert sagt í fyrir landfyllingu sunnan við Faxabraut og þar gert ráð fyrir framtíðarandi 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 lif og hlutverk með auknni íbúðabyggð, verslun og þjónustu. Sementsverksmiðjan verður máð fyrirstöðnu fyrir miðbæ Akraness og bætir úðrit og aðynd bæjarins. Svæðið hefur einstaka möguleika á að þróast með góðri blöndu nýbyggginga og eldri byggðar. Búa, fyrirtækja og þjónustu. Í deiliskipulagsskilmu 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, höfn og Langasand.
- Horft verði m.a. til ferðaþjónustu t.d. með byggingu hótels áretnum.
- Heildstæður götumynd
- Útsýni yfir sjóinn
- Fjölbreyttar lausnir áðmenningsrýma 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 fallega 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 gott aðgengi um svæðið fyrir gangandi og hjólandi umferð. Aðkoma akandi umferðar inn í bílakjallara skal vera lágstemmd og falla inn í byggðarmynstur svæðisins. Í bílgeymi er unnið með þá hugmynd að byggð þéttist eftir því sem nær dregur miðbænum, með stökum húsum næst Langasandi. Gert er ráð fyrir að hver reitur verði með sín sérkenni í útliti og þéttleika.
Í deiliskipulaginu verða skilgreindir byggingarreitir og settir fram skilmálar fyrir hæðir húsa, landnotkun og nýtingarhlutfall. Þar er einnig skilgreindur fjöldi bílastæða og slíhugun þeirra, sem og fyrirkomulag stíga, gatna og opinna almenningsrýma. Byggingarreitir fyrir bílakjallara, hjólastæði, bílastæði, sorpgeymslur og fleira eftir því sem við á í sérskilmálum fyrir hverja lóð. Einnig skilmálar um notkun gróðurs og trjágróðurs.

SAMGÖNGUR

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

RIF MANNVIRKJA

Hreinsið er að fjarlægja eftirfarandi 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 útlendu lóða.

ALMENNIR SKILMÁLAR

REITASKIPTING

Deiliskipulagssvæðina er skipt upp í reiti reiti A-J auk nýbyggginga við Suðurgötu og Mánabraut:

STÍGAR

Stígur fyrir hjólandi og gangandi liggur Langnum reiti A-G og tengist stígakerfi bæjarins. Kvaðir eru um göngutengingar almennings gegnum lóðir á þrjum stöðum og er gerð grein fyrir staðsetningu þeirra á uppdrátturm. Akraneshöfn (hún kósta og framkvæma gerð stígalma og bera ábyrgð á viðhaldi þeirra. Innheimt verða sérstöðgjöld vegna þeisla.

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 áhverja 150 m² húsnæðis fyrir hótelstarfsemi.
-1,3 stæði íbúð

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

Gert er ráð fyrir bílageymslum áreitum 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 beðbeinandi staðsetning þeirra sýnd á uppdrátti. Einnig er heimilt að tengja bílageymslumar beint við íbúðahús. Ekki er þó vist að allar íbúðir verði fullbyggðar í einum áfanga og er þá heimilt aðganga frá bráðabirgða bílastæðum á óbyggðum lóðarhlutum.

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 rúð 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 útliterás svallahandriða. Heimilt er að fara með útbyggingar og svalir á efri hæðum út fyrir lóðamörk allt að120 cm. Þaksvalir eru aeslækgar 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 svallagangar eru heimilir, en þó aðeins á húsköflum sem snúa frá götum. Kynna skal vel fyrirhuguð byggingaráform með því að leggja fram frumteikningar þar sem byggingaráform koma skýrt fram og ráðstöfunargir á því hvernig byggingarnar falla inn í umhverfi deiliskipulagsins. Byggingar og skipulagsstofnuð 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 eru neðlægðar segja fyrir um. Hönnun húsa skal bæta gæði umhverfisins og byggðarinnar. Stærðir og staðsetning á lóðum teiknið minnihátar breytingum. Akranesbær gefur útmæli og hæðarblöð.

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.

Kynna skal áform um uppbyggingu lóða í tveimur áföngum:
1. fyrirspurnarteikningar í mkv. 1:100 eða1:200 ásamt þrívíddaruppdráttum skal leggja inn til byggingarfulltrúa þar sem dil meginatriði byggingar koma fram. Gera skal grein fyrir ehtisvali byggingar.
2. Endanlegir aðaluppdrættir skv. byggingarreglugerð.
3. Teikningar landslagsarkitekta skulu fylgja aðaluppdráttum

BYGGINGARREITIR OG HÆÐIR HÚSA

Byggingarreitir eru syndir á deiliskipulagsuppdrátti og meðlóðaform og skulu byggingar að öllu leyti vera innan þeirra nema annað sé teiknað fram. Mátsetningar á deiliskipulagsuppdrátti eru beiðbeinandi en verða gerðar upp á hverjar og meðlóðaform.
Gefnar eru upp hámarks hæðir byggninga. Efstu þrúnir óvegglá mega ekki fara upp fyrir tilgreindar hámarkshæðir en heimilt er að fyrhúsi, birgðaskálum o.þ.h. fari þó ekki um 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 götumynda. Gróður skal þekja a.m.k. 20-30% lóða (að frádregnum grunnfleti húsa og yfirborðsbílastæða).
Aðgangur hreyfihamlaðra að starfsemi og íbúðum skal vera gott. Kvaðir um gönguleiðir og aðgengi neyðarbíla kemur fram á mæliblöðum.
Smáhýsi skv. 2.3.5. gr í byggingarreglugerð eru ekki heimil á skipulagssvæðinu.

GÖTURÝMI

Göturými geta nýst vel sem grænir ásar. Götutré og bed með runnum og öðrum fjölærumgrum eru heppileg í því samhengi og er ágt að nýta sér það nú á mismunandi götum eftir því sem við á. Aðkaustr og bílastæði eru undanskilin en þar er hlutu gatna sem á samnotum hefðbundtur. Lögð er áherða 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 lárétus og taka tillit til þess að götur eru þrongar, bílastæða og gróðurs í götúrými. Samræma skal gerðir ljósastaura og máðað við að heildarmynd verði góð.

GRÓÐUR

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

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

PÖK

Pök þak nýbyggginga skulu (mega gjarnan) vera gróið þök. Þegar gróðurþeklu, 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 lagninngar og viðhalds.
Frávetta, hætti og kalt vatn skuku anna svæðinu fullbyggðu.
Kvaðir varðandi lagnir koma fram á uppdráttum og mæliblöðum.

SORP OG ENDURVINNSLA

Sorpgeymslur skulu vera innan lóðar. Þær skulu staðsaðgðar þannig að þær stuðli að sjálfbærri 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.

RAFBÍLAHLEÐSLA

Huga skal að útlendu a rafbílahleðslu á götum og bílakjöllurm. Æskilegt er að hægt sé að hlaða bíla í bílgeymslum og á merktum stæðum. Æskilegt er að hleðslustæði fjölbýlishúsa séu þannig upposett að hleðsla tengist rafmagnsnoktun viðkomandi íbúðar. Æskilegt er að hraðhleðsludstöð (DC) verði sett upp á skipulagssvæðinu. Sveitarfélagið getur sett aukna kröfu um rafbílahleðslu eftir að deiliskipulagið er samþykkt.

UMFERÐ

Megin hugmynd skipulagsins er að skapa bæjarbrag, með húsum, götum og torgum. Hæg umferð, bílastæði við götur, gangstéttir og þúnusta skapa öruggt andrúmsloft. Megin aðkoma að vetrum verður frá Faxabraut en einnig verður aðkoma frá Jaðarbraut og Suðurgötu. Umferð um Faxabraut og húsagötur rætsins verður hæg með 30 + 40 km hámarkshraða, Faxabraut sem jafnframt er aðalaðkomuæð hafnarsvæðisins verður 7m á breidd sem er aðjósanlegt fyrir stærri bíla, en skal hönnuð á þann hátt að jafnt streymi umferðar fari ekki yfir leyfilegan hámarkshraða með þrengingum og einstigum og synilegu eftirvaldi og öryggisaðrmörkum. 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 inngangar nýta vel er hljóðskella. Ekki eru til tölur um umferðartöni á svæðinu.

SKUGGAVARP

Hæð byggðar á skipulagssvæðinu er 2-5 hæðir.
Gerðar voru myndir af skuggavarpsdráttum 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 fyrir Sementsreit gerir ráð fyrir landfyllingu austan Sementsbryggju og sjóvarnargarðs 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 fyrirhugaðri bryggð norðan Faxabrautar og auka útivistargæði 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.

Deiliskipulagstillaga

	Lóðarstærð	Nýtingarhl. ofanjarðar	Fjöldi bygginga og viðbygginga	Fjöldi hæða	Vænt/hjón./ skrifst. m²	Væg hl. %	Íbúð %	Íbúðir m²	Samtals m²	Kjallari m²	Bílastæði samtals	Bílastæði í götu	Bílastæði á lóð	Bílastæði í kjallara	Bílkjall. m²	Yfald rými A og B rými	Nýtingarhl. heild	Fjöldi íb. bílmark
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 (hafnarsvæði)	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

NÚVERANDI ÁSTAND

Gata	Nr.	B.ár - hús	B.ár - bílsk.	Lóð m²	Hús m²	Bílsk. m²	B.m heild	Nýtingarhl.
Suðurgata	118	1958	1958	1660,4	618,1	0	618,1	0,37
Suðurgata	124	1944	1978	400	134,1	36	160,1	0,40
Suðurgata	122	1934		400	105	0	105	0,26
Suðurgata	120	1934		412	49,3	0	49,3	0,12
Suðurgata	118	óbyggt			396			
Suðurgata	114	1920		600	83,7	0	83,7	0,14
Suðurgata	112	óbyggt	óbyggt	293				
Suðurgata	110	óbyggt	óbyggt	448				
Suðurgata	108	1948		450	237	0	237	0,53
Suðurgata	100	óbyggt	óbyggt					
Suðurgata	98	óbyggt	óbyggt					
Suðurgata	94	óbyggt	óbyggt					
Suðurgata	92	óbyggt	óbyggt					
Suðurgata	90	1934		475,3	162,9		162,9	0,34
Suðurgata	88	1929	1960	355	108,8	57,6	166,4	0,47
Suðurgata	82	1935		282	120		120	0,43
Mánabraut	3	1945	1962	353	88	32,4	120,4	0,34
Mánabraut	5	1932		274	181,2		181,2	0,66
Mánabraut	9	1933	1935	497	177,2	34,7	211,9	0,43
Mánabraut	11	1933	1960	446,1	243,4	23,8	269,2	0,60
Mánabraut	13	óbyggt	óbyggt					
Mánabraut	15	óbyggt	óbyggt					
Mánabraut	17	óbyggt	óbyggt					
Mánabraut	21	1940		210,7	125,4		125,4	0,60
Mánabraut	4	1925		702	129,1		129,1	0,18
Mánabraut	6a	1939	1945	293,2	94,2	34,4	128,6	0,44
Mánabraut	6b	1939	1945	330,6	94,2	24,6	118,8	0,36
Mánabraut	8	óbyggt	óbyggt					
Mánabraut	10	óbyggt	óbyggt					
Mánabraut	20	1957		1150	1705,3		1705,3	1,48

DEILISKIPULAGSTILLAGA

Lóð m²	Auk. b.magn	1h	2h	Hús m²	Bílsk. m²	B.m heild	Nýtingarhl.	Athugasemdir / skilmálar
1660,4	144	144		618,1	0	762,1	0,46	Einbýlishús - á lóð er heimild fyrir 3 íbúðum
400	6			134,1	36	160,1	0,40	óbreytt - hús með mðfluings verðvæsluljóð *
400				105		105	0,26	óbreytt - hús með mðfluings verðvæsluljóð *
412				49,3		49,3	0,12	óbreytt - hús með mðfluings verðvæsluljóð *
396	286	140	112	252	34	286	0,72	Heimilt að byggja enbýlishús eða parhús
600				83,7	0	83,7	0,14	óbreytt - hús með mðfluings verðvæsluljóð *
293	221	104	83	187,2	34	221,2	0,75	Heimilt að byggja enbýlishús eða parhús
448	221	104	83	187,2	34	221,2	0,49	Heimilt að byggja enbýlishús eða parhús
450			237	0	237	0,53		Heimilt að fjarlægja, ruverandi byggingarm. leyfilegt
734	470	235	235	470		470	0,64	Fjölbýlishús - leyfilegt að byggja fjórar íbúðir
372	268	102	102	204	64	268	0,72	Heimilt að byggja enbýlishús eða parhús
372	268	102	102	204	64	268	0,72	Heimilt að byggja enbýlishús eða parhús
372	268	102	102	204	64	268	0,72	Heimilt að fjarlægja, ruverandi byggingarm. leyfilegt
372	268	102	102	204	64	268	0,72	Heimilt að byggja enbýlishús eða parhús
475,3				162,9		162,9	0,34	óbreytt - hús með mðfluings verðvæsluljóð *
355				108,8	56,7	165,5	0,47	óbreytt - hús með mðfluings verðvæsluljóð *
282				120		120	0,43	óbreytt - hús með mðfluings verðvæsluljóð *
353				88	32,4	120,4	0,34	óbreytt - hús með mðfluings verðvæsluljóð *
274				181,2		181,2	0,66	óbreytt - hús með mðfluings verðvæsluljóð *
497				177,2	34,7	211,9	0,43	óbreytt - hús með mðfluings verðvæsluljóð *
446,1				243,4	23,8	269,2	0,60	óbreytt - hús með mðfluings verðvæsluljóð *
475								Ný lóð sem er nýtt fyr blastæði
669	200	100	100			200	0,43	Ný lóð - enbýli
476	200	100	100			200	0,42	Ný lóð - enbýli
210,7				125,4		125,4	0,60	Óbreytt - hús með mðfluings verðvæsluljóð *
702				129,1		129,1	0,18	Óbreytt - hús með mðfluings verðvæsluljóð *
293,2				94,2	34,4	128,6	0,44	Heimilt að fjarlægja, ruverandi byggingarm. leyfilegt
330,6				94,2	24,6	118,8	0,36	Heimilt að fjarlægja, ruverandi byggingarm. leyfilegt
316	200	100	100			200	0,63	Ný lóð - enbýli
1002	580	290	290			580	0,58	Ný lóð - fjölbýlishús
1150				1705,3		1705,3	1,48	Skrifstofuhús - óbreytt

* (sýtir flokkun Þerla Fasafloa Bæja- og húsakönnun á Skipaskaga Guðmundur E. Hafsteinsson Akranesskuppstaður 2009)

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

ASK ARKITEKTAR

VERKEFNI

SEMENTSREITUR

TEGUND TEIKNINGAR

DEILISKIPULAGSTILLAGA

HEITI TEIKNINGAR

DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR

MKV. Í A1: 1:1000

HANNAÐ: GÓS/ASK

TEIKNAÐ: ASK

YFIRF.: PG/ÞH

DAGS.: 31.03.2017

VERK NR.: 1527

AUÐKENNI / NÚMER TEIKNINGAR: 05-01 (1/3)

ÚTGÁFA

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