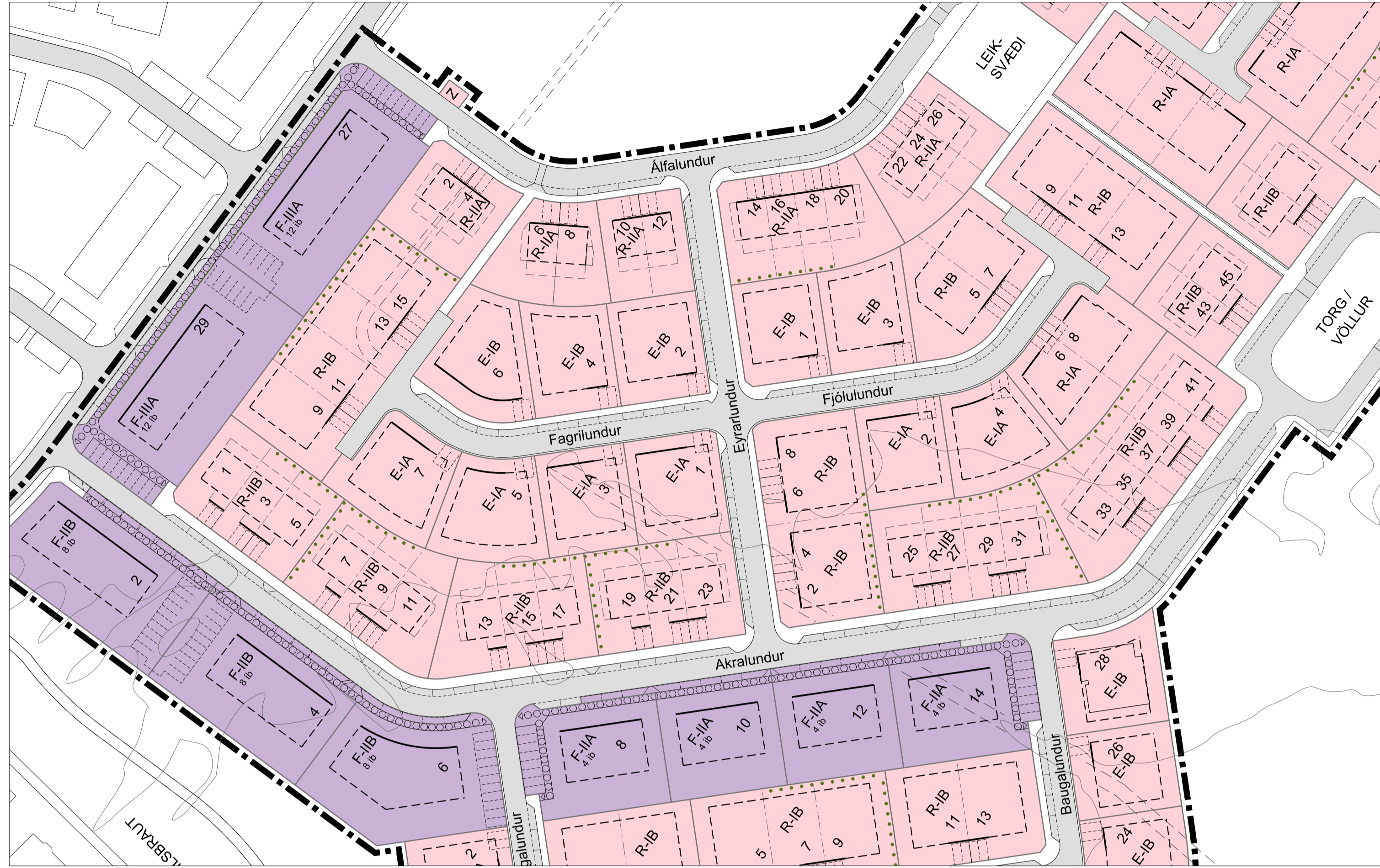
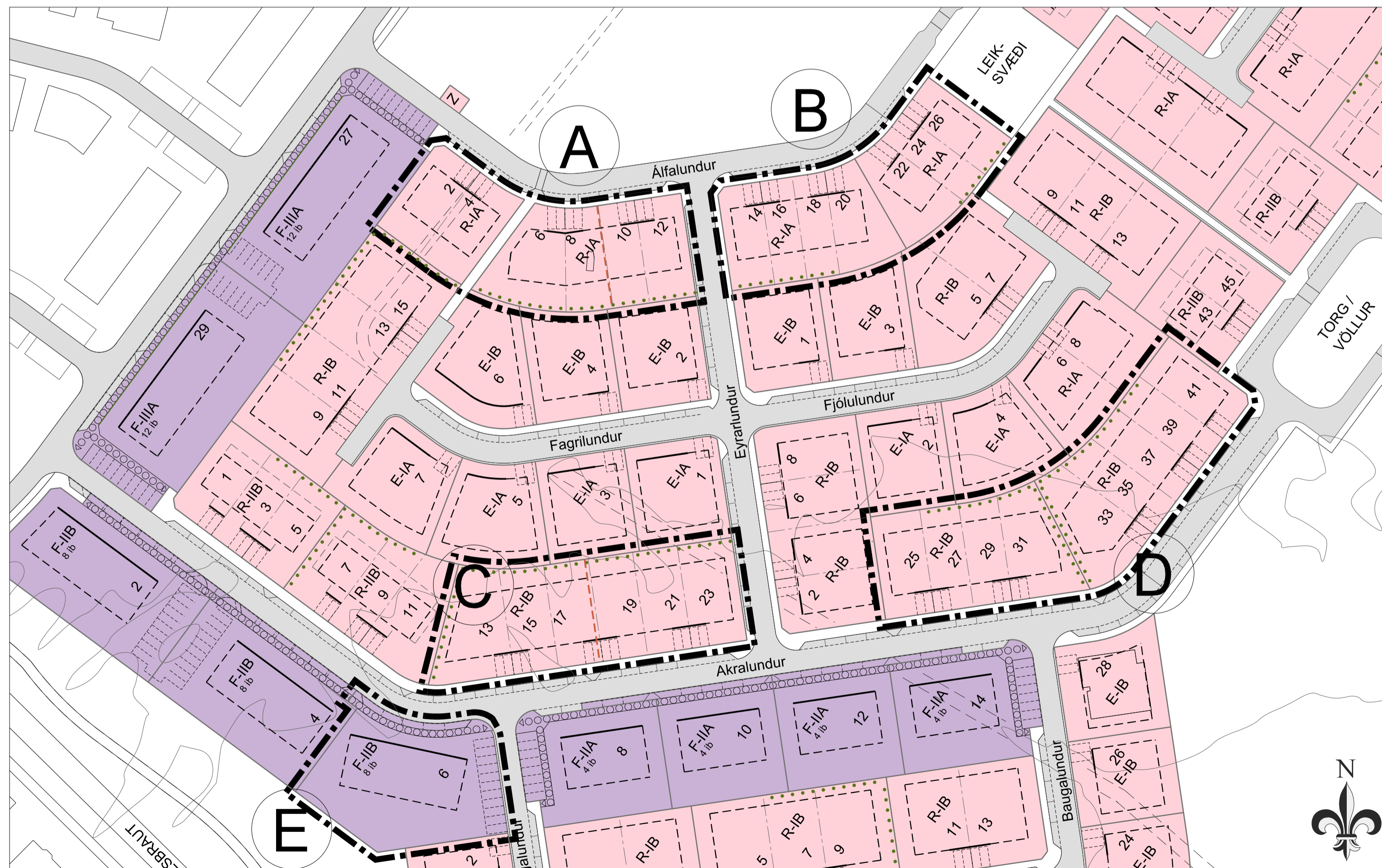


# SKÓGAHVERFI AKRANESI, DEILISKIPULAG 2. ÁFANGA BREYTING: RAÐHÚS OG FJÖLBÝLISHÚS VIÐ AKRALUND OG ÁLFALUND



Gildandi deiliskipulag

1:1.000



Breytt deiliskipulag

## SKÝRINGAR:

- MÖRK SKIPULAGSSVÆDIS, MÖRK BREYTINGA
- E-I EINBÝLISHÚS, EIN HÆÐ  
Mismunandi húsgæðir
- R-I RAÐHÚS, EIN HÆÐ  
Mismunandi húsgæðir
- R-II RAÐHÚS, TVÆR HÆÐIR  
Mismunandi húsgæðir
- F-II FJÖLBÝLISHÚS, TVÆR HÆÐIR  
Mismunandi húsgæðir
- F-III FJÖLBÝLISHÚS, ÞRÍJÁR HÆÐIR  
Mismunandi húsgæðir
- Z SPENNISTÖÐ
- BIFREIDASTÆÐI INNAN LÓÐAR OG FJÖLDI
- OPÍÐ SVÆÐI / LEIKSVÆÐI
- LÓÐAMÖRK
- LÓÐAMÖRK SEM FALLA ÚR GILDI  
Nýtt lán
- AFMÖRKUN LÓÐAHLUTA TIL EINKANÓTA, EKKI FASTSETT
- GATA / BÍLASTÆÐI
- GANGSTÉTT / GÖNGUSTIGUR
- BINDANDI BYGGINGARLÍNA  
A.m.k. skil hafa stáð í þessari línu
- BYGGINGARREITUR
- BYGGINGARREITUR FYRIR EINNAR HÆÐAR  
ÚTBYGGINGAR VIÐ MEGINHÚSFORM
- KVÖÐ UM ALM. GÖNGU- OG HJÓLARETT
- KVÖÐ UM STEINSTEYPTAN LÁGAN VEGG  
VIÐ GARÐA ÞRÍGGJA HÆÐA FJÖLBÝLISHÚSA
- KVÖÐ UM GARÐAÐGENGI

Deiliskipulag 2. áfanga Skógahverfis var samþykkt 17. apríl 2007. Skipulagið var byggt á rammaskipulagi Skógahverfis frá 2005 sem unnið var fyrir Tækni- og umhverfissvið Akraness. Rammaskipulagið hefur ekki lögförlegt gildi en hefur verið til viðmiðunar við deiliskipulag 1. og 2. áfanga hverfisins. Í drögum að endurskoðuðu aðalskipulagi Akraness er gert ráð fyrir breyttum norðurmörkum Skógahverfis og mun það hafa áhrif á skipulagslínu rammaskipulagsins. Gerðar hafa verið átta breytingar á deiliskipulagi 2. áfanga Skógahverfis, þar af eiga tvær við nýtingarhlutfall. Breytingar á bílastæðum, íbúðafjölda og byggingarreitum hafa verið færðar inn á skipulagsupprátt (gildandi deiliskipulag).

Bæjarstjórn Akraness leggur til að deiliskipulagi 2. áfanga Skógahverfis verði breytt á eftirfarandi hátt:

### Almenn breyting á ákvæðum um bílastæði:

Sett er inn reikniregla um bílastæðafjölda fyrir hverja íbúð í fjölbýlishúsum út frá stærð íbúða til samræmis við ákvæði í 1. áfanga Skógahverfis.

### Almenn breyting á breytingarsvæðum A-D:

Húshæð er breytt úr tveggja hæða í einnar hæðar hús. Íbúðafjöldi er einfalt. Byggingarreitir eru stækkaðir og einfaldaðir, sérstakir reitir fyrir útbyggingar felldir út.

- Parhús við **Álfalund 2-4** verður einnar hæðar. Parhúsaloðir við **Álfalund 6-8 og 10-12** eru lagðar saman í eina lóð fyrir fjögurra íbúða raðhús á einni hæð.
- Raðhúsaloðir við **Álfalund 14-20 og 22-26** verða einnar hæðar.
- Raðhúsaloðir við **Akralund 13-17 og 19-23** eru lagðar saman í eina lóð fyrir einnar hæðar raðhús.
- Raðhús við **Akralund 25-31 og 33-41** verður einnar hæðar.
- Byggingarreitur fjölbýlishúss við **Akralund 6** er einfaldaður og skásettur miðað við aðliggjandi reiti.

### BREYTING Á SKIPULAGSUPPRÆTTI

Byggingarreitum og merkingum á lóðum tilgreindum hér að ofan (líðir A-E) er breytt.

### BREYTING Á GREINARGERÐ

#### Öbreytt skipulag

##### Kafli 3.4.3 Bílastæði

Gert er ráð fyrir tveimur bílastæðum á lóð fyrir hverja íbúð, bæði í sérbyli og fjölbýli.

##### Kafli 4.3 Fjölbýlishús, 4.3.3 Bílastæði

Við fjölbýlishús skal gera ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð innan lóðar.

#### Breytt skipulag

##### Kafli 3.4.3 Bílastæði

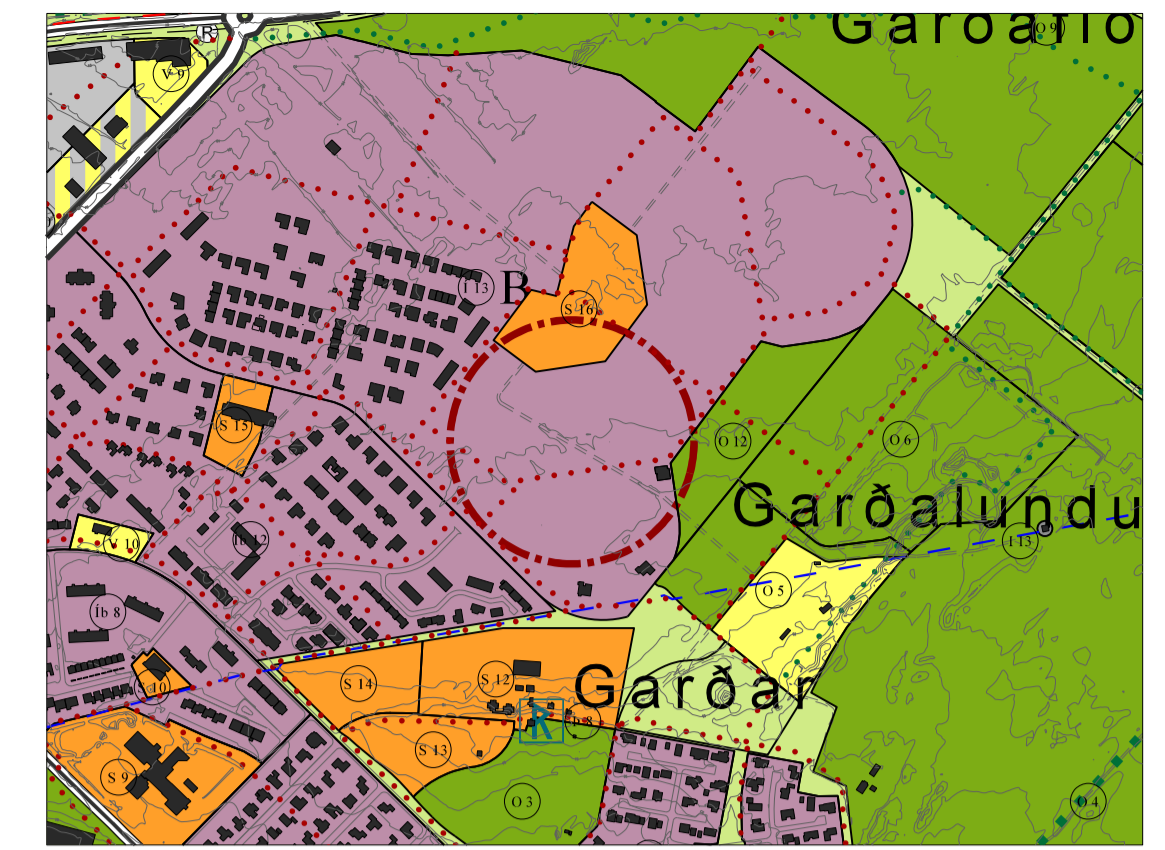
Gert er ráð fyrir tveimur bílastæðum á lóð fyrir hverja íbúð, í sérbyli. Í fjölbýlishúsum fer fjöldi bílastæða eftir stærð íbúða sbr. ákvæði í kafla 4.3.3.

##### Kafli 4.3 Fjölbýlishús, 4.3.3 Bílastæði

Í fjölbýlishúsum skal gera ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð sem er stærra en 80 m<sup>2</sup>, einu og hálfu bílastæði fyrir íbúðir frá 50 m<sup>2</sup> til 80 m<sup>2</sup> og einu stæði fyrir íbúðir sem eru minni en 50 m<sup>2</sup>.

### FORSENDUR

Í upphaflegu deiliskipulagi var gert ráð fyrir að tveggja hæða byggð yrði meðfram aðalgötunni Akralundi og á þeim lóðum sem snúa að stofnanalóð/skólalóð norðan svæðisins. Spurn eftir lóðum fyrir tveggja hæða rað- og parhús er lítil ef nokkur. Þessi þáttur götumyndarinnar og rýmismyndunar hverfisins er því lagaður að fasteignamarkaðnum m.a. til þess að bregðast fyrirfram við líkum á frávíks- og breytinga- umsóknum við allar þessar lóðir. Ekki verður unnt að byggja jafn stórar íbúðir eftir breytinguna og áður var mögulegt.



Aðalskipulag Akraness 2005-2017

Tveggja hæða raðhúsum er haldið við aðkomuna inn á svæðið, þ.e. á lóðum Akralundi 1-5 og 7-11. Á þessu stigi er skipulagi ekki breytt á sambærilegum lóðum á norðurhluta skipulagssvæðisins en þar eru framkvæmdir ekki hafnar.

### ÁHRIF

Götumynd Akralundar og rýmismyndun byggðarinnar er breytt frá fyrri áformum. Bæjarmynd og göturými verða hefðbundin og mun breytingin í ekki hafa nein neikvæð áhrif í þeim skilningi enda má á móti líta til þess að gróður mun hafa mikil áhrif á götumynd og rýmismótun með tímanum.

Íbúðafjölda er ekki breytt. Breytingin hefur því engin áhrif á íbúðafjölda eða umferð.

Búið er að leggja götur og lagnir á svæðinu. Lóðir eru sameinaðar og mörkun milli eininga innan lóða er breytt og felur það í sér breytta afstöðu gagnvart tengistöðum heimtauga veitukerfa á nokkrum stöðum. Í stað þess að heimtaugar fari undir bílastæði að bílskúr munu lagnir fara á ská undir grasflöt í staðinn. Breytingin stangast ekki á við tengikassa eða ljósastaura sem komnir eru.

Byggingarreitir par-/raðhúsa eru stækkaðir þar sem allt byggingarmagn verður á einni hæð.

### Breytingar á byggingarmagn og nýtingarhlutfalli lóða:

Lóð	Gildandi skipulag		Breytt skipulag		Meðalíb.	
	Bygg.magn	Nhl.	Bygg.magn	Nhl.		
Álfalundur 2-4	900	374,0	0,42	360,0	0,40	180,0
6-12	1.636	748,0	0,46	697,0	0,43	174,3
14-20	1.396	698,0	0,50	570,0	0,41	142,5
22-26	1.146	573,0	0,50	443,0	0,39	147,7
Akralundur 13-23	2.643	1.321,5	0,50	1.115,0	0,42	185,8
25-31	1.665	832,5	0,50	676,0	0,41	169,0
33-41	2.057	1.028,5	0,50	844,0	0,41	168,8
Samtals	11.443	5.575,5		4.705,0	0,41	168,0

Hámarksnýtingarhlutfall sérbylishúsaloða er 0,5. Stærð byggingarreita takmarkar einnig nýtingu lóða þannig að nýtingarhlutfall sumra lóða er lægra en 0,5. Með breytingunni minnkar hámarksbyggingarmagn í rað- og parhúsum um 870,5 m<sup>2</sup> og meðalnýtingarhlutfall þeirra lóða sem breytt er verður 0,41. Meðal íbúðastærð miðað við fullnýttar heimildir fer úr um 200 m<sup>2</sup> í 168 m<sup>2</sup> (með bílskúr).

Deiliskipulag þetta sem auglýst var skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 frá og með \_\_\_\_\_ til og með \_\_\_\_\_ 2017 var samþykkt í bæjarstjórn Akraness \_\_\_\_\_

bæjarstjóri

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar birtist í B-deild Stjórnartíðinda \_\_\_\_\_

