

# SEMENTSREITUR

## DEILISKIPULAG

Greinargerð og skilmálar

31. mars 2017



Deiliskipulagið 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.

Skipulagsreiturinn markast af Suðurgötu í norðvestur, Jaðarsbraut í norður, Faxabraut í suður. Til viðbótar kemur síðan Faxabryggja og fylling (Sementsbryggja) og bryggja við Faxabraut 10 (Akraborgarbryggja) sem er innan athafnasvæðis Faxaflóahafna.

Unnið af ASK arkitektum fyrir:  
Umhverfis- og skipulagssvið Akraness 31. mars 2017

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

Útgáfa 2. - ýmsar lagfæringar, lækkuð hús við Faxabraut  
Útgáfa 3. - breytt skipulagsmörk

## Efnisyfirlit

|                                       |           |                                  |           |
|---------------------------------------|-----------|----------------------------------|-----------|
| <b>SEMENTSREITUR</b> .....            | <b>4</b>  | <b>UPPDRÆTTIR</b> .....          | <b>18</b> |
| ALMENNAR UPPLÝSINGAR .....            | 4         | SKIPULAGSUPPDRÁTTUR .....        | 20        |
| SAGA .....                            | 4         | SKÝRINGARUPPDRÁTTUR .....        | 22        |
| LANDNOTKUN – AÐALSKIPULAG .....       | 5         | YFIRLITSMYND .....               | 24        |
| <b>NÚVERANDI ÁSTAND</b> .....         | <b>6</b>  | SKUGGAVÖRP .....                 | 26        |
| GERÐ BYGGÐAR - NÚVERANDI ÁSTAND ..... | 6         | <b>SÉRSKILMÁLAR</b> .....        | <b>28</b> |
| GILDANDI DEILISKIPULAGSÁÆTLANIR ..... | 7         | MÁNABRAUT .....                  | 30        |
| MARKMIÐ .....                         | 8         | SUÐURGATA .....                  | 32        |
| INN TAK DEILISKIPULAGS .....          | 8         | SKILMÁLATAFLA -                  |           |
| SAMGÖNGUR .....                       | 8         | MÁNABRAUT/SUÐURGATA .....        | 34        |
| RIF MANNVIRKJA .....                  | 9         | REITUR A .....                   | 36        |
| <b>ALMENNIR SKILMÁLAR</b> .....       | <b>10</b> | REITUR B .....                   | 38        |
| REITASKIPTING .....                   | 10        | REITUR C .....                   | 40        |
| STÍGAR .....                          | 10        | REITUR D .....                   | 44        |
| BÍLASTÆÐI – BÍLGEYMSLUR .....         | 11        | REITUR E .....                   | 46        |
| HÖNNUN BYGGINGA OG UPPDRÆTTIR -       |           | REITUR F .....                   | 48        |
| FORKYNNING Á BYGGINGARÁFOMUM .....    | 12        | REITUR G .....                   | 50        |
| BYGGINGARREITIR OG HÆÐIR HÚSA .....   | 13        | REITUR H .....                   | 52        |
| LÓÐAHÖNNUN .....                      | 13        | REITUR I .....                   | 54        |
| GÖTURÝMI .....                        | 13        | REITUR J .....                   | 56        |
| GRÓÐUR .....                          | 14        | STÆRÐIR .....                    | 58        |
| ÞÖK .....                             | 14        | <b>SKIPULAGSUPPDRÆTTIR</b> ..... | <b>60</b> |
| BYGGINGARMAGN .....                   | 14        |                                  |           |
| DREIFISTÖÐVAR OG LAGNIR .....         | 14        |                                  |           |
| SORP OG ENDURVINNSLA .....            | 14        |                                  |           |
| REIÐHJÓLASTÆÐI - HJÓLAGEYMSLUR .....  | 15        |                                  |           |
| RAFBÍLAHLEÐSLA .....                  | 15        |                                  |           |
| UMFERÐ .....                          | 16        |                                  |           |
| HLJÓÐVIST .....                       | 16        |                                  |           |
| SKUGGAVARP .....                      | 16        |                                  |           |
| SJÓVARNARGARÐUR / LANDFYLLING .....   | 16        |                                  |           |

# SEMENTSREITUR

## ALMENNAR UPPLÝSINGAR

Skipulagssvæðið er um 10 ha að stærð. Heildar athafnasvæði Sementsverksmiðjunnar var um 7 ha að stærð, en haldið verður eftir hluta þess til starfsrækslu sementsinnflutninga til ársins 2028. Skipulagsreiturinn markast af Suðurgötu í norðvestur, Jaðarsbraut í norður, Faxabraut í suður. Til viðbótar kemur síðan Faxabryggja og fylling (stundum nefnd Sementsbryggja) og bryggja við Faxabraut 10 (stundum nefnd Akraborgarbryggja) sem er innan athafnasvæðis Faxaflóahafna. Deiliskipulagið er sett fram á þremur uppdráttum og greinargerð.



Sementsteitur - afmörkun

## SAGA

Sementsverksmiðjan á Akranesi var reist á árunum 1956 - 1958 og tók til starfa síðla árs 1958. Allur vélbúnaður verksmiðjunnar var fenginn frá fyrirtækinu F. L. Smith & Co A/S í Kaupmannahöfn. Bygging Sementsverksmiðju ríkisins ásamt góðri framleiðslu hennar átti drjúgan þátt í að efla og auka varanlega mannvirkjagerð á Íslandi, svo sem húsbýggingar, hafnarmannvirkni, vegi og ótal margt annað. Árið 1993 var Sementsverksmiðju ríkisins breytt í hlutafélag og hét þá Sementsverksmiðjan ehf. Íslenskt sement ehf keypti svo verksmiðjuna af íslenska ríkinu í október árið 2003. Síðustu ár hefur orðið mikill samdráttur í framleiðslu á sementi. Árið 2007 var metár þar sem framleidd voru 153 þúsund 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 í 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 fyrirbyggjandi drög að endurskoðuðu aðalskipulagi Akraness. Áætlað var að endurskoðun aðalskipulags hefði tekið í gildi áður er deiliskipulag Sementsreits lyki. Þar sem dráttur varð á endurskoðun aðalskipulags var ákveðið að breyta aðalskipulagi fyrir Sementsreit. Samþykktarferli þeirra breytinga verður samhlíða vinnslu deiliskipulags.



Breyting á aðalskipulagi fyrir Sementsreit og hafnarsvæði.

Í breyttu aðalskipulagi segir m.a. um Sementsreit: „Stefnt er að því að lóð Sementsverksmiðjunnar verði tekin undir íbúðabygging og miðbæjarstarfsemi. Unnin verði þróunaráætlun um svæðið.“

# NÚVERANDI ÁSTAND

## GERÐ BYGGÐAR - NÚVERANDI ÁSTAND

Byggingar á svæðinu eru að mestu eldri verksmiðjubyggingar, vörugeymslur og önnur mannvirki tengd sementsframleiðslunni. Byggingarnar eru mismunandi gerðar s.s. færíbönd, leðjubró, olíugeymar, steypt plön og geymar af ýmsu tagi. Stærð mannvirkja tengdum Sementsverksmiðjunni skv. Þjóðskrá eru um 25.000 m<sup>2</sup> (nánari upplýsingar í fasteignaskrá).

Hluti svæðisins er uppskipunarhöfn fyrir sementsverksmiðjuna með tilheyrandi færíböndum og mannvirkjum. Fjögur sementssíló eru áberandi og er gert ráð fyrir að þau standi. Að síðustu er að nefna skorsteininn sem gnæfir 68 metra yfir svæðið og hefur verið táknmynd Akraness til fjölda ára.



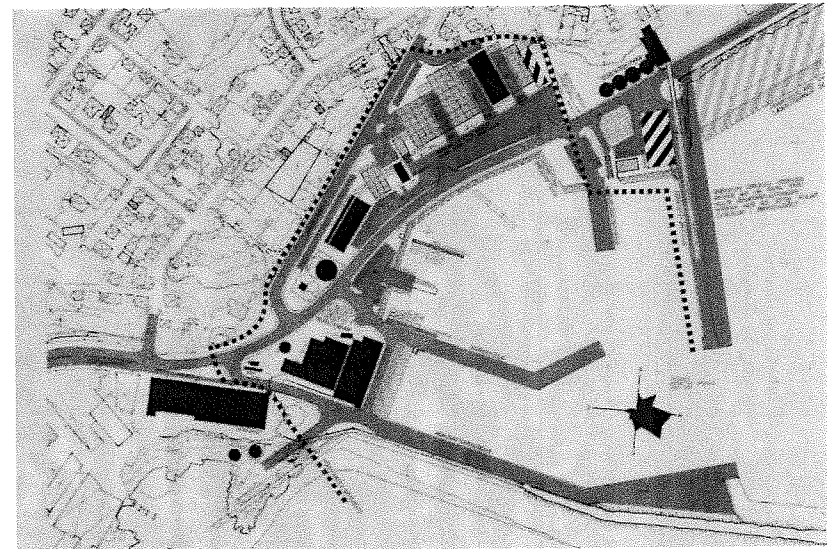
Sementsverksmiðja

Mannvit verkfræðistofa gerði ástandsmat á öllum byggingum á Sementsreitnum, mat á kostnaði vegna viðhalds og niðurrífs. Auk þess er metinn kostnaður vegna breytinga á Faxabraut. Þar er fyrst og fremst verið að tala um hækkun brautarinnar og grjóttgarðs. (Sjá skýrslu Mannvits „Sementsverksmiðjureitur. Kostnaðarmat framvæmda“ dags, september 2015) Það er mikilvægt að ekki verði máð út öll spor verksmiðjunnar. Hún skipar sess í atvinnusögu Akraness og raunar landsins alls.

## GILDANDI DEILISKIPULAGSÁÆTLANIR

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir Sementsreit og byggð 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 í deiliskipulaginu): „Breikkun bryggju æskileg þannig að um hana fari allir iðnaðarflutningar. Stefna ber að setja allar leiðslur í bryggjugólfi.“ Í deiliskipulaginu er einnig gert ráð fyrir landfyllingu sunnan við Faxabraut og þar gert ráð fyrir framtíðarlandi fyrir lagerskemmur og gáma. Sú landfylling er þó utan deiliskipulagssvæðis. Breyting verður gerð á skipulagsmörkum deiliskipulags Akraneshafnar til samræmis við deiliskipulag þetta.

Önnur aðliggjandi deiliskipulög eru deiliskipulag Akratorgsreits samþ. 10.7.1990 (með síðari breytingum), deiliskipulag Arnardalsreits samþ. 11.10.1988, Deiliskipulag Jaðarsbakka, íþróttu 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.



Akraneshöfn deiliskipulag með breyttum skipulagsmörkum

## MARKMIÐ

Markmið deiliskipulagsins er að efla Sementsreitinn, gefa honum nýtt líf og hlutverk með aukinni íbúðabyggingu, verslun og þjónustu. Sementsreiturinn verður mikil lyftistöng fyrir miðbæ Akraness og bætir útlit og ásýnd bæjarins. Svæðið hefur einstaka möguleika á að þróast með góðri blöndu nýbygginga og eldri byggðar, íbúa, fyrirtækja og þjónustu. Í deiliskipulagsvinnu er lögð áhersla á fjölbreytni í útliti húsa og húsaagerða. Hverfið verður þannig iðandi af lífi og skemmtilegur staður til að búa á og heimsækja.

- Lögð verði áhersla á tengsl byggðar við miðbæ, höfn og Langasand.
- Horft verði m.a. til ferðaþjónustu t.d. með byggingu hótels á reitnum.
- Heildstæðar 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 er að endurskilgreina lóðir á svæðinu og mynda heilstætt hverfi. Í breyttu deiliskipulagi er lóðunum skipt upp í tíu reiti. Nýtingarhlutfall (A+B rými) verður á bilinu 0,6 - 2,4.

Lögð er áhersla á að flétta nýrri byggð fallega saman við þá byggð sem fyrir er. Einnig er leitast 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 tillögunni er unnið með þá hugmynd að byggð þéttist eftir því sem næst 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 tilhögun þeirra, sem og fyrirkomulag stíga, gatna og opinna almenningsrýma. Settir eru fram skilmálar um hjólageymslur, hjólastæði, bílastæði, sorpgeymslur og fleira eftir því sem við á í sérskilmálum fyrir hverja lóð. Einnig skilmálar um notkun gróðurs og trjágróðurs.

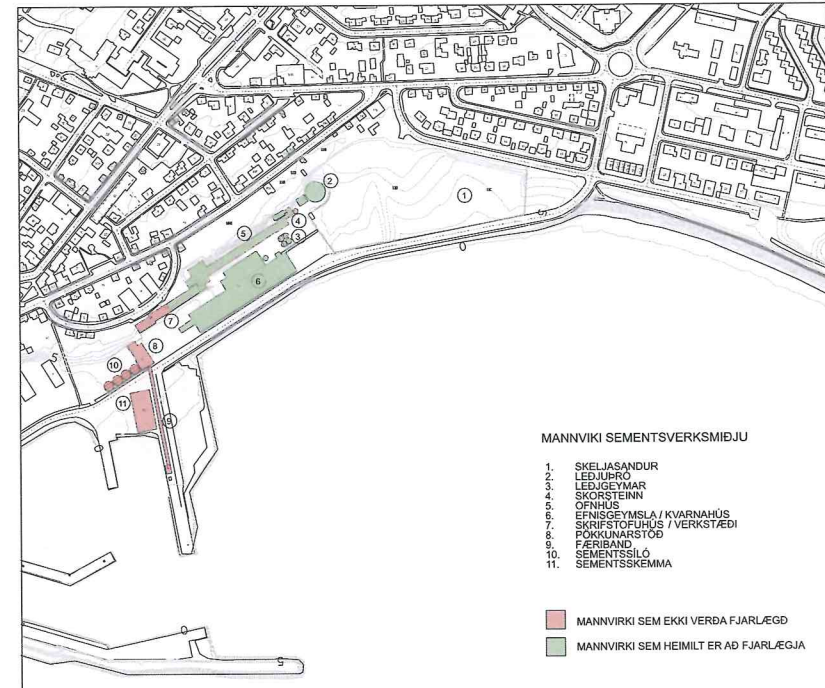
## SAMGÖNGUR

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

## RIF MANNVIRKJA

Heimilt er að fjarlægja eftirfarandi mannvirki: Efnisgeymslu, Ofnhús, Kvarnahús, Leðjugeyma og Leðjuþró.

Lagt er til að skoða vandlega hvort hægt sé að halda hlutum af þessum mannvirkjum, eða láta spor um mannvirki koma fram í útfærslu lóða.



Verksmiðju byggingar

PCL XL Error  
Subsystem:  
Error:  
Operator:  
Position:

I/O  
InputReaderError  
ReadImage  
160921

# SEMENTSREITUR

## DEILISKIPULAG

Greinargerð og skilmálar

31. mars 2017



Deiliskipulagið 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.

Skipulagsreiturinn markast af Suðurgötu í norðvestur, Jaðarsbraut í norður, Faxabraut í suður. Til viðbótar kemur síðan Faxabryggja og fylling (Sementsbryggja) og bryggja við Faxabraut 10 (Akraborgarbryggja) sem er innan athafnasvæðis Faxalóahafna.

Unnið af ASK arkitektum fyrir:  
Umhverfis- og skipulagssvið Akraness 31. mars 2017

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

Útgáfa 2. - ýmsar lagfæringar, lækkuð hús við Faxabraut  
Útgáfa 3. - breytt skipulagsmörk

## Efnisyfirlit

|                                 |           |                            |           |
|---------------------------------|-----------|----------------------------|-----------|
| <b>SEMENTSREITUR</b>            | <b>4</b>  | <b>UPPDRÆTTIR</b>          | <b>18</b> |
| ALMENNAR UPPLÝSINGAR            | 4         | SKIPULAGSUPPDRÁTTUR        | 20        |
| SAGA                            | 4         | SKÝRINGARUPPDRÁTTUR        | 22        |
| LANDNOTKUN – AÐALSKIPULAG       | 5         | YFIRLITSMYND               | 24        |
|                                 |           | SKUGGAVÖRP                 | 26        |
| <b>NÚVERANDI ÁSTAND</b>         | <b>6</b>  |                            |           |
| GERÐ BYGGÐAR - NÚVERANDI ÁSTAND | 6         | <b>SÉRSKILMÁLAR</b>        | <b>28</b> |
| GILDANDI DEILISKIPULAGSÁÆTLANIR | 7         | MÁNABRAUT                  | 30        |
| MARKMIÐ                         | 8         | SUÐURGATA                  | 32        |
| INNTAK DEILISKIPULAGS           | 8         | SKILMÁLATAFLA -            |           |
| SAMGÖNGUR                       | 8         | MÁNABRAUT/SUÐURGATA        | 34        |
| RIF MANNVIRKJA                  | 9         | REITUR A                   | 36        |
|                                 |           | REITUR B                   | 38        |
| <b>ALMENNIR SKILMÁLAR</b>       | <b>10</b> | REITUR C                   | 40        |
| REITASKIPTING                   | 10        | REITUR D                   | 44        |
| STÍGAR                          | 10        | REITUR E                   | 46        |
| BÍLASTÆÐI – BÍLGEYMSLUR         | 11        | REITUR F                   | 48        |
| HÖNNUN BYGGINGA OG UPPDRÆTTIR - |           | REITUR G                   | 50        |
| FORKYNNING Á BYGGINGARÁFOMUM    | 12        | REITUR H                   | 52        |
| BYGGINGARREITIR OG HÆÐIR HÚSA   | 13        | REITUR I                   | 54        |
| LÓÐAHÖNNUN                      | 13        | REITUR J                   | 56        |
| GÖTURÝMI                        | 13        | STÆRÐIR                    | 58        |
| GRÓÐUR                          | 14        |                            |           |
| ÞÓK                             | 14        | <b>SKIPULAGSUPPDRÆTTIR</b> | <b>60</b> |
| BYGGINGARMAGN                   | 14        |                            |           |
| DREIFISTÖÐVAR OG LAGNIR         | 14        |                            |           |
| SORP OG ENDURVINNSLA            | 14        |                            |           |
| REIÐHJÓLASTÆÐI - HJÓLAGEYMSLUR  | 15        |                            |           |
| RAFÍLAHLEÐSLA                   | 15        |                            |           |
| UMFERÐ                          | 16        |                            |           |
| HJÓÐVIST                        | 16        |                            |           |
| SKUGGAVARP                      | 16        |                            |           |
| SJÓVARNARGARÐUR / LANDFYLLING   | 16        |                            |           |



# SEMENTSREITUR

## ALMENNAR UPPLÝSINGAR

Skipulagssvæðið er um 10 ha að stærð. Heildar athafnasvæði Sementsverksmiðjunnar var um 7 ha að stærð, en haldið verður eftir hluta þess til starfsrækslu sementsinnflutninga til ársins 2028. Skipulagsreiturinn markast af Suðurgötu í norðvestur, Jaðarsbraut í norður, Faxabraut í suður. Til viðbótar kemur síðan Faxabryggja og fylling (stundum nefnd Sementsbryggja) og bryggja við Faxabraut 10 (stundum nefnd Akraborgarbryggja) sem er innan athafnasvæðis Faxalóahafna. Deiliskipulagið er sett fram á þremur uppdráttum og greinargerð.



Sementreitir - afmörkun

## SAGA

Sementsverksmiðjan á Akranesi var reist á árunum 1956 - 1958 og tók til starfa síðla árs 1958. Allur vélbúnaður verksmiðjunnar var fenginn frá fyrirtækinu F. L. Smith & Co A/S í Kaupmannahöfn. Bygging Sementsverksmiðju ríkisins ásamt góðri framleiðslu hennar átti drjúgan þátt í að efla og auka varanlega mannvirkjagerð á Íslandi, svo sem húsbýggingar, hafnarmannvirki, vegi og ótal margt annað. Árið 1993 var Sementsverksmiðju ríkisins breytt í hlutafélag og hét þá Sementsverksmiðjan ehf. Íslenskt sement ehf keypti svo verksmiðjuna af íslenska ríkinu í október árið 2003. Síðustu ár hefur orðið mikill samdráttur í framleiðslu á sementi. Árið 2007 var metár þar sem framleidd voru 153 þúsund 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 í 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 fyrirbyggjandi drög að endurskoðuðu aðalskipulagi Akraness. Áætlað var að endurskoðun aðalskipulags hefði tekið í gildi áður er deiliskipulag Sementsreits lyki. Þar sem dráttur varð á endurskoðun aðalskipulags var ákveðið að breyta aðalskipulagi fyrir Sementsreit. Samþykktarferli þeirra breytinga verður samhlíða vinnslu deiliskipulags.



Breyting á aðalskipulagi fyrir Sementsreit og hafnarsvæði.

Í breyttu aðalskipulagi segir m.a. um Sementsreit: „Stefnt er að því að lóð Sementsverksmiðjunnar verði tekin undir íbúðabygging og miðbæjarstarfsemi. Unnin verði þróunaráætlun um svæðið.“

# NÚVERANDI ÁSTAND

## GERÐ BYGGÐAR - NÚVERANDI ÁSTAND

Byggingar á svæðinu eru að mestu eldri verksmiðjubyggingar, vörugeymslur og önnur mannvirki tengd sementsframleiðslunni. Byggingarnar eru mismunandi gerðar s.s. færribönd, leðjuþró, oliugeymar, steipt plön og geymar af ýmsu tagi. Stærð mannvirkja tengdum Sementsverksmiðjunni skv. Þjóðskrá eru um 25.000 m<sup>2</sup> (nánari upplýsingar í fasteignaskrá).

Hluti svæðisins er uppskipunarhöfn fyrir sementsverksmiðjuna með tilheyrandi færriböndum og mannvirkjum. Fjögur sementssíló eru áberandi og er gert ráð fyrir að þau standi. Að síðustu er að nefna skorsteininn sem gnæfir 68 metra yfir svæðið og hefur verið tákmynd Akraness til fjölda ára.



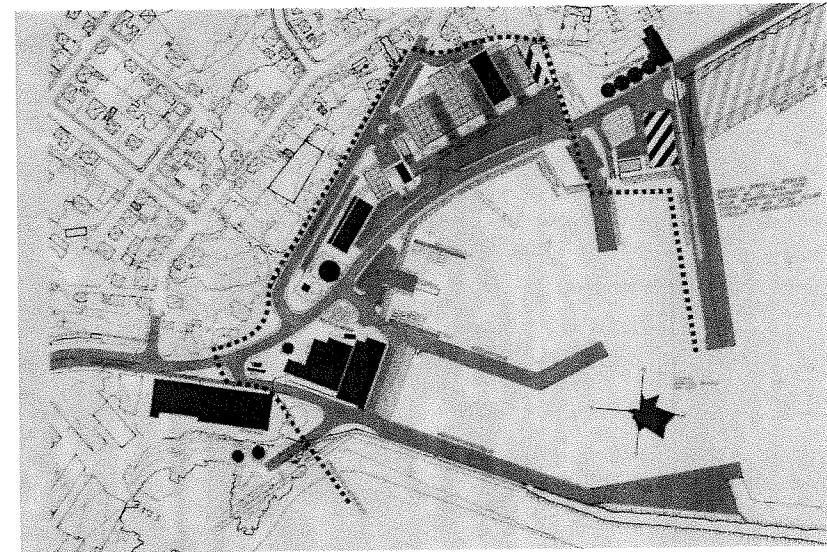
Sementsverksmiðja

Mannvit verkfræðistofa gerði ástandsmat á 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 hækun brautarinnar og grjóttgarðs. (Sjá skýrslu Mannvits „Sementsverksmiðjureitur. Kostnaðarmat framvæmda“ dags, september 2015) Það er mikilvægt að ekki verði máð út öll spor verksmiðjunnar. Hún skipar sess í atvinnusögu Akraness og raunar landsins alls.

## GILDANDI DEILISKIPULAGSÁETLANIR

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir Sementsreit og byggð 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 í deiliskipulaginu): „Breikkun bryggju æskileg þannig að um hana fari allir iðnaðarflutningar. Stefna ber að setja allar leiðslur í bryggjugólf.“ Í deiliskipulaginu er einnig gert ráð fyrir landfyllingu sunnan við Faxabraut og þar gert ráð fyrir framtíðarlandi fyrir lagerskemmur og gáma. Sú landfylling er þó utan deiliskipulagssvæðis. Breyting verður gerð á skipulagsmörkum deiliskipulags Akraneshafnar til samræmis við deiliskipulag þetta.

Önnur aðliggjandi deiliskipulög eru deiliskipulag Akratorgsreits samþ. 10.7.1990 (með síðari breytingum), deiliskipulag Arnardalsreits samþ. 11.10.1988, Deiliskipulag Jaðarsbakka, íbróttá 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.



Akraneshöfn deiliskipulag með breyttum skipulagsmörkum

## MARKMIÐ

Markmið deiliskipulagsins er að efla Sementsreitinn, gefa honum nýtt líf og hlutverk með aukinni íbúðabyggingu, verslun og þjónustu. Sementsreiturinn verður mikil lyftistöng fyrir miðbæ Akraness og bætir útlit og ásýnd bæjarins. Svæðið hefur einstaka möguleika á að þróast með góðri blöndu nýbygginga og eldri byggðar, íbúa, fyrirtækja og þjónustu. Í deiliskipulagsvinnu er lögð áhersla á fjölbreytni í útliti húsa og húsagerða. Hverfið verður þannig iðandi af lífi og skemmtilegur staður til að búa á og heimsækja.

- Lögð verði áhersla á tengsl byggðar við miðbæ, höfn og Langasand.
- Horft verði m.a. til ferðaþjónustu t.d. með byggingu hótels á reitnum.
- Heildstæðar 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 er að endurskilgreina lóðir á svæðinu og mynda heilstætt hverfi. Í breyttu deiliskipulagi er lóðunum skipt upp í tíu reiti. Nýtingarhlutfall (A+B rými) verður á bilinu 0,6 - 2,4.

Lögð er áhersla á að flétta nýrri byggð fallega saman við þá byggð sem fyrir er. Einnig er leitast 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 tillögunni er unnið með þá hugmynd að byggð þéttist eftir því sem næst dregur miðbænum, með stökum húsum næst Langasandi. Gert er ráð fyrir að hver reitur verði með sín sérkenni í útliti og þéttleika.

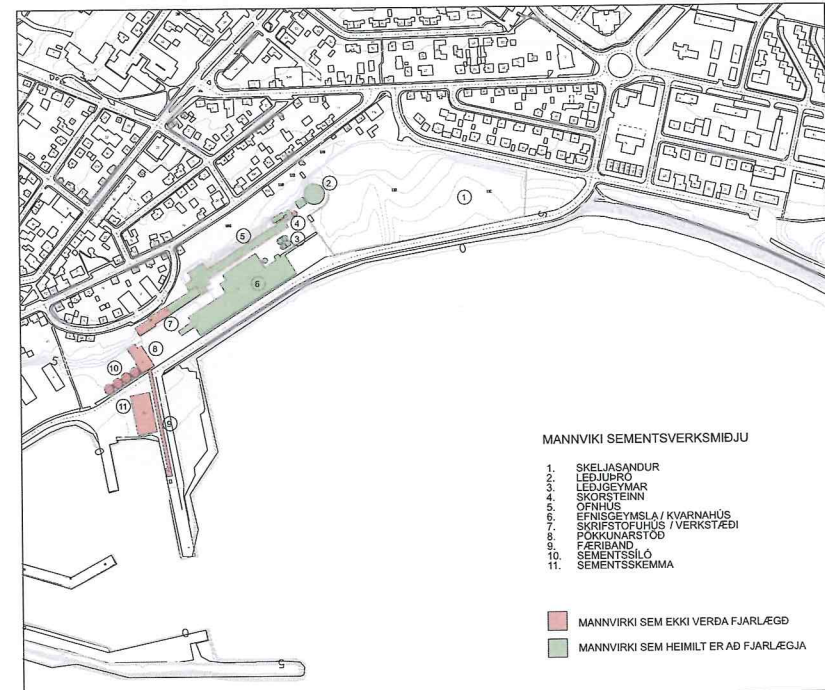
Í deiliskipulaginu verða skilgreindir byggingarreitir og settir fram skilmálar fyrir hæðir húsa, landnotkun og nýtingarhlutfall. Þar er einnig skilgreindur fjöldi bílastæða og tilhögun þeirra, sem og fyrirkomulag stíga, gatna og opinna almenningsrýma. Settir eru fram skilmálar um hjólageymslur, hjólastæði, 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 þolir gatnakerfið í kring mjög vel þá umferð sem bæstist við vegna uppbyggingarinnar. Lögð er áhersla á góðar göngutengingar um svæðið, en einnig tengsl við aðliggjandi svæði, s.s. Akratorg og Langasand.

## RIF MANNVIRKJA

Heimilt er að fjarlægja eftirfarandi mannvirki: Efnisgeymslu, Ofnhús, Kvarnahús, Leðjugeyma og Leðjubró. Lagt er til að skoða vandlega hvort hægt sé að halda hlutum af þessum mannvirkjum, eða láta spor um mannvirki koma fram í útfærslu lóða.

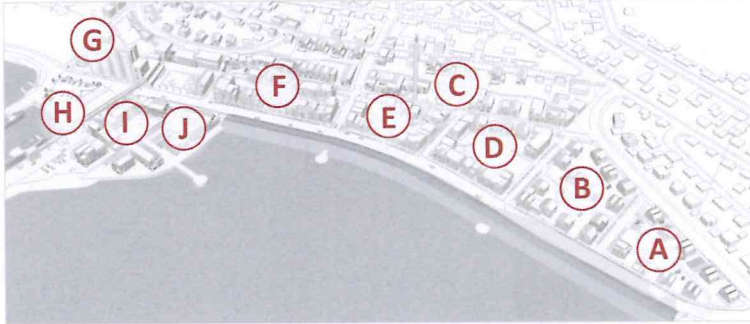


Verksmiðju byggingar

# ALMENNIR SKILMÁLAR

## REITASKIPTING

Deiliskipulagssvæðinu er skipt upp í reiti reiti A-J auk nýbygginga við Suðurgötu og Mánabraut:



## STÍGAR

Stígur fyrir hjólandi og gangandi liggur í gegnum reiti A-G og tengist stígakerfi bæjarins. Kvaðir eru um göngutengingar almennings gegnum lóðir á ýmsum stöðum og er gerð grein fyrir staðsetningu þeirra á uppdráttum. Akranesbær mun kosta og framkvæma gerð stíganna og bera ábyrgð á viðhaldi þeirra. Innheimt verða sérstök gjöld vegna þessa.



## BÍLASTÆÐI – BÍLGEYMSLUR

Í deiliskipulagi er reiknað með að heildarfjöldi(lágmark) bílastæða (á landi og í bílageymslum) verði:

- 1 stæði á hverja 50 m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis
- 1 stæði á hverja 150 m<sup>2</sup> húsnæðis fyrir hótelfarfssemi.
- 1,3 stæði íbúð

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

Gert er ráð fyrir bílageymslum á reitum 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 leiðbeinandi staðsetning þeirra sýnd á uppdráttum. Einnig er heimilt að tengja bílageymslurnar beint við íbúðahús. Ekki er þó víst að allar lóðir verði fullbyggðar í einum áfanga og er þá heimilt að ganga frá bráðabrigðabílastæðum á óbyggðum lóðahlutum.



Dæmi um innkeyrslur í bílajakallara

## HÖNNUN BYGGINGA OG UPPDRÆTTIR - FORKYNNING Á BYGGINGARÁFORMUM

Mikilvægt er að fjölbreytileiki einkenni hliðar húsa við götur. Mikilvægt er að byggingar myndi ekki einsleitna samfelldan vegg heldur sé uppbroti náð fram með litum, útbýggingum, svólum, þökum o.þ.h. líkt og um mörg 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 útbýggingar og svalir á efri hæðum út fyrir lóðamörk allt að 120 cm. Þaksvalir eru æskilegar þar sem aðstæður leyfa. Mikilvægt er að þök séu brotin upp í mismunandi þakgerðir. Þar sem þök eru flöt, skal leitast við að klæða þau grasi eða öðrum gróðri eða nýta sem þaksvalir þar sem það á við. Minni háttar svalagangar eru heimilir, en þó aðeins á húshliðum sem snúa frá götum. Kynna skal vel fyrirhuguð byggingaráform með því að leggja fram forteikningar þar sem byggingaráform koma skýrt fram og rökstuðningur á því hvernig byggingar og lóð uppfylla markmið deiliskipulagsins. Byggingar og skipulagsefnd hefur heimild til að hafna byggingaráformum, telji hún að fyrirhuguð áform standist ekki kröfur deiliskipulagsins. Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem þessir skilmálar, mæli- og hæðablöð, lög og reglugerðir segja fyrir um. Hönnun húsa skal bæta gæði umhverfisins og byggðarinnar. Stærðir og staðsetning á lóðum tekið minniháttar breytingum, Akrenesbær gefur út mæli og hæðarblöð.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum skv. byggingarreglugerð. Þar skal sýna hæðatölur á landi, við hús og lóðamörk. Einnig skal sýna skilti, skjólveggi og önnur mannvirki sem skipta máli.

Kynna skal áform um uppbyggingu lóða í tveimur áföngum:

1. Fyrirspurnarteikningar í mkv. 1:100 eða 1:200 ásamt þríviddaruppdráttum skal leggja inn til byggingarfulltrúa þar sem öll meginatriði byggingar koma fram. Gera skal grein fyrir efnisvali bygginga.
2. Endanlegir aðaluppdrættir skv. byggingarreglugerð.
3. Teikningar landslagsarkitekta skulu fylgja aðaluppdráttum

## BYGGINGARREITIR OG HÆÐIR HÚSA

Byggingarreitir eru sýndir á deiliskipulagsuppdrætti og mæliblöðum og skulu byggingar að öllu leyti vera innan þeirra nema annað sé tekið fram. Málsetningar á deiliskipulagsuppdrætti eru leiðbeinandi en verða gefnar upp á hæðar og mæliblöðum.

Gefnar eru upp hámarkshæðir bygginga. Efstu brúnir útveggja mega ekki fara upp fyrir tilgreindar hámarkshæðir en heimilt er að lyftuhús, loftræsisamstæður o.þ.h. fari 100 cm upp fyrir gefnar hæðir. Fjöldi hæða er gefinn upp og ekki er heimilt að fjölga hæðum þó heildarhæð sé innan uppgefna hámarkshæða.



Hæðir húsa

## LÓÐAHÖNNUN

Teikningar landslagsarkitekta skulu fylgja aðaluppdráttum. Samráð skal haft um landslagshönnun innan lóða og á bæjarlandi á skipulagssvæðinu til að tryggja heildstætt yfirbragð. Gróður skal þekja a.m.k. 30% lóða (að frádrögnum grunnfleti húsa og yfirborðsbílastæða).

Aðgengi hreyfihamlaðra að starfsemi og íbúðum skal vera gott. Kvaðir um gönguleiðir og aðgengi neyðarbíla kemur fram á mæliblöðum.

Smáhýsi sbr. 2.3.5. gr í byggingarreglugerð eru ekki heimil á skipulagssvæðinu.

## GÖTURÝMI

Göturými geta nýst vel sem grænir ásar. Götutré og beð með runnum og öðrum fjölbreytingum eru heppileg í því samhengi og er lagt til að nota mismunandi götutré eftir því sem við á. Akbrautir og bílastæði eru malbikuð en þó er hluti gatna t.d. á gatnamótum hellulagður. Lögð er áhersla á götutré og skal gera grein fyrir þeim við endanlega hönnun gatna. Gerðar verða sérstakar ráðstafanir við húsagötur til áminningar um þær hraðatakmarkanir sem þar gilda. Almenn lýsing s.s. götulyfing skal vera látlaus og taka tillit til þess að götur eru þröngar, bílastæða og gróðurs í göturými. Samræma skal gerðir ljósastaura og miða 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 beð auk grasþekju. Krafa er gerð um vandaðan frágang bílastæða og leitast skal við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri og skal hlutfall gróðurþekju á bílastæðum vera a.m.k. 5% af heildarflatarmáli þeirra.

## ÞÖK

Flot þök nýbygginga skulu (mega gjarnan) vera lögð 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

Útfærsla og bygging spennistöðva verður gerð í fullu samráði við veitustofnanir.

Lagnaleiðir jarðstrengja til og frá spennistöðvum skulu vera aðgengilegar til lagningar og viðhalds.

Fráveita, heitt og kalt vatn skulu anna svæðinu fullbyggðu.

Kvaðir varðandi lagnir koma fram á uppdráttum og mæliblöðum.

## SORP OG ENDURVINNSLA

Sorpgæmslur skulu vera innan lóðar. Þær skulu skulu þannig skipulagðar að þannig að stuðli að sjálfbærri meðhöndlun sorps með flokkun að leiðarljósi eftir kröfum sveitafélagsins.

## REIÐHJÓLASTÆÐI - HJÓLAGEYMSLUR

Gert er ráð fyrir hjólageymslum í tengslum við íbúðir og starfssemi. Gera skal ráð fyrir að lágmarki 6 hjólastæðum fyrir hverja 1.000 m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis. Að lágmarki skal vera 1 hjólastæði fyrir hverja íbúð. Við hönnun gatna skal gera ráð fyrir almennum stæðum fyrir reiðhjól.



## RAFÍLAHLEÐSLA

Huga skal að útfærslu á rafbílahleðslu í götum og bílakjöllurum. Æskilegt er að hægt sé að hlaða bíla í bílgeymslum og á merktum stæðum. Æskilegt er að hleðslustæði fjölþýlishúsa séu þannig uppsett að hleðsla tengist rafmagnsnoktun viðkomandi íbúðar. Æskilegt er að hraðhleðslustöð (DC) verði sett upp á skipulagssvæðinu. Sveitafélagið getur sett aukna kröfu um rafbílahleðslu eftir að deiliskipulagið er samþykkt.



Rafbílahleðsla

## UMFERÐ

Meginhugmynd skipulagsins er að skapa bæjarbrag, með húsum, götum og torgum. Hæg umferð, bílastæði við götur, gangstéttir og þjónusta skapa öruggt andrúmsloft. Meginaðkoma að reitnum verður frá Faxabraut en einnig veður 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 ákjósanlegt fyrir stærri bíla, en skal hönnuð á þann hátt að jafnt streymi umferðar fari ekki yfir leyfilegan hámarkshraða með þrengingum og sveigjum og sýnilegu efnisvali og öryggisáherslum. 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 - 40 km á klst. er stuðlað að góðri hljóðvist á svæðinu. Randbyggð á reitum D, E og F bætir hljóðvist í hverfinu. Þar sem inngarða nýtur við er hljóðsælla. Ekki eru til tölur um umferðartíðni á svæðinu.

## SKUGGAVARP

Hæð byggðar á skipulagssvæðinu er 2-5 hæðir. Gerðar voru myndir af skuggauppráttum af tveimur árstímum : Vor (haust) jafndægri og á sumarsólstöðum 21 jún. Miðað er við kl 10.00, 13.00 og 17.00  
Sjá bls. 26 og 27.

## SJÓVARNARGARÐUR / LANDFYLLING

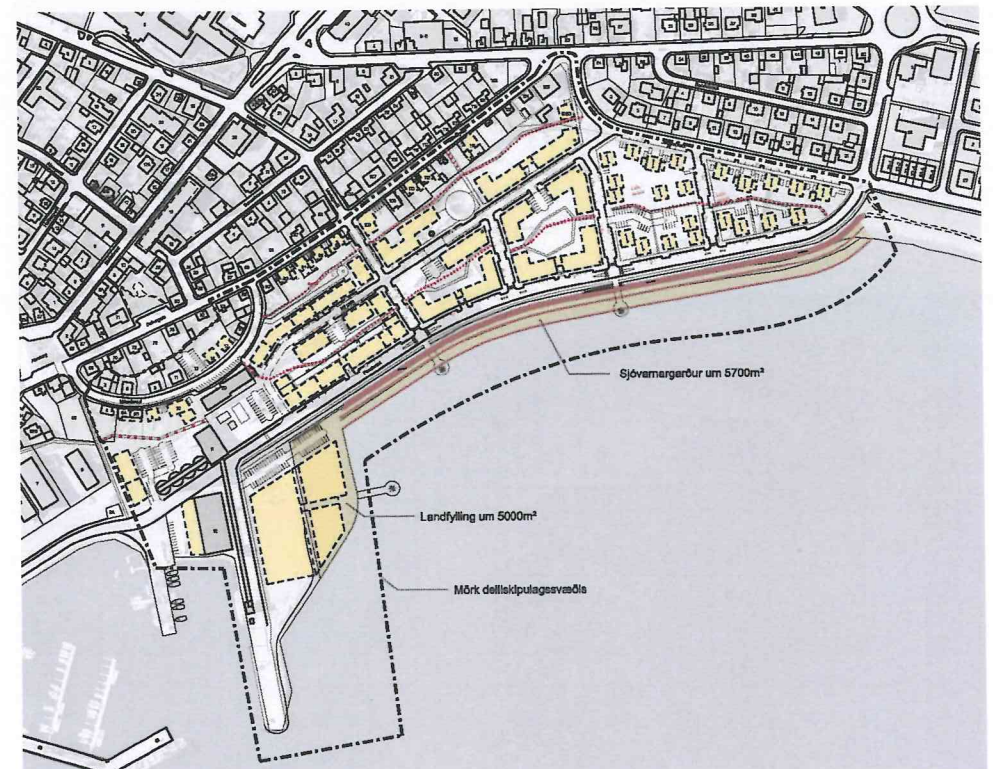
Niðurstaða vinnu við gerð deiliskipulags fyrir Sementsreit gerir ráð fyrir landfyllingu austan Sementsbryggju og sjóvarnargarði meðfram Faxabraut. Efni fyllinga kemur frá viðurkenndum efnisnámmum.

### Landfylling:

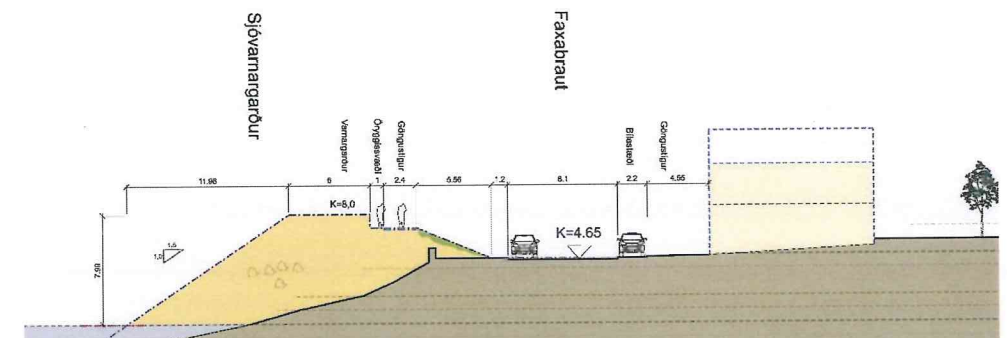
Áætluð stærð landfyllingar er um 5000 m<sup>2</sup> og um 20.000 m<sup>3</sup>. Á landfyllingunni er gert ráð fyrir þjónustustarfssemi, hugsanlega í tengslum við ferðamannaiðnað.

### Sjóvarnargarður:

Hlutverk sjóvarnargarðs er að skýla fyrirhugaðri byggð norðan Faxabrautar og auka útivistargildi strandlengjunnar í vestan við Langasand. Vegna fyrirhugaðrar íbúðabyggðar og spá um hækkanði sjávarstöðu var ákveðið að skoða hæðarlegu Faxabrautar og hugsanlega stækkun sjóvarnargarðs. Vegagerðin gerði frumtillögur að sjóvarnargarði meðfram Faxabraut miðað við þær forsendur sem verið er að vinna í deiliskipulagi. (Minnisblað – Sementsreit Akranesi – 2016). Gert er ráð fyrir að varnargarðurinn verði 5000-6000m<sup>2</sup> að flatarmáli og um 22.000m<sup>3</sup> og liggi frá fyrirhugaðri landfyllingu að Langasandi.



Sementsreit, landfylling og sjóvarnargarður



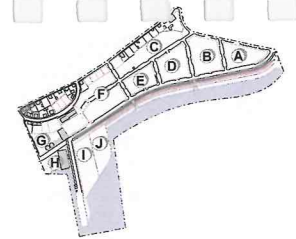
Snið í fyrirhugaðan sjóvarnargarð

# UPPDRAETTIR

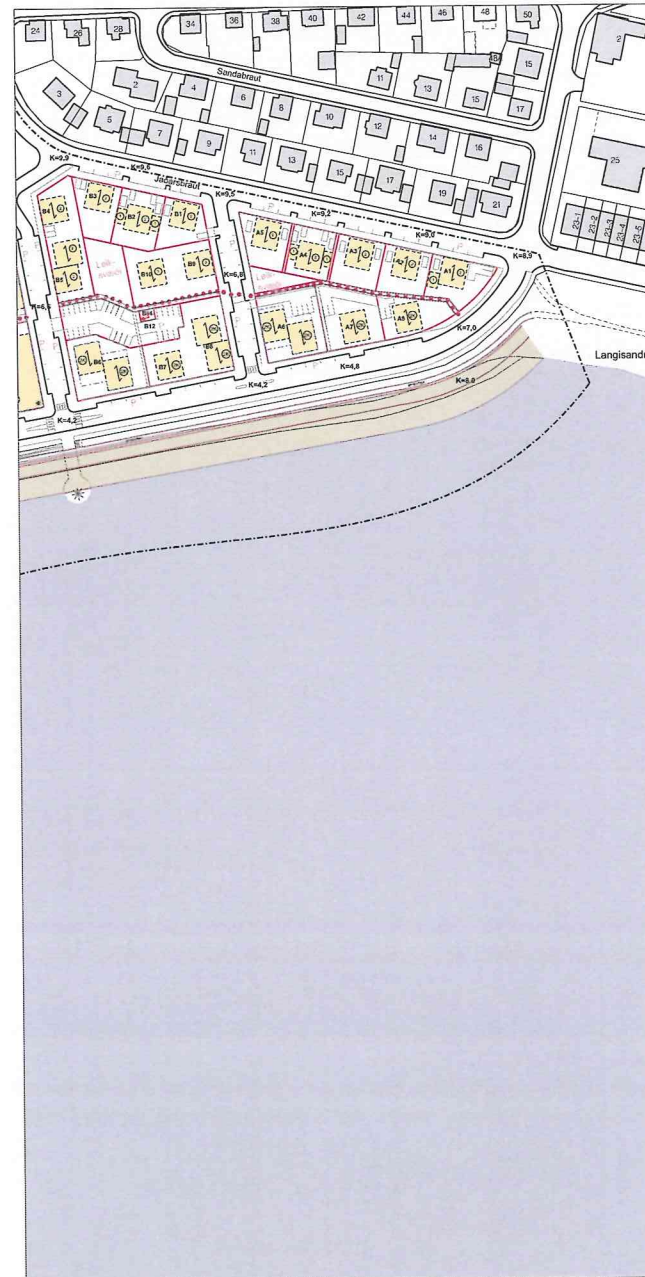
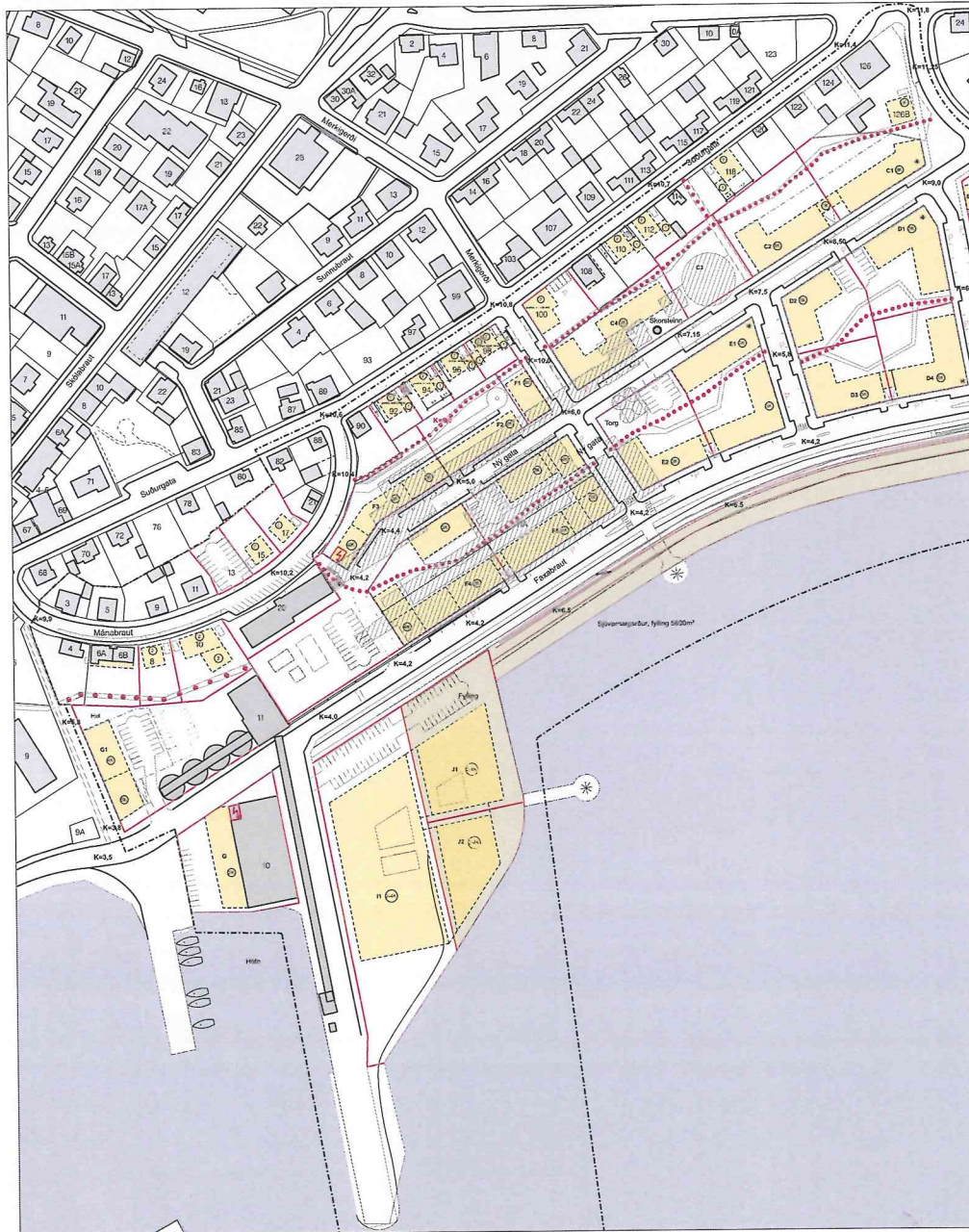




# SKIPULAGSUPPDRÁTTUR



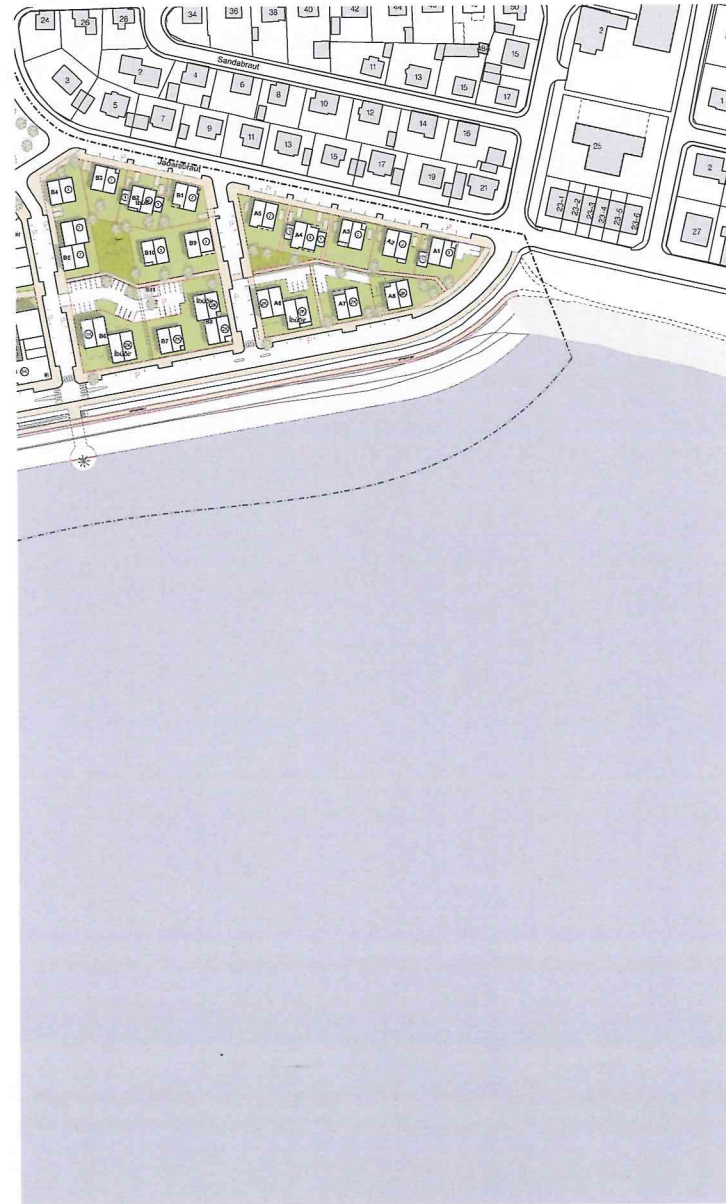
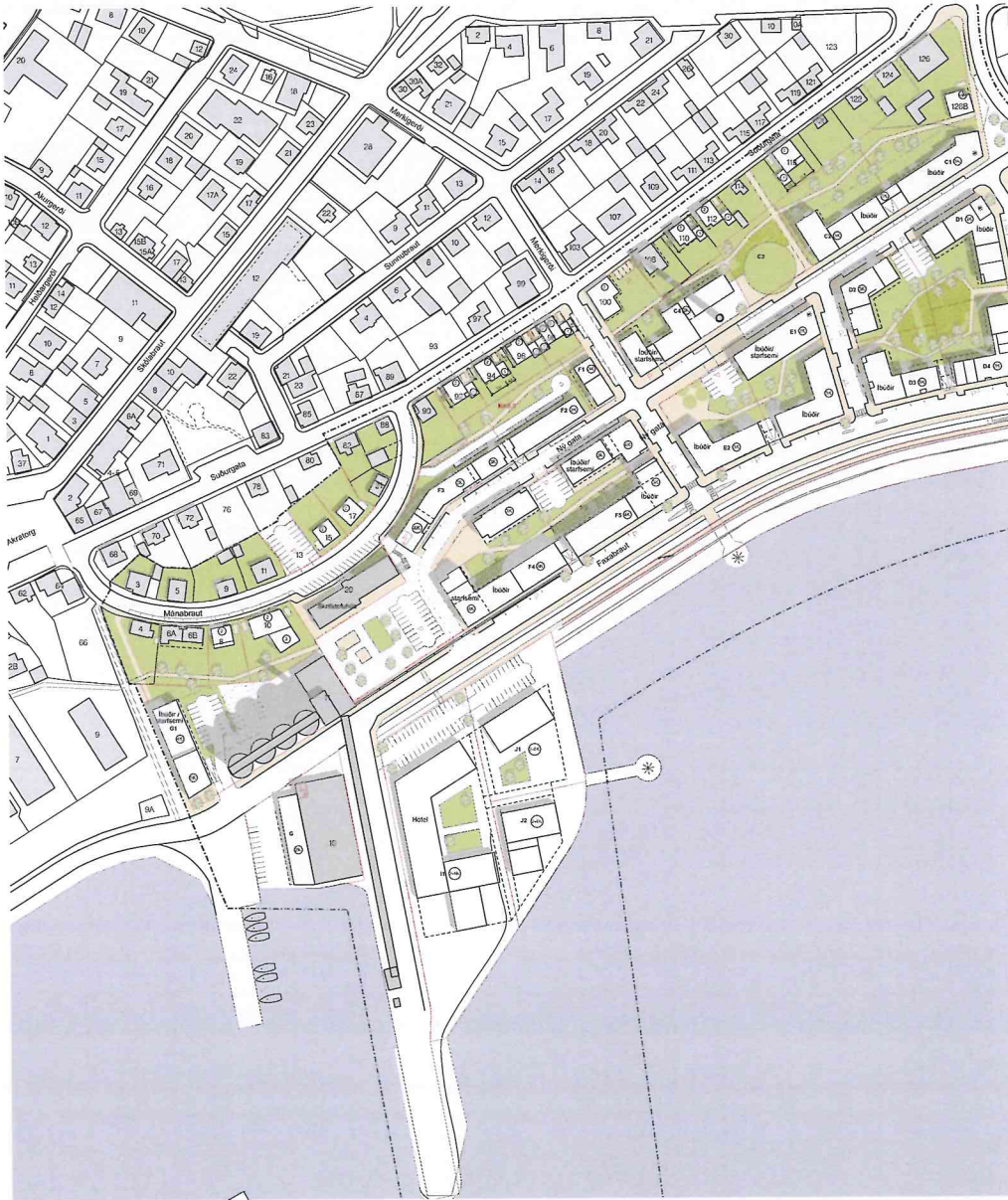
RETASKIPAN



**SKÝRINGAR:**

- Núverandi byggingar
- Afmörkun deiliskipulagsreits
- Byggingarreitur nýbygginga
- Byggingarreitur ásynð
- Landfylling
- Löðsmörk
- Göngubraut
- Manisstefna
- Byggingarreitur fyrir hjallara og bílsgjallara
- Leiðbeinandi skipting hæða
- Leiðbeinandi staðsetning gegnumaksturs eða göngutengingar
- Kvæð um göngutengsl
- Kvæð um almenna umferð
- Hæðir / hjallari
- Innkeysla í bílsgjallara
- Gróður - staðsetning leiðbeinandi
- Leiðbeinandi staðsetning hjólastæða
- Bílastæði
- Uppbrot í þaki, staðsetning leiðbeinandi
- Leiðbeinandi götuköti
- Núverandi byggingar sem má fjarlægja
- Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva
- Útsýnisstaðir

# SKÝRINGARUPPDRÁTTUR



# YFIRLITSMYND



# SKUGGAVÖRP

Gerðar eru myndir af skuggavarpri á tveimur árstímum; vor(haust) jafndægri og sumarsólstöðum  
Míðað er við kl. 10.00, 13.30 og 17.00.

## SKUGGAVARP



Skuggavarp 21. júní kl. 10



Skuggavarp 21. júní kl. 13.30



Skuggavarp 21. júní kl. 17



Skuggavarp 21. mars kl. 10



Skuggavarp 21. mars kl. 13.30



Skuggavarp 21. mars kl. 17

# SÉRSKILMÁLAR



# MÁNABRAUT

Byggð við Mánabraut einkennist af stakstæðum húsum. Ný hús á lóðum við Mánabraut fléttast saman við þá byggð.

## Stærðir:

Lóð við Mánabraut 13 er skipt í þrjár lóðir nr. 13, 15 og 17. Lóð nr 13 er nýtt sem gestastæði en heimilt er að byggja á lóðum nr. 15 og 17

Lóðastærð: Sjá skilmálatöflu

Núverandi byggingarmagn á lóð: Sjá skilmálatöflu

Nýtingarhlutfall ofanjarðar: Sjá skilmálatöflu

Starfsemi: Íbúðir

## Form og yfirbragð nýrra húsa:

Hús eru ýmist einbýlishús, parhús eða fjölbýlishús. Hæð húsa er 1-2 hæðir.

Húsin eru með risþak 20-40° þakhalla, eitt þak eða tvö sem mynda heild. Heimilt er að vera með flatt þak á allt að 40 % grunnflatar.

Hvert hús skal hafa amk. tvö yfirborðsefni.

Þaksvalir eru heimilar.

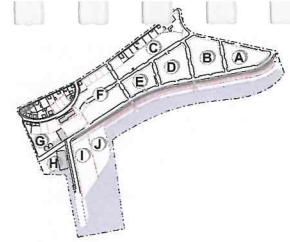
Bílastæði: Sjá almenna skilmála á bls 11

## Kvaðir:

Sækja þarf um leyfi hjá Minjastofnun áður en hönnun / framkvæmdir við á Mánagötu nr. 13, 15, 17

Kvöð er um bílastæði á lóð nr. 13

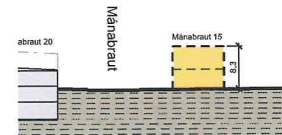
Mánabraut 3, 4, 5, 9, 11, 21, falla undir hús með miðlungs varðveislugildi (Perla Faxaflóa Bæja- og húsakönnun á Skipaskaga Guðmundur L. Hafsteinsson Akraneskaupstaður 2009). Í deiliskipulagi þessu er ekki gert ráð fyrir breytingu á því. Heimilt er að fjarlægja hús á Mánabraut 6A og 6B



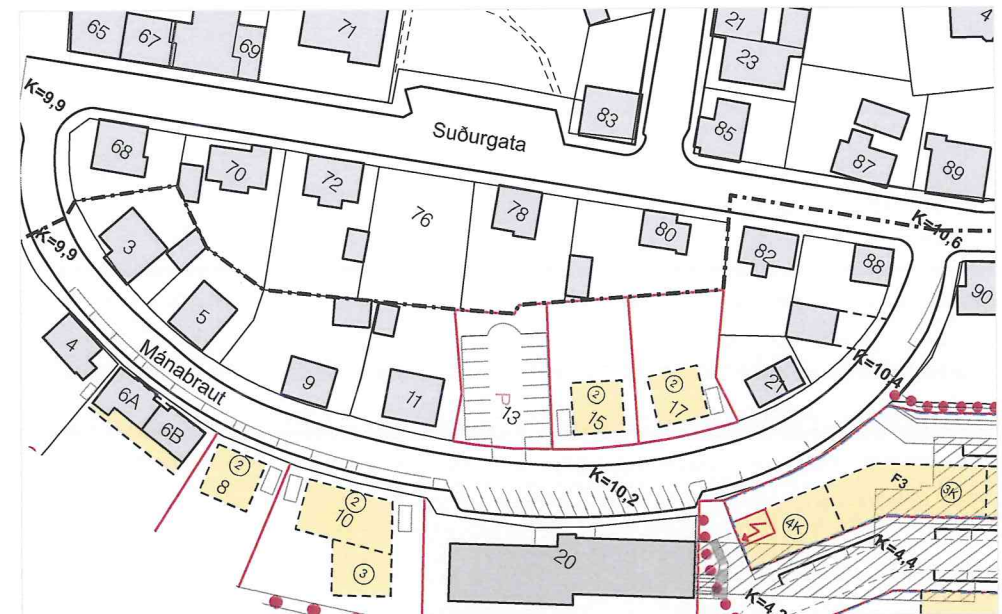
REITASKIPAN

## SKÝRINGAR:

- Núverandi byggingar
- Afmörkun deiliskipulagsreits
- Byggingarreitur nýbygginga
- Byggingarreitur ásynð
- Landfylling
- Lóðamörk
- Göngubraut
- ← Mænistefna
- Byggingarreitur fyrir kjallara og bílastæðum
- Leiðbeinandi skipting hæða
- Leiðbeinandi staðsetning gegnumakseturs eða göngutengingar
- Kvöð um göngutengsl
- Kvöð um almenna umferð
- ⊗ Hæðir / kjallari
- ← Inkeyrsla í bílakjallara
- ⊕ Gróður - staðsetning leiðbeinandi
- ⊕ Leiðbeinandi staðsetning hjólastæða
- ⊕ Bílastæði
- ⊕ Uppbrot í þaki, staðsetning leiðbeinandi
- ⊕ Leiðbeinandi götuköti
- ⊕ Núverandi byggingar sem má fjarlægja
- ⊕ Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva
- \* Útsýnistáðir

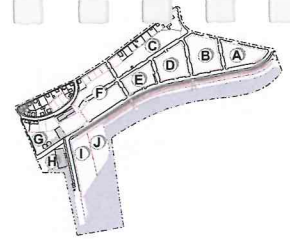


Kennisnið í nýbyggingu



Snið A 1:1000

# SUÐURGATA



RETASKIPAN

Byggð við Suðurgötu einkennist af stakstæðum húsum líkt og í eldri hverfum Akraness. Ný hús á lóðum við Suðurgötu fléttast saman við þá byggð.

## Stærðir:

Leyfilegt er að byggja hús við lóðir nr. 92, 94, 96, 98, 100, 110, 112, 118, 126.

Lóðastærð: Sjá skilmálatöflu

Núverandi byggingarmagn á lóð: Sjá skilmálatöflu

Nýtingarhlutfall ofanjarðar: Sjá skilmálatöflu

Starfsemi: Íbúðir

## Form og yfirbragð húsa:

Hús eru ýmist, einbýlishús, parhús eða fjölbýlishús.

Hæð húsa er 1-2 hæðir.

Öll hús eru með risþak 20-40° þakhalla. Eitt þak eða tvö sem mynda heild. Heimilt er að vera með flatt þak á allt að 40 % grunnflatar.

Hvert hús skal hafa amk. tvö yfirborðsefni.

Þaksvalir eru heimilar.

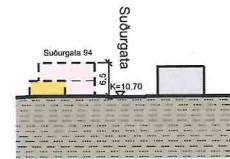
Bílastæði: Sjá almenna skilmála á bls 11.

## Kvaðir:

Þinglýst kvöð er um göngustíg er við Suðurgötu 114. Göngustígur er á milli húsa við Suðurgötu og byggðar á reit C og F.

Suðurgata 82, 90, 114, 120, 122, 124, 126 falla undir hús með miðlungs varðveislugildi (Perla Faxaflóa Bæja- og húsakönnun á Skipaskaga Guðmundur L. Hafsteinsson Akraneskaupstaður 2009). Í þessu deiliskipulagi er ekki gert ráð fyrir breytingu á því.

Heimilað er að byggja stakstætt hús á lóðinni Suðurgötu 126. Heimilt er að fjarlægja hús við Suðurgötu 108.

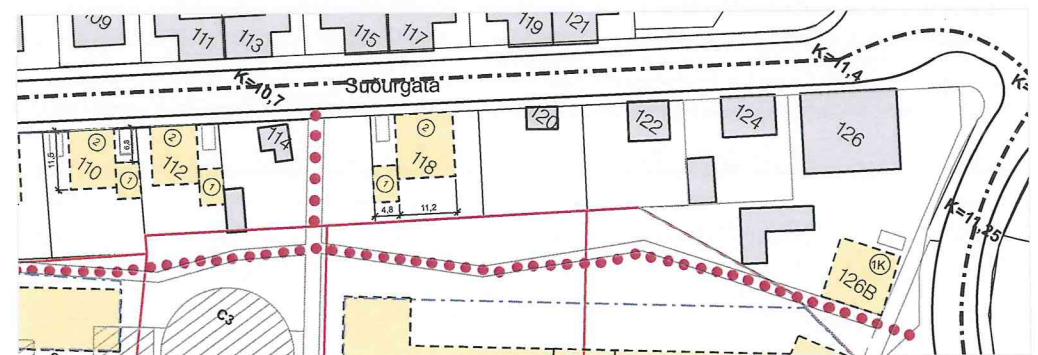
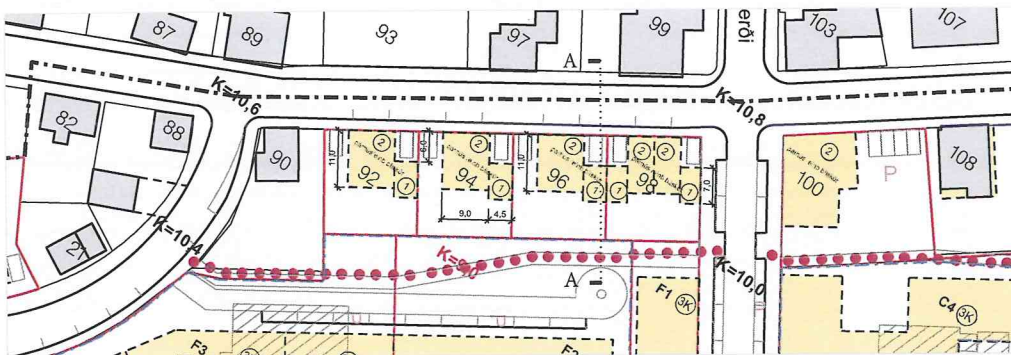


Snið A 1:1000



## SKÝRINGAR:

- Núverandi byggingar
- Afmörkun deiliskipulagsreits
- Byggingarreitur nýbygginga
- Byggingarreitur á mynd
- Landfylling
- Löðamörk
- Göngubraut
- Mánisstefna
- Byggingarreitur fyrir kjallara og bílastjallara
- Leiðbeinandi skipting hæða
- Leiðbeinandi staðsetning gegnumáxturs eða göngustengingar
- Kvöð um göngustíg
- Kvöð um almenna umferð
- Hæðir / kjallari
- Innkeysla í bílastjallara
- Gróður - staðsetning leiðbeinandi
- Leiðbeinandi staðsetning hjólastæða
- Bílastæði
- Uppbrot í þaki, staðsetning leiðbeinandi
- Leiðbeinandi götukóti
- Núverandi byggingar sem má fjarlægja
- Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva
- Útýnisstærir



# SKILMÁLATAFLA MÁNABRAUT / SUÐURGATA

| NÚVERANDI ÁSTAND |     |            |               |                    |                    |                       |           |             |
|------------------|-----|------------|---------------|--------------------|--------------------|-----------------------|-----------|-------------|
| Gata             | Nr. | B.ár - hús | B.ár - bílsk. | Lóð m <sup>2</sup> | Hús m <sup>2</sup> | Bílsk. m <sup>2</sup> | B.m heild | Nýtingarhl. |
| Suðurgata        | 126 | 1938       | 1938          | 1660,4             | 618,1              | 0                     | 618,1     | 0,37        |
| Suðurgata        | 124 | 1944       | 1978          | 400                | 124,1              | 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        | 96  | 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 | 245,4  | 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 |

\* (eftir flokkun Perla Faxaflóa Bæja- og húsakönnun á Skipaskaga Guðmundur L. Hafsteinsson Akraneskaupstaður 2009)

| DEILISKIPULAGSTILLAGA |             |     |     |                    |                       |           |             |   |  |
|-----------------------|-------------|-----|-----|--------------------|-----------------------|-----------|-------------|---|--|
| Lóð m <sup>2</sup>    | Auk. b.magn | 1h  | 2h  | Hús m <sup>2</sup> | Bílsk. m <sup>2</sup> | 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                   | 0           |     |     | 124,1              | 36                    | 160,1     | 0,40        | Óbreytt - hús með miðlungs varðveislugildi *          |  |
| 400                   |             |     |     | 105                |                       | 105       | 0,26        | Óbreytt - hús með miðlungs varðveislugildi *          |  |
| 412                   |             |     |     | 49,3               |                       | 49,3      | 0,12        | Óbreytt - hús með miðlungs varðveislugildi *          |  |
| 396                   | 286         | 140 | 112 | 252                | 34                    | 286       | 0,72        | Heimilt að byggja einbýlishús eða parhús              |  |
| 600                   |             |     |     | 83,7               |                       | 83,7      | 0,14        | Óbreytt - hús með miðlungs varðveislugildi *          |  |
| 293                   | 221         | 104 | 83  | 187,2              | 34                    | 221,2     | 0,75        | Heimilt að byggja einbýlishús eða parhús              |  |
| 448                   | 221         | 104 | 83  | 187,2              | 34                    | 221,2     | 0,49        | Heimilt að byggja einbýlishús eða parhús              |  |
| 450                   |             |     |     | 237                | 0                     | 237       | 0,53        | Heimilt að fjarlægja, núverandi 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 einbýlishús eða parhús              |  |
| 372                   | 268         | 102 | 102 | 204                | 64                    | 268       | 0,72        | Heimilt að byggja einbýlishús eða parhús              |  |
| 372                   | 268         | 102 | 102 | 204                | 64                    | 268       | 0,72        | Heimilt að byggja einbýlishús eða parhús              |  |
| 372                   | 268         | 102 | 102 | 204                | 64                    | 268       | 0,72        | Heimilt að byggja einbýlishús eða parhús              |  |
| 475,3                 |             |     |     | 162,9              |                       | 162,9     | 0,34        | Óbreytt - hús með miðlungs varðveislugildi *          |  |
| 355                   |             |     |     | 108,8              | 56,7                  | 165,5     | 0,47        | Óbreytt - hús með miðlungs varðveislugildi *          |  |
| 282                   |             |     |     | 120                |                       | 120       | 0,43        | Óbreytt - hús með miðlungs varðveislugildi *          |  |
| 353                   |             |     |     | 88                 | 32,4                  | 120,4     | 0,34        | Óbreytt - hús með miðlungs varðveislugildi *          |  |
| 274                   |             |     |     | 181,2              |                       | 181,2     | 0,66        | Óbreytt - hús með miðlungs varðveislugildi *          |  |
| 497                   |             |     |     | 177,2              | 34,7                  | 211,9     | 0,43        | Óbreytt - hús með miðlungs varðveislugildi *          |  |
| 446,1                 |             |     |     | 245,4              | 23,8                  | 269,2     | 0,60        | Óbreytt - hús með miðlungs varðveislugildi *          |  |
| 475                   |             |     |     |                    |                       |           |             | Ný lóð sem er nýtt fyrir bilastæði                    |  |
| 469                   | 200         | 100 | 100 |                    |                       | 200       | 0,43        | Ný lóð - einbýli                                      |  |
| 476                   | 200         | 100 | 100 |                    |                       | 200       | 0,42        | Ný lóð - einbýli                                      |  |
| 210,7                 |             |     |     | 125,4              |                       | 125,4     | 0,60        | Óbreytt - hús með miðlungs varðveislugildi *          |  |
| 702                   |             |     |     | 129,1              |                       | 129,1     | 0,18        | Óbreytt - hús með miðlungs varðveislugildi *          |  |
| 293,2                 |             |     |     | 94,2               | 34,4                  | 128,6     | 0,44        | Heimilt að fjarlægja, núverandi byggingarm. leyfilegt |  |
| 330,6                 |             |     |     | 94,2               | 24,6                  | 118,8     | 0,36        | Heimilt að fjarlægja, núverandi byggingarm. leyfilegt |  |
| 316                   | 200         | 100 | 100 |                    |                       | 200       | 0,63        | Ný lóð - einbýli                                      |  |
| 1002                  | 580         | 290 | 290 |                    |                       | 580       | 0,58        | Ný lóð - fjölbýlishús                                 |  |
| 1150                  |             |     |     | 1705,3             |                       | 1705,3    | 1,48        | Skrifstofuhús - óbreytt                               |  |



# REITUR A

Reitur A einkennist af stökum húsum sem mynda samfellda lágreista byggð í anda eldri byggðar bæjarins. Hús á reit A1, A2, A3, A4, A5 eru 2 hæðir talið frá garðrými, en ein hæð frá Jaðarsbraut. Á reitnum er lóð fyrir leikvöll. Á lóð A6 er heimild fyrir fjölbýlishúsi með bílakjallara.

## Stærðir:

Á reit A eru 8 lóðir  
 Heildarstærð lóða er um: 5.600m<sup>2</sup>  
 Núverandi byggingarmagn á lóð: Óbyggð ný lóð.  
 Byggingarmagn ofanjarðar er um: 2.800 m<sup>2</sup>  
 Nýtingarhlutfall ofanjarðar: 0,6

## Starfsemi: íbúðir

## Form og yfirbragð húsa:

Hús eru ýmist parhús, einbýlishús eða fjölbýlishús.  
 Hæð húsa er 2 hæðir.  
 Öll hús eru með risþak 20-40° eitt þak eða tvö sem mynda heild.  
 Þaksvalir eru heimilar.

Hvert hús skal hafa amk. tvö yfirborðsefni.

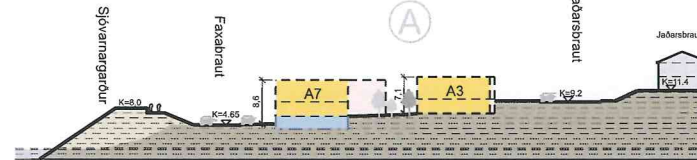
**Bílastæði:** Sjá almenna skilmála á bls 11.

## Kvaðir:

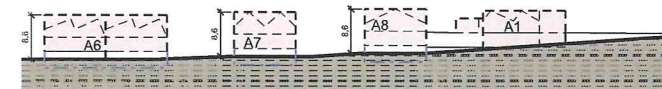
Kvöð er um göngustíg um reitinn.



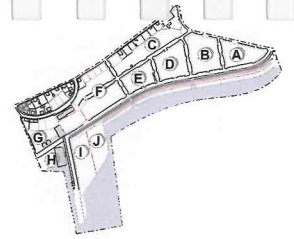
Reitur A 1:1000



Snið A 1:1000



Ásýnd B 1:1000



REITASKIPAN

## SKÝRINGAR:

- Núverandi byggingar
- Afmörkun deiliskipulagsreits
- Byggingarreitur nýbygginga
- Byggingarreitur ásynd
- Landfylling
- Lóðamörk
- Göngubraut
- Mænistefna
- Byggingarreitur fyrir kjallara og bílakjallara
- Leiðbeinandi skipting haða
- Leiðbeinandi staðsetning gegnumaksturs eða göngutengingar
- Kvöð um göngutenging
- Kvöð um almenna umferð
- Hæðir / kjallari
- Innkeysla í bílakjallara
- Gróður - staðsetning leiðbeinandi
- Leiðbeinandi staðsetning hjólastæða
- Bílastæði
- Uppbrot í þaki, staðsetning leiðbeinandi
- Leiðbeinandi götukóti
- Núverandi byggingar sem má fjarlægja
- Leiðbeinandi staðsetning spennustöva
- Útjýnistær

|          | Lóðarstærð | Nýtingarhl. ofanjarðar | Fótspor bygginga og viðbygginga | Fjöldi haða | Samtals m <sup>2</sup> | Kjallari m <sup>2</sup> | Bílastæði samtals | Bílastæði í götu | Bílastæði á lóð | Bílastæði í kjallara | Bílljall. m <sup>2</sup> | Heild m <sup>2</sup> A og B rými | Nýtingarhl. heild | Fjöldi íb. hámark |
|----------|------------|------------------------|---------------------------------|-------------|------------------------|-------------------------|-------------------|------------------|-----------------|----------------------|--------------------------|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Reitur-A | 5.636      | 0,5                    | 1.440                           |             | 2.880                  | 450                     | 47                | 20               | 23              | 4                    | 150                      | 3.480                            | 0,6               | 25                |
| A1       | 678        | 0,5                    | 180                             | 2           | 360                    |                         |                   |                  | 3               |                      |                          | 360                              | 0,5               | 3                 |
| A2       | 542        | 0,6                    | 150                             | 2           | 300                    |                         |                   |                  | 2               |                      |                          | 300                              | 0,6               | 2                 |
| A3       | 569        | 0,5                    | 150                             | 2           | 300                    |                         |                   |                  | 4               |                      |                          | 300                              | 0,5               | 3                 |
| A4       | 629        | 0,7                    | 210                             | 2           | 420                    |                         |                   |                  | 4               |                      |                          | 420                              | 0,7               | 3                 |
| A5       | 706        | 0,4                    | 150                             | 2           | 300                    |                         |                   |                  | 2               |                      |                          | 300                              | 0,4               | 2                 |
| A6       | 1246       | 0,5                    | 300                             | 2 + K       | 600                    | 150                     |                   |                  | 4               | 4                    | 150                      | 900                              | 0,7               | 8                 |
| A7       | 729        | 0,4                    | 150                             | 2 + K       | 300                    | 150                     |                   |                  | 2               |                      |                          | 450                              | 0,6               | 2                 |
| A8       | 537        | 0,6                    | 150                             | 2 + K       | 300                    | 150                     |                   |                  | 2               |                      |                          | 450                              | 0,8               | 2                 |

# REITUR B

Reitur B einkennist af byggð stakra húsa sem mynda samfellda lágreista byggð í anda eldri byggðar bæjarins. Á reitnum er lóð fyrir leikvöll og lóð fyrir spennistöð. Eignahlutfall í lóð B12 (bílastæði) skal skipt á milli lóða B5, B6, B7, B8, B9 og B10 í réttu hlutfalli við heimilað byggingarmagn.

## Stærðir:

Á reit B eru 11 lóðir þar af ein fyrir spennistöð  
 Heildarstærð lóða er um: 7.600 m<sup>2</sup>  
 Núverandi byggingarmagn á lóð: - Óbyggð ný lóð  
 Byggingarmagn ofanjarðar er um: 4.000 m<sup>2</sup>  
 Nýtingarhlutfall ofanjarðar: 0,5

## Starfsemi: Íbúðir

## Form og yfirbragð húsa:

Hús eru ýmist parhús, einbýlishús eða fjölbýlishús.  
 Hæð húsa er 2-3 hæðir.  
 Öll hús eru með risþak 20-40° eitt þak eða tvö sem mynda heild.  
 Þaksvalir eru heimilar.

Hvert hús skal hafa amk. Tvö yfirborðsefni.

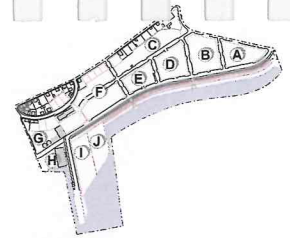
**Bílastæði:** Sjá almenna skilmála á bls 11.

## Kvaðir:

Kvöð er um göngustíg um reitinn.



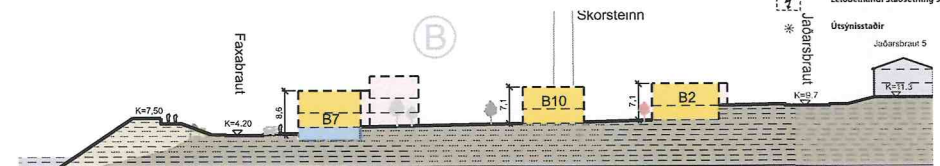
Reitur B 1:1000



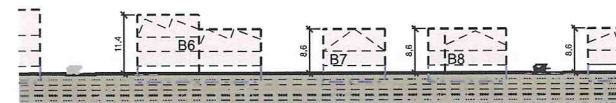
REITASKIPAN

## SKÝRINGAR:

- Núverandi byggingar
- Aftörkun deiliskipulagsreits
- Byggingarreitur nýbygginga
- Byggingarreitur ásynd
- Landfylling
- Lóðamörk
- Göngubraut
- Mænisstefna
- Byggingarreitur fyrir kjallara og bálgjallara
- Leiðbeinandi skipting hæða
- Leiðbeinandi staðsetning gegnumkasturs eða göngutengingar
- Kvöð um göngutengsl
- Kvöð um almenna umferð
- Hæðir / kjallari
- Innkeyrsla í bílagjallara
- Gröður - staðsetning leiðbeinandi
- Leiðbeinandi staðsetning hjólastæða
- Bílastæði
- Uppbrot í þaki, staðsetning leiðbeinandi
- Leiðbeinandi götukóti
- Núverandi byggingar sem má fjarlægja
- Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva
- Útsýnistábir



Snið A-A 1:1000



Snið B-B 1:1000

|                  | Lóðarstærð | Nýtingarhl. ofanjarðar | Fótspor bygginga og viðbygginga | Fjöldi hæða | Samtals m <sup>2</sup> | Kjallari m <sup>2</sup> | Bílastæði samtals | Bílastæði í götu | Bílastæði á lóð | Bílastæði í kjallara | Bílgjall. m <sup>2</sup> | Heild m <sup>2</sup> A og B rými | Nýtingarhl. heild | Fjöldi íb. hámark |
|------------------|------------|------------------------|---------------------------------|-------------|------------------------|-------------------------|-------------------|------------------|-----------------|----------------------|--------------------------|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Reitur-B         | 7.656      | 0,5                    | 1.985                           |             | 4.085                  | 650                     | 63                | 24               | 35              | 4                    | 230                      | 4.965                            | 0,6               | 31                |
| B1               | 406        | 0,7                    | 150                             | 2           | 300                    |                         |                   |                  | 2               |                      |                          | 300                              | 0,7               | 2                 |
| B2               | 545        | 0,6                    | 150                             | 2           | 300                    |                         |                   |                  | 4               |                      |                          | 300                              | 0,6               | 3                 |
| B3               | 524        | 0,6                    | 150                             | 2           | 300                    |                         |                   |                  | 2               |                      |                          | 300                              | 0,6               | 2                 |
| B4               | 703        | 0,4                    | 150                             | 2           | 300                    |                         |                   |                  | 2               |                      |                          | 300                              | 0,4               | 2                 |
| B5               | 790        | 0,8                    | 300                             | 2           | 600                    |                         |                   |                  |                 |                      |                          | 600                              | 0,8               | 4                 |
| B6               | 680        | 1,1                    | 300                             | 2-3 + K     | 750                    | 200                     |                   |                  |                 | 4                    | 230                      | 1.180                            | 1,7               | 8                 |
| B7               | 742        | 0,4                    | 150                             | 2 + K       | 300                    | 150                     |                   |                  |                 |                      |                          | 450                              | 0,6               | 2                 |
| B8               | 581        | 1,0                    | 300                             | 2 + K       | 600                    | 300                     |                   |                  |                 |                      |                          | 900                              | 1,5               | 4                 |
| B9               | 1.058      | 0,3                    | 150                             | 2           | 300                    |                         |                   |                  |                 |                      |                          | 300                              | 0,3               | 2                 |
| B10              | 704        | 0,4                    | 150                             | 2           | 300                    |                         |                   |                  |                 |                      |                          | 300                              | 0,4               | 2                 |
| B11 - spennistöð | 35         | 1,0                    | 35                              | 1           | 35                     |                         |                   |                  |                 |                      |                          | 35                               | 1,0               |                   |
| B12 - bílastæði  | 888        |                        |                                 |             |                        |                         |                   |                  |                 | 25                   |                          | 0                                |                   |                   |

# REITUR C

Yfirbragð byggðar á reit C er randbyggð sem myndar samfellda lágreista byggð. Af mannvirkjum Sementsverksmiðju eru fyrir á reitnum: Ofnhús og Leðjuþró sem heimilt er að fjarlægja. Ákveðið verður á síðari sigum hvort reykháfur verði fjarlægður.

### Stærðir:

Á reit C eru fjórar lóðir

Heildarstærð lóða er um: 6.500 m<sup>2</sup>

Núverandi byggingarmagn á lóðuð: Óbyggð ný lóð.

Byggingarmagn ofanjarðar er um: 3.400 m<sup>2</sup>

Nýtingarhlutfall ofanjarðar: 0,9

**Starfsemi:** Aðalstarfsemi á reitnum er íbúðir, en á lóð C4 er verslun og þjónusta á jarðhæð

### Form og yfirbragð húsa:

Hús eru lágreist fjölbýlishús með fjölbreyttu útliti. Hæð húsa er 3 hæðir. Á reit C1 og C2 er að vera með íbúðagerð sem hefur yfirbragð raðhúss og má draga framhlíðinafrá götu til að mynd a litla forgarða.

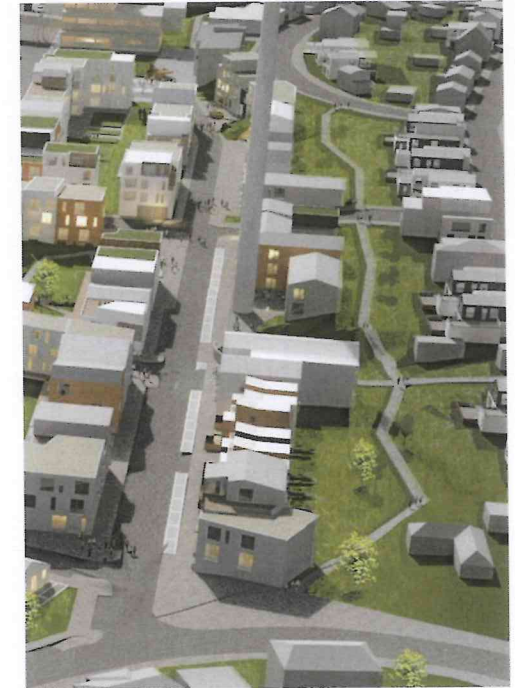
20-40% þaka á hverju húsi skal vera með uppbot í þaki, t.d. risþak til að ljá húsunum sérkenni þakvalir eru heimilar.

Hvert hús skal hafa amk. tvö yfirborðsefni

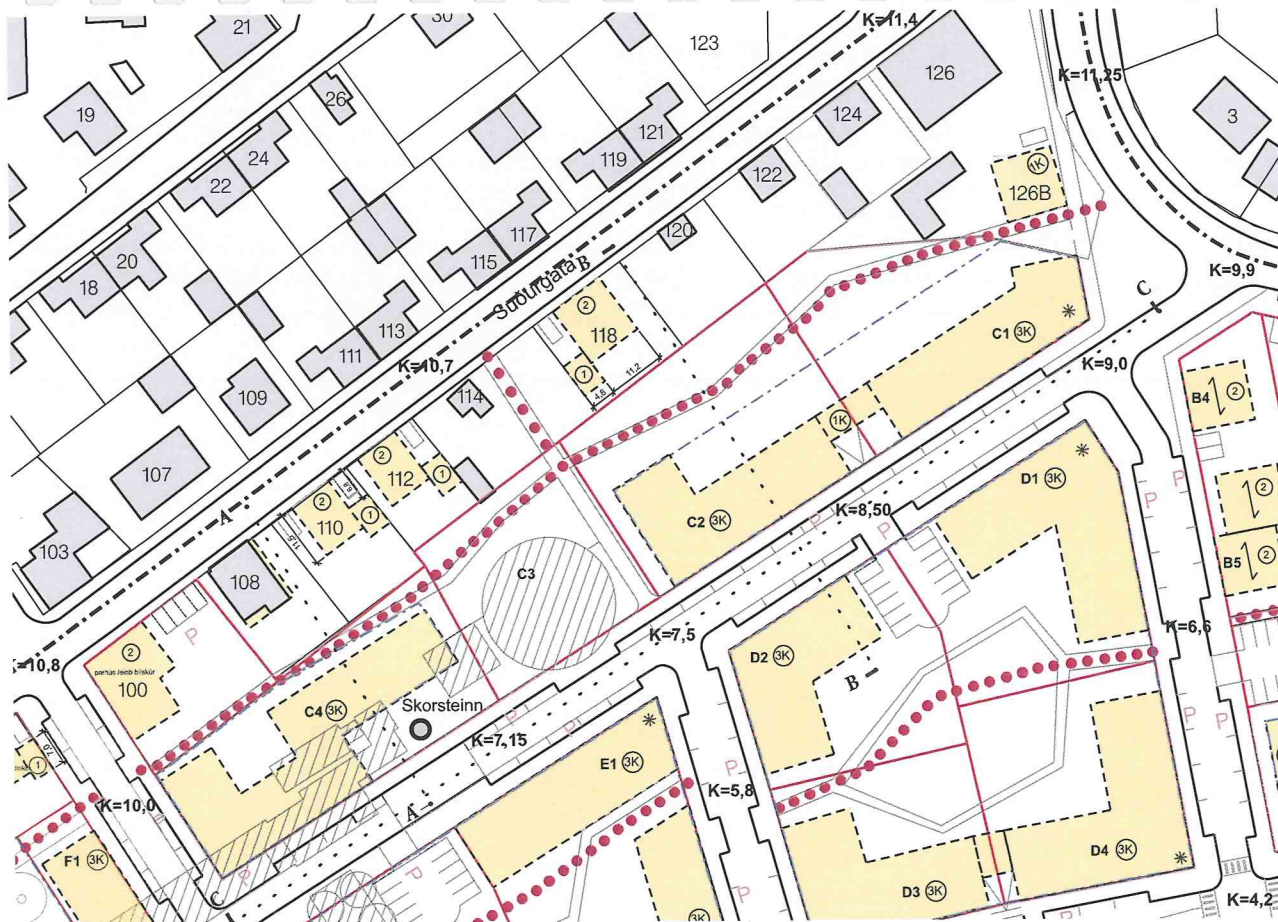
**Bílastæði:** Sjá almenna skilmála á bls 11.

### Kvaðir:

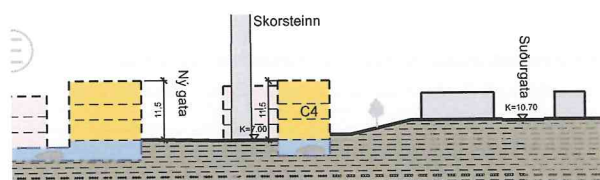
Kvöð er um göngustíg um hverfið



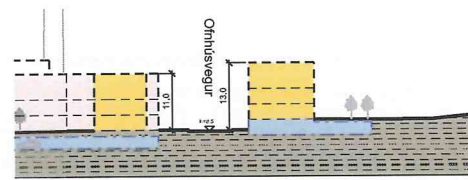
|          | Lóðarstærð | Nýtingarhl. ofanjarðar | Fótsper bygginga og viðbygginga | Fjöldi hæða | Vers/þjón./skrifst. m <sup>2</sup> | Ve-þj % | Íbúð % | Íbúðir m <sup>2</sup> | Samtals m <sup>2</sup> | Kjallari m <sup>2</sup> | Bílastæði samtals | Bílastæði í götu | Bílastæði á lóð | Bílastæði í kjallara | Bílkjall. m <sup>2</sup> | Heild m <sup>2</sup> A og B rými | Nýtingarhl. heild | Fjöldi íb. hámark |
|----------|------------|------------------------|---------------------------------|-------------|------------------------------------|---------|--------|-----------------------|------------------------|-------------------------|-------------------|------------------|-----------------|----------------------|--------------------------|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| 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                |
| C1       | 1.617      | 1,0                    | 572                             | 3 + K       |                                    |         |        | 1.602                 | 1.602                  | 300                     |                   |                  |                 | 13                   | 700                      | 2.602                            | 1,6               | 13                |
| C2       | 1.921      | 0,9                    | 612                             | 3 + K       |                                    |         |        | 1.714                 | 1.714                  | 300                     |                   |                  |                 | 14                   | 700                      | 2.714                            | 1,4               | 14                |
| C3       | 1.244      | 0,0                    | -                               |             |                                    |         |        | 0                     |                        |                         |                   |                  |                 |                      |                          |                                  |                   |                   |
| C4       | 1.750      | 0,9                    | 840                             | 3 + K       | 840                                |         |        | 1.552                 | 2.392                  | 200                     |                   |                  |                 | 20                   | 1.000                    | 3.592                            | 2,1               | 13                |



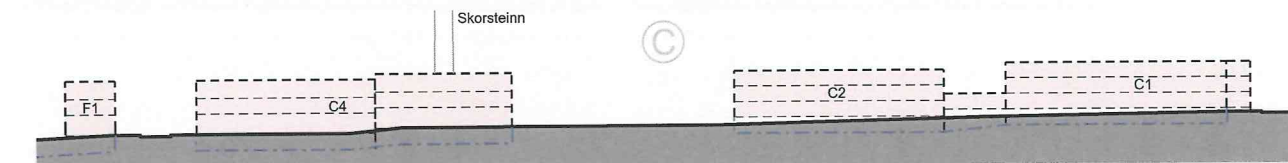
Reitur C 1:1000



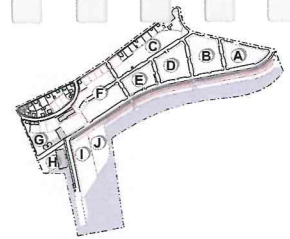
Snið A-A 1:1000



Snið B-B 1:1000



Snið C-C 1:1000



REITASKIPAN

SKÝRINGAR:

- Núverandi byggingar
- Afmörkun deiliskipulagsreits
- Byggingarreitur nýbygginga
- Byggingarreitur ásjúnd
- Landfylling
- Löðamörk
- Göngubraut
- Mánisstefna
- Byggingarreitur fyrir kjallara og blakjallara
- Leiðbeinandi skipting haða
- Leiðbeinandi staðsetning gegnumákturs eða göngutengingar
- Kvæð um göngutengsl
- Kvæð um almenna umferð
- Hæðir / kjallari
- Innkeysla í blakjallara
- Gróður - staðsetning leiðbeinandi
- Leiðbeinandi staðsetning hjólastæða
- Bílastæði
- Uppbrot í þaki, staðsetning leiðbeinandi
- Leiðbeinandi götuköti
- Núverandi byggjar sem má fjarlægja
- Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva
- Útýrnistærir

# REITUR D

Reitur D einkennist af randbyggð um sameiginlegan garð.

## Stærðir:

Á reit D eru 4 lóðir

Heildarstærð lóða er um: 5.900 m<sup>2</sup>

Núverandi byggingarmagn á lóð: Óbyggð ný lóð.

Byggingarmagn ofanjarðar er um : 8.200 m<sup>2</sup>

Nýtingarhlutfall ofanjarðar: 1,4

## Starfsemi: Íbúðir

## Form og yfirbragð húsa:

Þakform: Meirihluti þaka er flatur og má nota sem þaksvalir

20% þaka á hverri lóð skal vera með uppbotr í þaki, t.d. risþak til að ljá húsunum sérkenni.

Hæðir húsa er 3 hæðir

Þaksvalir eru heimilar.

Hvert hús skal hafa amk. tvö yfirborðsefni til að brjóta ásýnd upp sjónrænt.

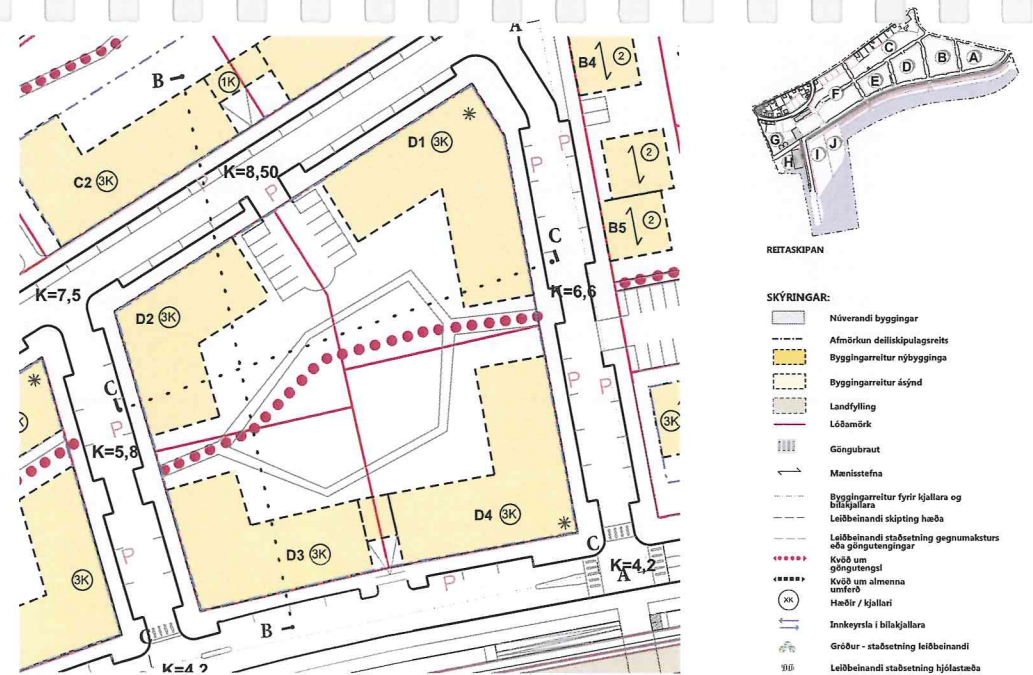
Svalir og skyggni mega fara 1,2 m út fyrir byggingarreit þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að gera útskot allt að 1,2 m sem ná út fyrir byggingarreit þó ekki breiðari en 3,0 m. Hvert útskot má ekki ná yfir meira en 2 hæðir. Hæð undir undir svölum og útskotum yfir göngusvæðum skal vera a.m.k. 2,5 m. Þar sem misháir húshlutar liggja hver að öðrum er heimilt að nýta þak lægri húshlutans fyrir þaksvalir.

## Kvaðir:

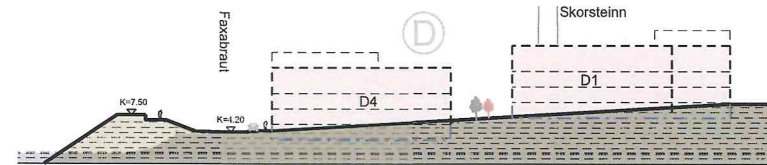
Kvöð er um göngustíg um hverfið

## Bilastæði / bílgeymslur:

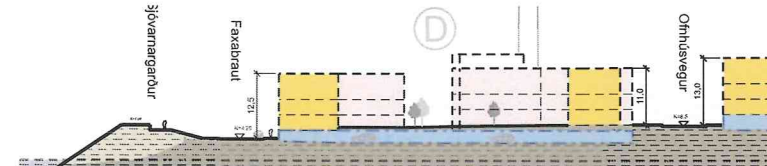
Eitt stæði á íbúð í bílgeymslu. Stæði í götum og inn á lóðum eru sameiginleg. Sjá almenna skilmála á bls 11.



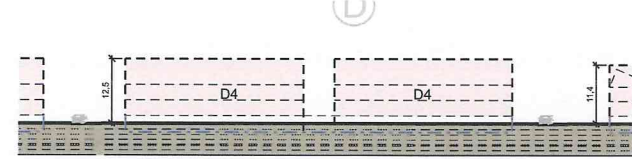
Reitur D 1:1000



Snið A-A 1:1000



Snið B-B 1:1000



Ásýnd C-C 1:1000

|          | Lóðarstærð | Nýtingarhl. ofanjarðar | Fótspor bygginga og viðbygginga | Fjöldi hæða | Samtals m <sup>2</sup> | Kjallari m <sup>2</sup> | Bilastæði samtals | Bilastæði í götu | Bilastæði á lóð | Bilastæði í kjallara | Bílkjall. m <sup>2</sup> | Heild m <sup>2</sup> A og B rými | Nýtingarhl. heild | Fjöldi íb. hámark |
|----------|------------|------------------------|---------------------------------|-------------|------------------------|-------------------------|-------------------|------------------|-----------------|----------------------|--------------------------|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Reitur-D | 5.904      | 1,4                    | 2.534                           |             | 8.167                  | 2.304                   | 112               | 32               | 12              | 68                   | 3.600                    | 14.071                           | 2,4               | 68                |
| D1       | 1.790      | 1,3                    | 771                             | 3 + K       | 2.313                  | 790                     |                   |                  | 6               | 19                   | 1.000                    | 4.103                            | 2,3               | 19                |
| D2       | 1.340      | 1,2                    | 518                             | 3 + K       | 1.554                  | 640                     |                   |                  | 6               | 13                   | 700                      | 2.894                            | 2,2               | 13                |
| D3       | 1.450      | 1,6                    | 565                             | 3 + K       | 2.260                  | 450                     |                   |                  |                 | 19                   | 1.000                    | 3.710                            | 2,6               | 19                |
| D4       | 1.324      | 1,5                    | 680                             | 3 + K       | 2.040                  | 424                     |                   |                  |                 | 17                   | 900                      | 3.364                            | 2,5               | 17                |

# REITUR E

Yfirbragð á reits E er samfelld byggð sem myndar bæjarheild. Af mannvirkjum Sementsverksmiðju eru fyrir á reitnum hluti Efnisgeymslu og Leðjugeymar sem hvort tveggja er heimilt að fjarlægja.

## Stærðir:

- Á reit E eru 2 lóðir
- Heildarstærð lóða um: 4.000 m<sup>2</sup>
- Núverandi byggingarmagn á lóð: Óbyggð ný lóð.
- Byggingarmagn ofanjarðar um: 5.600 m<sup>2</sup>
- Nýtingarhlutfall ofanjarðar: 1,4

## Starfsemi:

Á fyrstu hæð lóðar E1 sem snýr að nýrri götu og hluti lóðar E2 sem snýr að nýju torgi er verslun og þjónusta. (Önnur starfsemi er íbúðir.)

## Form og yfirbragð húsa:

- Fjölbýlishús eru á reitnum.
- Þakform: meirihluti þaka er flatur og má nota sem þaksvalir
- 20-40% þaka á hverri lóð skal vera með t.d. rispak til að ljá húsunum sérkenni.
- Hæðir húsa er 3 hæðir.
- Þaksvalir eru heimilár.

Hvert hús skal hafa amk. tvö yfirborðsefni til að brjóta ásýnd upp sjónrænt.

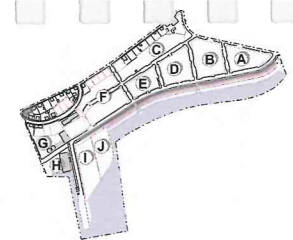
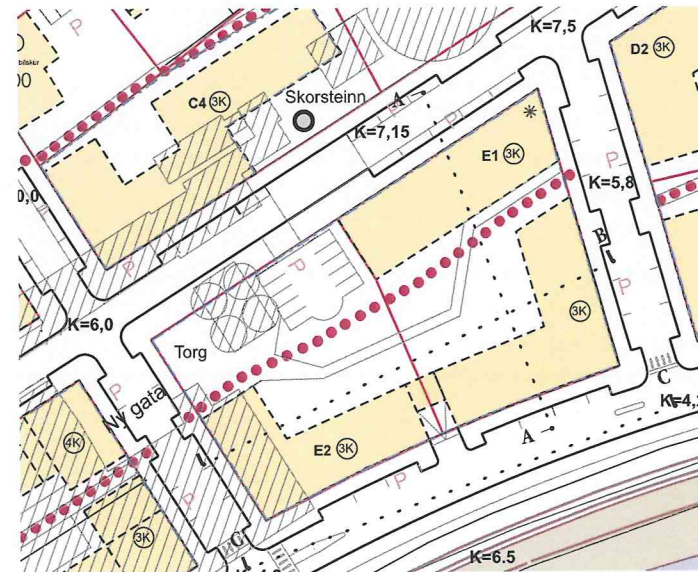
Svalir og skyggni mega fara 1,2 m út fyrir byggingarreit þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að gera útskot allt að 1,2 m sem ná út fyrir byggingarreit þó ekki breiðari en 3,0 m. Hvert útskot má ekki ná yfir meira en 2 hæðir. Hæð undir undir svölum og útskotum yfir göngusvæðum skal vera a.m.k. 2,5 m. Þar sem misháir húshlutar liggja hver að öðrum er heimilt að nýta þak lægri húshlutans fyrir þaksvalir.

## Kvaðir:

Kvöð er um göngustíg um hverfið.

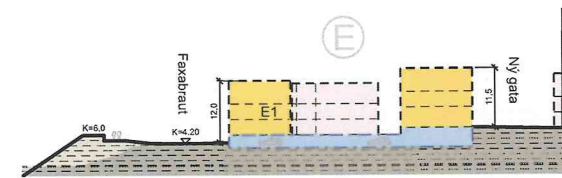
## Bílastæði / bílgeymslur:

Eitt stæði á íbúð í bílgeymslu. Stæði í götum og inn á lóðum eru sameiginleg. Bílastæði inn á lóð skiptast jafnt á milli E1 og E2. Sjá einnig almenna skilmála á bls 11.

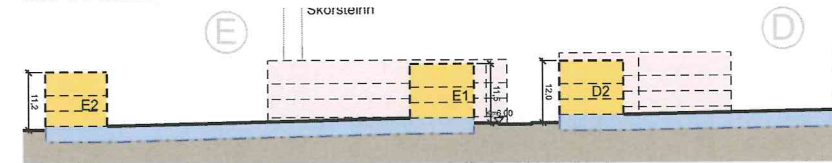


- SKÝRINGAR:**
- Núverandi byggingar
  - Afmörkun deiliskipulagsreits
  - Byggingarreitir nýbygginga
  - Byggingarreitir ásynd
  - Landfylling
  - Löðamörk
  - Göngubrætt
  - Manisstefta
  - Byggingarreitir fyrir kjallara og bílakjallara
  - Leiðbeinandi skipting hæða
  - Leiðbeinandi staðsetning gegnumaksturs eða göngutengingar
  - Kvöð um göngutengsl
  - Kvöð um almenna umferð
  - Hæðir / kjallari
  - Innkeyrsla í bílakjallara
  - Gróður - staðsetning leiðbeinandi
  - Leiðbeinandi staðsetning hjólastæða
  - Bílastæði
  - Uppbrot í þaki, staðsetning leiðbeinandi
  - Leiðbeinandi götuköti
  - Núverandi byggingar sem má fjarlægja
  - Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva
  - Útsetnisstær

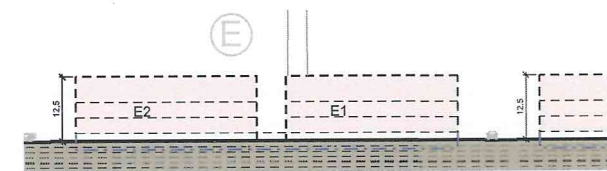
Reitur E 1:1000



Snið a-a 1:1000



Snið b-b 1:1000



Snið c-c 1:1000

|            | Lóðarstærð | Nýtingarhl. | Fótspor bygginga ofanjarðaró | Fjöldi hæða | Samtals m <sup>2</sup> | Kjallari m <sup>2</sup> | Bílastæði samtals | Bílastæði í götu | Bílastæði á lóð | Bílastæði í kjallara | Bílkjall. m <sup>2</sup> | Heild m <sup>2</sup> A og B rými | Nýtingarhl. heild | Fjöldi íb. hámark |
|------------|------------|-------------|------------------------------|-------------|------------------------|-------------------------|-------------------|------------------|-----------------|----------------------|--------------------------|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Reitur - E | 3.978      | 1,4         | 1.862                        |             | 5.586                  | 1.282                   | 66                | 22               | 10              | 42                   | 2.100                    | 8.968                            | 2,3               | 42                |
| E1         | 2.106      | 1,6         | 1.285                        | 3 + K       | 3.858                  | 706                     |                   |                  |                 | 28                   | 1.400                    | 5.954                            | 2,8               | 28                |
| E2         | 1.872      | 0,9         | 576                          | 3 + K       | 1.728                  | 576                     |                   |                  |                 | 14                   | 700                      | 3.004                            | 1,6               | 14                |

# REITUR F

Yfirbragð á reit F er samfelld byggð sem myndar bæjarheild með bæjarstarfssemi. Af mannvirkjum Sementsverksmiðju eru fyrir á reitnum Efnisgeymsla, Kvarnahús og Kolamóttaka. Heimilt er að fjarlægja þessi mannvirki.

## Stærðir:

Á reit F eru fimm lóðir

Heildarstærð lóða er um: 7.700 m<sup>2</sup>

Núverandi byggingarmagn á lóð: - Óbyggð ný lóð.

Byggingarmagn ofanjarðar er um: 13.200 m<sup>2</sup>

Nýtingarhlutfall ofanjarðar: 1,7

## Starfsemi:

Á fyrstu hæð sem snýr að nýrri götu er verslun og þjónusta, annað er íbúðir

## Form og yfirbragð húsa:

Þakform: meirihluti þaka er flatur.

20-40% þaka á hverri lóð skal vera með t.d. rispak til að ljá húsunum sérkenni.

Hæðir húsa er 3-4 hæðir

Þaksvallir eru heimilár.

Hvert hús skal hafa amk. þrjú yfirborðsefni til að brjóta ásýnd upp sjónrænt.

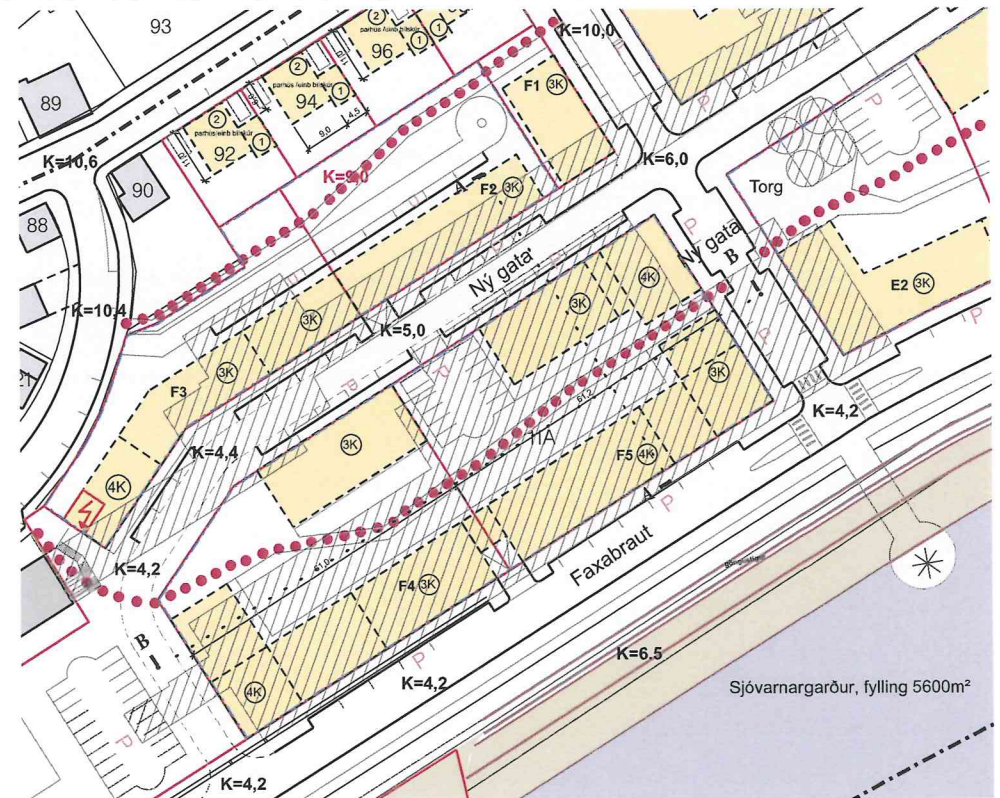
Svalir og skyggni mega fara 1,2 m út fyrir byggingarreit þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að gera útskot allt að 1,2 m sem ná út fyrir byggingarreit þó ekki breiðari en 3,0 m. Hvert útskot má ekki ná yfir meira en 2 hæðir. Hæð undir undir svölum og útskotum yfir göngusvæðum skal vera a.m.k. 2,5 m. Þar sem misháir húslutar liggja hver að öðrum er heimilt að nýta þak lægri húslutans fyrir þaksvallir.

## Kvaðir:

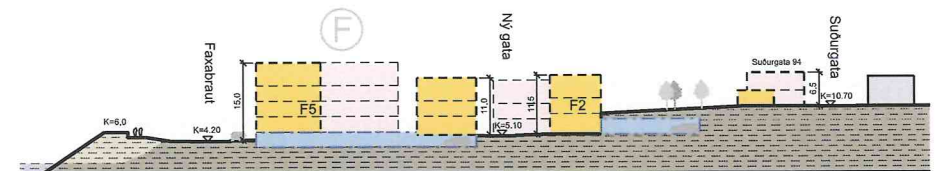
Kvöð er um göngustíg um hverfið

## Bílastæði / bílgeymslur:

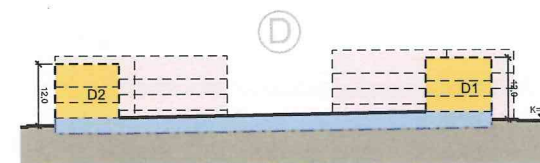
Eitt stæði á íbúð í bílgeymslu. Stæði í götum og inn á lóðum eru sameiginleg. Sjá einnig almenna skilmála á bls 11.



Reitur F 1:1000



Snið A-A 1:1000



Snið B-B 1:1000

|          | Lóðarstærð | Nýtingarhl. ofanjarðar | Fótspor bygginga og viðbygginga | Fjöldi hæða | Versl/þjón/skrifst. m² | Ve-þj % | Íbúð % | Íbúðir m² | Samtals m² | Kjallari m² | Bílastæði samtals | Bílastæði í götu | Bílastæði á lóð | Bílastæði í kjallara | Bílkjall. m² | Heild m² A og B rými | Nýtingarhl. heild | Fjöldi íb. hámark |
|----------|------------|------------------------|---------------------------------|-------------|------------------------|---------|--------|-----------|------------|-------------|-------------------|------------------|-----------------|----------------------|--------------|----------------------|-------------------|-------------------|
| 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                |                   |
| F1       | 386        | 1,4                    | 215                             |             |                        |         | 538    | 538       | 188        |             |                   |                  | 4               | 200                  | 924          | 2,4                  | 4                 |                   |
| F2       | 1.452      | 0,6                    | 425                             |             | 420                    |         | 855    | 1.275     | 350        |             |                   |                  | 7               | 350                  | 1.975        | 1,4                  | 7                 |                   |
| F3       | 706        | 2,0                    | 707                             |             | 707                    |         | 1.414  | 2.121     | 306        |             |                   |                  | 12              | 500                  | 2.827        | 4,0                  | 12                |                   |
| F4       | 2.282      | 1,8                    | 1.271                           |             | 320                    |         | 4.129  | 4.449     | 582        |             |                   |                  | 34              | 1.700                | 6.731        | 2,9                  | 34                |                   |
| F5       | 2.916      | 1,5                    | 1.376                           |             | 544                    |         | 4.272  | 4.816     | 1.116      |             |                   |                  | 36              | 1.900                | 7.732        | 2,7                  | 36                |                   |

# REITUR G

Yfirbragð byggðar á reit G er randbyggð með Sementstönkum og Pökkunarstöð

## Stærðir:

Á reit F eru átta lóðir

Heildarstærð lóða: 7.000 m<sup>2</sup>

Núverandi byggingarmagn á lóð: Fyrir er á lóð er Pökkunarhús, fjórir sementsgeymar og Dæluhús.

Gert er ráð fyrir að þau mannvirki verði óbreytt.

Byggingarmagn nýbygginga ofanjarðar: 2.500 m<sup>2</sup>

Nýtingarhlutfall ofanjarðar: 0,4

## Starfsemi:

Á reitnum er blönduð byggð með íbúðum og starfsemi, gjarnan hafnsækinni vegna nálægðar við höfnina.

## Form og yfirbragð húsa:

Þakform: Þök eru flöt

Þakvalir eru heimilár.

Húsið skal hafa amk. þrjú yfirborðsefni til að brjóta ásynd upp sjónrænt.

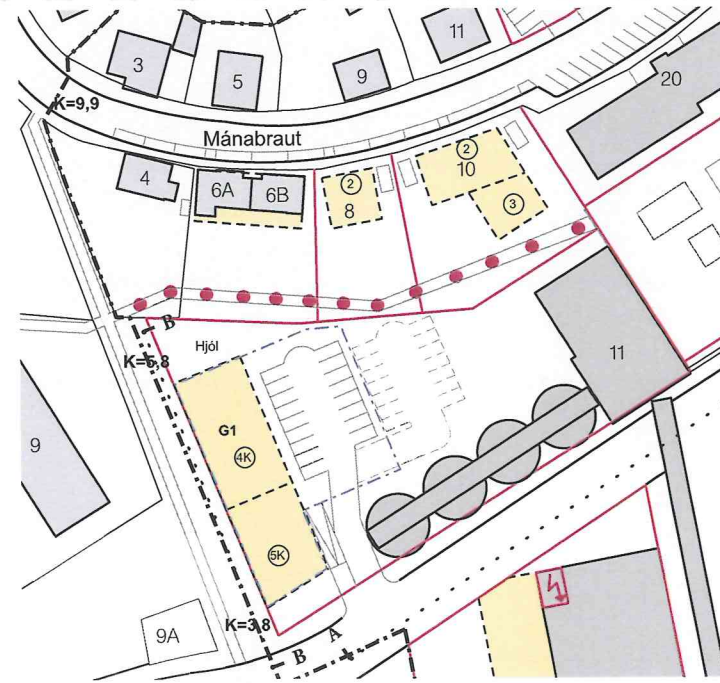
Svalir og skyggni mega fara 1,2 m út fyrir byggingarreit þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að gera útskot allt að 1,2 m sem ná út fyrir byggingarreit þó ekki breiðari en 3,0 m. Hvert útskot má ekki ná yfir meira en 2 hæðir. Hæð undir svölum og útskotum yfir göngusvæðum skal vera a.m.k. 2,5 m. Þar sem misháir húshlutar liggja hver að öðrum er heimilt að nýta þak lægri húshlutans fyrir þakvalir.

## Kvaðir:

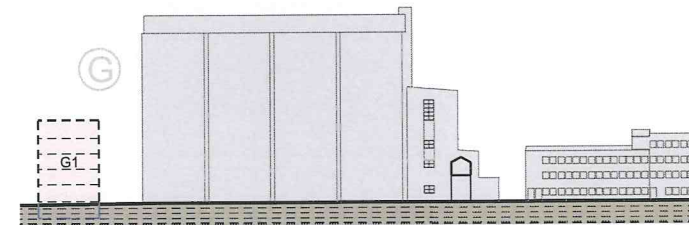
Kvöð er um göngustíg um reitinn

## Bílastæði / bílgeymslur:

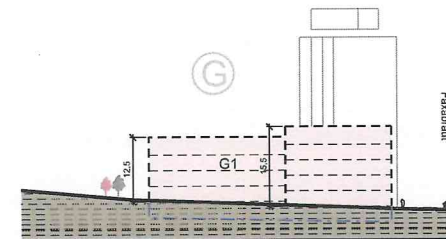
Eitt stæði á íbúð í bílgeymslu. Stæði í götum og inn á lóðum eru sameiginleg. Sjá einnig almenna skilmála á bls 11.



Reitur G 1:1000

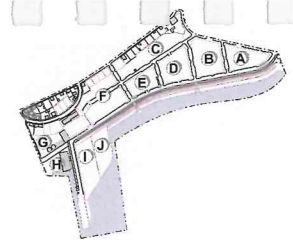


Snið A-A 1:1000



Snið B-B 1:1000

|                       | Lóðarstærð | Nýtingarhl. | Fótspor bygginga ofanjarðaró og viðbygginga | Fjöldi hæða | Versl/þjón./skrifst. m <sup>2</sup> | Ve-þj % | Íbúð % | Íbúðir m <sup>2</sup> | Samtals m <sup>2</sup> | Kjallari m <sup>2</sup> | Bílastæði samtals | Bílastæði í götu | Bílastæði á lóð | Bílastæði í kjallara | Bílkjall. m <sup>2</sup> | Heild m <sup>2</sup> A og B nými | Nýtingarhl. heild | Fjöldi bl. hámark |
|-----------------------|------------|-------------|---|-------------|-------------------------------------|---------|--------|-----------------------|------------------------|-------------------------|-------------------|------------------|-----------------|----------------------|--------------------------|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Reitur-G (nýbygginga) | 7.000      | 0,5         | 640   |             | 600                                 | 19%     | 81%    | 2.600                 | 3.200                  | 640                     | 7                 | 7                | 14              | 14                   | 700                      | 4.540                            | 0,6               | 22                |
| G1 nýbygging          | 7.000      | 0,4         | 640   | 4-5+K       | 600                                 |         |        | 2.600                 | 3.200                  | 640                     | 7                 | 7                | 14              | 14                   | 700                      | 4.540                            |                   | 22                |
| G2 pökkunarhús        |            |             |   |             | 1.390                               |         |        |                       | 1.390                  |                         |                   |                  |                 |                      |                          |                                  |                   |                   |
| G3 4 sementsgeymar    |            |             |   |             | 682                                 |         |        |                       | 682                    |                         |                   |                  |                 |                      |                          |                                  |                   |                   |
| G4 dæluhús            |            |             |   |             | 23                                  |         |        |                       | 23                     |                         |                   |                  |                 |                      |                          |                                  |                   |                   |



REITASKIPAN

## SKÝRINGAR:

- Núverandi byggingar
- Afmörkun deiliskipulagsreits
- Byggingarreitir nýbygginga
- Byggingarreitir ásynd
- Landfylling
- Lóðamörk
- Göngubraut
- Mennisstefna
- Byggingarreitir fyrir kjallara og bílarkjallara
- Leiðbeinandi skipting hæða
- Leiðbeinandi staðsetning gegnumaksturs eða göngutengingar
- Kvöð um göngutengist
- Kvöð um almenna umferð
- Hæðir / kjallari
- Innkeyrsla í bílarkjallara
- Gröður - staðsetning leiðbeinandi
- Leiðbeinandi staðsetning hjólastæða
- Bílastæði
- Uppbrot í þaki, staðsetning leiðbeinandi
- Leiðbeinandi götukóti
- Núverandi byggingar sem má fjarlægja
- Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva
- Útsýnistær



# REITUR H

Reiturinn er athafnasvæði Faxaflóahafna með hafnsækna starfssemi. Heimilt er að byggja tveggja hæða viðbyggingu við skemmuna sem fyrir er á lóðinni.

## Stærðir:

Reitur H er ein lóð

Lóðarstærð er um : 3.700 m<sup>2</sup>

Núverandi byggingarmagn á lóð: Sementsskemma 1200m<sup>2</sup>

Byggingarmagn ofanjarðar er um : 2.200 m<sup>2</sup>

Nýtingarhlutfall ofanjarðar: 0,6

## Starfsemi:

Reiturinn er athafnasvæði Faxaflóahafna. Heimilt er að byggja tveggja hæða viðbyggingu við skemmuna sem fyrir er á lóðinni.

## Form og yfirbragð húsa:

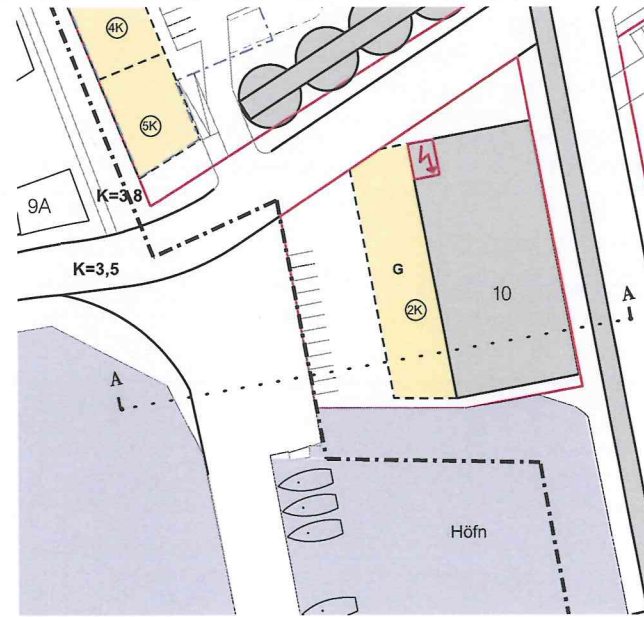
Hæðir húsa er 1-2 hæðir

## Kvaðir:

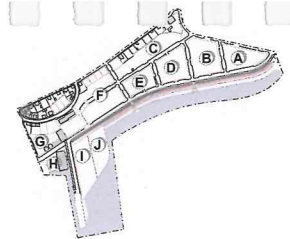
Kvöð er um athafnasvæði fyrir hafnarstarfssemi

## Bílastæði / bílgeymslur:

10 bílastæði eru á lóð.



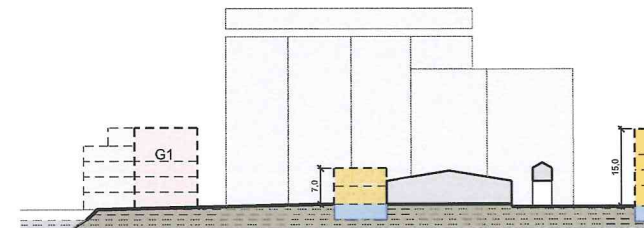
Reitur H 1:1000



REITASKIPAN

## SKÝRINGAR:

- Núverandi byggingar
- Afmörkun deiliskipulagsreits
- Byggingarreitur nýbygginga
- Byggingarreitur ásynd
- Landfylling
- Lóðamörk
- ||| Göngubraut
- Mennistefna
- Byggingarreitur fyrir kjallara og bílspallara
- Leiðbeinandi skipting hæða
- Leiðbeinandi staðsetning gegnumaksturs eða göngutengingar
- Kvöð um göngutengst
- Kvöð um almenna umferð
- ⊗ Hæðir / kjallari
- Inkeyrsla í bílajakallara
- ☎ Gróður - staðsetning leiðbeinandi
- ☎ Leiðbeinandi staðsetning hjólastæða
- Ⓟ Bílastæði
- Uppbrot í þaki, staðsetning leiðbeinandi
- (G-KX) Leiðbeinandi götukóti
- ▨ Núverandi byggingar sem má fjarlægja
- ▨ Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva
- ※ Útsýnistæðir



Snið A-A 1:1000

|                          | Lóðarstærð | Nýtingarhl. | Fótspor bygginga ofanjarðarð og viðbygginga | Fjöldi hæða | Versl/þjón. skrifst. m <sup>2</sup> | Ve-þj % | Íbúð % | Íbúðir m <sup>2</sup> | Samtals m <sup>2</sup> | Kjallari m <sup>2</sup> | Bílastæði samtals | Bílastæði í götu | Bílastæði á lóð | Bílastæði í kjallara | Bílkjall. m <sup>2</sup> | Heild m <sup>2</sup> A og B rými | Nýtingarhl. heild | Fjöldi íb. hámark |
|--------------------------|------------|-------------|---|-------------|-------------------------------------|---------|--------|-----------------------|------------------------|-------------------------|-------------------|------------------|-----------------|----------------------|--------------------------|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Reitur H (hafnarsvæði)   | 3.700      | 0,3         | 500   |             | 1.000                               | 100%    | 0%     | 0                     | 1.000                  |                         | 10                |                  |                 |                      |                          | 1.000                            | 0,3               | 0                 |
| H1 - Viðbygging          | 3.700      |             | 500   | 1-2         | 1.000                               |         |        |                       | 1.000                  |                         | 10                |                  |                 |                      |                          |                                  |                   |                   |
| H2 - Faxabraut 3D Skemmu |            |             | 1.200                                       |             | 1.200                               |         |        |                       | 1.200                  |                         |                   |                  |                 |                      |                          |                                  |                   |                   |

# REITUR I

Á reit I er gert ráð fyrir hafnsækni starfssemi td. tengdri ferðaþjónustu. Reiturin er kallaður Faxabryggja eða Sementsbryggja. Á reitnum er Færibandahús (mannvirki Sementsverksmiðju) sem er óbreytt.

## Stærðir:

Reitur I er ein lóð

Lóðarstærð: 5.000 m<sup>2</sup>

Byggingarmagn nýbygginga ofanjarðar er um: 5.700 m<sup>2</sup>

Nýtingarhlutfall ofanjarðar: 1,1

## Starfsemi:

Hafnsækni þjónusta, Hótel í flokki V (Gististaður með bar og/eða veitingaaðstöðu þar sem áfengi er veitt.)

## Form og yfirbragð húsa:

Hæðir húsa er 3-4 hæðir

Brjóta skal upp húskroppa sjónrænt, þannig að hver hluti hluti sé ekki lengri en 24 metrar og skal nota a.m.k þrjú yfirborðsefni. Heimilt er að gera útskot (og svalir) allt að 1,2m sem ná út fyrir byggingarreit þó ekki breiðari en 3,0 m. Hvert útskot má ekki ná yfir meira en 2 hæðir.

20-40% þaka skal vera með risþökum (ekki er gert ráð fyrir nýtingu í risþökum)

Þaksvalir eru heimilar.

Að lágmarki skal byggt að 70% upp að byggingarlínu byggingarreits sem snýr að Faxabraut og að

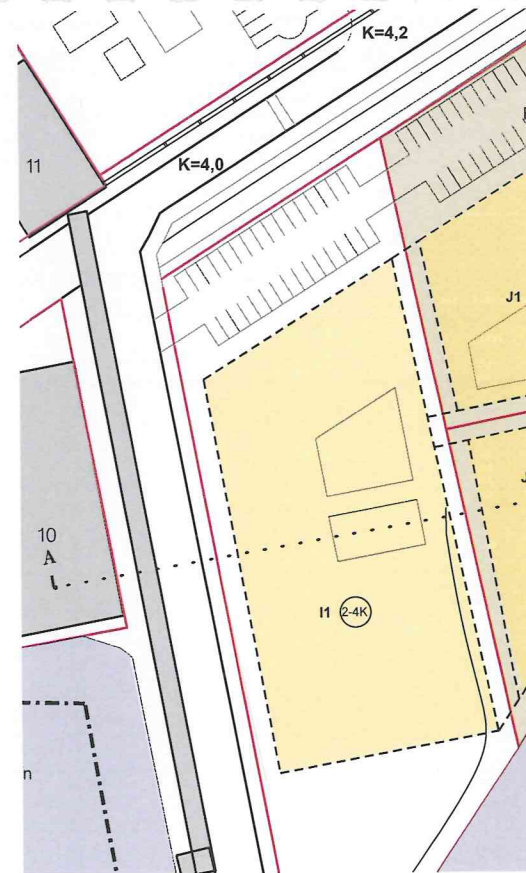
Faxabryggju. Heimilt er að tengja saman byggingar á milli reita I1, J1, J2

## Kvaðir:

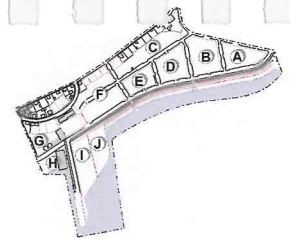
Kvöð er um athafnasvæði fyrir hafnarstarfssemi

## Bílastæði / bílageymslur:

57 bílastæði eru á lóð og eða bílageymslu að hluta. Sjá einnig almenna skilmála á bls 11.



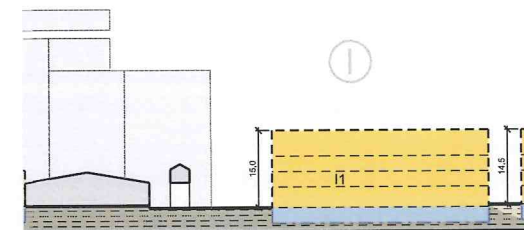
Reitur I 1:1000



REITASKIPAN

## SKÝRINGAR:

- Núverandi byggingar
- - - - - Afmörkun deiliskipulagsreits
- Byggingarreitir nýbygginga
- - - - - Byggingarreitir sjúnd
- Landfylling
- Lóðamörk
- Göngubraut
- Menissteffa
- Byggingarreitir fyrir kjallara og bílakjallara
- Leibbeinandi skipting haða
- Leibbeinandi staðsetning gegnumaksturs eða göngutengingar
- Kvöð um göngutengsl
- Kvöð um almenna umferð
- ⊗ Hæðir / kjallari
- ↔ Innkeysla í bílakjallara
- ⊕ Gröður - staðsetning leibbeinandi
- ⊕ Leibbeinandi staðsetning hjólastæða
- ⊕ Bílastæði
- Uppbrot í þaki, staðsetning leibbeinandi
- ⊕ Leibbeinandi götuköti
- ⊕ Núverandi byggingar sem má fjarlægja
- ⊕ Leibbeinandi staðsetning spennustöðva
- \* Útýnisstaðir



Snið A-A 1:1000

|                  | Lóðarstærð | Nýtingarhl. | Fótspor bygginga ofanjarðaró og viðbygginga | Fjöldi hæða | Versl/þjón/ skrifst. m <sup>2</sup> | Ve-þj % | Íbúð % | Íbúðir m <sup>2</sup> | Samtals m <sup>2</sup> | Kjallari m <sup>2</sup> | Bílastæði samtals | Bílastæði í götu | Bílastæði á lóð | Bílastæði í kjallara | Bílljall. m <sup>2</sup> | Heild m <sup>2</sup> A og B rými | Nýtingarhl. | Fjöldi íb. hámark |   |
|------------------|------------|-------------|---|-------------|-------------------------------------|---------|--------|-----------------------|------------------------|-------------------------|-------------------|------------------|-----------------|----------------------|--------------------------|----------------------------------|-------------|-------------------|---|
| Reitur-I (hótel) | 5.000      | 1,1         | 1.628                                       |             | 5.698                               | 100%    | 0%     | 0                     | 5.698                  | 1.628                   | 38                |                  |                 |                      |                          | 7.326                            |             | 1,5               | 0 |
| I1 hotel         | 5.000      | 1,1         | 1.628                                       | 2-4         | 5.698                               |         |        |                       | 5.698                  | 1.628                   | 38                |                  |                 |                      |                          |                                  |             |                   |   |
| I2 Færibandahús  |            |             |   |             | 733                                 |         |        |                       | 733                    |                         |                   |                  |                 |                      |                          |                                  |             |                   |   |

# REITUR J

Reitur J er ný uppfylling í tengslum við reit I

## Stærðir:

Á reit J eru tvær lóðir D1 og D2

Lóðarstærð um: 5.000 m<sup>2</sup>

Byggingarmagn nýbygginga ofanjarðar er um: 5.000 m<sup>2</sup>

Nýtingarhlutfall ofanjarðar: 1,

## Starfsemi:

Hafnsækin þjónusta, Hótel í flokki V (Gististaður með bar og/eða veitingaaðstöðu þar sem áfengi er veitt.)

## Form og yfirbragð húsa:

Hæðir húsa er 3-4 hæðir

Brjóta skal upp húskroppa sjónrænt, þannig að hver hluti hluti sé ekki lengri en 24 metrar og skal nota a.m.k þrjú yfirborðsefni. Heimilt er að gera útskot (og svalir) allt að 1,2m sem ná út fyrir byggingarreit þó ekki breiðari en 3,0 m. Hvert útskot má ekki ná yfir meira en 2 hæðir.

20-40% þaka skal vera með risþökum (ekki er gert ráð fyrir nýtingu í risþökum)

Þaksvalir eru heimilar.

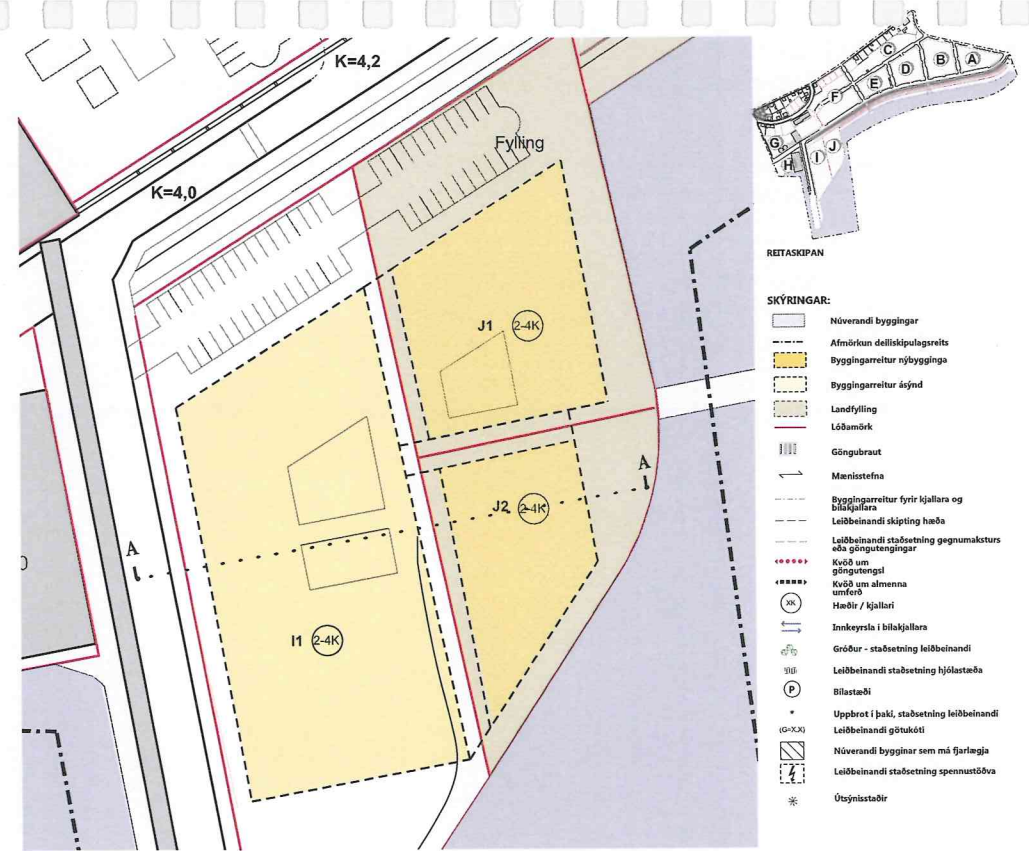
Að lágmarki skal byggt að 70% upp að byggingarlínu byggingarreits sem snýr að Faxbraut. Heimilt er að tengja saman byggingar á milli reita I1, J1, J2

## Kvaðir:

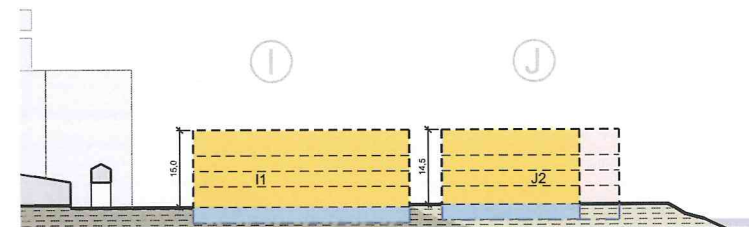
Kvöð er um athafnasvæði fyrir hafnarstarfssemi

## Bílastæði / bílgeymslur:

3 bílastæði eru á lóð og eða bílageymslu að hluta. Sjá almenna skilmála á bls 11.



Reitur J 1:1000



Snið A-A 1:1000

|                         | Lóðarstærð | Nýtingarhl. | Fótspor bygginga ofanjarðar | Fjöldi hæða | Versl/þjón./skrifst. m <sup>2</sup> | Ve-þj % | Íbúð % | Íbúðir m <sup>2</sup> | Samtals m <sup>2</sup> | Kjallari m <sup>2</sup> | Bílastæði samtals | Bílastæði í götu | Bílastæði á lóð | Bílastæði í kjallara | Bílkjall. m <sup>2</sup> | Held m <sup>2</sup> A og B rými | Nýtingarhl. held | Fjöldi íb. hámark |
|-------------------------|------------|-------------|-----------------------------|-------------|-------------------------------------|---------|--------|-----------------------|------------------------|-------------------------|-------------------|------------------|-----------------|----------------------|--------------------------|---------------------------------|------------------|-------------------|
| Svæði - J (landfylling) | 5.050      | 1,0         | 1.420                       |             | 5.090                               | 100%    | 0%     | 0                     | 5.090                  | 1.500                   | 34                |                  |                 |                      |                          | 6.590                           | 1,3              | 0                 |
| J1                      | 3.184      | 0,9         | 910                         | 2-4         | 2.730                               |         |        |                       | 2.730                  | 910                     | 18                |                  |                 |                      |                          |                                 |                  |                   |
| J2                      | 1.818      | 1,3         | 590                         | 2-4         | 2.360                               |         |        |                       | 2.360                  | 590                     | 16                |                  |                 |                      |                          |                                 |                  |                   |

# STÆRÐIR

## Deiliskipulagstillaga

|                         | Lóðarstærð | Nýtingarhl. ofanjarðarð | Fótspor bygginga og viðbygginga | Fjöldi hæða | Versl/þjón./skrifst. m² | Ve-þj % | Íbúð % | Íbúðir m² | Samtals m² |
|-------------------------|------------|-------------------------|---------------------------------|-------------|-------------------------|---------|--------|-----------|------------|
| Suðurgata               | 5.238      | 0,5                     |                                 |             |                         |         |        | 2.414     | 2.414      |
| Mánabraut               | 1.428      | 0,8                     |                                 |             |                         |         |        | 1.180     | 1.180      |
| Reitur -A               | 5.636      | 0,5                     | 1.440                           |             | 0                       | 0%      | 100%   | 2.880     | 2.880      |
| Reitur -B               | 7.656      | 0,5                     | 1.985                           |             | 0                       | 0%      | 100%   | 4.085     | 4.085      |
| Reitur -C               | 6.532      | 0,9                     | 2.024                           |             | 840                     | 15%     | 117%   | 4.867     | 5.707      |
| Reitur -D               | 5.904      | 1,4                     | 2.534                           |             | 0                       | 0%      | 100%   | 8.167     | 8.167      |
| Reitur -E               | 3.978      | 1,4                     | 1.862                           |             | 600                     | 11%     | 89%    | 4.986     | 5.586      |
| Reitur -F               | 7.742      | 1,7                     | 3.994                           |             | 1.991                   | 15%     | 85%    | 11.207    | 13.198     |
| Reitur -G (nýbygging)   | 7.000      | 0,5                     | 640                             |             | 600                     | 19%     | 81%    | 2.600     | 3.200      |
| Reitur -H (hafnarsvæði) | 3.700      | 0,3                     | 500                             |             | 1.000                   | 100%    | 0%     | 0         | 1.000      |
| Reitur -I (hótel)       | 5.000      | 1,1                     | 1.628                           |             | 5.698                   | 100%    | 0%     | 0         | 5.698      |
| Svæði -J (landfylling)  | 5.050      | 1,0                     | 1.420                           |             | 5.090                   | 100%    | 0%     | 0         | 5.090      |
| Samtals allir reitir    | 64.864     |                         |                                 |             | 15.819                  | 27%     | 73%    | 42.386    | 58.205     |

| Kjallari m² | Bílastæði samtals | Bílastæði í götu | Bílastæði á lóð | Bílastæði í kjallara | Bílkjall. m² | Heild m² A og B rými | Nýtingarhl. heild | Fjöldi fb. hámark |
|-------------|-------------------|------------------|-----------------|----------------------|--------------|----------------------|-------------------|-------------------|
|             | 15                |                  | 15              |                      |              | 2.414                |                   | 20                |
|             | 24                |                  | 24              |                      |              | 1.180                |                   | 10                |
| 450         | 47                | 20               | 23              | 4                    | 150          | 3.480                | 0,6               | 25                |
| 650         | 63                | 24               | 35              | 4                    | 230          | 4.965                | 0,6               | 31                |
| 800         | 68                | 21               | 0               | 47                   | 2.400        | 8.907                | 1,4               | 41                |
| 2.304       | 112               | 32               | 12              | 68                   | 3.600        | 14.071               | 2,4               | 68                |
| 1.282       | 66                | 22               | 10              | 42                   | 2.100        | 8.968                | 2,3               | 42                |
| 2.340       | 161               | 42               | 12              | 93                   | 550          | 16.088               | 2,1               | 93                |
| 640         | 7                 | 7                | 14              | 14                   | 700          | 4.540                | 0,6               | 22                |
|             | 10                |                  |                 |                      |              | 1.000                | 0,3               | 0                 |
| 1.628       | 38                |                  |                 |                      |              | 7.326                | 1,5               | 0                 |
| 1.500       | 34                |                  |                 |                      |              | 6.590                | 1,3               | 0                 |
| 11.594      | 645               |                  |                 |                      | 9.730        | 79.529               | 1,3               | 351               |

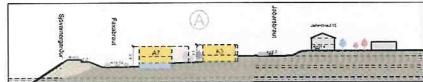
# SKIPULAGSUPPDRAETTIR



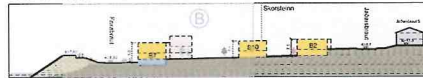


# SEMENTSREITUR - DEILISKIPULAG

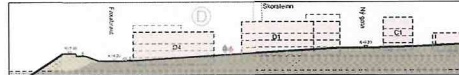
Breytingin nær til staðgreinireita 3000-1-00088404, 3000-1-00088403, 3000-1-00088308, 3000-1-00088307, 3000-1-00088303, 3000-1-00088306, Hafnarsvæði 2 (Nr. 220493) ásamt aðliggjandi lóðum á Suðurgötu og Mánabraut.



SNID A 1:1000



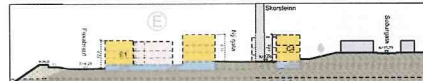
SNID B 1:1000



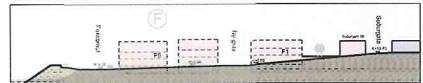
SNID B1 1:1000



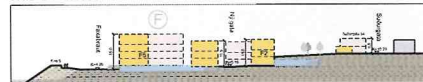
SNID C 1:1000



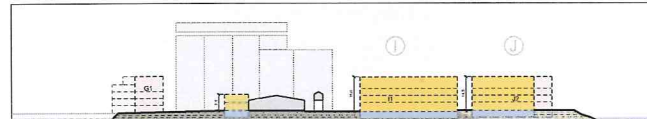
SNID D 1:1000



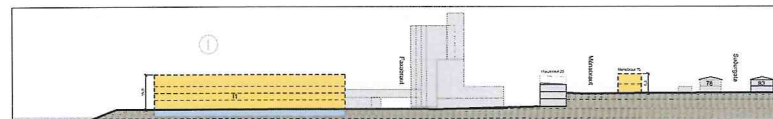
SNID D1 1:1000



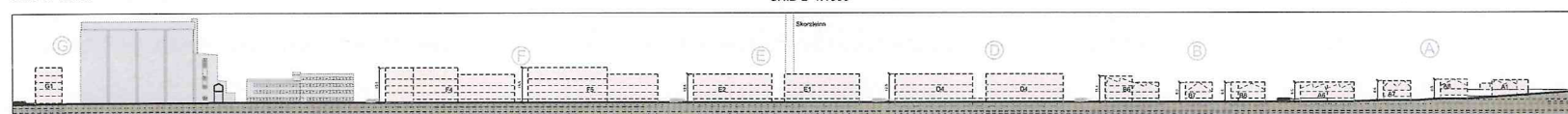
SNID E 1:1000



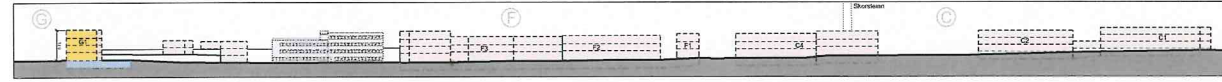
SNID G 1:1000



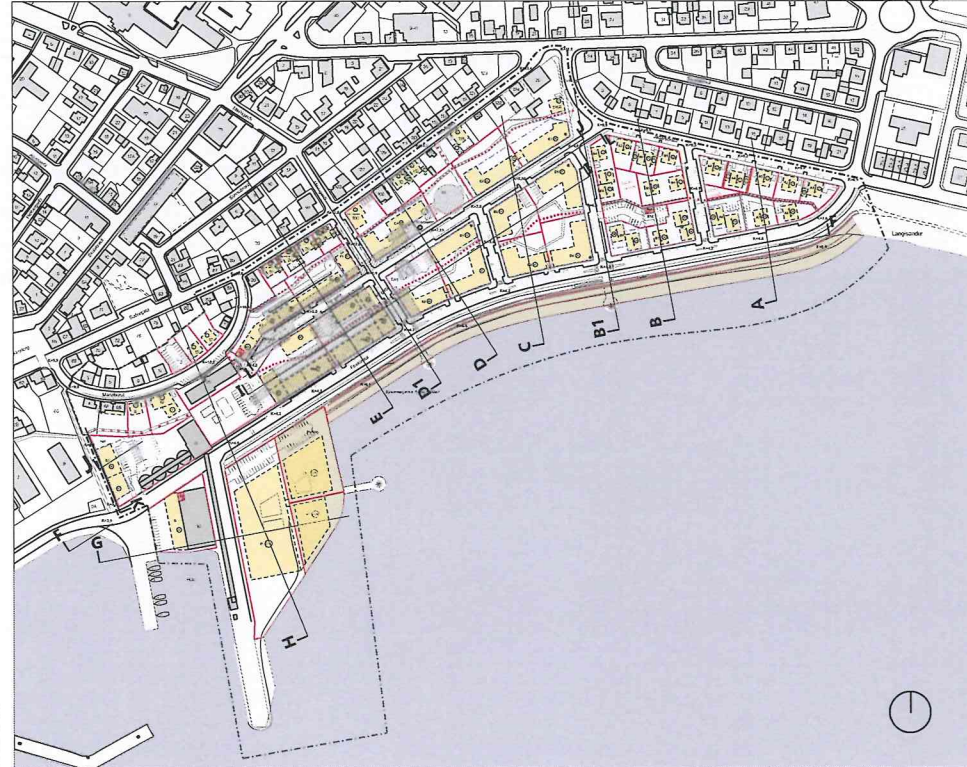
SNID H 1:1000



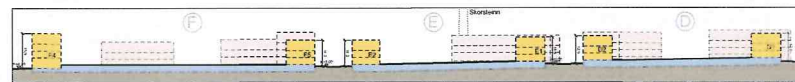
SNID F 1:1000



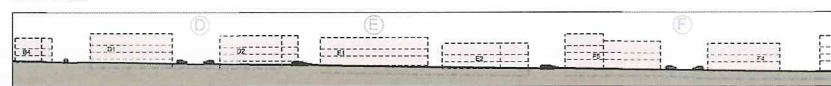
SNID J 1:1000



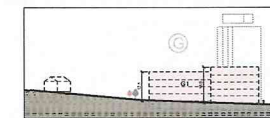
TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI Mkv. 1:2000



SNID I 1:1000



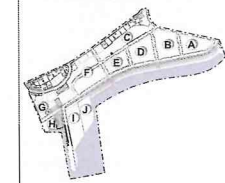
SNID L 1:1000



SNID K 1:1000



AÐALSKIPULAG AKRANESI 2005-2017



RETTASKIPAN

### SKÝRINGSAR:

- Næverandi byggingar
- Aftakurinn deiliskipulagareita
- Byggingareitir og bygginga
- Byggingareitir áskil
- Landfylling
- Lóðamörk
- Göngubraut
- Mánasteina
- Byggingareitir fyrir hjóla og bílajóla
- Lættbættandi skiptingar
- Lættbættandi staðsetning þegnumarkstur
- Lættbættandi staðsetning
- Kúð um gönguveg
- Kúð um almenna umferð
- Hæðir / hjólastí
- Innkeyrta í bílajóla
- Gerður - staðsetning lættbættandi
- Lættbættandi staðsetning hjólasteina
- Blásteið
- Uppbrót í þaki, staðsetning lættbættandi
- Lættbættandi götuáskil
- Næverandi byggingar sem má fjárlaga
- Lættbættandi staðsetning spennuáskil
- Utgjafastæði

Deiliskipulagið var auglýst samkvæmt 41. gr. skýpulgá nr. 123/2010 m.a.br. Þrá. til var samþykkt í sveitarstjórn þann 2017

Samþykkt deiliskipulagsins var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 2017

AKRANESSTADVERK  
GÖRUGATA 10 REIÐINGAR  
SM 545 2000 FAK 545 019  
www.ask.is

NETIÐ  
SEMENTSREITUR

DEILISKIPULAGSTILLAGA  
DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR

SKALA 1:1000  
GÖRUGATA 10  
SM 545 2000  
FAK 545 019  
www.ask.is  
31.03.2017

1527 05-01 (2/3)

# 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 loftum á Suðurgötu og Mánabraut.



Reitur A



Reitur B



Reitur C



Reitur D



Reitur E



Reitur F



Reitur H



Reitur I - J



Yfirflatsmynd



Yfirflatsmynd

## SKUGGAVARP



Skuggavarp 21. júní kl. 10



Skuggavarp 21. júní kl. 13.30



Skuggavarp 21. júní kl. 17



Skuggavarp 21. mars kl. 10



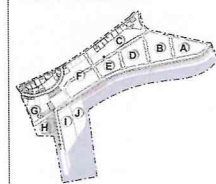
Skuggavarp 21. mars kl. 13.30



Skuggavarp 21. mars kl. 17



ADALEIKIPULAG AKRANESI 2001-2017



REITASÖFAN

### SKYRNINGAR:

- Næverandi byggjaglar
- Afmörkun deiliskipulagsreitis
- Byggingareitir og byggjaglar
- Byggingareitir ákjöf
- Landfylling
- Loftland
- Gönguárat
- Mánasteina
- Byggingareitir fyrir skjalara og loftfylling
- Loftbúnaðir skipting hæða
- Loftbúnaðir staðsetning hjólastæða
- Loftbúnaðir staðsetning hjólastæða
- Bilastæði
- Úppösk í þaki, staðsetning loftbúnaðir
- Loftbúnaðir gönguárat
- Næverandi byggjar sem mið gæfngja
- Loftbúnaðir staðsetning spennistöðu
- Úngjafstæði

Deiliskipulagsbreyting þessi er tengd helur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

Þann \_\_\_\_\_ 20\_\_ og í  
Þann \_\_\_\_\_ 20\_\_

Tilgangur var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_ með  
afmörkunardagnum sí \_\_\_\_\_ 20\_\_  
Auglýsing um gliðstoku brayfngarðemar var birt í  
B-dælið Stjórnarráðs þann \_\_\_\_\_ 20\_\_

ASK  
ARKITEKTAR

SEMENTSREITUR

DEILISKIPULAGSTILLAGA

DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR

1527 05-01 (3/3)