

SKÓGAHVERFI AKRANESI

DEILISKIPULAG 4. ÁFANGA SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR

TILLAGA – 18. október 2019



Skipulags- og umhverfissvið Akraness



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

Efnisyfirlit

1	Yfirlit.....	3
1.1	Skipulagsvæði.....	3
1.2	Meginatriði skipulagstillögunnar.....	3
2	Skipulagsákvæði.....	5
2.1	Almenn ákvæði.....	5
2.1.1	Gæðakröfur.....	5
2.1.2	Nýtingarhlutfall, nýting lóða.....	6
2.1.3	Byggingarreitir.....	6
2.1.4	Íbúðastærðir.....	6
2.1.5	Skilmálatákn á skipulagsupprætti.....	6
2.1.6	Frágangur lóða.....	7
2.1.7	Sorpgeymslur.....	7
2.1.8	Hljóðvist og hávaðavarnir.....	7
2.1.9	Mæliblöð.....	8
2.1.10	Aðaluppdrættir.....	8
2.1.11	Vinnu- og sérteikningar.....	8
2.2	Sérákvæði fyrir fjölbýlishús.....	8
2.2.1	Skilmálar.....	8
2.2.2	Bílastæði.....	10
2.2.3	Tveggja hæða fjölbýlishús, Asparskógar 1, 3, 5 og 7.....	10
2.2.4	FV, fjölbýlishús með lyftu og bílageymslu, A-gata 1.....	12
3	Kynning og samráð.....	13
3.1	Skipulagsferli.....	13
3.1.1	Kynning.....	13
3.1.2	Auglýsing.....	13
3.1.3	Afgreiðsla.....	13
4	Samþykkt og gildistaka.....	14
4.1	Breytingar.....	14

1 YFIRLIT

1.1 SKIPULAGSVÆÐI

Skógahverfi afmarkast í suðri af Ketilsflöt og Flatahverfi, í vestri af Þjóðbraut, af skógræktarsvæðum í Garðaflóa til norðurs og af Garðalundi og golfvelli til austurs. Heildarflatarmál skipulagssvæðisins er 62 ha. Fyrir liggur deiliskipulag 1. og 2. áfanga hverfisins. Sérbýlishúsabyggð fyrsta áfanga er sem næst fullbyggð en fjölbýlishúsabyggð við Asparskóga er í byggingu. Unnið er að uppbyggingu annars skipulagsáfanga og endurskoðun á deiliskipulagi norðan hans en það svæði er nú skilgreint sem 3. áfangi.

Fjórði skipulagsáfangi Skógahverfis er svæðið milli Þjóðbrautar og Asparskóga. Skipulagssvæðið er 2,25 hektarar (ha) að flatarmáli. Landið er flatt framræst votlendi. Jarðvegisdýpt er talsverð, um 6-10 m niður á fastan botn, dýpst syðst á svæðinu.

Skipulagsuppdráttur dagsettur 18.10.2019 er hluti deiliskipulagsins.



Mynd 1. Einfalt landmódel. Skógahverfi – 4. áfangi til vinstri. Dæmi um grunnform bygginga.

1.2 MEGINTRÍÐI SKIPULAGSTILLÖGUNNAR

Gerð var grein fyrir heildarmynd Skógarhverfis, helstu forsendum, markmiðum og tengslum við aðrar áætlanir í rammaskipulagi frá 2005. Rammaskipulagið er ekki lögformleg skipulagáætlun en hefur verið notað sem viðmiðun við skipulagningu hverfisins. Unnið er að endurskoðun deiliskipulagsramma Skógahverfis. Tillaga að deiliskipulagi 4. áfanga er í samræmi við skipulagsrammann frá 2005.

Í fjórða áfanga er gert ráð fyrir lágri en þéttri byggð fjölbýlishúsa. Meginhluti húsanna verður tveggja hæða án bílakjallara og lyftu. Gert er ráð fyrir fimm hæða punkthúsi nyrst á skipulagssvæðinu sem verður ákveðið kennileiti við aðkomuna að Akranesi.

Miðað er við að á skipulagssvæðinu verði 80-112 íbúðir í tveggja hæða fjölbýlishúsum og 9-14 íbúðir í punkthúsinu nyrst á svæðinu; samtals 89-126 íbúðir. Þéttleiki skipulagssvæðisins er 38,7-54,8 íbúðir á hvern hektara (íb/ha).

Skipulagssvæðið er innan núverandi byggðar og eru allar aðkomuleiðir og veitukerfi til staðar. Fráveitukerfi verður hefðbundið en stefnt er að blágrænum ofanvatnslausnum í næstu byggingar-áföngum sem eru austar og norðar í Skógahverfi.

2 SKIPULAGSÁKVÆÐI

2.1 ALMENN ÁKVÆÐI

2.1.1 GÆDAKRÖFUR

Í samræmi við áherslu á vandað bæjarumhverfi og fallega bæjarmynd í aðalskipulagi Akraness skal stefnt að því að byggingar í Skógahverfi geti talist góð byggingarlist hvað snertir innri gerð, form og útlit þar sem saman fari sjónarmið um hagkvæmni, notagildi og gæði. Hús skulu felld vel að landi og taka mið af umhverfi og staðháttum.

Íbúðir skulu hannaðar þannig að þær henti sem best til íbúðar. Gera skal ráð fyrir skjólgóðu útsvæði við hverja íbúð. Verandir og svalir á fjölbýlishúsum skulu vera skjólgóðar gagnvart veðri og innsýn og snúa vel við sól. Meginregla verður að breidd/dýpt fjölbýlishúsa verði um 10 m (t.d. 9-11 m) og að íbúðir hafi glugga á gagnstæðum hliðum.

Mikilvægt er að hönnuðir þrói tveggja hæða fjölbýlishús áfram þannig að tekið verði mið af hagsmunum og vellíðan íbúa.

Ákvæði um vegg hæð og mænishæð tveggja hæða fjölbýlishúsa gefa kost á nýtingu rishæðar sem þá verður efri hæð íbúða á 2. hæð. Lausnin gefur t.d. kost á að hafa stórar tveggja hæða fjölskylduíbúðir á efri hæðum en smáíbúðir á jarðhæð. Með inngangi á jarðhæð fyrir efri hæðir, sérinngangi eða sameiginlegan fyrir tvær íbúðir, má gera ráð fyrir útgangi í garð og hjóla- og vagnageymslu undir stiga á jarðhæð.



Mynd 2. Einfalt landmódel. 4. áfangi Skógahverfis fremst á myndinni austan Þjóðbrautar. Einföld dæmi um grunnform bygginga.

Áður en aðaluppdrættir verða lagðir fram skal lóðarhafi kynna byggingarfulltrúa drög að skipulagi lóðar, fjölda og gerð íbúða, húsformi og útliti í grófum dráttum m.a. með þrívíddarteikningum eða þrívíddar-módeli.

Skipulags- og byggingarfulltrúi skal meta gæði íbúða sérstaklega við umfjöllun og afgreiðslu aðaluppdráttanna og getur hafnað umsókn teljist hún ekki uppfylla almennar og sjálfsgæðar kröfur að þessu leyti þó svo að viðkomandi hönnun uppfylli tæknilegar og mælanlegar kröfur reglugerða og skilmála að öðru leyti. Komi upp ágreiningur eða vafaatriði við afgreiðslu getur skipulags- og byggingarfulltrúi leitað álits skipulagsráðs eða annarra fagmanna við mat á þessum þáttum hönnunarinnar.

Gefin er upp hámarkshæð (mænishæð) og vegghæð langhliða byggingar yfir leiðsögukóta gólfplötu 1. hæðar. Að öðru leyti eru ekki gerðar sérstakar kröfur um form og útlit bygginga umfram almennar gæðakröfur.

2.1.2 NÝTINGARHLUTFALL, NÝTING LÓÐA

Nýting lóða er skilgreind með nýtingarhlutfalli (N) og fjölda íbúða. Nýtingarhlutfall er tilgreint á skipulagsuppdrætti og er frá 0,52 upp í 0,88.

Nýtingarhlutfall: Hlutfall milli heimilaðs brúttóflatarmáls bygginga á lóð eða reit og flatarmáls lóðar eða reits. Um skilgreiningu brúttóflatarmáls fer samkvæmt íslenskum staðli ÍST50:1998 varðandi byggingarhluta í lokunarflokkum A og B. Undanskilið er brúttóflatarmál rýma með salarhæð lægri en 1,8 m, sbr. ÍST 21:1971.

Gjöld verða innheimt í samræmi við hámarksnýtingahlutfall viðkomandi lóðar.

2.1.3 BYGGINGARREITIR

Byggingarreitir eru skilgreindir á deiliskipulagsuppdrætti og málsettir á mæliblaði. Hús skulu standa innan byggingarreits. Þó mega þakbrúnir og minniháttar útbyggingar s.s. útbyggðir gluggar ná allt að 0,6 m út fyrir byggingarreit. Svalir og útitröppur mega ná 1,6 m út fyrir byggingarreit. Mælst er til þess að svalir verði að hluta inndregnar og undir þaki.

Fjarlægð milli húsa skal taka mið af gr. 9.7.5 í byggingarreglugerð.

Leiðsögukóti verður tilgreindur á mæliblaði. Hann verður ákvarðaður eftir áætlaðri hæðarsetningu lands og lóðamarka, að jafnaði um 30-50 cm yfir götuhæð við aðalinngang.

2.1.4 ÍBÚÐASTÆRÐIR

Lóðarhafi skal í upphafi hönnunarvinnu hafa samráð við skipulags- og byggingarfulltrúa um íbúðagerðir og hlutfall ólíkra íbúðastærða á viðkomandi lóð sbr. kafla 2.1.1 og 2.3.1.

2.1.5 SKILMÁLATÁKN Á SKIPULAGSUPPDRÆTTI

Á skipulagsuppdrætti er táknyllur á hverri lóð þar sem fram kemur húsgerð, hæðafjöldi, fjöldi íbúða, nýtingarhlutfall og lóðastærð.

Hámarkshæðir byggingarhluta (vegghæð, þakhæð) miðast við hæð yfir gólfkóta 1. hæðar Hæðarsetning verður ákvörðuð með útgáfu mæliblaðs.

2.1.6 FRÁGANGUR LÓÐA

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við ákvæði gildandi byggingarreglugerðar og almenna byggingarskilmála.

Landhæð á lóðamörkum skal vera samkvæmt uppgefnum hæðarkótum á mæliblöðum. Miðað er við að lóðarhæð fylgi beinni línu milli hæðarkóta. Sú landhæð skal ná að lágmarki 1 m inn á hvora lóð samliggjandi lóða nema lóðarhafar geri með sér skriflegt samkomulag um aðra landhæð. Í þessu felst að óheimilt er að hafa jarðvegsfláa að lóðamörkum. Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi eða grjóti út fyrir lóðamörk.

Lóðarhafar skulu ganga frá bílastæðum með bundnu yfirborði. Fjöldi bílastæða við fjölbýlishús fer eftir íbúðastærðum sbr. kafla 2.3.2.

Byggingar skulu mótaðar með skjólmyndun í huga og skulu skjólveggir vera hluti húsaönnunar. Þannig verði reynt að minnka þörf fyrir uppsetningu umfangsmikilla og ósamstæðra skjólgirðinga síðar. Girðingar á lóðamörkum skulu vera samþykktar af báðum lóðarhöfum. Ekki er talin þörf á að girða að opnu svæði en sækja skal um gerð slíkra girðinga til skipulags- og byggingarfulltrúa.

Vísað er til ákvæða í kafla 7.2 byggingarreglugerðar vegna frágangs trjáa og runna, sérstaklega gr. 7.2.2. en þar segir:

„Ekki má planta hávöxnum trjátegundum nær lóðarmörkum aðliggjandi lóða en 4,0 m. Við staðsetningu trjáa á lóð sem ætlað er að vaxi frjáls skal taka tillit til skuggavarps á viðkomandi lóð og nágrannalóðum. Sé trjám eða runnum plantað við lóðarmörk samliggjandi lóða skal hæð þeirra ekki verða meiri en 1,80 m, nema lóðarhafar beggja lóða séu sammála um annað. Ef lóðarmörk liggja að götu, gangstíg eða opnu svæði má trjágróður ná meiri hæð, enda komi til samþykki veghaldara eða umráðaaðila viðkomandi svæðis.“

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

Staðsetning smáhýsa skal ákvörðuð í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar. Húsfélög í fjölbýli ákveða fjölda og staðsetningu smáhýsa í samráði við skipulags- og byggingarfulltrúa.

2.1.7 SORPGEYMSLUR

Sorpgeymslur skulu vera í eða við hverja byggingu. Fjöldi og frágangur þeirra skal vera í samræmi við 6.12.6, 6.12.7 og 6.12.8 gr. byggingarreglugerðar og reglur Akraneskaupstaðar um sorpgeymslur og sorpílát. Þess skal gætt að sorpgeymslur og sorpílát verði ekki áberandi þáttur í aðkomu og útliti húsa og lóða.

2.1.8 HLJÓÐVIST OG HÁVAÐAVARNIR

Almennt viðmið er að hljóðstig fari ekki yfir 55 dB(A) við húsvegg íbúðarhúsa á íbúðarsvæðum en við íbúðarhús á verslunar-, þjónustu- og miðsvæðum er miðað við 65 dB(A). Hljóðstig innandyra skal að hámarki verða 30 dB(A). Viðmiðunarhljóðstig fyrir byggð sem snýr að Þjóðbraut er 65 dB(A) (við húsvegg úti) þar sem handan götunnar er verslunar- og þjónustusvæði enda skal gert ráð fyrir mótvægisáðgerðum.

Mótvægisáðgerðir eru nauðsynlegar í húsum sem snúa að Þjóðbraut svo hljóðstig verði undir viðmiðunarmörkum innandyra. Þar verður um að ræða byggingartæknilegar lausnir, hljóðeinangrunargildi glugga og útveggja og loftræsinga til viðbótar við opnanlega glugga á þeirri hlið sem snýr að götunni. Gera skal grein fyrir hljóðdempandi aðgerðum á aðaluppdráttum. Einnig skal haga innra skipulagi íbúða þannig að svefnherbergi snúi ekki að Þjóðbraut (álagshlið) heldur að garði (hléhlið).

2.1.9 MÆLIBLÖÐ

Mæliblöð sýna lagnir, stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, bindandi byggingarlínur og kvaðir ef einhverjar eru.

Á mæliblöðum eru einnig tilgreindar landhæðir við lóðamörk og leiðsögukótar, þ.e. leiðbeinandi hæðarkótar gólfs jarðhæðar eða 1. hæðar. Vikmörk frá leiðsögukóta eru almennt um 25 cm (+/-). Í vissum tilvikum geta hæðarkótar þó verið bindandi vegna frárennislagna. Gefin er upp hámarkshæð byggingar yfir leiðsögukóta, lega vatns- og frárennislagna og inntakshliðar fyrir rafmagn og heitt vatn.

2.1.10 AÐALUPPDRÆTTIR

Aðaluppdrætti skal leggja inn til samþykktar hjá skipulags- og byggingarfulltrúa. Þeir skulu vera í samræmi við meginmarkmið deiliskipulagsins, skilmála þess, mæliblöð svo og byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem við eiga.

Á aðaluppdráttum skulu vera heildaruppdrættir af öllum fyrirhuguðum mannvirkjum á viðkomandi lóð. Byggingar á hverri lóð skulu mynda samhengi og skulu hannaðar af sama aðila og lagðar fyrir skipulags- og byggingarfulltrúa sem ein heild. Samræmi skal vera í ytri efnisáferð og yfirbragði mannvirkja á sömu lóð. Þar sem hús eru samtengd skal samræma þakform, lita- og efnisval.

Á aðaluppdrætti skal rita efnis- og áferðarlýsingu þar sem viðkomandi mannvirkjum er lýst s.s. burðarvirkjum, ytri frágangi og efnis- og litavali.

Skjólveggi, girðingar og sorpgeymslur skal sýna á aðaluppdráttum.

Á aðaluppdráttum skal gera grein fyrir lóðarhönnun, núverandi og fyrirhugaðri landhæð lóðar og helstu hæðarkótum. Lóðarhæðir á lóðamörkum skulu sýndar á sniðum og útlitsmyndum eftir því sem við á. Að öðru leyti vísast til kafla 4.3 í byggingarreglugerð.

2.1.11 VINNU- OG SÉRTEIKNINGAR

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

2.2 SÉRÁKVÆÐI FYRIR FJÖLBÝLISHÚS

2.2.1 SKILMÁLAR

Með ákvæðum þessum og tilmælum er leitast við að tryggja almenn og sjálfsögð gæði íbúða og góð tengsl við leik- og útivistarsvæði.

ÁKVÆÐI

- Íbúðarrými í risi er heimilt sem hluti íbúðar á 2. hæð. Óheimilt er að útbúa sjálfstæðar íbúðir í risi.
- Tryggja skal góð tengsl frá íbúðum/stigahúsum að baklóðum og gördum fjölbýlishúsa, t.d. með útgangi úr stigahúsi eða hjóla- og vagnageymslu beint í bakgarð.
- Aðalinngangar fjölbýlishúsa og inngangar í íbúðir skulu snúa að húsagötu eða aðkomuleið innan lóðar. Tilgangur ákvæðisins er að styrkja bæjarmynd hverfisins með því að hús snúi framhliðum að almannarými og að inngangar verði ekki um bakgarða.
- Einhliða íbúðir allt að 55 m² (þ.e. íbúðir með glugga einungis í eina átt) eru heimilar sbr. 6.7.6. gr. byggingarreglugerð.
- Húsdýpt skal vera hófleg, t.d. 9 - 11 m. Breidd byggingarreita gefur svigrúm fyrir stöllum, inndregnar svalir og útbýggingar. Tilgangur ákvæðisins er að tryggja góða dagsbirtu í öllum íbúðum.
- Svalagangar eru ekki heimilaðir. Svalagangar eiga ekki við í lyftulausum tveggja hæða fjölbýlishúsum.

TILMÆLI, LEIÐBEINANDI ÁKVÆÐI

- Stefnt skal að því að allar íbúðir hafi glugga á gagnstæðum hliðum hússins. Með þessari meginreglu er leitast við að tryggja möguleika á gegnumloftun, útsýni og tengsl bæði við götu og garð.
- Miðað er við þá almennu reglu að stigar verði innanhúss. Ef sótt er um að stigahús verði opin skulu þau vera skjólgóð, undir þaki og innan byggingarreits. Bent er sérstaklega á þann kost að íbúðir á 2. hæð hafi sér inngang á jarðhæð, t.d. í rými sem nær í gegn um húsið og gefur einnig aðgang að garði.
- Stefnt er að eftirfarandi skiptingu íbúðastærða í fjölbýlishúsum:
 - 20% eins og tveggja herbergja íbúðir
 - 50% þriggja herb.
 - 20% fjögurra herb.
 - 10% fimm herbergja eða stærri íbúðir.
 - Skiptingin er til viðmiðunar. Ekki er raunhæft að ná tilsettum hlutföllum íbúðastærða í hverju húsi fyrir sig. Því skal haft samráð í upphafi hönnunar við skipulags- og byggingarfulltrúa um íbúðagerðir. Lóðarhafar eða framkvæmdaaðilar, sem kunna að hafa nokkrar samfelldar lóðir, geta miðlað íbúðastærðum milli lóða til þess að mæta markmiðum um hlutfall íbúðagerða.

FJÖLDI ÍBÚÐA

Tilgreindur er viðmiðunarfjöldi íbúða á hverri fjölbýlishúsalóð. Heimilt er í samráði við skipulags- og byggingarfulltrúa að víkja frá viðmiðun að því tilskyldu að ekki verði gengið á gæði íbúða, breyting rúmist innan stærðarmarka og nýtingarhlutfalls og að tilskilinn fjöldi bílastæða verði innan óbreyttrar lóðar. Taka skal mið af markmiðum skipulagsráðs um fjölbreytni og hlutfall íbúðagerða. Frávik frá viðmiðun um fjölda íbúða telst óveruleg breyting skv. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga. Breytingar á íbúðafjölda sem hafa áhrif á byggingarmagn (umfram nýtingarhlutfall) eða fjölda og útfærslu bílastæða kalla á formlega breytingu á deiliskipulagi með grenndarkynningu eða auglýsingu eftir því sem við á.

LÓÐARFRÁGANGUR

Við fjölbýlishús skal vera afmarkaður sérafnotahluti lóðar fyrir íbúðir á jarðhæð. Afmörkun skal að jafnaði ná 3 m út frá byggingu garðmegin. Sérafnotahluti aldrei vera minni en svalir efri íbúða. Heimilt og æskilegt er að sérafnotahluti/verönd jarðhæðar nái að lóðamörkum eða limgerði við götu þannig að ekki verði afgangssvæði milli þeirra og gangstéttar. Gera skal grein fyrir sérafnotahlutum, skjólveggjum og girðingum á aðaltekningum. Gerð og útlit skjólveggja skal samræmt innan hvernar lóðar og vera í góðu samræmi við stíl og yfirbragð húsa.

Lóðarhafi/byggjandi skal ganga frá útivistar- og leiksvæði í inngarði lóða nr. 1, 3, 5 og 7 við Asparskóga með frágengnu yfirborði, grasflötum, stígum, trjágróðri og leiktækjum. Nánar verður kveðið á um umfang búnaðar í lóðarsamningi. Á lóð við A-götu 1 skal samsvarandi frágangur lóðar vera sunnan hússins.

Dvalar- og leiksvæði innan fjölbýlishúsalóða skulu að öðru leyti vera í samræmi við gr. 7.1.6 í byggingarreglugerð.

Limgerði skulu að öllu leyti vera innan lóðar. Timburveggir og timburgirðingar hærri en 90 eru ekki heimilar að götu/gangstétt.

2.2.2 BÍLASTÆÐI

Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð sem er stærri en 80 m², einu og hálfu bílastæði fyrir íbúðir frá 50 m² til 80 m² og einu stæði fyrir íbúðir sem eru minni en 50 m². Lóðarhafi ber kostnað af gerð og viðhaldi bílastæða sinna.

Við Asparskóga eru bílastæði samsíða akbraut. Ef lóðarhafar aðliggjandi lóða geta ekki sýnt fram á að kröfur um bílastæði verði uppfylltar innan lóða geta þeir talið stæði við Asparskóga með gegn greiðslu kostnaðar við gerð bifreiðastæða á Akranesi skv. samþykkt þar um. Heimilt er að telja þau stæði með bílastæðum aðliggjandi lóðar. Ekki er heimilt að sérmerkja slík stæði.

Akraneskaupstaður mun setja sérstaka skilmála um gerð bílastæða sem eru við húsagötur en innan lóðar nr. 7 við Asparskóga og verður framkvæmdakostnaður lagður við gatnagerðargjöld. Þetta er gert til þess að njóta hagræðis af því að framkvæmd og frágangur gatna verði á einni hendi.

2.2.3 TVEGGJA HÆÐA FJÖLBÝLISHÚS, ASPARSKÓGAR 1, 3, 5 OG 7

Á fjórum lóðum er gert ráð fyrir tveggja hæða fjölbýlishúsum með möguleika á nýtingu rishæðar. Á hverri lóð er samfelldur byggingarreitur sem umlykur inngarð með útivistarsvæði og leiksvæði. Unnt er að nýta byggingarreitina á mismunandi hátt með misstórum húsum sbr. skýringarmynd á skipulagsupprætti.

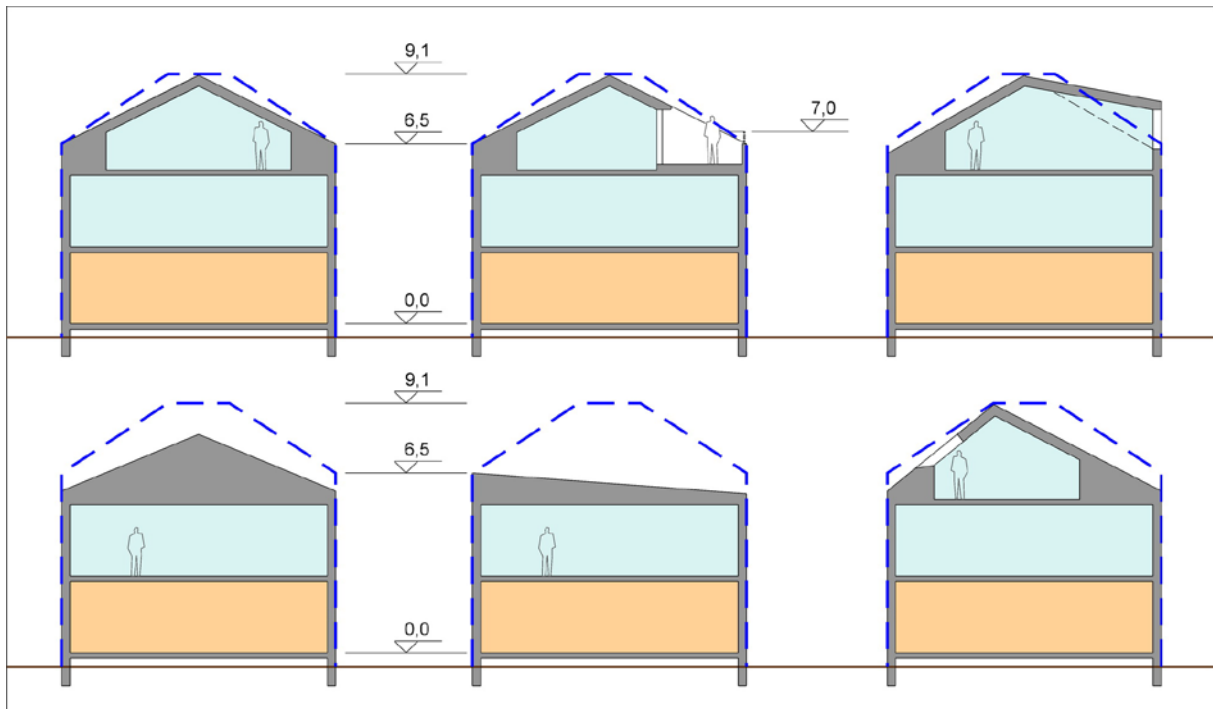
Bílastæði eru innan lóða. Á lóð nr. 7 eru bílastæði hornrétt á aðliggjandi götur með aðkomu beint frá götu. Þar er kvöð um 3 m gangsstétt milli þeirra og forgarðs (sjá kafla 2.3.2). Á lóðum nr. 1, 3 og 5 er aðkomuleið að bílastæðum innan lóðar og á kostnað lóðarhafa.

Byggingarreitir eru miðaðir við hefðbundin stigahús með tveim íbúðum á hverri hæð í hverjum stigagangi. Aðrar lausnir eru heimilar ef almennar kröfur um fjölda og gæði íbúða eru uppfylltar. Bent er á útfærslumöguleika með tveggja hæða íbúðum efri hæð og í risi. Lóðarhafar og hönnuðir eru

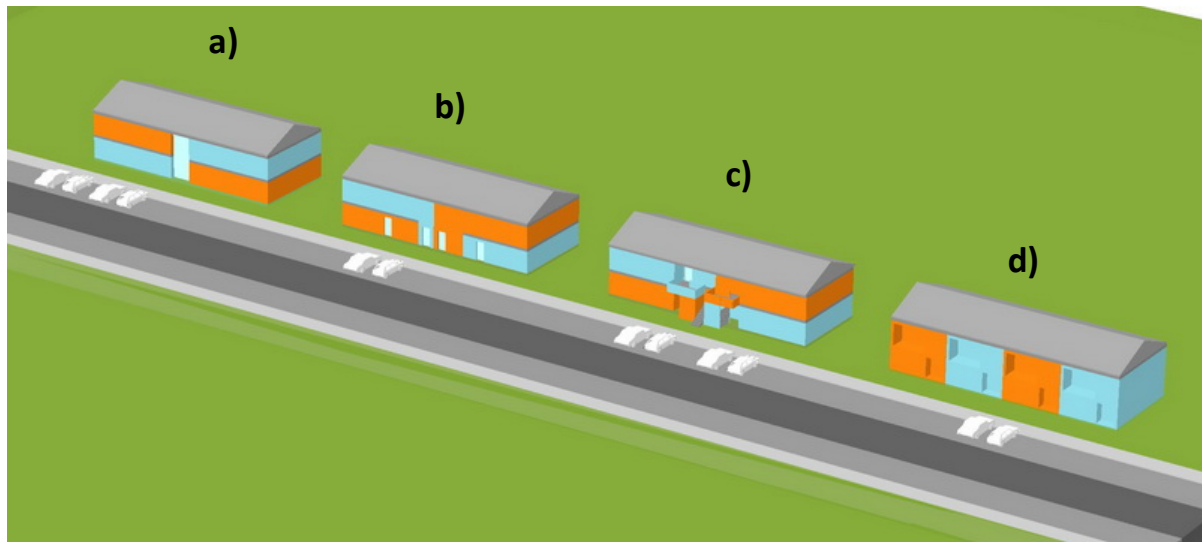
hvattir til nýsköpunar innan skilmála skipulagsins þannig að stutt verði við markmið um fjölbreytni og gæði íbúða og umhverfis.

HÚSHÆÐ OG ÞAK

Þakgerð er frjáls innan þeirra marka sem sett eru um vegg hæð og mænishæð. Þök geta verið flöt, einhalla og tvíhalla.



Mynd 3. Hæðir tveggja hæða fjölbýlishúsa og dæmi um nýtingu og þakform.



Mynd 4. Einföld skýringarmynd: Sami byggingarreitur og íbúðafjöldi – ólíkar útfærslur.

- Hefðbundið fjölbýlishús með aðkomu að íbúðum úr stigagangi
- Sér inngangur í hverja íbúð á jarðhæð.
- Opnar útitröppur, neðri hluti trappa sameiginlegur. Efri hluti trappa og aðkomusvalir sér fyrir hvora íbúð og undir þaki.

d) Raðhús án bílageymslu. Þrengri rammi en venja er í tveggja hæða raðhúsum. Einkagarður að húsabaki. Mögulegt er að blanda saman húsagerðum (t.d. hefðbundið fjölþýlishús og raðhús) innan settra marka (byggingarreitur, íbúðafjöldi, bílastæði).

Ef rishæð er nýtt sem íbúðarrými er heimilt að setja kvisti á þök sem nemur um það bil 1/3 af þaklengd viðkomandi íbúðar. Kvistir mega fara upp fyrir hámarksvegghæð en skulu vera innan tilgreindrar mænishæðar. Ekki eru sett sérstök ákvæði um þakglugga í þakfleti. Bent er á möguleika á innfellnum þaksvölum. Handrið á þaksvölum má vera 7 m yfir gólfkóta 1. hæðar. Hámarkshæð miðast við gólfkóta 1. hæðar skv. mæliblaði.

2.2.4 FV, FJÖLBÝLISHÚS MEÐ LYFTU OG BÍLAGEYMSLU, A-GATA 1

Fimm hæða íbúðarhús verður á lóð nr. 1 við A-götu. Húsgerðin fellur m.a. vel að þörfum roskins fólks, þ.e. þess hóps, sem sækir í fjölþýlishús með lyftu og bílageymslu. Hún getur einnig hentað einstaklingum og ungum barnlausum fjölskyldum. Enn fremur er talin þörf á stórum fjölskylduíbúðum í þessari húsgerð.

HÚSHÆÐ

Ekki eru sérstakar kröfur um form eða útlit fyrir utan almennar gæðakröfur í kafla 2.1. Hámarkshæð byggingar er 16.2 m yfir gólfkóta 1. hæðar.

BÍLAGEYMSLA OG BÍLASTÆÐI

Bílastæði og aðkoma að þeim er innan lóðar. Byggingarreitur fyrir bílakjallara nær vestur- og suður fyrir byggingarreit hússins. Miðað er við að eitt bílastæði verði í bílageymslu fyrir hverja íbúð. Mögulegt er að víkja frá þeirri kröfu gagnvart smáíbúðum með hliðsjón af viðmiðun í kafla 2.3.2. Lofthæð í bílageymslu skal vera a.m.k. 2,5 m. Skábraut utandyra skal vera með snjóbræðslu. Skábraut innandyra má vera með 10% halla.

Á þaki bílageymslu skal gera ráð fyrir garði og útisvæðum íbúða á jarðhæð (til einkanota). Við lóðahönnun skal leitast við að fela bílageymslu vel að landi/lóð.

3 KYNNING OG SAMRÁÐ

3.1 SKIPULAGSFERLI

3.1.1 KYNNING

Lýsing vegna fyrirhugaðrar deiliskipulagsvinnu við 3. og 4. áfanga Skógahverfis og breytingu á aðalskipulagi var auglýst 29. janúar 2019. Athugasemdir sem bárust áttu ekki við 4. áfanga Skógahverfis.

Kynningarfundur um skipulagsmál í Skógahverfi, þar á meðal vinnslutillögu að deiliskipulagi 4. áfanga hverfisins, var haldinn 14. júní 2019.

3.1.2 AUGLÝSING

Fyllt í eftir framvindu.

3.1.3 AFGREIÐSLA

Fyllt í eftir framvindu.

4 SAMÞYKKT OG GILDISTAKA

Deiliskipulag þetta var auglýst skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 frá _____ til _____.

Deiliskipulagið var samþykkt í skipulags- og umhverfisráði þann _____ og í bæjarstjórn Akraness þann _____.

bæjarstjóri

Gildistaka deiliskipulagsins var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann _____.

4.1 BREYTINGAR

Breytingar á deiliskipulagi þessu þar sem vikið er frá megindráttum eða skilmálum á þann hátt að líklegt sé að áhrif hafi á umhverfi eða hagsmuni nággranna eða annarra hagsmunaaðila, skal kynna í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Minni háttar breytingar frá deiliskipulagi, uppdrætti eða skilmálaum, sem hafa engin eða óveruleg áhrif á nággranna eða aðra hagsmunaaðila, skal grenndarkynna sbr. 2. mgr. 43. gr. og 44. gr. skipulagslaga.

Minni háttar frávík frá deiliskipulagi, sem ekki varðar meginatriði og hafa ekki nein áhrif á nággranna eða aðra hagsmunaaðila má fara með skv. 3. mgr. 44. gr. skipulagslaga.

- *Listi yfir breytingar eftir samþykkt – fært inn eftir framvindu.*