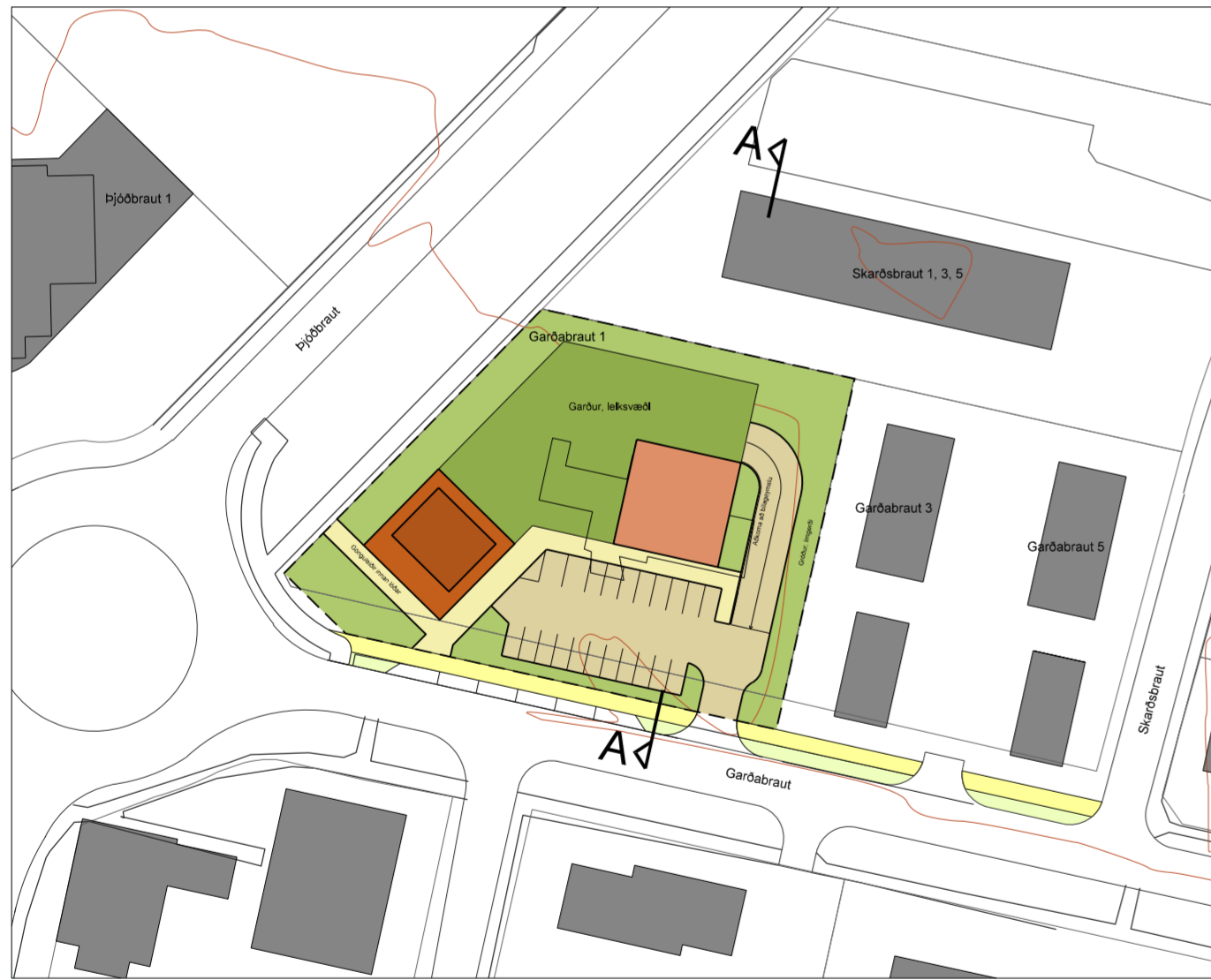
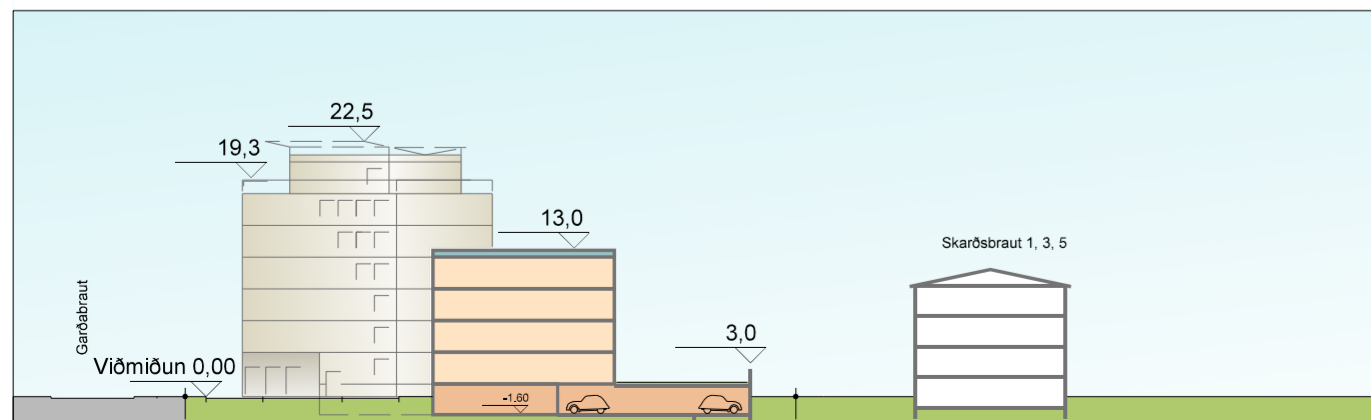


**Deiliskipulagsuppráttur**

- 1:1.000
- Skipulagsmörk
  - Lóð, lóðamörk
  - Lóðamörk sem falla úr gildi
  - Byggingarreitur
  - VI, KJ Hæðafjöldi
  - Ákvæðamörk
  - Núverandi byggingar, standa áfram
  - Bygging, sem heimilt er að rífa
  - Skýringarlínur og grunnkort



**Skýringarmynd**



Sneiðing A-A

Deiliskipulagið nær til lóðarinnar að Garðabraut 1, Akranesi. Á lóðinni stendur bygging, sem KFUM og KFUK byggði sem félagsheimili 1975-1980. Skipulagslýsing var kynnt í apríl 2020. Þar eru teknar saman forsendur skipulagsins og gerð grein fyrir næsta umhverfi lóðarinnar.

**1. STAÐA.**

**1.1 ÁKVÆÐI AÐALSKIPULAGS**

Lóðin er í íbúðarsvæði Íb-7 í Aðalskipulagi Akraness 2005-2017.

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
Íb7	8,8	Milli Þjóðbrautar, Garðabrautar og Innnesvegjar.	Raðhús og fjölbýlishús frá s.hl. 20 aldar. Frekar stórskorið umhverfi og bæjarmynd.	Fullbyggt. Ástæða er til að huga að aðgerðum eða framkvæmdum til þess að bæta yfirbragð og bæjarmynd.

Með endurnýjun bygginga á lóðinni er stuðlað að bættri nýtingu vannýttara svæða innan núverandi byggðar og stuðlað að góðri nýtingu þjónustuferða og er það í samræmi við stefnu aðalskipulagsins. Enn fremur er stefnt að styrkingu bæjarmyndar svæðisins með uppbyggingunni sbr. sérákvæði um svæði Íb7. Lóðin er nálægt þungamiðju verslunar og þjónustu á Akranesi.

Uppbygging á lóðinni er í samræmi við ákvæði gildandi aðalskipulags.

**1.2 AÐLIGGJANDI DEILISKIPULAG**

Að deiliskipulagssvæðinu liggur deiliskipulag lóðanna við Garðabraut 3 og 5, samþykkt 28.10.1997. Þar standa tvö lítil fjölbýlishús og bílageymslur, sem byggð voru 1998-99. Á deiliskipulagsupprætti er gerð grein fyrir mannvirkjum á Garðabraut 1 en deiliskipulagið telst ekki eiga við þá lóð.

Handan Þjóðbrautar gildir deiliskipulag Dalbrautarreits, samþykkt 10.10.2017 og sunnan Garðabrautar er deiliskipulag Garðabrautar 2 og Jaðarsbrautar 23-25, samþykkt 2.12.1992.

Deiliskipulag Garðabrautar 1 hefur ekki áhrif á aðrar deiliskipulagsáætlanir.

**1.3 GREINING Á UMHVERFI**

Lóðin Garðabraut 1 er skilgreind sem íbúðarhúsalóð, 3.085 m<sup>2</sup>, en í fasteignamati er byggingin skráð sem skemmtistaður, birt stærð 543 m<sup>2</sup>.

Ekki hefur verið unnin húsakönnun fyrir hverfið. Í lýsingu skipulagsverkefnisins er stutt greining á aðliggjandi byggð. Hér er ágríð af henni.

Norðan lóðarinnar standa fjögur fjölbýlishús við Skarðsbraut, byggð á árunum 1976-77. Húsin eru mótisismi áttunda áratugarins, hefðbundin þriggja hæða fjölbýlishús með stigahúsi, hálfniðurgrofinum kjallara og lágu mannisþaki og standa skásett við götuna. Þau mynda sjónræna heild eða samstæðu vegna svipaðs yfirbragðs og stöðu.

Á Garðabraut 3 og 5 eru tvö tveggja hæða fjölbýlishús með lágu valmaþaki og bílskúrur, byggð rúmum 20 árum síðar en húsin við Skarðsbraut.

Austan Skarðsbrautar er einnar hæðar íbúðarbyggð. Austan þeirra er raðhúsabyggð í sama stíl, byggð á 7. áratug síðustu aldar. Trjágróður setur mikinn svip á þennan hluta hverfisins.

Sunnan Garðabraut 2A er Garðabraut 2A, byggt 2002. Þriggja hæða íbúðarhús með 12 íbúðum og atvinnustarfsemi (skrifstofum) á jarðhæð. Vestan þess er gamla mjólkurstöðin, byggð 1950, sem breytt hefur verið í íbúðarhús. Sunnan þessara húsa er Jaðarsbraut 25, 6 hæða íbúðarhús byggt 2001. Garðabraut 4 er tveggja hæða íbúðarhús frá 1966. Þar austan við tekur við fjölbýlishúsabyggð í svipuðum stíl og fjölbýlishúsin við Skarðsbraut, byggð á 7. og 8. áratug síðustu aldar.

Vestan Þjóðbrautar stendur nýlegt fjölbýlishús Búmanns. Húsið er 8 hæða með fjölbreyttri verslun og þjónustu á jarðhæð. Húsið er vel útfærð nútíma-byggingarlist og markar með hæð sinni ákvæðinn hornpunkt eða upphafspunkt miðsvæðis eða miðbæjar Akraness. Norðan þess er hafin uppbygging þéttar fjölbýlishúsabyggðar þar sem atvinnustarfsemi, verslun og þjónusta, verður á jarðhæð.

Öll byggðin umhverfis skipulagssvæðið er nútímabyggð, mótisismi af ýmsum gerðum, þar sem yfirbragð og blæbrigði fylgja tíðaranda hvers byggingartíma. Engar byggingar falla undir verndar- eða varðarákvæði laga um menningarmenjar en um 30 ár eru þangað til mjólkurstöðin verður 100 ára og mun þá að óbreyttum lögum njóta verndar vegna aldurs.

**2. MEGINATRÍÐI TILLÖGUNNAR**

Heimilt verður að rífa núverandi byggingu á lóðinni Garðabraut 1.

Lagt er til að lóðin verði stækkuð inn á vegstæði Garðabrautar um 339 m<sup>2</sup>. Suðurlóðamörk verða þá í línu við lóðamörk austar við Garðabraut. Breytt lóð verður 3.424 m<sup>2</sup>.

Skilgreindir eru byggingarreitur fyrir tvö íbúðarhús, fjögurra og sjö hæða með alls 20-30 íbúðum, og hálfniðurgrafna bílageymslu, sem tengist báðum húsinum. Allir byggingarreitir eru 3 m vestar en sýnt var í drögum í skipulagslýsingu.

**3. SKILMÁLAR**

**3.1 BYGGINGARREITUR**

BYGGINGARREITUR 1

- Tvískiptur reitur, 6 hæðir og inndregin 7. hæð. Kjallari í gólfhæð bílageymslu.
- 12-18 íbúðir.
- Heimild er fyrir atvinnurekstri á hluta jarðhæðar með gólfhæð í hæð við gangstétt. Mælt er með nýtingu þess hluta jarðhæðar sem snýr að gatnamótum undir atvinnurekstur, verslun, þjónustu eða aðra starfsemi, sem ekki hefur neikvæð áhrif á íbúða. Til greina kemur að nýta rýmið fyrir eina eða tver íbúðir (með aukinni lofthæð) til viðbótar viðmiðun um íbúðafjölda með opinni heimild fyrir nýtingu þess undir atvinnurekstur síðar.

BYGGINGARREITUR 2

- 4 hæðir. Kjallari í gólfhæð bílageymslu.
- 8-12 íbúðir.

BYGGINGARREITUR 3

- Hálfniðurgrafinn kjallari, sem tengist kjöllurum íbúðarhúsa og stigahúsum og lyftum íbúðarhúsa.
- A.m.k. eitt bílastæði fyrir hverja íbúð.
- Geymslur

**3.2 FORM, ÚTLIT OG ALMENNAR GÆÐAKRÖFUR**

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

Hver íbúð skal hafa skjólgtöf útsvæði (svalir, verönd), sem snýr vel við sólu og er að hluta eða öllu leyti inndregið í húsförm. Mælt er til þess að þak verði yfir svölum á efstu hæð.

Hámarksháuhæðir eru sýndar á sneiðingu A-A. Kjallarar íbúðarhúsa eru með sömu gólfhæð og bílageymsla. Bent er á hagræði af því að hafa geymslur eða hluta geymslurýmis íbúða í ódýru kjallararými.

Umferðarhávaði frá Þjóðbraut og bringtorgi mæðir á vestara húsinu. Ef ástæða þýkir til skal bregðast við því með byggingarteknilegum aðgerðum í gluggum og opnanlegum fögum þannig að ákvæði um hljóðvist í íbúðum verði uppfyllt.

**3.3 LÓÐ**

Lóðarhafi sér um framkvæmdir og frágang lóðar og ber ábyrgð á samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur skv. mæliblaði. Hluti útivistarlóðar verður á þaki bílageymslu með aðgengi úr stigahúsum beggja húsa. Íbúðir á 1. hæð skulu hafa verönd, þ.e. afmarkaðan sérafnotahluta, sem ekki er minni en samsvarandi svalir efri hæða, á lóð á þaki bílageymslu.

Frágangur lóðar skal vera í samræmi við ákvæði gildandi byggingarreglugerðar. Gangar skal frá leik- og dvalarsvæði á þaki bílageymslu og skal þar gera ráð fyrir rýmis- og skjólmyndun t.d. með gróðri og skjólveggjum. Einnig skal nota gróður við frágang annarra hluta lóðarinnar til yndisauka og feegurar.

**3.4 BYGGINGARMAGN**

Byggingarreitur B1	Íbúðir	1440	m <sup>2</sup>
	Atvinnustarfsemi, verslun og þjónusta	120	m <sup>2</sup>
	Kjallari, geymslur, (bílageymsla)	120	m <sup>2</sup>
	<b>B1 samtals:</b>	<b>1.680</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Byggingarreitur B2	Íbúðir	960	m <sup>2</sup>
	Kjallari, geymslur, bílageymsla	240	m <sup>2</sup>
	<b>B2 samtals:</b>	<b>1.200</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Byggingarreitur B3	Bílageymsla og geymslur	800	m <sup>2</sup>
<b>Byggingarmagn samt.:</b>		<b>3.680</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

Nýtingarhlutfall lóðar: 1,08

**3.5 ÖNNUR ATRÍÐI**

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

Miðað er við að 1 bílastæði verði fyrir hverja 50 m<sup>2</sup> íbúðarhúsnæðis; að lágmarki 1 stæði fyrir smáíbúðir en tvö fyrir íbúðir 100 m<sup>2</sup> og stærri. Gera skal ráð fyrir a.m.k. 21 bílastæði á yfirborði og a.m.k. einu stæði fyrir hverja íbúð í bílageymslu. Bílastæði fyrir hreyfihamlaða skulu að lágmarki vera 3 miðað við gr. 6.2.4 í byggingarreglugerð en mælt er með að 2 slík stæði verði á lóð og a.m.k. tvö stæði í bílageymslu.

Gera skal ráð fyrir tengingum fyrir rafbílahleðslu í bílageymslu í samræmi við ákvæði reglugerða.

**4. ÁHRIFAMAT**

Með endurnýtingu lóðarinnar að Garðabraut 1 með niðurrífi byggingar, sem lokið hefur hlutverki sínu, og uppbyggingu þéttar íbúðarbyggðar, sem tekur þátt í mótnum bæjarmyndar svæðisins, er stuðlað að framfylgd markmiða landsskipulagsstefnu um vöxt þéttbýlisstaða og hagkvæma uppbyggingu. Jafnframt stuðlar uppbygging lóðarinnar að þeim markmiðum sem sett eru í gildandi aðalskipulagi.

Fullbyggð lóð á Garðabraut 1 mun fylla í ákvæðið skarð sem er í bæjarmyndinni þar sem nýjar byggingar munu nýta lóðina talsvert betur en núverandi hús gerir. Umhverfið er mótað af einföldum mótisismi þannig að byggingarlist nútímans ætti að falla vel að því sem fyrir er. Stefnt er að því að með vandaðri hönnun muni bæjarmynd svæðisins styrkjast.

Nýbyggingar á Garðabraut 1 hafa áhrif á umhverfi sitt vegna umfangs og hæðar. Áformaðar nýbyggingar eru mun stærri en núverandi bygging og breyta því umhverfi nærliggjandi húsa. Þær munu hafa áhrif á útsýni frá nærliggjandi húsum og varpa skugga á vesturlóð Garðabrautar síðdegis (20. apríl/ágúst mun skuggi ná að hú svegg Garðabrautar 3 um kl. 17.15).

Náanar er gerð grein fyrir forsendum deiliskipulagsins og skuggavarp í fylgiskjali með deiliskipulagi þessu, (Garðabraut 1, forsendur, dags. 16.6.2020).



Aðalskipulag Akraness 2005-2017 m.s.br. Mkv. 1:10.000



Einfalt líkan sem sýnir umfang bygginga.

# TILLAGA

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

\_\_\_\_\_ bæjarstjóri

Gildistaka deiliskipulagsins var auglýst í  
B-deild Stjórnartíðinda \_\_\_\_\_

<b>TEIKNISTOFA ARKITEKTA</b> GYLFI GUBJÓNSSON OG FÉLAGAR ehf. arkitektar <small>KAUFNÁMUM/VIÐRÁÐGVEG 500 AKUREYRI SÍMÍ 461 5508 NETFANG: gylfi@teknistofa.is</small>	Deiliskipulag Garðabrautar 1, Akranesi	
	Tillaga að deiliskipulagi	
<small>HANNAD áð</small>	<small>TEIKNAD</small>	<small>DAGS. 16.6.2020</small>
<small>KVARÐI 1:1.000, blaðstærð A2</small>	<small>BREYTT</small>	<small>VERK 19-549 BLAD 01</small>