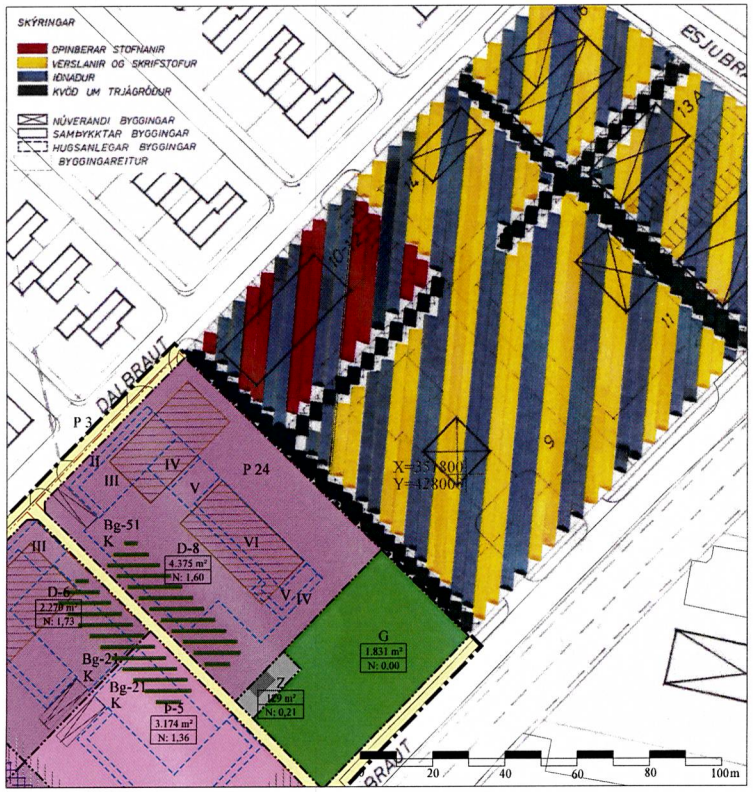
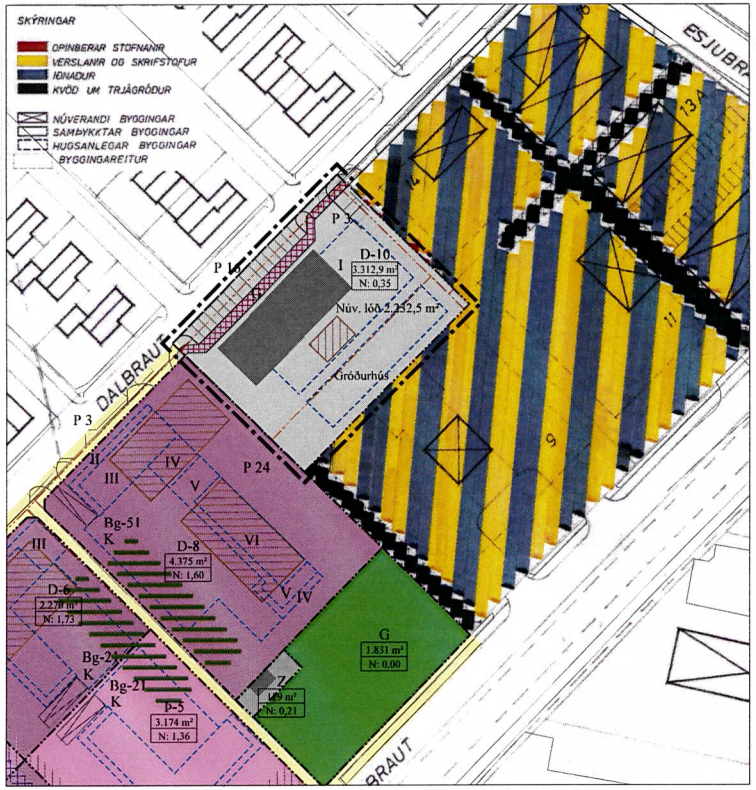
DEILISKIPULAG DALBRAUTARREITS (DALBRAUT - ÞJÓÐBRAUT) AKRANESI
BREYTING, DALBRAUT 10 - GRENNDARKYNNING



Gildandi deiliskipulag mkv. 1:1.000



Breytt deiliskipulag

Aðalskipulag Akraness 2005-2017, mkv. 1:10.000

Skýringar við breyttan skipulagsuppdrátt

- Skipulagsmörk, mörk breytingar
- Lóðamörk
- Lóðamörk sem falla úr gildi
- Verslun og þjónusta
- Íbúðir
- Íbúðir, félagsstarfsemi á jarðhæð
- Íbúðir, verslun og þjónusta á jarðhæð
- Veitumannvirki, spennistöð
- Atvinnustarfsemi, léttur iðnaður
- Almenningsgarður, útivistarsvæði
- Byggingarreitur, ákvæðamörk.
- Gatnakerfi Akranesbæjar
- G Kvöð um gangstétt Akranesbæjar innan lóðar
- Kvöð um lagnir í jörð
- Kvöð um gagnkvæman umferðarrétt
- Aðkeyrslubrautir að bílageymslum
- Núverandi byggingar sem standa áfram
- Núverandi byggingar sem heimilt er að fjarlægja/rífa
- Leiksvæði, gagnkvæmur notkunarréttur milli lóða
- D-4 / NC nr / N: 1,3 Heiti lóðar, flatarmál lóðar, nýtingarhlutfall
- St/Þ/D Götuheiti (skammstöfun)
- Z Veitumannvirki, spennistöð
- G Almenningsgarður, útivistarsvæði
- I-VI Fjöldi hæða
- K Kjallari
- P-n Bílastæði - fjöldi
- Bg-n Bílastæði í bílageymslu - fjöldi

Forsendur

Deiliskipulag reitsins milli Dalbrautar og Þjóðbrautar frá Stillholti norður að Esjubraut var staðfestur skv. þágildandi skipulagslögum 3. júní 1988. Deiliskipulagið var unnið af Magnúsi H. Ólafssyni arkitekt FAÍ. Þar var gert ráð fyrir blandaðri atvinnustarfsemi á reitnum í samræmi við þáverandi notkun og áform um uppbyggingu atvinnustarfsemi m.a. með verslunar- og skrifstofubyggingum.

Breytingar voru gerðar á deiliskipulaginu 2006 og 2008 með nánari útfærslu á suðurhluta skipulagssvæðisins. Verslunar- og íbúðarhúsið Þjóðbraut 1 var byggt samkvæmt þeim breytingum sem unnar voru af Páli Björgvinssyni arkitekt. Deiliskipulag suðurhluta reitsins ásamt lóðinni Dalbraut 8 var endurskoðað 2017 og eru framkvæmdir hafnar skv. þeim breytingum. Enn er í gildi norðurhluti gamla deiliskipulagsins frá 1988 norður að Esjubraut.

Fjöliðjan á Akranesi starfar á Dalbraut 10. Starfsemin var rekin annars staðar um tíma á árinu 2020 vegna brunatjóns á húsnæðinu. Tekin hefur verið ákvörðun um að Fjöliðjan verði áfram á Dalbraut 10 og að gefinn verði kostur á stækkun húsnæðisins. Almenn ánægja er með staðsetningu starfseminnar og ekki er talið heppilegt að hún verði á jarðhæð íbúðarhúss vegna hávaða og athafnasvæðis á lóð.

Akraneskaupstaður hefur gert samkomulag við Festi hf. um að bæjarfélagið leysi til sín lóðir fyrirtækisins nr. 9 og 11 við Þjóðbraut og nr. 14 við Dalbraut og að fyrirtækið flytji starfsemi sína á nýja lóð norðan Akranesvegar. Á lóðunum við Þjóðbraut og Dalbraut er nú rekin bensínstöð og önnur bílaþjónusta. Samkomulagið felur í sér aukið svigrúm fyrir bæjarfélagið til uppbyggingar blandaðrar íbúðarbyggðar á Dalbrautarreit eins og stefnt hefur verið að undanfarin ár í aðalskipulagi og með breytingum á deiliskipulagi.

Samhengi við aðliggjandi svæði

Unnið er að endurskoðun deiliskipulags nyrsta hluta Dalbrautarreits og er stefnt að endumýjun byggðar með þéttri blandaðri byggð á svæðinu eins og á suðurhluta svæðisins. Gert er ráð fyrir að atvinnustarfsemi t.d. verslun, þjónusta eða léttur iðnaður geti verið á jarðhæð íbúðarhúsa en einnig verða þar hreinræktuð íbúðarhús. Þess er gætt að þær breytingar, sem nú eru gerðar á Dalbraut 10, samræmist þeim drögum, sem unnið er að.

Akraneskaupstaður er orðinn eigandi og lóðarhafi þeirra aðliggjandi lóða, sem breytingin hefur áhrif á. Breytt lóðamörk og viðbyggingar hafa lágmarksáhrif á núverandi starfsemi á aðliggjandi lóðum og kalla hvorki á breytingar á henni né niðurrif mannvirkja á þessu stigi.

Breyting

Skipulags- og byggingarráð leggur til að deiliskipulagi Dalbrautarreits verði breytt til þess að tryggja framtiðaraðstöðu Fjöliðjunnar á lóðinni Dalbraut 10. Breytingin felst í eftirtöldum atriðum:

- Lóð Dalbrautar 10 er stækkuð úr 2.232,5 m² í 3.312,9 m².
  - Lóð Dalbrautar 14 er minnkuð um 81,6 m²
  - Lóð Þjóðbrautar 9 er minnkuð um 802,5 m²
  - Lóð Þjóðbrautar 11 er minnkuð um 11 m²
- Lóð D10 er stækkuð út í götustæði Dalbrautar þannig að bílastæði verði innan lóðar hornrétt á akbraut og kvöð verður um gangstétt Akranesbæjar milli bílastæða og byggingar.
- Afmarkaður er byggingarreitur fyrir einnar hæðar viðbyggingu við Dalbraut 10. Gert er ráð fyrir um 500 m² viðbyggingu.
- Afmarkaður er byggingarreitur fyrir gróðurhús á austurhluta lóðarinnar. Stefnt er að því að færa núverandi byggingu. Byggingarmagn gróðurhúss er innifalið í nýtingarhlutfalli lóðar.
- Nýtingarhlutfall lóðar verður 0,35.

- - -

Breytingin á við lítinn hluta skipulagssvæðis Dalbrautarreits. Hún hefur áhrif á flatarmál aðliggjandi lóða en skerðir ekki framtiðarnýtingarmöguleika þeirra miðað við þá stefnu sem Akraneskaupstaður hefur um skipulag svæðisins. Breytingin hefur ekki bein áhrif á núverandi starfsemi á aðliggjandi lóðum. Akraneskaupstaður er eigandi/lóðarhafi allra þeirra lóða, sem breytingin snertir.

Viðbygging við Dalbraut 10 hefur engin áhrif á útsýni eða skugga í aðliggjandi íbúðarbyggð þar sem um er að ræða einnar hæðar byggingu.

Breytingin telst óveruleg sbr. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og verður kynnt nágrönnum með grenndarkynningu skv. 44. gr. sömu laga.

Tillagan var grenndarkynnt skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 frá _____ til og _____ .

Bæjarstnórn Akraness samþykkti breytinguna _____ .
Akranesi _____

_____
bæjarstjóri

AKRANESKAUPSTAÐUR
SKIPULAGS- OG UMHVERFISSVIÐ

TEIKNISTOFA ARKITEKTA GYLFI GUÐJÓNSSON OG FÉLAGAR ehf. arkitektar fai	Deiliskipulag Dalbrautarreits, Akranesi	
	Grenndarkynning Dalbraut 10, Fjöliðjan Stækkun lóðar og byggingar	VERK 19-553 BLAÐ 07
HANNAÐ	TEIKNAÐ áó	DAGS 8.2.2021
KVARÐI 1:1000 A2		BREYTT