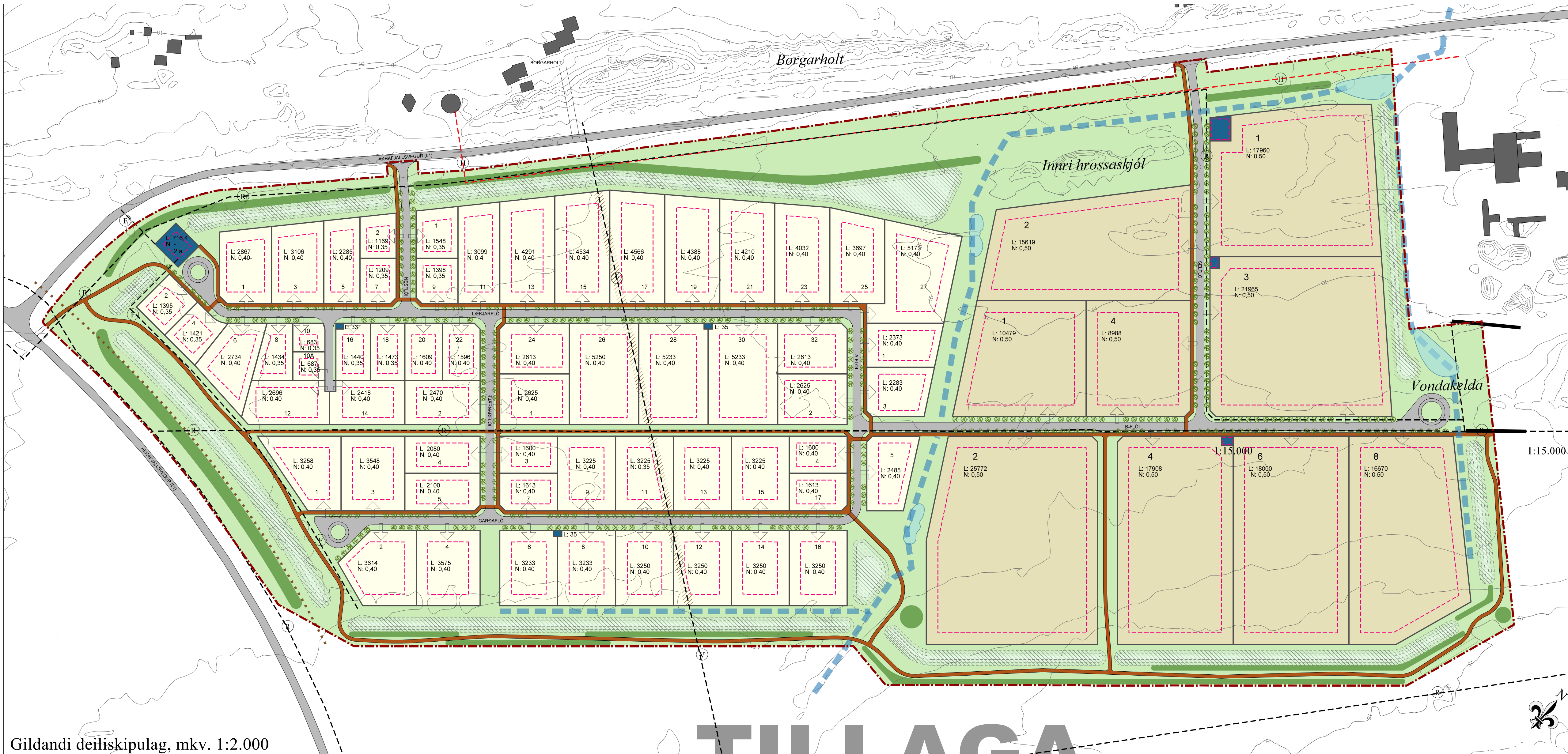
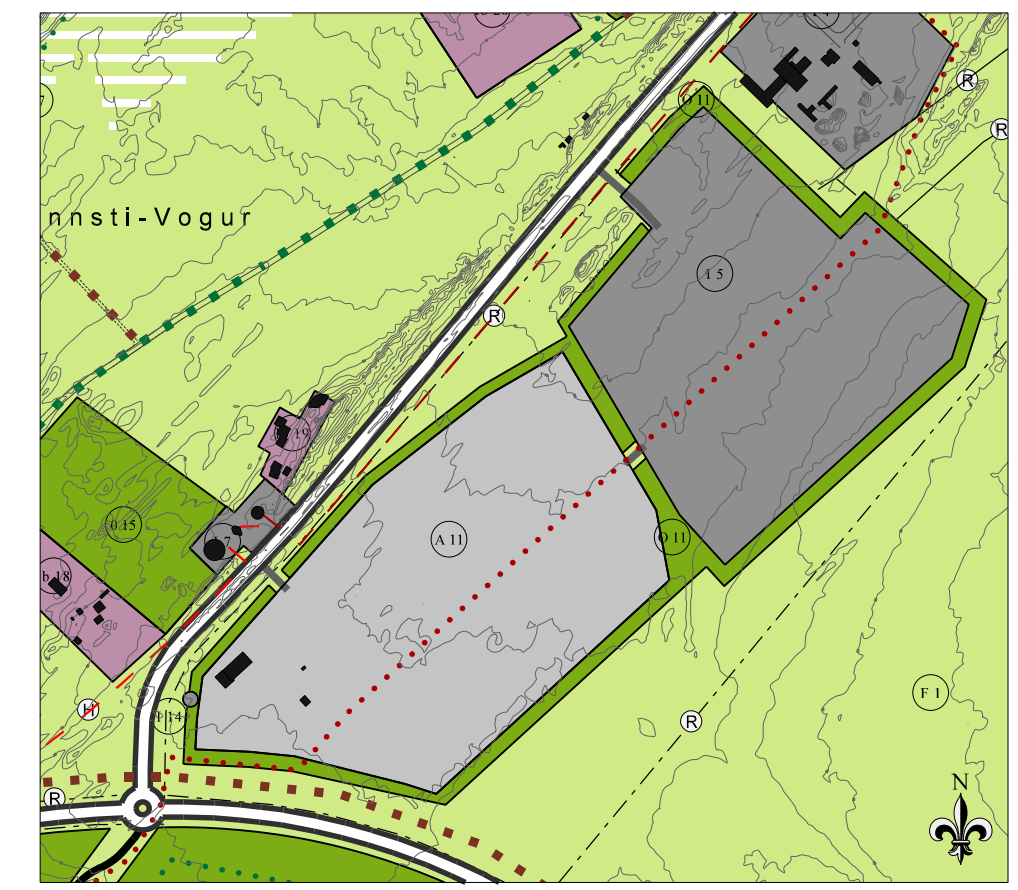


DEILISKIPULAG FLÓAHVERFIS, AKRANESI - MEÐ BREYTINGUM



Gildandi deiliskipulag, mkv. 1:2.000

TILLAGA



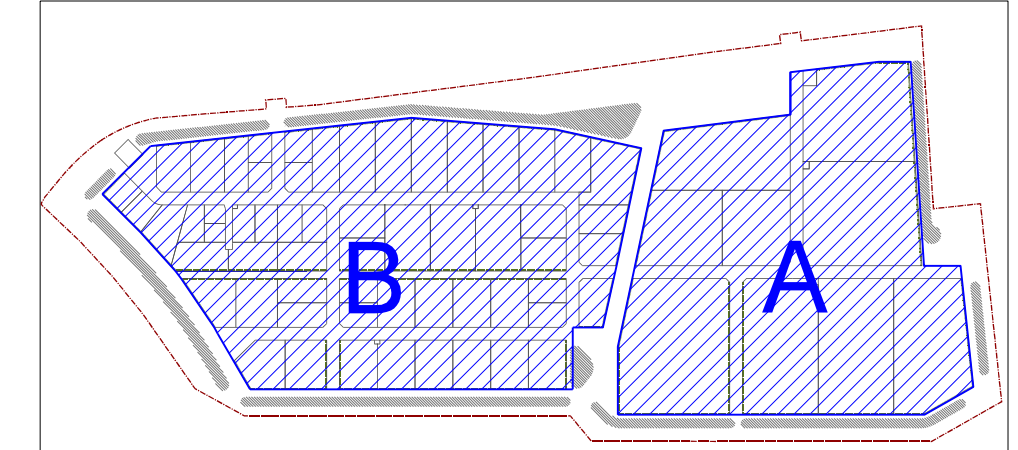
Aðalskipulag Akraness 2005-2017 m.s.br. (óstaðfest)
Mkv. 1:10.000

SKÝRINGAR

- Mörk deiliskipulags
- Lóðir, iðnaðarsvæði A
- Lóðir, athafnasvæði B
- Lóð fyrir veitumannavirkni
- Byggingarreitur
- Bindandi byggingarlína
- Jarðvegumálar, leiðbeinandi staðsetning
- Skjólbelti
- Öryggisgrótt svæði
- Inskýrsla á h.á. leiðbeinandi staðsetning
- Gangeigar
- Gótur
- Trjágróður, til skýringar
- Farvegur fyrir ofanvatn, settjörn, leiðbeinandi staðsetning/dami
- Reioftigar
- Kvíð um lagur í jöð innan lóðar
- Lagur í jöð
- Rafstængur
- Svafelldaga vatnsveita
- Svafelldaga hitaveita
- Svafelldaga fráveita

Breytingar	Samþykkt
1 Deiliskipulag Flóahverfis, upphlegt deiliskipulag	23.10.2007
2 Breyting, stækkun hverfis, fjölgun lóða, gatnakerfi breytt	14.5.2019
3 Breyting á skilmátum um sameiningu og skiptingu lóða	28.1.2020
4 Lækjarflói 10, skipting lóðar	24.3.2020
5 Lækjarflói 10, stækkun á byggingarreit	13.10.2020
6 Dælustöð við Lækjarflóa 2a	14.7.2021
7 Breyting A-hluti, skilmálar m.m.	ósamþykkt

Svæðaskipting



Breytt deiliskipulag, svæðaskipting, hæðir húsa: A 18 m, B 12 m
1:10.000

Skilmálar m.s.br.

Starfsemi	Ákvæði
Starfsemi	Svæði A, iðnaðarsvæði: Matvælaíðnaður. Svæðið er ráðgert fyrir fyrirtæki sem starfa við hvers konar matvælaræktun, matvælaframleiðslu, ylrækt, lyfjaframleiðslu, bættiefnaframleiðslu, líftækni og aðra starfsemi sem byggist á nýtingu náttúruauðlinda. Svæði B, athafnasvæði: Almennur iðnaður og önnur atvinnustarfsemi. Svæðið er ætlað undir létan iðnað og þjónustu. Áhersla skal lögð á verðmætasköpun og fullvinnslu afurða í stað hrávöruframleiðslu. Almenn ákvæði: Mannvirkjum, búnaði og rekstri skal haga þannig að starfsemi hafi ekki neikvæð áhrif á umhverfi sitt s.s. með hávaða, lykt eða ryki. Mótvægisáðgerðir skulu ákveðnar í samráði við heilbrigðiseftirlit.
Lóðir	A-hluti: 9 iðnaðarlóðir, samtals 153.118 m ² , tvær lóðir fyrir spennistöðvar og ein lóð fyrir dælustöð fráveitu. B-hluti: 59 athafnalóðir, samtals 161.351 m ² , þrjár lóðir fyrir dreifistöðvar rafveitu og ein lóð fyrir dælustöð fráveitu. Leiðbeinandi staðsetning innkeyrslu er sýnd á uppdraötti.
Byggingarreitur	Byggingarreitur er skilgreindur á hverri lóð með brottinni línu og heildreginni línu ef um bindandi byggingarlínu er að ræða. Allar byggingar og byggingarhlutar skulu vera innan byggingarreits, þar með talið skjólveggir, skýli fyrir sorp og varning. Byggingar skulu liggja að bindandi byggingarlínu á a.m.k. 10 m kaffa. Byggingarreitur fyrir dreifistöðvar OR ná út í lóðarmörk og þar má byggja dreifistöð að hámarki 4,5 m.
Stígar	Um svæðið liggur stofnstígar skv. aðalskipulagi Akraness. Jafnframt eru stígar meðfram götum þar sem þess þykir þörf. Auk þess er stígur í gegn um grænt belti sem umlykur iðnaðarsvæðið. Lega þess stígs er leiðbeinandi og verður nánar útfærð í tengslum við útfærslu á gróðurbeltinu. Gróðurbeltið verður sérstaklega útfært.
Kvaðir	Þar sem dreifistöðvar OR eru við lóðarmörk eru kvaðir um aðkomu að þeim á viðkomandi lóðum. Kvöð um stofnlögn vatnsveitu og aðgang að henni til viðhalds og eftirlits er á lóðum: 1. Lækjarflói 16, 19, 26 og 28. 2. Garðafló 10, 11 og 12.

Nýtingarhlutfall	Ákvæði
Nýtingarhlutfall	Á skipulagsuppdrætti er tilgreind lóðarstærð og nýtingarhlutfall hverrar lóðar.
Hæðir húsa	Svæði A: 18 m hámarks hæð. Svæði B: 12 m hámarks hæð. Einstakir byggingarhlutar, t.d. turnar, mega ná upp fyrir hámarks hæð og skal sótt um hvert frávik sérstaklega. Ekki er gert ráð fyrir kjöllumur á svæðinu. Verði kjallari gerður ber lóðarhafi kostnað af tengingu hans við fráveitu.
Útlit húsa og yfirbragð	Lögd er áhersla á vandað þegarumhverfi í Flóahverfi. Stefnir er að því að byggingar í hverfinu verði góð byggingarlist hvað snertir innri gerð, form og útlit þar sem saman fara sjónarmið um hagkvæmni, notagildi og gæði. Rík áhersla verður lögd á gæði hönnunar (m.a. form og útlit), vandað efnisval og góðan frágang húsa á svæðinu. Forðast skal einhæfni í formi og efnisvali. Þakform bygginga og efnisval er frjálst. Samræmi skal vera í ytri efnisráð og yfirbragði mannvirkja á sömu lóð eftir því sem við á miðað við hlutverk bygginga. Þar sem hús eru samtengd skal samræma þakform, lita- og efnisval. Aðkomu að fyrirtækjum skal vera augljós og snyrtileg. Byggingar á hverri lóð skulu mynda samhengi. Hús skulu felld vel að landi og taka mið af umhverfi og staðhætti. Á aðaluppdráttum skal gera grein fyrir öllum fyrirhuguðum mannvirkjum á viðkomandi lóð. Þar skal einnig rita efnis- og áferðarlýsingu þar sem viðkomandi mannvirkjum er lýst s.s. burðarvirkjum, ytri frágangi og efnis- og litavali. Að öðru leyti er vísað í ákvæði byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Gæði hönnunar skulu metin við afgreiðslu byggingarleyfa og er heimilt að hafna tillögum, sem ekki uppfylla almennar gæðakröfur að þessu leyti. Komi upp ágreiningur getur byggingarfulltrúi og skipulags- og umhverfisráð leitað umsagnar og mats hjá öðrum fagmönnum. Kynna skal uppbyggingaráform í tveimur afköngum: 1. Fyrirsprungna teikningar í mkv. 1:100 eða 1:200 ásamt þrívíddamyndum skal leggja inn til byggingarfulltrúa þar sem öll meginatriði bygginga koma fram s.s. meginform og efnis- og litavali.

Frágangur og nýting lóða	Ákvæði
Frágangur og nýting lóða	Gerð er krafa um að lóðir verði girtar af með viðunandi hætti í samræmi við starfsemi á lóð. Girðingar mega vera allt að tveimur metrum á hæð. Lóðarhafar skulu hafa samstarf um sameiginlegan frágang á lóðarmörkum. Heimilt er að afmarka lóð með gróðurbelti í stað girðingar að opnu landi. Rísi ágreiningur um frágang á lóðarmörkum skal hliða úrskurði skipulags- og umhverfisráðs Akraneskaupstaðar þar um. Akbrautir og athafnasvæði innan lóða skulu vera með bundnu slitlagi til þess að koma í veg fyrir ryknungun. Umngengi og geymsla á tækjum skal vera þannig að ekki verði hætt á efnamengun eða sjónmengun. Eskilegt er að vinna vel og annar búnaður sé geymdur innanhúss eða í gerði. Á byggingartíma skal gera ráðstafanir til þess að koma í veg fyrir fok af lóðum. Yfirbragð og frágangur lóða skal vera snyrtilegur. Mælst er til að lóðarhafar nýti trjá- og runnagróður til fegurunar og skjólmýndunar á lóðum sínum. Gegndræpt yfirborð skal vera samtals a.m.k. 20% af flatarmáli lóða. Á aðaluppdráttum skal gera grein fyrir löðarhönnun, girðingum, skjólveggjum og gróðri, núverandi og fyrirhugaðri landhæð lóðar og helstu hæðarkótum. Lóðarhæðir á lóðarmörkum skulu sýndar á sniðum og útlitsmyndum eftir því sem við á. Að öðru leyti vísast til kafla 4.3 byggingarreglugerðar.
Bilastaði	Fjöldi bilastaða á hverri lóð skal vera í samhengi við starfsemi og starfsmannafjölda á viðkomandi lóð. Gera skal grein fyrir bilastaðum og reiðhjólstaðum á aðalteikningum.
Breytingar á lóðarmörkum, sameining eða skipting	Heimilt er að sameina samliggjandi lóðir ef þörf er á. Þá verða byggingarreitur sameinaðir til samræmis. Heimilt er að skipta lóðum og breytast þá byggingarreitur til samræmis með óbreyttum fjarlægðum frá lóðarmörkum. Skipulags- og umhverfisráð ákvarðar breytt nýtingarhlutfall skiptra lóða. Sameining og skipting lóða telst óveruleg breyting á deiliskipulagi skv. 2. og 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Sorp	Ákvæði
Sorp	Geymslusvæði fyrir varning, gáma, sorpgáma o.þ.h. skulu vera innan byggingarreits og afgirt þannig að þau verði ekki sýnileg frá almennum umferðargötum og valdi almenns sem minnsti sjónmengun. Allt rusl og efnisafgangna skal setja í söfnunargáma og tæma þá eftir þörfum. Meðhöndlun sorps og úrgangs skal taka mið af markmiðum um hringrásarhagkerfi. Allir kostir á endurvinnslu og endurnýtingu innan og utan svæðisins skulu teknir til álita þannig að sorp til förgunar verði í lágmarki.
Skilti	Gert verður ráð fyrir sameiginlegum upplýsingarskiltum við aðkomuleiðir að hverfinu. Gera skal grein fyrir auglýsingaskiltum og merkingum innan lóða á aðaluppdráttum og eru þau háð samþykki byggingarfulltrúa Akraneskaupstaðar. Ekki er heimilt að auglýsa vöru eða starfsemi sem engin tengsl hefur við starfsemi á viðkomandi lóð.
Frágangur gatna	Gatnarými eru 17 m breið. Gangstétt er annars vegar og 2m graseyja milli hennar og akbrautar. Þar er gert ráð fyrir götturjám, þ.e. trjáröðum, sem móta göturymið. Útfærsla göturymis verður unnin nánar í samræmi við starfsemi og skipulag aðliggjandi lóða. Fylgja skal viðeigandi leiðbeiningum við við val götturjám, aðbúnað þeirra, frágang og viðhald.
Meðhöndlun ofanvats	Mengunarvarnir skulu vera í samræmi við lög nr. 7/1998 um höllustuáættingu og mengunarvarnir sem og reglugerð 724/2008 um hávaða sem og reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólp. Ofanvatn frá lóð rennur í regnvatnslagnir Veitna og/eða í opna vatnsrás eða farveg utan lóðar eftir viðunandi hreinsun innan lóðar. Gera skal grein fyrir ofanvatnslausnum og hreinsun afrennslis af lóðum í byggingarleyfisumsókn og á aðaluppdráttum vegna byggingarleyfis. Mikilvægt er að komi fram staðsetning, söfnun yfirborðsvats, stærðarökvörðun og virkni hreinsivirkis/búnaðar og sú hönnun taki mið af þeim markmiðum sem sett eru fram í reglugerð og í starfleyfisáætlun.

Stöðuuppdráttur

Deiliskipulagsuppdráttur þessi er í samræmi við þær breytingar sem bæjarstjórn Akraness hefur samþykkt í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010.
Uppdrátturinn hefur ekki lögformlegt gildi.

Akranesi _____

_____ bæjarstjóri Akraness

Deiliskipulag Flóahverfis Stöðuuppdráttur - tillaga, des. 2021