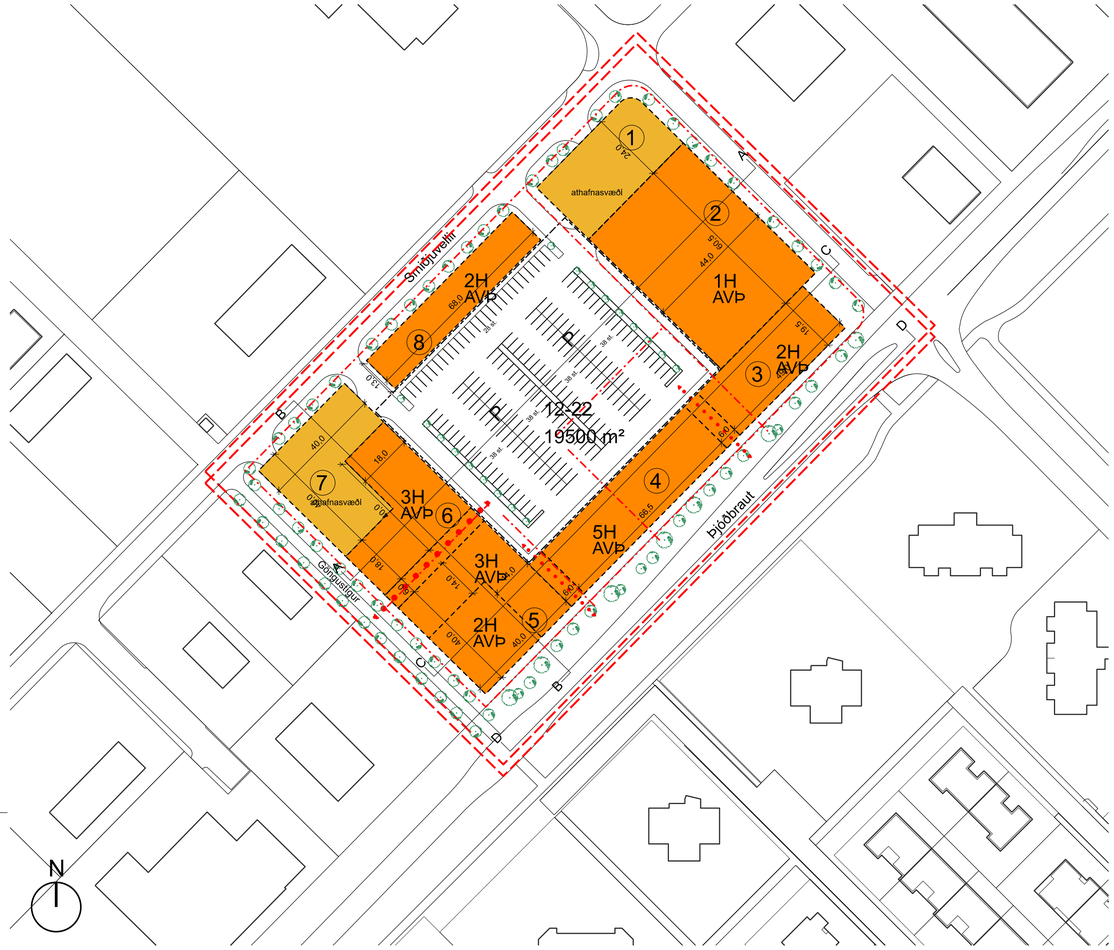
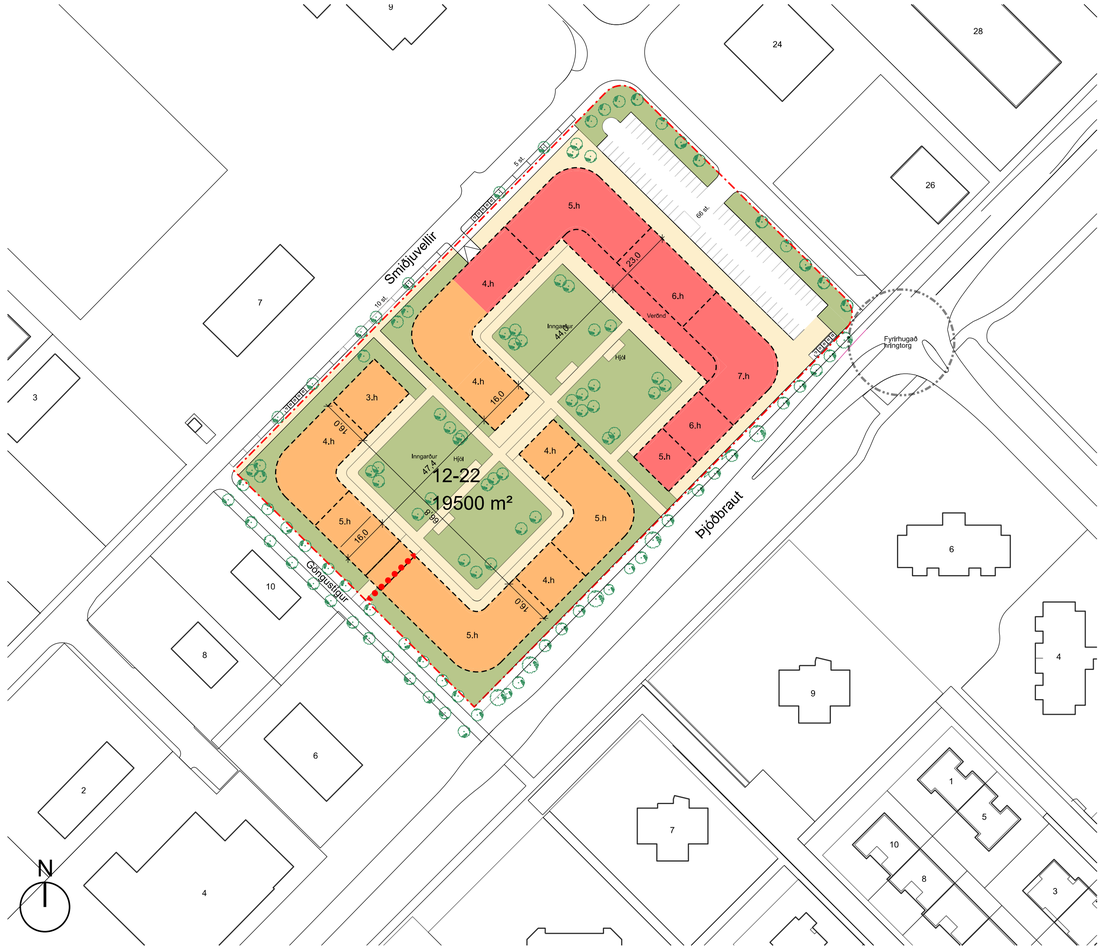
DEILISKIPULAG - Smiðjuvellir 12-22 - Akranes



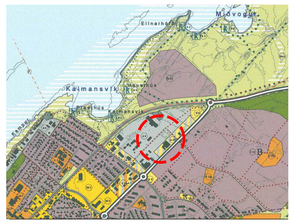
GILDANDI DEILISKIPULAG SAMÞYKKT Í NÓVEMBER 2018

MKV. 1:2000



DEILISKIPULAGSTILLAGA, GERÐ Í OKTÓBER 2022

MKV. 1:1000



AÐALSKIPULAG 2005-2017

- Mörk skipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Núverandi byggingar
- Byggingarreitur bílgeymslu / kjallara
- Leiðbeinandi hæðarlínur
- Byggingarreitur neðanjarðar
- Byggingarreitur ofanjarðar (atvinnustarfsemi)
- Byggingarreitur íbúðir
- Byggingarreitur atvinnustarfsemi 1.hæð
- Þak
- Athafnasvæði / Útisvæði
- 1 Landnotkun
- Leiðbeinandi hæðarskil
- P Bílastæði
- Djúpgámar - leiðbeinandi staðsetning
- Kvöð um gönguleið - leiðbeinandi staðsetning

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

_____

þann _____ 20___ og í

_____

þann _____ 20___.

Tillagan var auglýst frá _____ 20____ með athugasemdafresti til _____ 20____ .
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20___.

_____

Greinargerð gildandi deiliskipulags

Breytingin tekur til skipulags lóðanna við Smiðjuvelli 12-22. Lóðir verða sameinaðar í eina lóð. Stærð nýrrar lóðar er um 19800 m² og afmarkast af Smiðjuvöllum að norðvestan og norðaustan, Þjóðbraut að suðaustan og göngustig að suðvestan sem liggur þvert á Þjóðbraut. Á lóðinni eru tvær byggingar, timburhús og stálgrindarhús sem verða fluttar af lóðinni til uppbyggingar annars staðar og mun Akraneskaupstaður ekki bera neinn kostnað vegna þess.
Á svæðinu verða athafnalóðir fyrir léttan iðnað, þjónustu og skrifstofur.

MARKMIÐ:
Markmið framkvæmda er að byggja áfram á þeim þjónustuás sem er að myndast milli Smiðjuvalla og Þjóðbrautar. Metnaður er fyrir því að skapa fallega götumynd út á við sem kallast á við íbúðabyggð í nágrenninu. Svæðið tengist núverandi gönguleiðum bæjarins og verður því mjög aðgenglegt gangandi og hjólandi vegfarendum.

STÆRÐIR / STARFSEMI

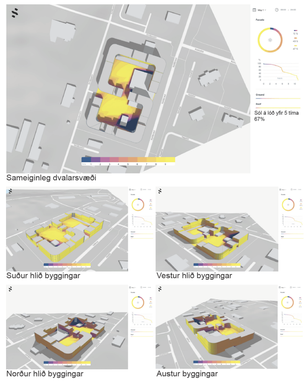
	Hæðir	Svæði m²	Bygg.magn m² ofanjarðar	Bygg.magn m² neðanjarðar
1 Athafnasvæði	-	1.050	-	
2 Atvinna/Verslun/Þjónusta	1		2.400	2.400
3 Atvinna/Verslun/Þjónusta	2		1.910	955
4 Atvinna/Verslun/Þjónusta	5		6.000	1.200
5 Atvinna/Verslun/Þjónusta	3		3.620	1.600
6 Atvinna/Verslun/Þjónusta	3		2.160	1.080
7 Athafnasvæði	-	1.600	-	
8 Atvinna/Verslun/Þjónusta	2		1.770	855
Bílakjallari				6.400
Samtals			17.860	14.490

Alls: 32.350 m²

Nýtingarhlutfall án kjallara: 0,90
Nýtingarhlutfall með kjallara: 1,65
Bílastæðakrafa: 1st. per 100m² eða 179 stæði ofanjarðar

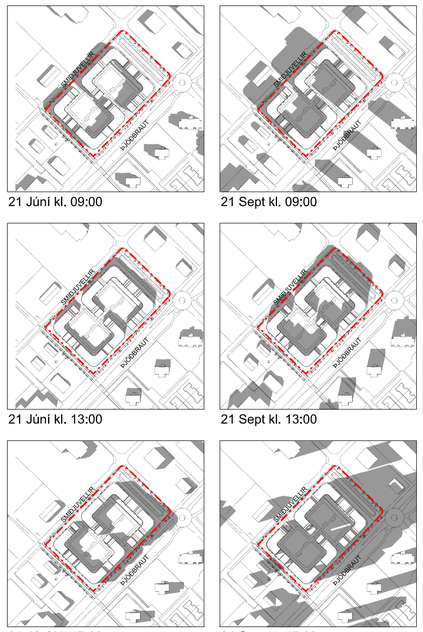
FRÁGANGUR:
Yfirborð bílastæða verður malbikað en stæðið sjálft umkringt trjám. Milli bygginga er gert ráð fyrir góðri lýsingu, gönguleiðum og gróðri svo flæði gangandi og hjólandi vegfarenda verði óhindrað. Húsagerðir eru frjálsar að öðru leyti en því sem þessir skilmálar segja til um. Lagt er upp með að hönnun húsanna bæti gæði umhverfisins og bæjarins í heild. Klæðningar, litir og frágangur í kringum byggingar og lóðir skal vera vandaður og taka mið af nærliggjandi umhverfi. Heimilt er að byggja bílakjallara og kjallara undir öllum byggingum. Þakform eru frjáls innan þeirra marka sem gefin eru upp á sneiðingum og mega lyftuhús, stigahús og loftræsisamstæður fara yfir uppgefna kóta. Kótar eru leiðbeinandi.

Sólskinstímar á dvalarsvæði 1. maí kl. 9-17



Sólskinstímar á dvalarsvæði og húshliðum.

Skuggavarp



21 Júní kl. 09:00
21 Sept kl. 09:00
21 Júní kl. 13:00
21 Sept kl. 13:00
21 Júní kl. 17:00
21 Sept kl. 17:00

Greinargerð vegna breytinga á deiliskipulagi fyrir Smiðjuvelli 12-22

MARKMIÐ:
Svæðið verði milli Smiðjuvalla og Þjóðbrautar verði að mestu leyti blanda af íbúðarhúnæði og atvinnuhúsnæði og myndi heilsteypt lifandi hverfi með blandaðri byggð. Hverfið tengist núverandi gönguleiðum bæjarins og verður aðgenglegt gangandi og hjólandi vegfarendum. Við þjóðbraut er fyrirhugað hringtorg sem merkt er Inn á teikningu. Hæð húss er á bilinu 3 - 7 hæðir og og er hæst þar sem það markar aðkomu inn í bæinn. Hjólgeymslur fyrir íbúðir verða í kjallara, en hjólastæði fyrir gesti í inngarði.
Bílgeymsla verður vel upplýst. Stæði verða útbúin með rafhleðslu fyir bíla.

Hugað er að grænum lausnum og metnaðarfullri hönnun á lóð. Garðar ofan á bílgeymslu skulu skipulagðir m.t.t. þess að þar verði aðlaðandi svæði fyrir íbúa. Á lóðunum er kvöð um gönguleiðir almennings. A.m.k 50 % inngarðs skal þakinn gróðri.

Heimilt er að fara með útbyggingar og svalir á efri hæðum útfyrir lóðamörk allt að1,8m. Þaksvalir eru æskilegar þar sem aðstaðar leyfa. Leitast skal við að klæða þök grasi eða öðrum gróðri. Minni háttar svalagangar eru heimilir en þó aðeins á húshliðum sem snúa frá götum.
Teikningar landslagsarkitekta skulu fylgja aðaluppdráttum. Samráð skal haft um landslagshönnun innan lóða og skjólveggir við sérafnotafleti eru heimilir en hæð þeirra er að hámarki 120 sm.

Íbúðir verði fjölbreyttar og með gott innra skipulag og góð birtuskilyrði. Staðsetning vistarvera taki mið af dagsbirtu og útsýni. Eftirfarandi skal gilda samanlagt um íbúðir á reitnum:
· Hlutfall tveggja herbergja íbúða eða minni verði á bilinu 10-30%
· Hlutfall þriggja herbergja íbúða verði á bilinu 30-60%
· Hlutfall fjögurra herbergja íbúða eða stærri verði á bilinu 20-40%

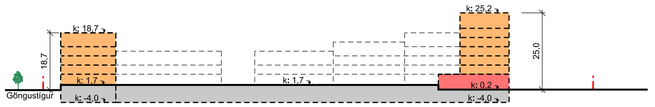
Gert er ráð fyrir djúpgámum á landi bæjarins og / eða inn á lóð.
Akreneskaupstaður mun annast og reksturs þeirra. Staðsetningar eru sýndar á deiliskipulagsuppdrætti og eru leiðbeinandi.

STÆRÐIR / STARFSEMI

Lóðarstærð		19,800 m²
Byggingarmagn ofanjarðar:	Atvinnuhúsnæði	3.300 m²
	Íbúðarhúsnæði	27.000 m²
Samtals		30.300 m²
Byggingarmagn neðanjarðar	Geymslur/ tæknirými	7.000 m²
Byggingarmagn neðanjarðar	Bílgeymsla	8.085 m²
Samtals byggingarm. neðanjarðar		15.085 m²
Samtals byggingarm.		45.385 m²

Bílastæðakrafa (1 st 100m²)

samtals bílastæði	303
Bílastæði ofanjarðar innan lóðar	72
Bílar í bílgeymslu	231
Nýtingarhlutfall ofanjarðar	1,50
Nýtingarhlutfall með kjallara:	2,30

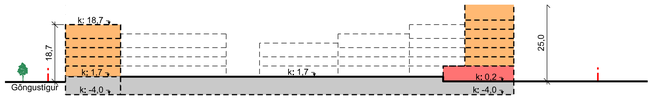


KENNISNIÐ A-A

MKV. 1:1000

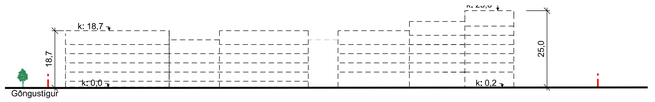
KENNISNIÐ B-B

MKV. 1:1000



KENNISNIÐ C-C

MKV. 1:1000



KENNISNIÐ D-D
ÁSÝND AÐ ÞJÓÐBRAUT

MKV. 1:1000

ASK ARKITEKTAR EHF
GEIRSGÖTU 9 101 REYKJAVÍK
SÍMI 515 0300
www.ask.is

VERKHEITI: Smiðjuvellir 12-22 Akranesi Deiliskipulagsuppráttur	
TEGUND TEIKNINGAR: DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR	MKV. Á A1: 1:2000
HEITI TEIKNINGAR: Deiliskipulagsuppráttur Skilmálasnið	HANNAÐ: GÓS
	TEIKNAÐ: GÓS
	YFIRF.: PG
	DAGS.: 01.11.2022
VERK NR.: 1828	AUÐKENNI - NÚMER TEIKNINGAR: 05-01
	ÚTGÁFA:

© ÖLL AFNOT OG AFRITUN TEIKNINGAR ER HÁÐ SAMÞYKKI ASK ARKITEKTA, EKKI SKAL MÆLA UPP AF TEIKNINGU.