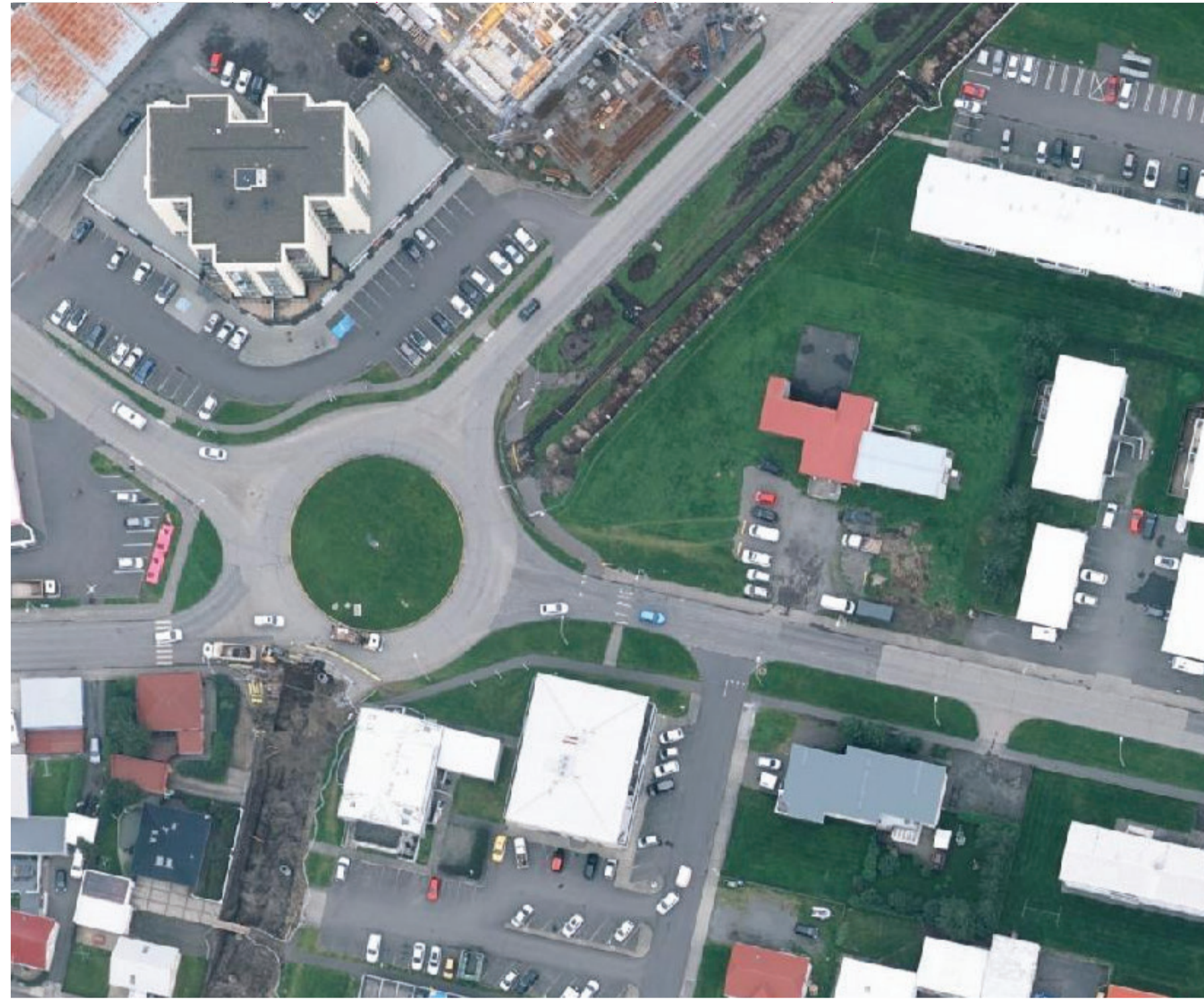


DEILISKIPULAG - GARÐABRAUT 1, AKRANESI



LOFTMYND AF DEILISKIPULAGSSVÆÐI

1

Deiliskipulagið nær til lóðarinnar að Garðabraut 1, Akranesi. Á lóðinni stendur bygging sem KFUM og KFUK byggði sem félagsheimili 1975-1980. Ítarleg skipulagslýsing var kynnt í apríl 2022 og samþykkt sveitarstjórn að auglýsa hana á fundi sínum 7. júní. Í deiliskipulagslýsingu eru m.a. teknar saman forsendur skipulagsins, gerð grein fyrir næsta umhverfi lóðarinnar og áformum um uppbyggingu á lóðinni.

STADA

1.1 AKKVÆÐI AÐALSKIPULAGS

Lóðin er á íbúðarsvæði íb- í Aðalskipulagi Akraness 2005-2017.

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagskvæði
1b7	8.8	Míli Þjóðbrautar, Garðabrautar og Leimsvægar.	Raðhús og fjölbýlishús frá s.h. 20 aldar. Fréttar stórskóli og umhverfi og bæjarmynd.	Fullbyggð. Astarði er til að lúga að aðgerðum eða framkvæmdum til þess að bæta yfirbyggingu og bæjarmynd.

Með endurnýjun bygginga á lóðinni er stuðlað að bættari nýtingu vannýtttra svæða innan núverandi byggðar og stuðlað að góðri nýtingu þjónustukerfa 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.

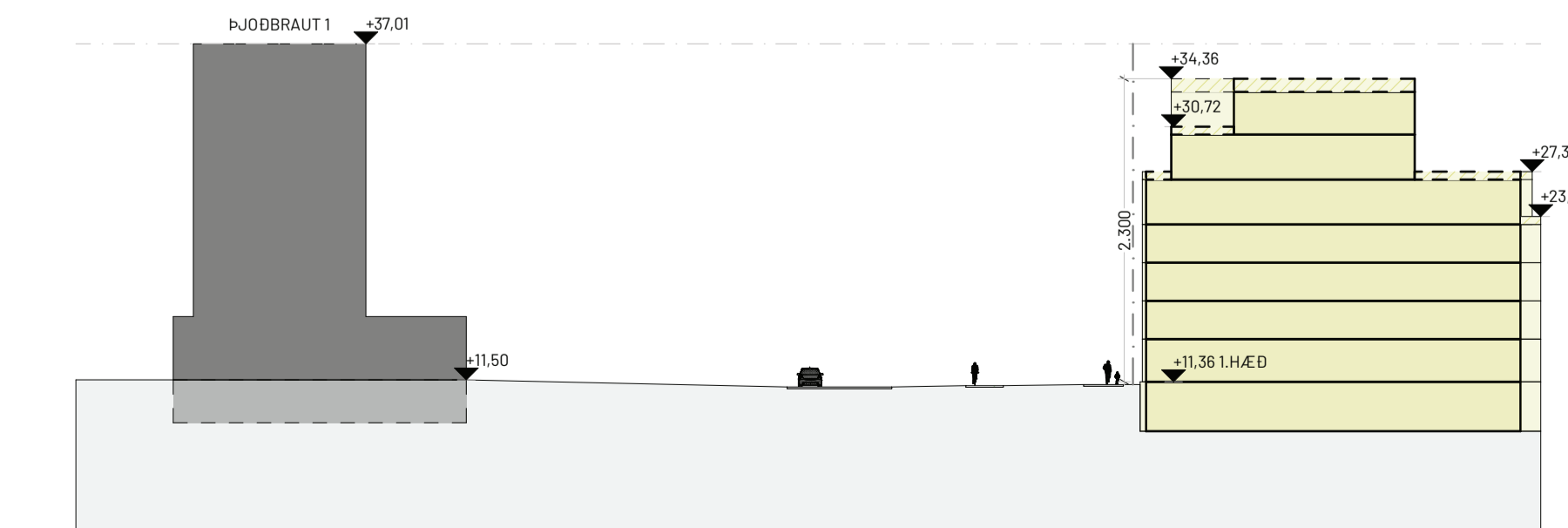
Í tillögu að Aðalskipulagi Akraness 2021-2032 er lögð aukin áhersla á íbúðabyggingu og þéttingu byggðar á svæðinu. Uppbygging á lóðinni tekur mið af þeim áformum ásamt ákvæðum gildandi aðalskipulags.

1.2 AÐLIGGJANDI DEILISKIPULAG

Að deiliskipulagsvæðinu liggur deiliskipulag lóðanna við Garðabraut 3 og 5, samþykkt 28.10.1997. Þar standa tvö lítil fjölbýlishús og bilageymslur, 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 hefur ekki áhrif á aðrar deiliskipulagsáætlanir.

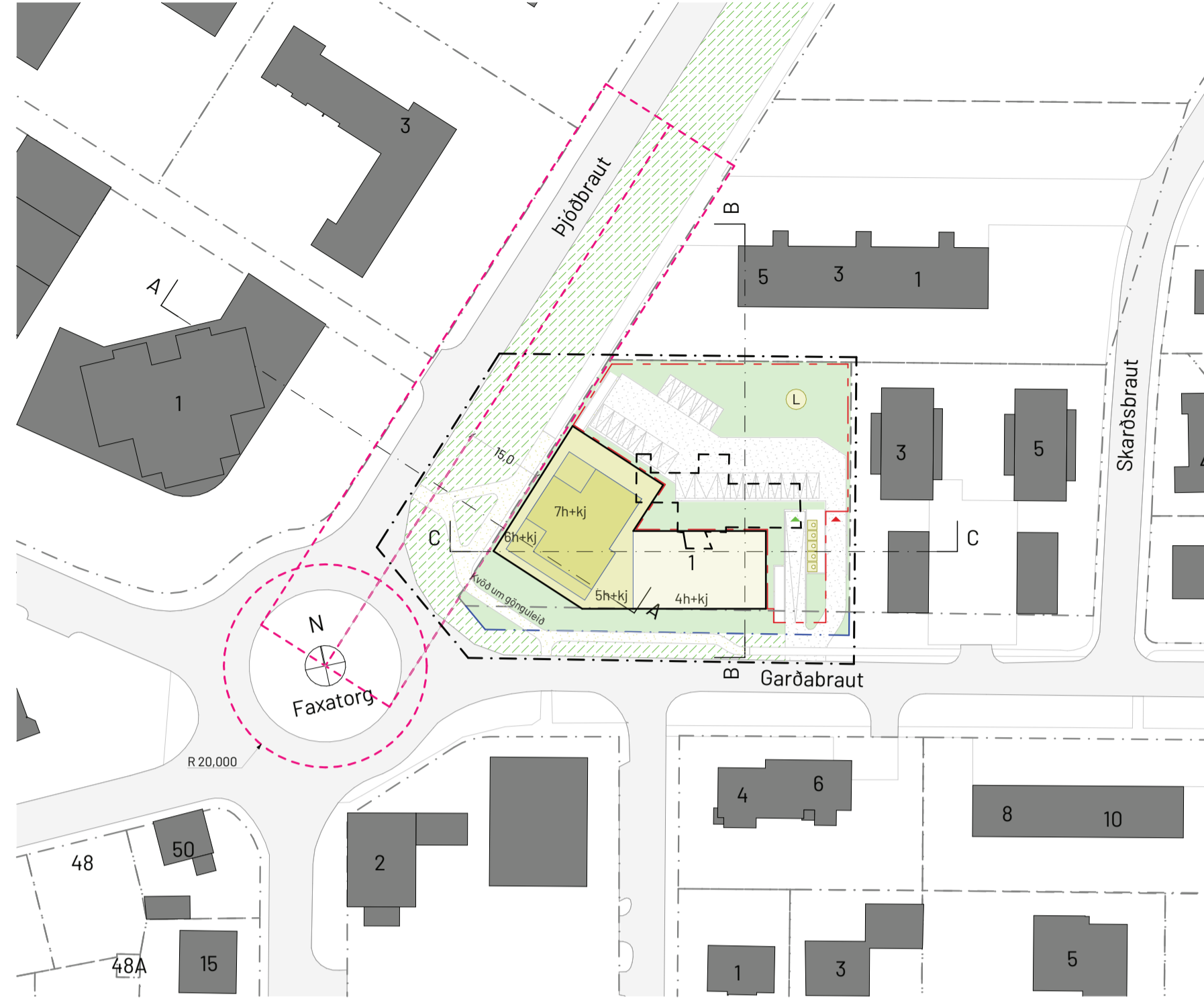
1.3 GREINING Á UMHVERFI

Lóðin Garðabraut 1 er skilgreind sem íbúðarhúsalóð, 3.085,4 m² og í fasteignamati er byggingin á lóðinni skráð sem skemmtistaður og starfsmannahús, birt stærð 523 m².



SNEIÐMYNDA 1:500

6



DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR 1:1000

2

MEGINATRIDI TILLÖGUNNAR

Heimilt verður að rífa núverandi byggingar á lóðinni Garðabraut 1.

Lagt er til að lóðin verði stækkuð inn á vegstæði Garðabrautar um 340 m². Syðri lóðamörk verða þá í línu við lóðamörk austur við Garðabraut. Breytt lóð verður 3.425,4 m².

Skilgreindir er byggingarreitur fyrir eitt fjölbýlishús sem stallað frá fjórum til sjö hæðum með alls 51 íbúð í tveimur stiga- og lyftuhúsum. Í kjallara undir byggingunni er gert ráð fyrir sérgæmslum ásamt vagna- og hjólagæmslum og undir garði fullniðurgrafinni bilgeymslu sem tengist báðum stigahúsum.

SKILMÁLAR

3.1 BYGGINGARREITUR

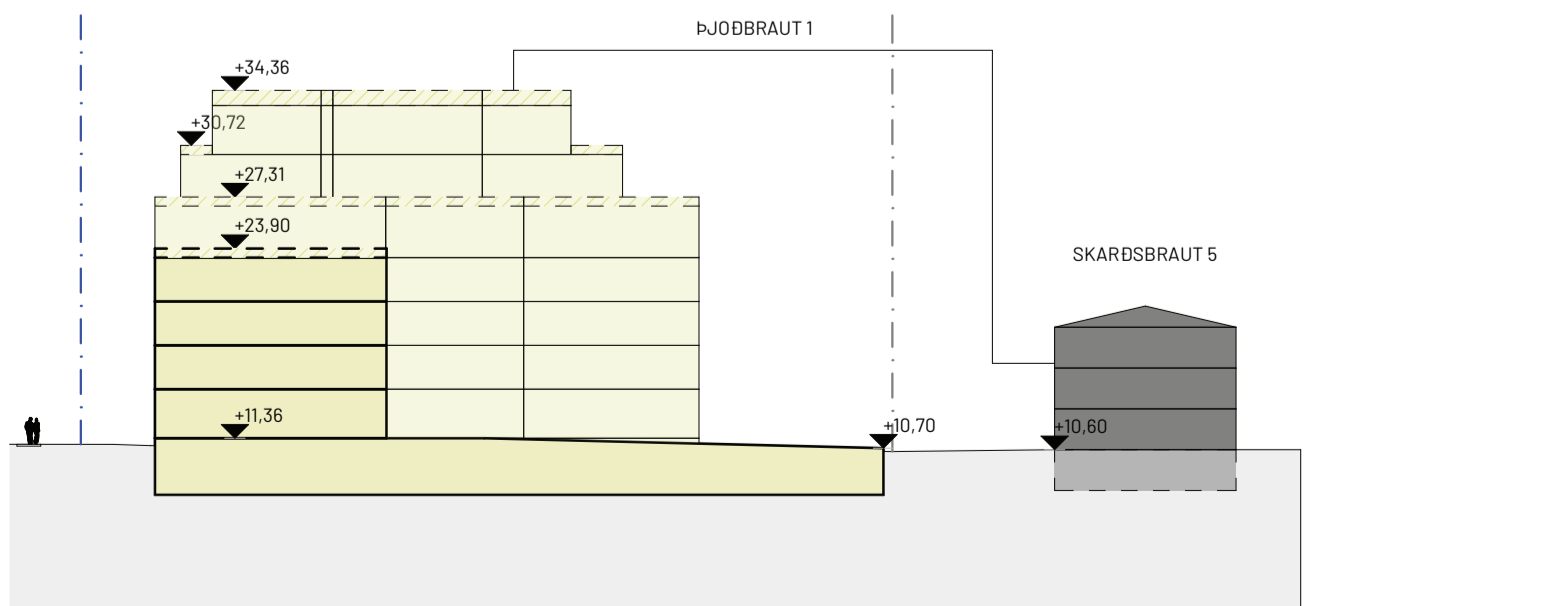
- 4 - 7 hæða stölluð bygging.
- 51 íbúðir í tveimur stiga- og lyftuhúsum. Leiðbeinandi samsetning íbúðagerða er 10-30% 2ja herb., 30-60% 3ja herb., 15-40% 4ra herb.
- Kjallari í gólfhæð bilgeymslu fyrir sérgæmslur, hjóla- og vagnageymslur ásamt tækniyrnum.
- Fullniðurgrafinn bilgeymsla sem tengist kjallara og stig- og lyftuhúsum.
- Fjöldi bílastæða ofan jarðar 21 stæði og neðan jarðar 48 stæði, samtals 69 stæði. Að meðaltali 1,35 bílastæði pr. íbúð.

3.2 FORM, ÚTLIT OG ALMENNAR GÆÐAKRÖFUR

Lögð er áhersla á vandaða hönnun byggingar hváð varðar innri gerð, form og útlit. Við útlitshönnun skal lögð áhersla á að líta- og efnisval á 6. og 7. hæðum verði með þeim hætti að það dragi sjónrænt úr hæð byggingarinnar. Hámarkshæðir eru sýndar á sneiðingum en leyfilegt er að minni byggingarhlutar s.s. loftræstibúnaður, lyftuskótt og reykháfar nái upp fyrir hæðarkóta. Ef ástæða þykir til er unnt að bregðast við mögulegum umferðarhávaða við Þjóðbraut og gatnamót hennar við Garðabraut með því að beita byggingartæknilegum aðgerðum í gluggum og opnanlegum fögum þannig að ákvæði um hljóðvist í íbúðum verði uppfyllt skv. byggingarreglugerð.

3.3 LÓÐ

Lóðarhafi sér um framkvæmdir og frágang lóðar og ber ábyrgð á samræmi við samþykktar teikningar og hæðarkóta skv. mæliblaði. Endanleg hæðarsetning verður samkvæmt mæliblaði. Mögulegar breytingar á stofnlögnum skulu gerðar í



SNEIÐMYNDB 1:500

7



FRUMHÖNNUN BYGGINGAR - SÚÐ-VESTURHORN - EKKI ENDANLEGT ÚTLIT

3



FRUMHÖNNUN BYGGINGAR - SÚÐ-AUSTURHORN - EKKI ENDANLEGT ÚTLIT

4

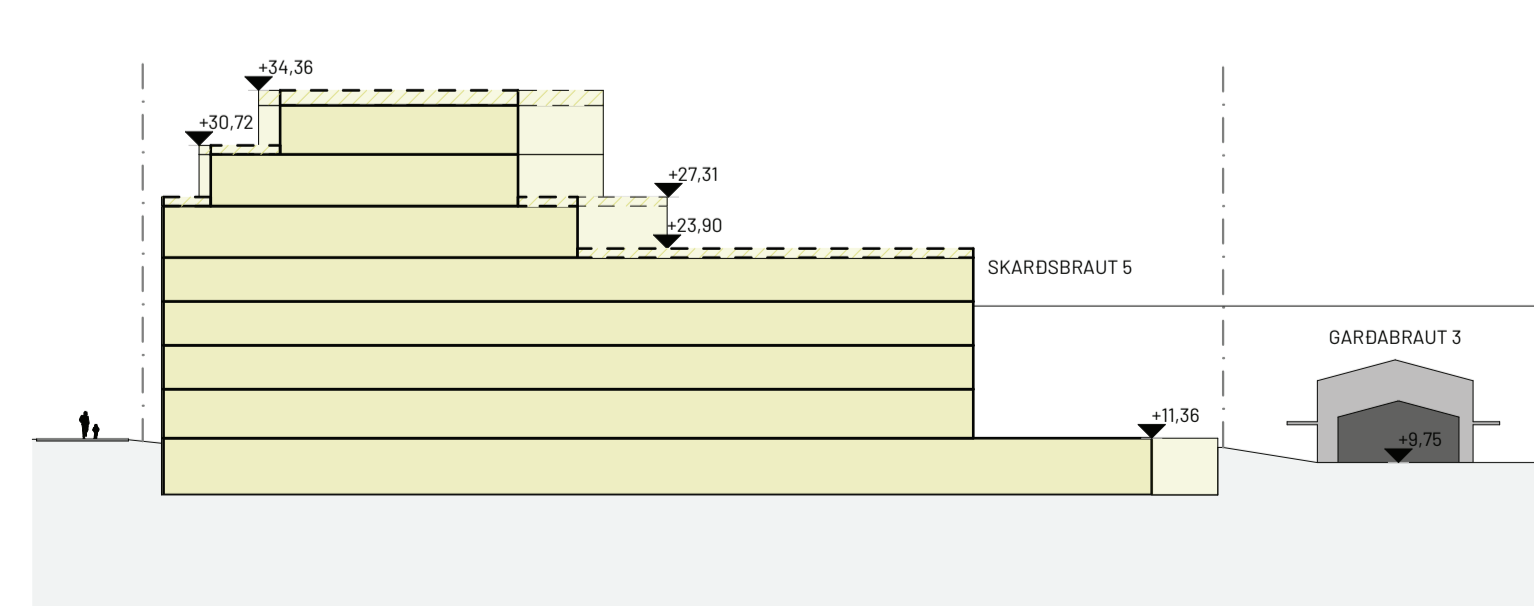


FRUMHÖNNUN BYGGINGAR - HÖRFET ÚR LOFTI - EKKI ENDANLEGT ÚTLIT

5

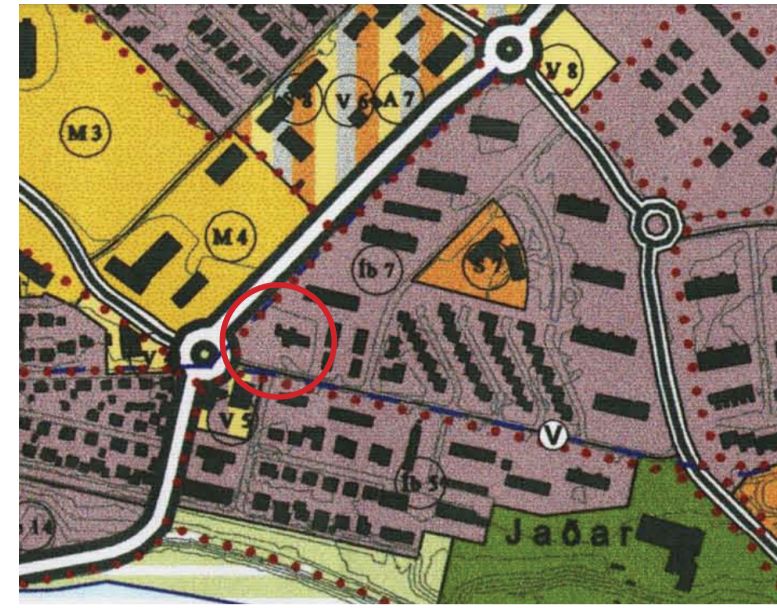
eru í gildandi aðalskipulagi og auglýstri aðalskipulagstillögu.

Fullbyggð lóð Garðabarut 1 mun fylla í ákveðið skarð í bæjarmyndinni þar sem ný bygging mun nýta lóðina talsvert betur en núverandi hús gerir. Umhverfið er mótað af einföldum mórernisma og ætti byggingarlist nútímans því að falla vel að því sem fyrir er. Stefnt er að því að með vandaðri hönnun muni bæjarmynd svæðisins styrkjast.

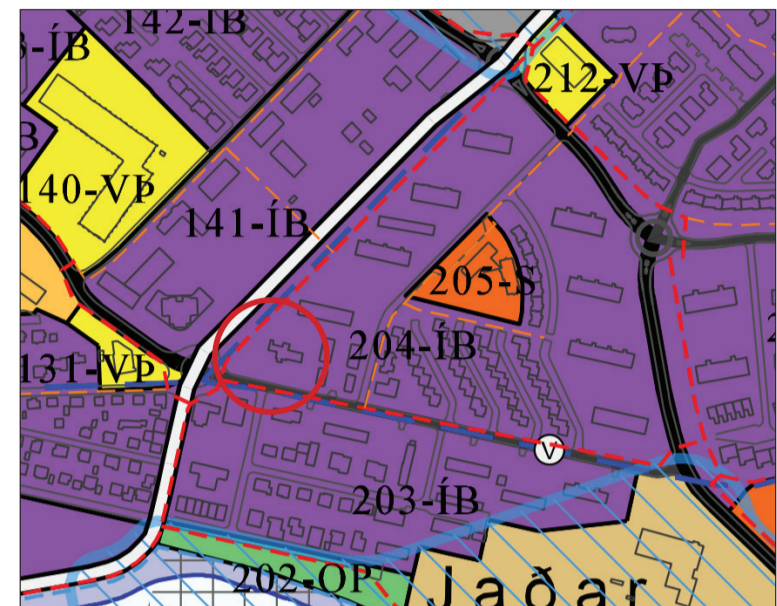


SNEIÐMYNDC 1:500

8



Hluti úr Aðalskipulagi Akraness 2005-2017



Hluti úr samþykktri tillögu að Aðalskipulagi Akraness 2021-2032

SKÝRINGAR:

- - - Mörk skipulags
- - - Veghelgunarsvæði vegagerðar
- - - Lóðamörk
- - - Breytt lóðamörk
- - - Byggingareitur bilgeymslu
- - - Byggingareitur húss
- - - Mörk hæðaskiptinga
- - - Bygging til niðurriffs
- L Leiksvæði (staðsetn. leiðb.)
- Djúpgámur (staðsetn. leiðb.)
- ▲ Innkeyrsla bilgeymslu
- ▲ Aðkoma að bílastæði
- Götur
- Næríggjandi byggingar
- Græn svæði innan lóðar

Deiliskipulag þetta sem auglýst var skv. 4l. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 með athugasemdafrestri frá _____ til _____ var samþykkt í skipulags- og umhverfisráði _____ og í bæjarstjórn Akraness þann _____ 2022.

Gildistaka deiliskipulagsins var auglýst í B-deild Stjórntíðinda þann _____ 2022.

Akraneskaupstaður _____ 2022
Sævar Freyr Þráinsson, bæjarstjóri

- Breytingar á uppráttum:**
- Breidd innkeyrslu að lóð hefur verið minnkuð til að mæta auknara umferðarþryggi.
 - Byggingin hefur verið færð um 1 meter frá lóðamörkum við Þjóðbraut til að mæta aðgengi að lýsingu við næríggjandi gangstigi.
 - Hæðarkóti bilgeymslupakks hefur verið lækkaður til þess að mæta betur landhæð á lóðamörkum við Skarðsbraut 1-5.
 - Sneiðingur hafa verið uppfærðar samsvarandi breytingum á upprætti.

- Breytingar í greinargerð:**
- Grein 3.3
 - Skilmálum um framkvæmd gangvart næríggjandi lóðum hefur verið bætt við.
 - Skilmálum gangvart núverandi lögnum á lóð hefur verið bætt við.

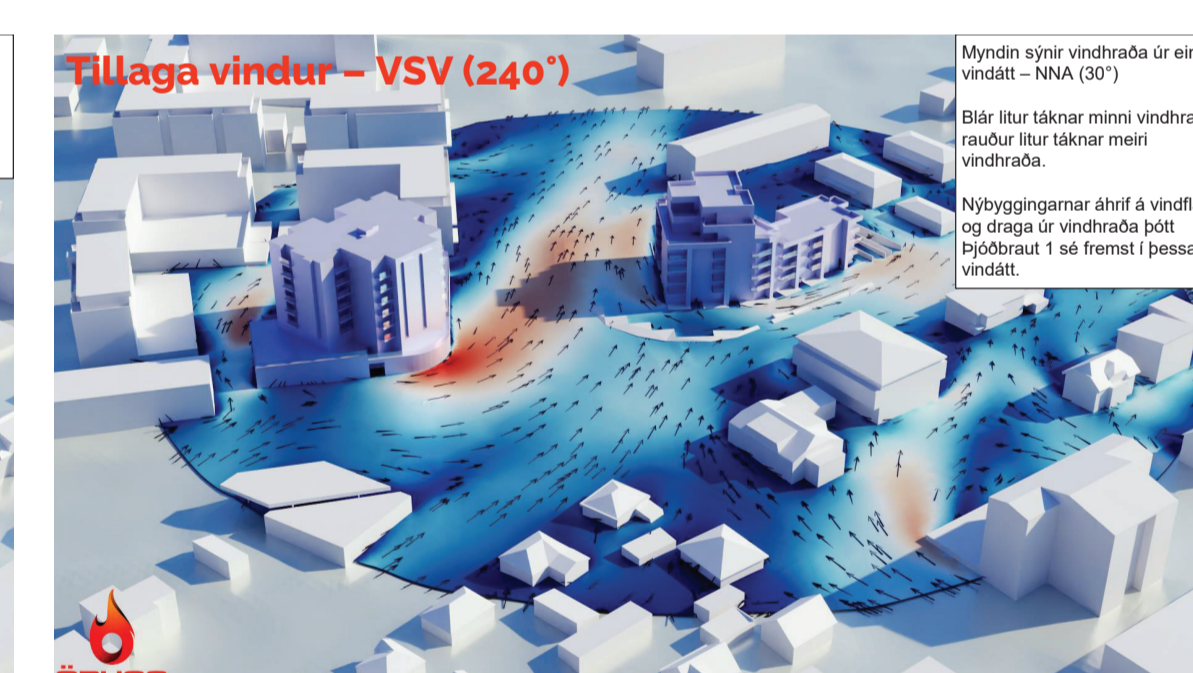
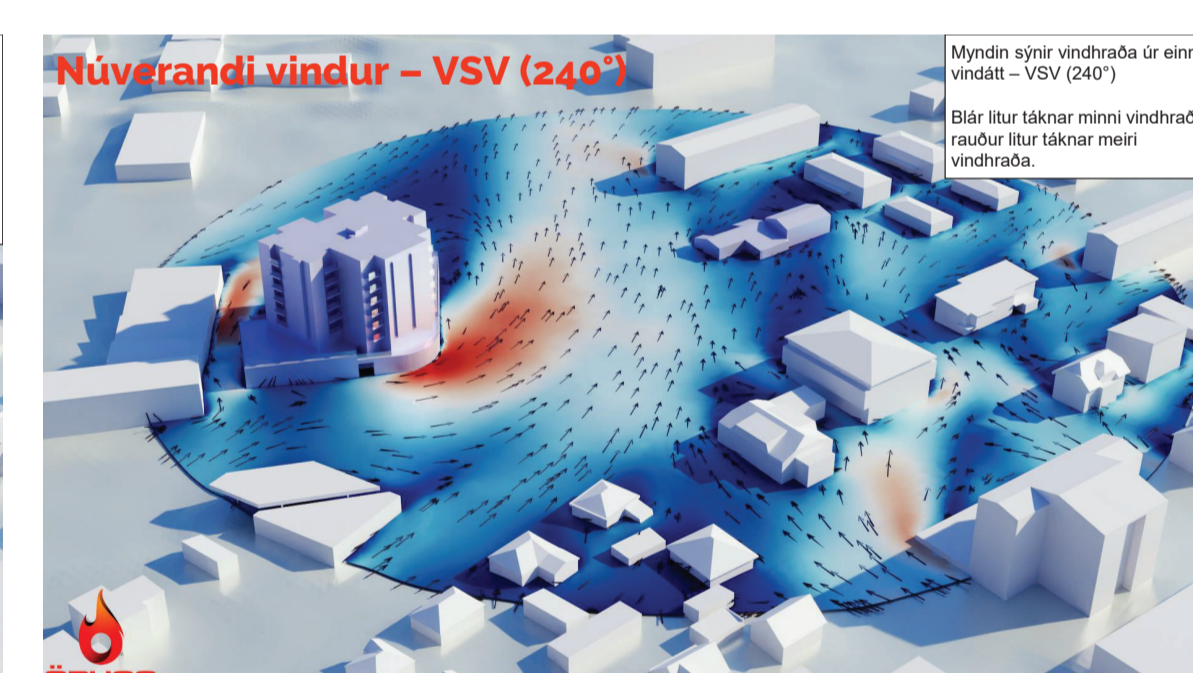
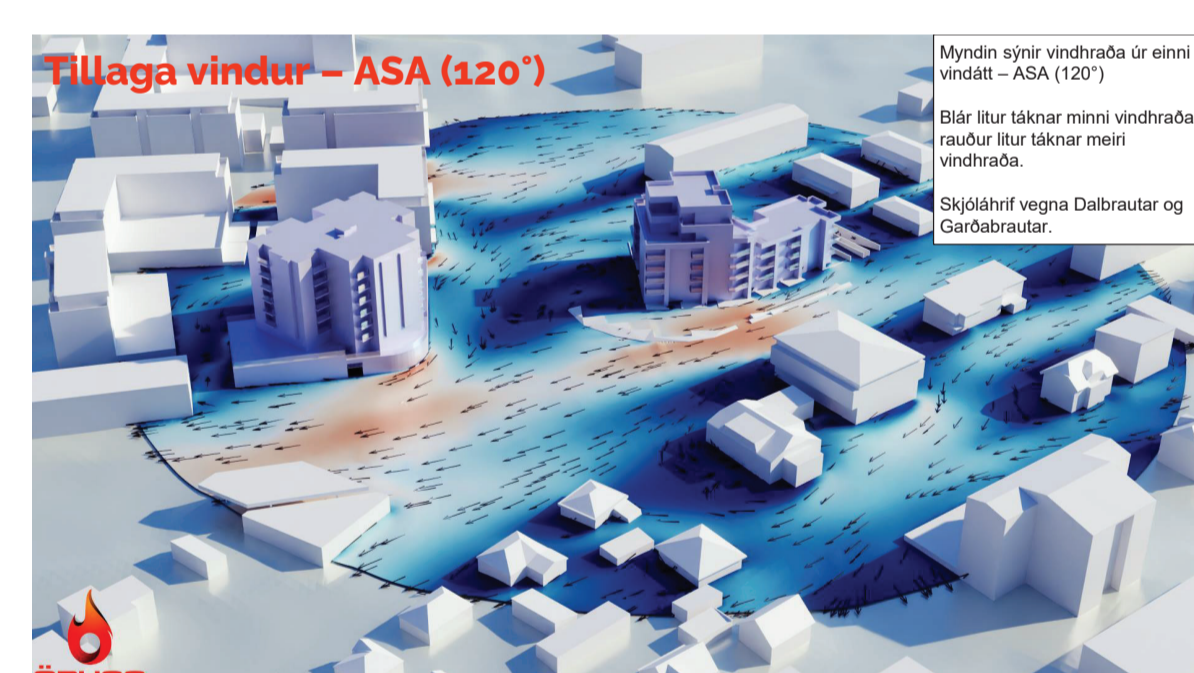
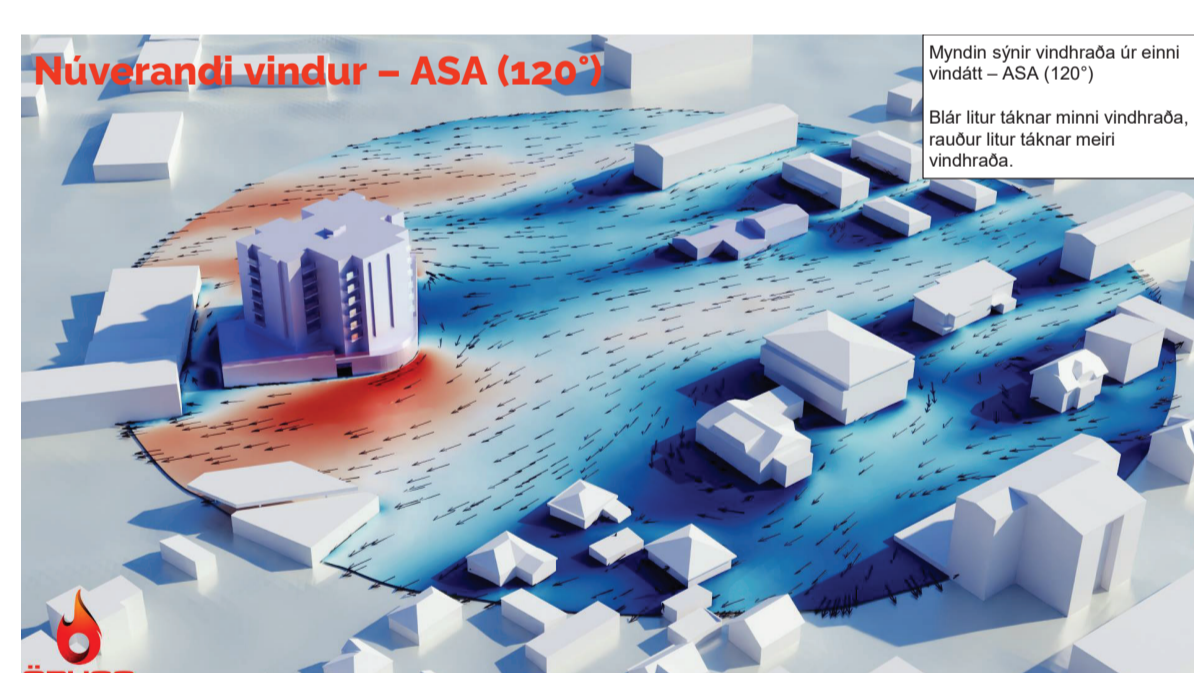
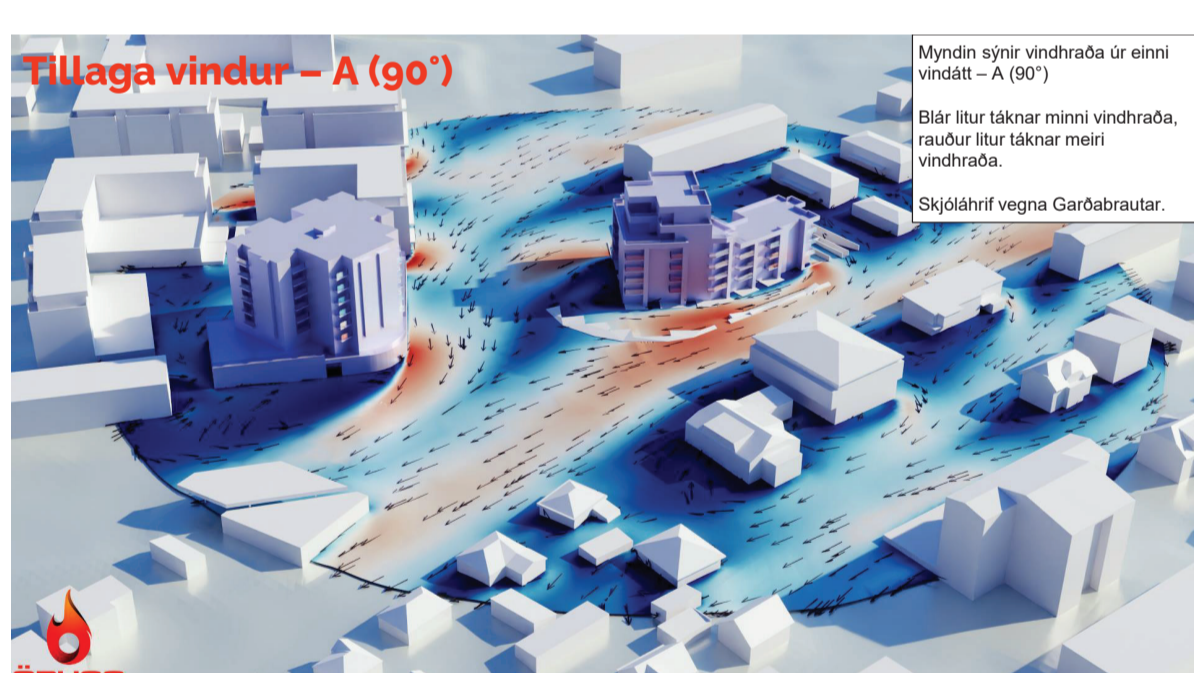
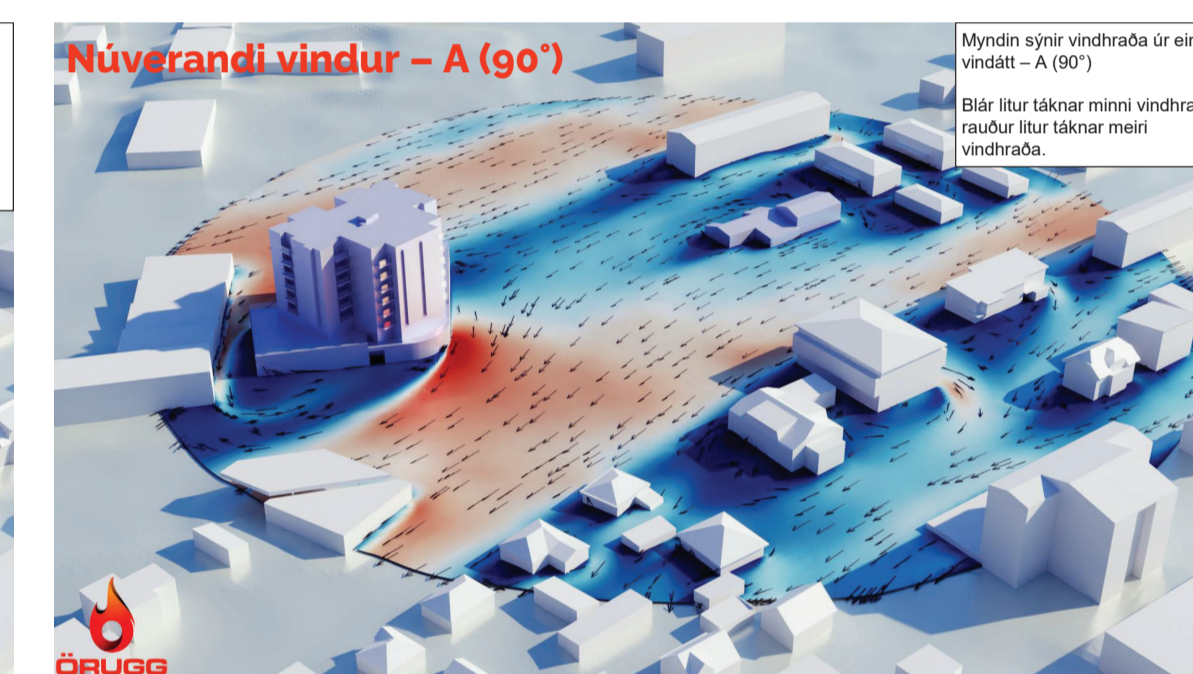
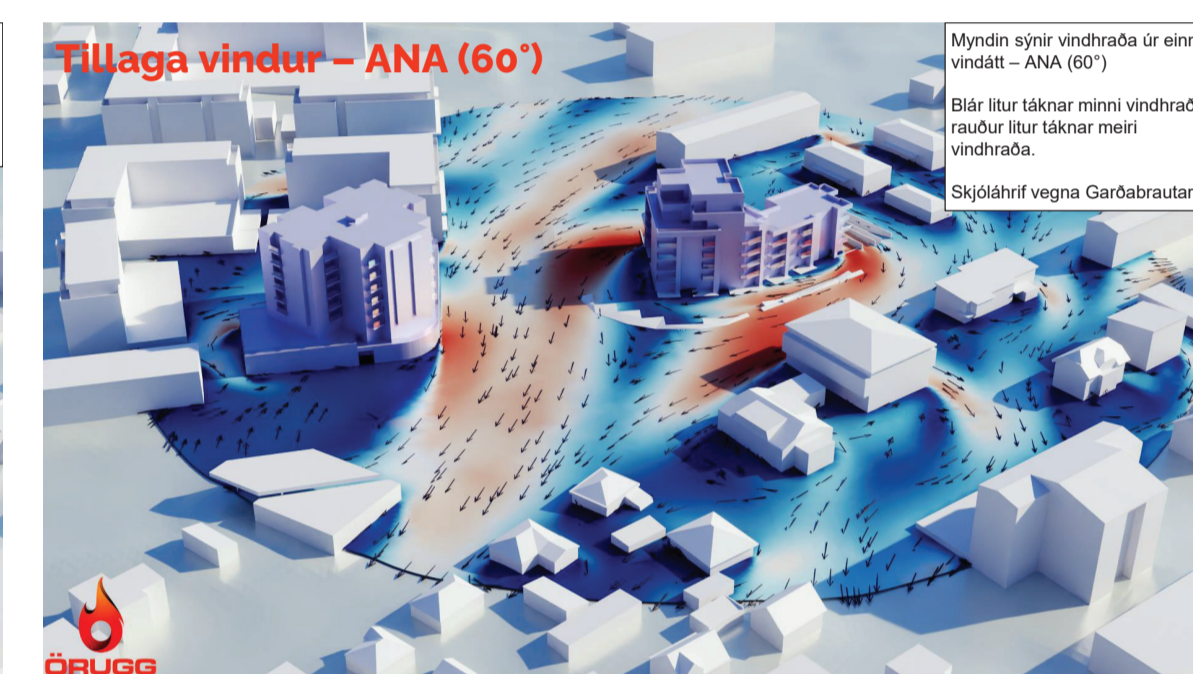
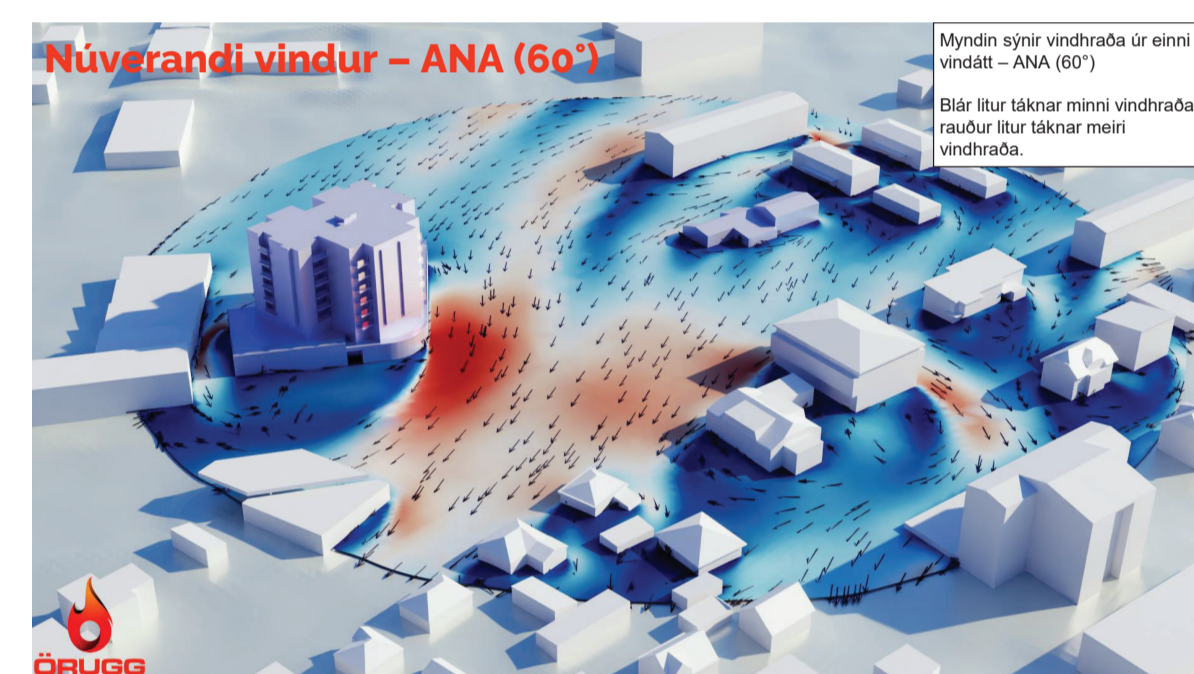
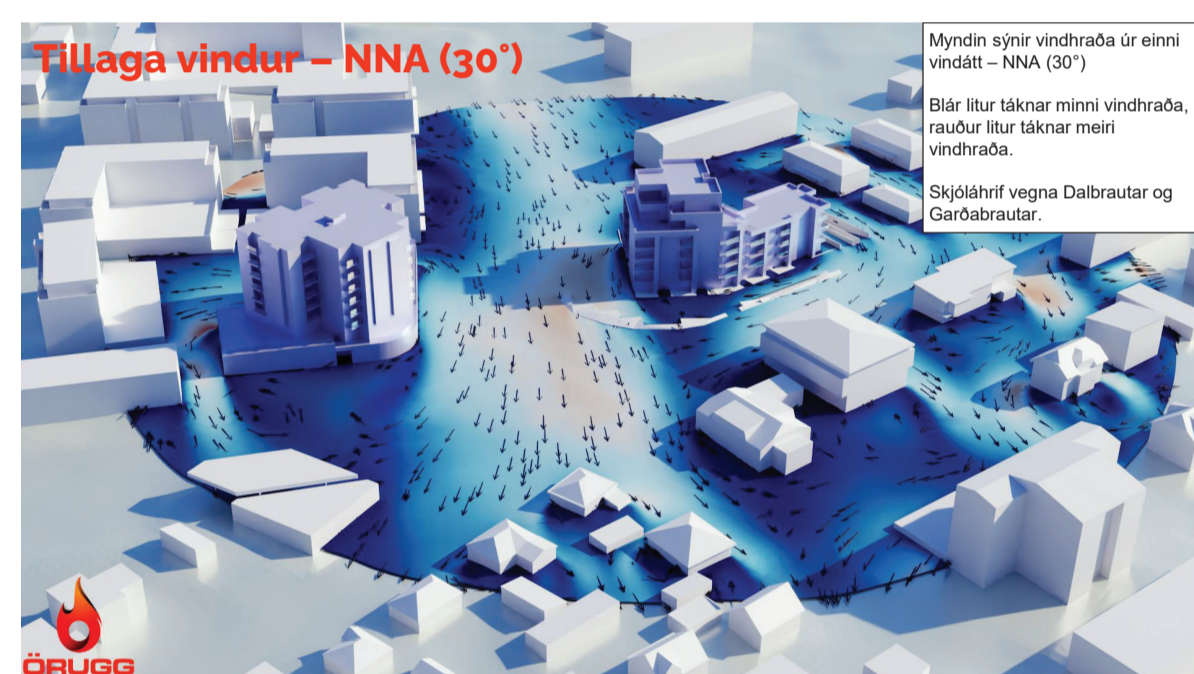
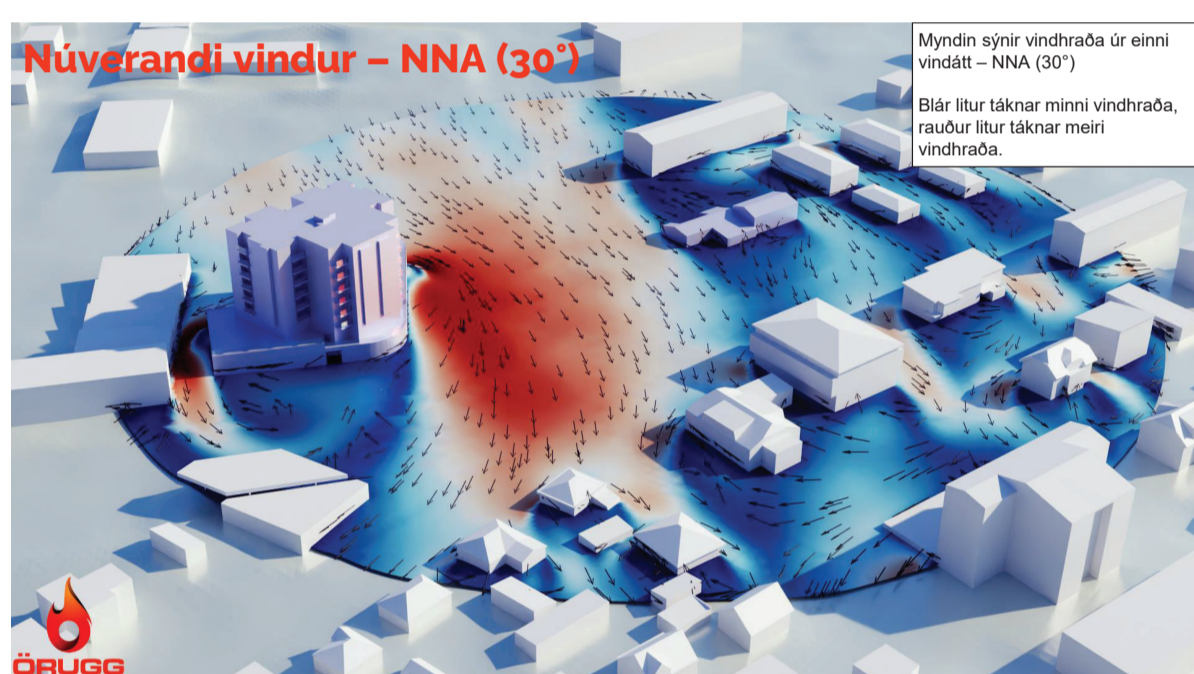
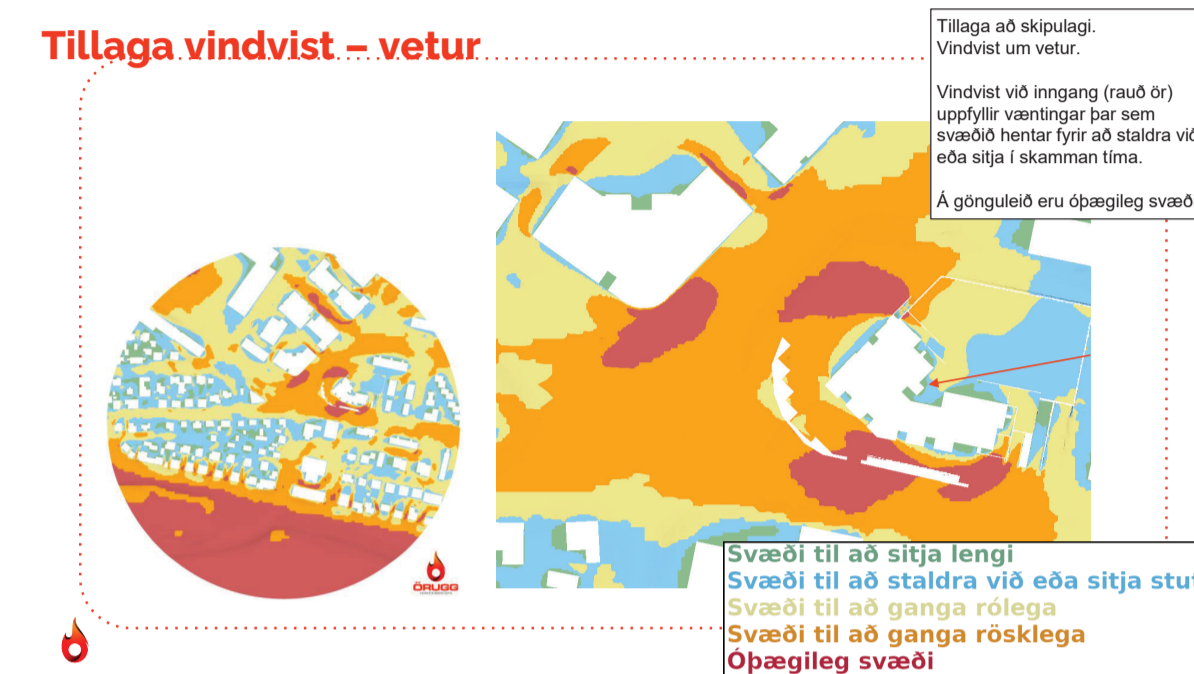
Efni: Deiliskipulag Garðabraut 1, Akranesi
Mælikvarði: 1:1000-A1
Dagsetning: 25.10.2022
Teikningarnúmer: 001.02
Uppfærsla: 17.03.2023

skala:
arkitektar

Ólaf Guðný Valdimarsdóttir, arkitekt FAL
kt.: 210954-4659
Helgi Steinar Halgason, arkitekt FAL
kt.: 030482-3449

Þjargargötu 1 - 2. hæð
102 Reykjavík

SKÝRINGARMYNDIR MEÐ DEILISKIPULAGI GARÐABRAUTAR 1, AKRANESI - VINDGREINING OG SKUGGAVARP



Vindgreining

Niðurstöður

- Gardabraut 1 hefur jákvæð áhrif á vindafar við Þjóðbraut 1
 - Almenn dregur Gardabraut úr vindhraða við Þjóðbraut 1
 - Rauð og óþægileg svæði munu hverfa um sumar við Þjóðbraut 1
 - Appelsínugult svæði (róskegla) mun minnka töluvert um sumar við Þjóðbraut 1
 - Rauð og óþægileg svæði munu minnka mikið um vetur við Þjóðbraut 1
 - Varasöm svæði munu minnka umtalsvert við Þjóðbraut 1
- Vindvist í kringum Gardabraut 1 verður almennt betri en vindvist við Þjóðbraut 1
 - Mismunandi væntingar eru gerðar til vindafars við bygginganna vegna gerð þeirra
 - Við Gardabraut 1 er vindvist metin við innganga, sérafnotareiti og gönguleið
 - Við Þjóðbraut 1 er vindvist metin við innganga við verslanir og þjónustu
- Vindvist við innganga og sérafnotareiti við Gardabraut 1 uppfyllir væntingar
 - Vindvist við innganga sýnir blá svæði á sumrin og vetur
 - Vindvist upp við bygginguna sýnir mikið græn svæði um sumar



SKUGGAVARP

Sumarsólstöður og vor-/hausjafndægur

