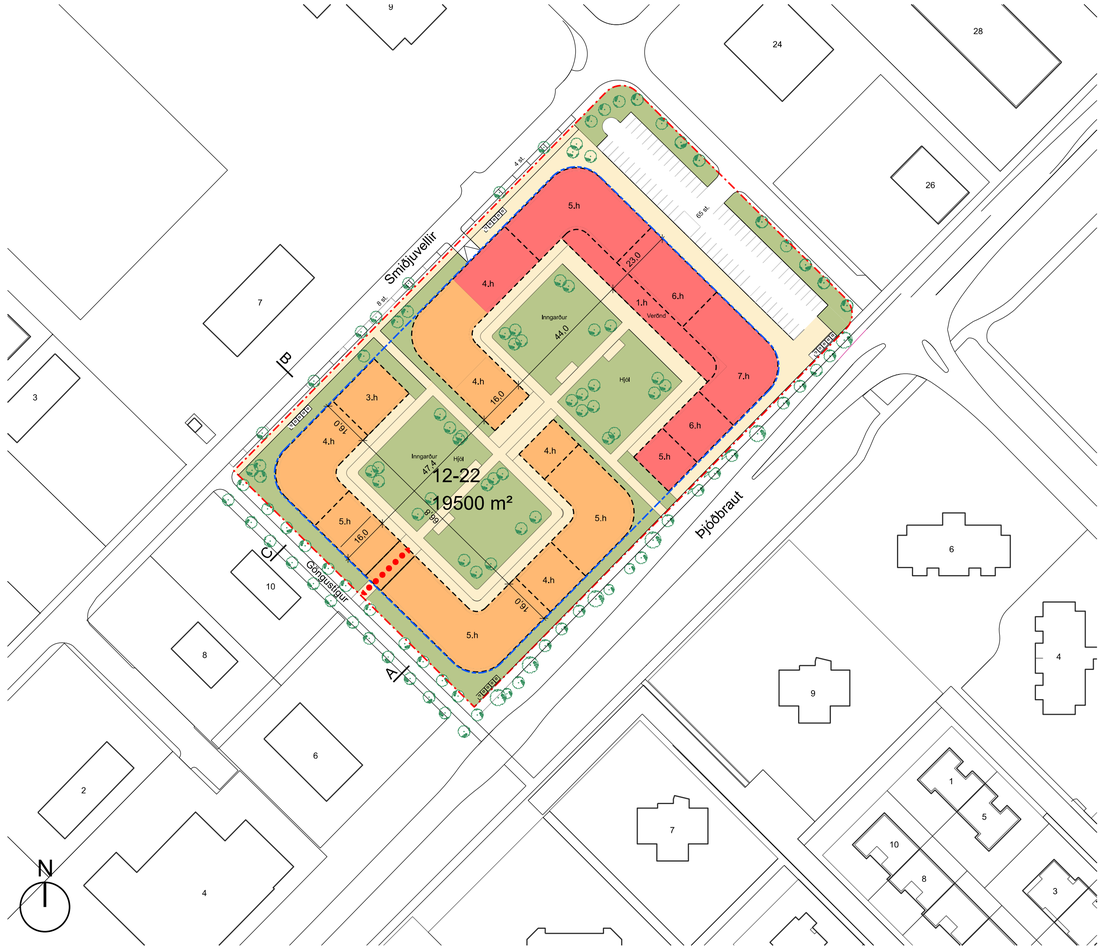
DEILISKIPULAG - Smiðjuvellir 12-22 - Akranes

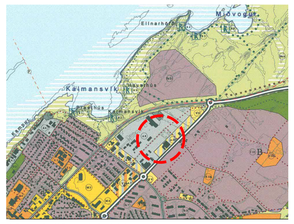
GILDANDI DEILISKIPULAG SAMÞYKKT Í NÓVEMBER 2018

MKV. 1:1000



DEILISKIPULAGSTILLAGA

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 Stjörnartíðinda 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 göngustíg 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 aðgengilegt 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

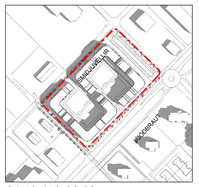
Alls: 32.350 m²

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

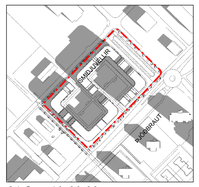
FRÁGANGUR:
Yfirborð bílastæða verður malbikað en stæðlið sjálft umkringt trjám. Milli bygginga er gert ráð fyrir góðri lýsingu, gönguleiðum og gróðri svo fæði gangandi og hjólandi vegfarenda verði óhindrað. Húsagerðir eru frjálsar að öðru leyti en því sem þessir skilmálar segja til um. Lagt er upp með 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 snéiðlingum og mega lyftuhús, stigahús og loftræsisamstæður fara yfir uppgefna kóta. Kótar eru leiðbeinandi.

Skuggavarp breytts deiliskipulags

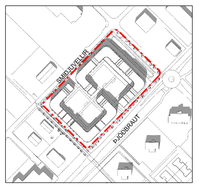
Gerðir voru skuggauppdrættir af jafndægri, (vor og haust) og á sumarsólstöðum 21 jún. Miðað er við kl. 9.00, 13.00 og 17.00.



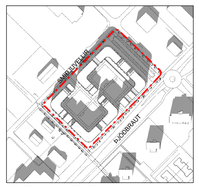
21 Júní kl. 09:00



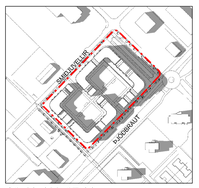
21 Sept kl. 09:00



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

DEILISKIPULAGSBREYTING
Breytingin tekur til skipulags lóðanna við Smiðjuvelli 12-22 sem eru sameinaðar í eina lóð. Stærð lóðarinnar er um 19800 m² og afmarkast af Smiðjuvöllum að norðvestan og norðaustan, þjóðbraut að suðaustan og göngustíg 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 íbúðarhús og atvinnuhúsnæði á hluta jarðhæðar.

MARKMIÐ
Svæðið milli Smiðjuvalla og þjóðbrautar verði að mestu leyti blanda af íbúðarhúnæði og atvinnuhúsnæði og myndi heilsteypt lífandi hverfi með blandaðri byggð. Hverfið tengist núverandi gönguleiðum bæjarins og verður aðgengilegt gangandi og hjólandi vegfarendum.

BYGGINGARREITIR, HÆÐIR HÚSA OG FORM.
Hæð húsa eru á bilinu 3 - 7 hæðir og er hæst þar sem þau marka aðkomu inn í bæinn og mynda kennileyti lóðarinar. Byggingarreitir eru afmarkaðir eftir húshæðum.
Málsetningar á deiliskipulagsuppdrætti eru leiðbeinandi en verða gefnar upp á hæðar- og mælilíðlum, gefnum út af Akranesbæ. Gefnar eru upp hámarkshæðir bygginga. Efstu brúnir útveggja mega ekki fara upp fyrir tilgreindar hámarkshæðir en heimilt er að lyftuhús, loftræstisamstæður o.þ.h. fari 1,2 metra upp fyrir gefnar hæðir. Byggingar skulu vera rúnaðar eins og sýnt er á deiliskipulagsuppdrætti. Allur kostnaður sem hlýst að breytingum verður á höndum lóðarhafa. Svalir og minni útskot mega fara út fyrir byggingareiti.

SVALIR, SVALAGANGAR, ÚTBYGGINGAR.
Minni háttar svalagangar eru heimilir, en þó aðeins á húshliðum sem snúa frá götum. Heimilt er að fara með útbyggingar og svalir á efri hæðum út fyrir byggingarreit allt að 1.2m en ekki lengri en 5m og ekki meira en 20% húshliða.

ÞAK
þaksvalir eru æskilegar þar sem aðstæður leyfa. Gert er ráð fyrir stölluðu húsi með þaksvölum og flötu þaki. Leitast skal við að klæða þök grasi eða öðrum gróðri. Þak skal vera yfir þaksvölum a.m.k að hálfu leyti. Þakform er annars frjálst.

KYNNING BYGGINGARÁFORMA.
Kynna skal fyrirhuguð byggingaráform með því að leggja fram forteikningar þar sem kemur skýrt fram hvernig byggingar og lóð uppfylla markmið deiliskipulagsins.
Byggingar- og skipulagsnefnd hefur heimild til að hafna byggingaráformum telji hún að þau standist ekki kröfur deiliskipulagsins. Hönnun húsa skal bæta gæði umhverfisins og byggðarinnar og vera gæða byggingarlist.

BÍLASTÆÐI, BÍLGEYMSLA, HJÓLAGEYMSLUR
Gert er ráð fyrir hjólageymslum í tengslum við íbúðir og starfssemi. Gera skal ráð fyrir að lágmarki 6 hjólastæðum fyrir hverja 1.000 m² atvinnuhúsnæðis. Að lágmarki skal vera 1 hjólastæði fyrir hverja íbúð. Hjólgeymslur fyrir íbúðir verða í kjallara, en hjólastæði fyrir gesti í inngarði.
Bílgeymsla verður vel upplýst með skýrri aðkomu að stigahúsum. Stæði verða útbúin með rafþeðslu fyir bíla í samráði við reglur Akranesbæjar.

LÓÐ, GRÓÐUR, LÓÐAHÖNNUN
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. Gæta skal að vönduðu leikusvæði fyrir börn í inngarði. Burðarvirki bílakjallara þarf að geta að hluta borið aukna jarðvegsdýpt, að lágmarki 60 cm, í gróðurkössum og upphækkunum á tilteknum stöðum innan lóðar.
Teikningar landslagsarkitekta af lóð og inngörðum skulu fylgja aðaluppdráttum. Sérnotafletir á götuhæð mega ná að hámarki 3 m inn í inngarð viðkomandi lóðar frá útvegg. Ekki er heimilt að afmarka sérafnotafleti á lóð með skjólveggjum nema um sé að ræða skjólveggi sem eru sýndir á aðaluppdráttum. Hæð skjólveggja er að hámarki 120sm.

ÍBÚÐIR
Íbúðir verði fjölbreyttar og með gott innra skipulag og góð birtuskilyrði.
Skjólgóðar svalir / verönd skulu fylgja hverri íbúð og snúa vel að sól. Huga skal að skjóli fyrir innsýn og vindi. Staðsetning vistarvera taki mið af dagsbirtu og útsýni. Íbúðir skulu ekki vera vera dýpri en 13 - 14m. Gæta skal sérstaklega að dagsbirtuskilyrðum í íbúðum. Æskilegt er að íbúðir séu gegnumgangandi eða hafi glugga til a.m.k. tveggja hliða. Stærð og staðsetning glugga skal taka mið af dýpt rýmisins og öðrum atriðum sem geta haft áhrif á birtuskilyrði, t.d. svalir yfir gluggum.
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%

SKUGGAVARP
Hæð byggðar á skipulagssvæðinu er 3-7 hæðir. Gerðir voru skuggauppdrættir af jafndægri, (vor og haust) og á sumarsólstöðum 21 jún. Miðað er við kl. 9.00, 13.00 og 17.00. Einnig var gerðar skýringamyndir sem sýna sólskinstíma á davalarsvæði 1. maí kl. 9-17. Skuggavarp húss hefur ekki teljandi áhrif á nærumhverfi.

MEÐHÖNDLUN SORPS, DJÚPGÁMAR.
Meðhöndlun úrgangs skal vera samkvæmt gildandi reglugerðum um meðhöndlun úrgangs. Gert er ráð fyrir djúpgámum á inn á lóð. Staðsetningar eru sýndar á deiliskipulagsuppdrætti og eru leiðbeinandi. Akranesbær sér um sorphirðu.

HLJÓÐVIST
Gera skal grein fyrir hljóðvist við byggingar og tryggja með aðgerðum að hljóðstig verði innan marka gildandi reglugerðar.

ÁHRIFAMAT FRAMKVÆMDA
Við endurnýtingu lóðarinnar Smiðjuvelli 12-22 og niðurrif iðnaðarbygginga á lóðinni er stigið skref í að þróa svæðið í samræmi við deiliskipulagsramma Smiðjuvalla og Aðalskipulag, með það að markmiði að mynda heilsteypt bæjarhverfi.

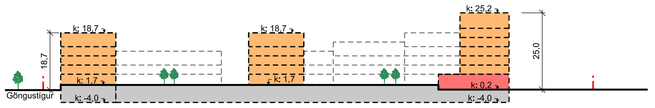
DREIFISTÖÐVAR OG LAGNIR
Útfærsla og bygging spennistöðva verður gerð í fullu samráði við veitustofnanir. Lagnaleiðir jarðstrengja til og frá spennistöðvum skulu vera aðgengilegar til lagningar og viðhalds.
Fráveita, heitt og kalt vatn skulu anna svæðinu fullbyggðu. Kvaðir varðandi lagnir koma fram á uppdráttum og mælibílöðum.

STÆRÐIR / STARFSEMI

Lóðarstærð		15.800 m²
Byggingarmagn ofanjarðar:	Atvinnuhúsnæði	3.300 m²
	Íbúðarhúsnæði	27.000 m²
	Samtals	30.300 m²
Fjöldi íbúða hámark		266
Byggingarmagn neðanj.	Geymslur/ tækniým	7.000 m²
Byggingarmagn neðanj.	Bílgeymsla	8.085 m²
Samtals byggingarm. neðanjarðar		15.085 m²
Samtals byggingarm.		45.385 m²

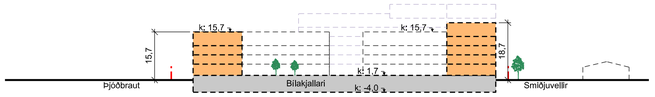
Bílastæðakrafa (1 st / 90m²) en þó eitt stæði á íbúð.

Bílastæði ofanjarðar innan lóðar	65
Bílastæði ofanjarðar í götu	12
Bílar í bílgeymslu, (lágmark)	266
Samtals bílastæði (lágmark)	343
Nýtingarhlutfall ofanjarðar:	1,50
Nýtingarhlutfall með kjallara:	2,30



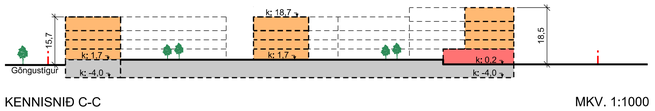
KENNISNIÐ A-A

MKV. 1:1000



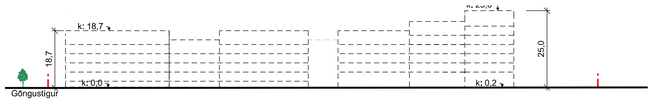
KENNISNIÐ B-B

MKV. 1:1000



KENNISNIÐ C-C

MKV. 1:1000



ÁSÝND AÐ ÞJÓÐBRAUT

MKV. 1:1000

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

VERKHEITI: Smiðjuvellir 12-22 Akranesi Deiliskipulagsupprátt	
TEGUND TEIKNINGAR: DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR	MKV. Á A1: 1:2000
HEITI TEIKNINGAR: Deiliskipulagsupprátt Skilmálasnið	HANNAÐ: GÓS
	TEIKNAÐ: GÓS
	YFIRF.: ÁBM
	DAGS.: 08.12.2022
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.