

# DEILISKIPULAG DALBRAUTARREITS

AKRANESI  
BREYTING - NORÐURHLUTI  
5. FEBRÚAR 2025



TEIKNA

TEIKNISTOFA ARKITEKTA

Skipulags- og umhverfissvið  
Akraneskaupstaðar





## EFNISYFIRLIT

<b>1</b>	<b>MEGINATRIÐI SKIPULAGSINS.....</b>	<b>4</b>
1.1	YFIRLIT.....	4
1.2	ÁHERSLUR VIÐ GERÐ DEILISKIPULAGSINS.....	4
1.3	BYGGÐAMYNSTUR.....	4
1.4	HELSTU MAGNTÖLUR.....	6
<b>2</b>	<b>FORSENDUR .....</b>	<b>7</b>
2.1	STAÐHÆTTIR.....	7
2.2	SKIPULAGSÁÆTLANIR .....	8
2.3	SAMGÖNGUR .....	10
<b>3</b>	<b>DEILISKIPULAGSÁKVÆÐI.....</b>	<b>11</b>
3.1	ALMENN ATRIÐI .....	11
3.2	LÓÐIR OG LANDNOTKUN.....	12
3.3	FJÖLBÝLISHÚS .....	13
3.4	GATNA- OG STÍGAKERFI .....	16
3.5	BÍLASTÆÐI.....	17
3.6	VEITUR .....	18
3.7	FRAMKVÆMD DEILISKIPULAGSINS.....	19
<b>4</b>	<b>ÖNNUR ÁKVÆÐI.....</b>	<b>20</b>
4.1	MÆLIBLÖÐ.....	20
4.2	HÖNNUNARGÖGN.....	20
4.3	AÐRIR SKILMÁLAR.....	21
<b>5</b>	<b>UMHVERFISMATSSKÝRSLA .....</b>	<b>22</b>
A.	YFIRLIT OG TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR .....	22
B.	MAT Á LÍKLEGUM UMHVERFISÁHRIFUM .....	22
C.	RAUNHÆFIR VALKOSTIR M.T.T. MARKMIÐA.....	23
D.	MÓTVÆGISAÐGERÐIR OG VÖKTUN .....	23
E.	SAMANTEKT .....	23
F.	AÐRAR UPPLÝSINGAR .....	23
<b>6</b>	<b>SKIPULAGSFERLI OG AFGREIÐSLA .....</b>	<b>24</b>
6.1	LÝSING.....	24
6.2	KYNNING OG AUGLÝSING .....	24
6.3	SAMÞYKKT.....	24
<b>7</b>	<b>VIÐAUKI .....</b>	<b>25</b>
7.1	SKUGGAVARP .....	25

**Akraneskaupstaður**

Skipulags- og umhverfissvið

Dalbraut 4

300 Akranes

Kt: 410169-4449

Sími: 433 1000

**TEIKNA - teiknistofa arkitekta**

Kaupangi v/Mýrarveg

600 Akureyri

[www.teikna.is](http://www.teikna.is)

[arni@teikna.is](mailto:arni@teikna.is)

Sími: 461 5508

© Akraneskaupstaður 2025

© TEIKNA - Teiknistofa arkitekta ehf. 2025

# 1 MEGINATRÍÐI SKIPULAGSINS

Deiliskipulagsáætlun þessi er breyting á gildandi deiliskipulagi Dalbrautarreits á Akranesi (svæði ÍB-141 í aðalskipulagi). Í gildi er deiliskipulag frá 1988 með meginbreytingum 2006 og 2017 (sjá nánar kafla 2.3). Breytingin á við norðurhluta svæðisins þar sem upphafleg deiliskipulagsákvæði gilda að mestu ennþá með áherslu á verslanir, skrifstofur og iðnað.

Skipulagssvæðið er um 1,9 ha að flatarmáli og nær yfir lóðirnar Þjóðbraut 9, 11, 13 og 13a, Dalbraut 10, 14 og 16 (engin lóð er skráð nr. 12) og efsta hluta Dalbrautar 8. Með staðfestingu nýs Aðalskipulags Akraness 2021-2033 varð stefnubreyting um landnotkun á svæðinu þannig að í stað atvinnustarfsemi verði þar íbúðarsvæði með blandaðri byggð og er deiliskipulagsbreyting þessi gerð til samræmis við það.

Tillaga að breyttu deiliskipulag norðurhluta Dalbrautarreits er sett fram á uppdrætti nr. 11, dags. 5.2.2025, greinargerð þessari og skýringaruppdrætti nr. 12.

## 1.1 YFIRLIT

- Norðurhluta Dalbrautarreits breytt til samræmis við Aðalskipulag Akraness 2021-2033. ÍB-141 (landnotkunarreitir aðalskipulags) verður íbúðarsvæði með blandaðri byggð.
- Um er að ræða endurnýjun byggðar þar sem nýbyggingar koma í stað núverandi atvinnuhúsnæðis. Þjóðbraut 13 mun standa áfram óbreytt. Önnur núverandi hús verða rifin.
- Áfangaskipting:
  1. Dalbraut 10 og 14, Þjóðbraut 9 og 11.
  2. Dalbraut 16.
  3. Hugsanlegar breytingar á Þjóðbraut 13 verða einungis gerðar með formlegri breytingu á deiliskipulaginu. Á þessu stigi er ekki gert ráð fyrir breytingum á Þjóðbraut 13 fyrir utan minni háttar stækkun lóðar og breyttri aðkomu frá Esjubraut. Til greina kemur að þar verði einnig íbúðarhúsnæði.
- Gert verður ráð fyrir þriggja til fimm hæða íbúðarbyggð. Meginhluti hennar verður randbyggð umhverfis inngarð. Bílageymslur verða undir útivistarlóðum. Atvinnustarfsemi verður á þeim hluta jarðhæða Þjóðbrautar 9 og 11, sem snúa að Þjóðbraut.
- Lögð verður áhersla á gæði bygginga og íbúða.
- Svigrúm er í hlutfalli íbúðagerða sbr. kafla 3.4.3. Smáíbúðir, eins og tveggja herbergja, verði að hámarki 20-30% af íbúðafjölda í hverju húsi.
- Breyting á lóð Dalbrautar 8. Stækkun lóðar, breytt aðkoma, fjölgun bílastæða og tenging til norðausturs. Breytingin nær lítillega inn á skipulagssvæði suðurhluta Dalbrautarreits frá 2017.

## 1.2 ÁHERSLUR VIÐ GERÐ DEILISKIPULAGSINS

- Unnið er áfram með hefðbundna bæjarmynd kaupstaðar sem byggist á ákveðnum bæjarrýmum, götum og gördum. Byggingar mynda göturými og skýr greinarmunur er á almannarýmum og húsaagörðum.
- Endurnýting svæðisins (niðurrif og nýbyggingar) kallar á þetta byggð.
- Leggja þarf áherslu á gæði bygginga m.t.t. notagildis, tæknilegra gæða og fegurðar.
- Gæði búsetu-umhverfis og byggingarlistar, s.s. gæði íbúða og útisvæða sem tryggja notagildi fyrir margar kynslóðir, skiptir meginmáli gagnvart umhverfisáhrifum byggðarinnar. Settir eru skilmálar með gæðakröfum.

## 1.3 BYGGÐAMYNSTUR

Unnið er með sömu eða svipaða skipulagshugmynd og í deiliskipulagi suðurhluta svæðisins frá 2006, sem byggist á hefðbundinni bæjarmynd með s.k. randbyggð þar sem byggingar móta göturými og garða. Stefnt er að þéttri blandaðri byggð þar sem miðbæjarstarfsemi verður á jarðhæð húsa við Þjóðbraut.

Í skipulagstillögunni er gert ráð fyrir um 117-154 nýjum íbúðum á svæðinu og er þá miðað við að meginhluti íbúða verði hefðbundnar fjölskylduíbúðir, meðalstærð um 90-100 m<sup>2</sup>. Þar sem bílastæðakröfur miðast við stærð íbúða verður mögulegt að byggja fleiri íbúðir að vissu marki með því að breyta hlutföllum íbúðastærða, þ.e. byggja fleiri litlar íbúðir á kostnað stórra (sjá kafla 3.4.3). Stefnt er að því að fjölbreyttar íbúðarstærðir verði í öllum húsunum.

Um er að ræða þetta kaupstaðabyggð, sem gerð er möguleg með því að hafa hluta bílastæða neðanjarðar. Nýtingarhlutfall skipulagssvæðisins í heild verður um 1,4 (sjá kafla 3.2.3).



1. mynd Yfirlitsuppráttur. Byggðamynstur, randbyggð með inngörðum. Loftmynd: Loftmyndir ehf. 2023.

Hluti bílastæða verður í bílageymslum undir húsunum og húsagörðum. Lyfta verður í öllum húsunum og verða bílastæði því vel aðgengileg innanhúss. Ný íbúðarhús verða þriggja til sex hæða og eru lægri húsin næst núverandi íbúðarhúsum vestan Dalbrautar og eru efstu hæðir inndregnar götumegin. Lóð Dalbrautar 8 er stækkuð til þess að fjölga bílastæðum og bæta aðkomu að húsinu.

Lögð verður áhersla á gæði íbúða og tengsl þeirra við umhverfið, bæði göturými/almannarými og garð. Gólf íbúða á jarðhæð verður 0,9 m yfir gangstéttarhæð þannig að ekki verður innsýn í íbúðirnar frá gangstétt. Húsagarðar ofan á bílageymslum eru mikilvæg útivistar- og leiksvæði og skal tekið mið af því í burðarvirki bílageymslna.

Samþykkt deiliskipulagsins felur ekki í sér framkvæmdaskyldu. Allar framkvæmdir á skipulagssvæðinu skulu vera í samræmi við deiliskipulagsupprátt og –ákvæði.



2. mynd Skipulagssvæðið séð úr vestri. Einfalt líkan sýnir dæmi um rúmtak bygginga. (Byggingar á suðurhluta svæðisins hafa ekki verið uppfærðar til samræmis við hönnun).

## 1.4 HELSTU MAGNTÖLUR

- Heildarbyggingarmagn nýbygginga: 20.040 m<sup>2</sup>
  - Þar af rými fyrir atvinnustarfsemi: 684 m<sup>2</sup>
  - Þar af íbúðarrými: 12.730 m<sup>2</sup>
- Áætlaður íbúðafjöldi: 117 – 154
- Reiknuð bílastæðapörf við nýbyggingar: 274
  - Mögulegur bílastæðafjöldi um 300
  - Þar af almenn stæði við Dalbraut: 15
  - Þar af í bílageymslum: 156
- Niðurrif núverandi bygginga: 2.424 m<sup>2</sup>

## 2 FORSENDUR

### 2.1 STAÐHÆTTIR

#### 2.1.1 SKIPULAGSSVÆÐI

Skipulagssvæðið er að öllu leyti raskað land og fullnýtt með tiltölulega gisinni byggð atvinnuhúsnæðis af ýmsum gerðum. Þar er m.a. bensínstöð með fjölbreyttri bílaþjónustu. Landið er flatt og að miklu leyti með hörðu/lokuðu yfirborði. Grasræmur eru umhverfis Dalbraut 10 og milli lóða Þjóðbrautar 9 og 11.

#### 2.1.2 GATNAKERFI

Svæðið liggur að Þjóðbraut sem er megin aðkomuleið að bænum og er Vegagerðin samráðsaðili um útfærslu tenginga við Þjóðbraut. Esjubraut norðaustan svæðisins er tengibraut. Dalbraut er húsagata. Nú eru fjórar inn/útkeyrslur á lóðir við Þjóðbraut og tvær við Esjubraut. Stofnstígar liggja eftir Esjubraut og Þjóðbraut en gangstétt austan Dalbrautar er tengistígur í stígakerfi aðalskipulagsins.



3. mynd Dalbrautarreit-N, flatarmál 1,9 ha. Loftmynd 2023 frá Loftmyndum ehf.

#### 2.1.3 MENNINGARMINJAR

Í fornleifaskrá frá 1999 (Adolf Friðriksson og Orri Vésteinsson. Akranes, fornleifaskrá, fornleifastofnun Íslands FS066-97052, Reykjavík 1999) eru engar fornleifar tilgreindar innan skipulagssvæðisins. Ekki liggur fyrir deiliskrá fornleifa fyrir svæðið. Ekki er talin ástæða til þess að vinna sérstaka deiliskrá fornleifa fyrir skipulagssvæðið sbr. bréf Minjastofnunar Íslands dags. 8.2.2017.



## BYGGINGAR, YFIRLIT

Á svæðinu eru iðnaðarbyggingar frá síðari hluta 20. aldar. Þjóðbraut 13 og Dalbraut 10 eru nýjust þessara húsa og ágæt dæmi um byggingarlist atvinnuhúsnæðis á 9. áratugnum. Önnur hús eru einfaldar nútíma-byggingar. Á Þjóðbraut 9 og 11 er bensinstöð og bílaþjónusta í nokkrum byggingum. Ekkert húsanna getur talist hafa byggingarlistræna sérstöðu. Ekki hefur verið unnin sérstök húsakönnun fyrir svæðið.

	Núverandi lóð m <sup>2</sup>	Núverandi hús m <sup>2</sup>	Byggingarár
Þjóðbraut 9	4,875	246	1964-88
Þjóðbraut 11	3,150	353	1963
Þjóðbraut 13	2,335	1410	1985
Þjóðbraut 13A	1,217	273	1972
Dalbraut 10	2,233	602	1988
Dalbraut 14	1,800	313	1968
Dalbraut 16	1,747	637	1969
Samtals	17,357	3834	

## 2.2 SKIPULAGSÁÆTLANIR

### 2.2.1 GILDANDI DEILISKIPLAG



4. mynd Gildandi deiliskiplagsáætlanir sýndar á einum upprætti. Staða í september 2024.

Deiliskiplag reitsins milli Dalbrautar og Þjóðbrautar frá Stillholti norður að Esjubraut var staðfestur skv. þágildandi skipulagslögum 3. júní 1988. Deiliskiplagið 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 verslunar og skrifstofubygginga á suðurhluta svæðisins.

Breyting á suðurhluta skipulagssvæðisins var samþykkt í desember 2006. Breytingin var unnin af Páli Björgvinssyni arkitekt. Þar var gert ráð fyrir miðbæjarstarfsemi og íbúðarbyggð á suðurhluta svæðisins sem breytt hafði verið í miðsvæði í nýsamþykktu Aðalskipulagi Akraness 2005-2017. Þjóðbraut 1 var eina húsið sem byggt var samkvæmt þessu skipulagi lítið breyttu. Deiliskipulag annarra lóða á suðurhluta Dalbrautarreit var endurskoðað 2017 og náði sú breyting yfir lóðir Dalbrautar 6 og 8. Byggt var á meginlínun skipulagsins frá 2006 og skipulagshugmyndin útfærð nánar. Húsahæðum og dýpt bygginga var breytt.

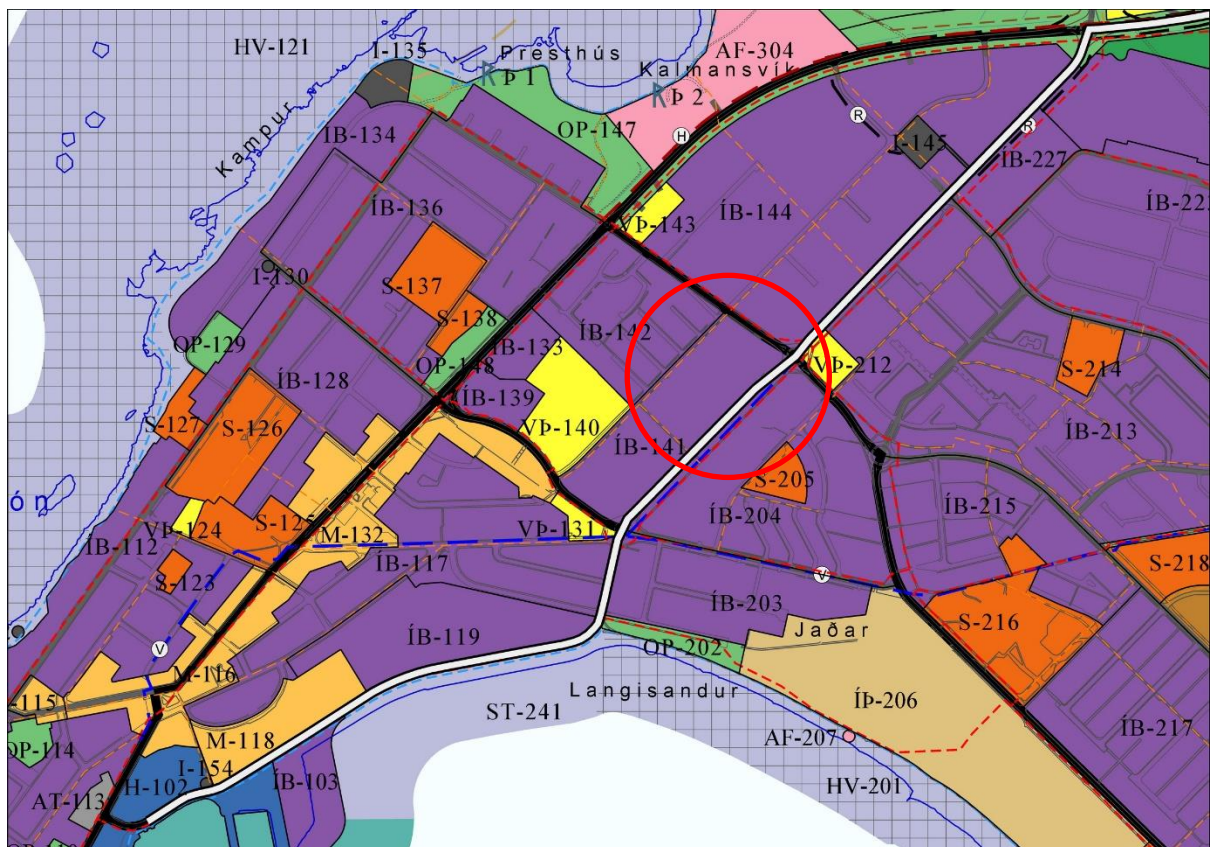
Deiliskipulagi norðurhluta svæðisins frá 1988 var breytt 2021 þar sem gert var ráð fyrir stækkun Dalbrautar 10, Fjöliðjunnar. Á mynd 2 eru sýnd gildandi skipulagslínur svæðisins.

## 2.2.2 AÐLIGGJANDI DEILISKIPULAG

**Deiliskipulag Smiðjuvalla**, svæðis norðan Esjubrautar, var upphaflega samþykkt 1997. Á því hafa verið gerðar margar breytingar. Í september 2024 var samþykkt breyting á aðalskipulagi svæðisins ásamt deiliskipulagsramma þar sem gert er ráð fyrir að svæðið þróist yfir í blandaða byggð íbúða og atvinnustarfsemi. Jafnframt var samþykkt breyting á deiliskipulagi Smiðjuvalla 12-22 þar sem gert er ráð fyrir íbúðarhúsum með atvinnustarfsemi á jarðhæð.

## 2.2.3 AÐALSKIPULAG AKRANESS 2021-2033

Dalbrautarreit er á landnotkunarreit ÍB-141 í aðalskipulagi Akraness.



5. mynd Aðalskipulag Akraness 2021-2033 (með breytingu á Smiðjuvöllum - ÍB-144).

Meðal meginmarkmiða gildandi aðalskipulags eru eftirtaldir þættir, sem máli skipta fyrir deiliskipulag Dalbrautarreits:

**Lögd skal áhersla á vandað bæjarumhverfi með falletgri bæjarmynd sem hafi jákvæð áhrif á lífsgæði íbúa og auki aðráttarafli bæjarins.**

...

Í samræmi við áherslu á vandað bæjarumhverfi og fallega bæjarmynd skal stefnt að því að byggingar á Akranesi geti talist góð byggingarlist hvað snertir notagildi, tæknileg gæði og ásýnd (utilitas, firmitas, venustas)<sup>1</sup>. Hús skulu felld vel að landi og taka mið af umhverfi og staðháttum. Gæðamarkmið eiga við allar byggingar og skulu þessir þættir metnir við afgreiðslu byggingarleyfa

Um deiliskipulagssvæðið gilda eftirtalin sérákvæði aðalskipulagsins:

Gildandi skipulag

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
ÍB-141	5.2	Dalbrautarreitir.	Svæðið er nú að hluta iðnaðar og athafnasvæði en miðbæjarbygging með íbúðum og miðbæjarstarfsemi hefur verið reist við gatnamót Stillholts og Þjóðbrautar. Fyrir liggur endurskoðað deiliskipulag suðurhluta reitsins með þéttri blandaðri byggð.	Blönduð byggð með þéttri íbúðarbyggð, atvinnustarfsemi, verslun og þjónustu. Gert verði ráð fyrir bílastæðum í kjallara nýbygginga. Uppbygging, starfsemi og nýtingarlutfall verður ákvarðað í deiliskipulagi sbr. kafla 3.1.2.

#### 2.2.4 LANDSSKIPULAGSSTEFNA

Uppbygging Dalbrautarreits sem þéttrar miðbæjarbyggðar er í góðu samræmi við markmið í 3. kafla Landsskipulagsstefnu 2015-2026. Á það t.d. við um stefnu um þétta, samfellda byggð og endurskipulagningu vannýtttra svæða (kafla 3.2), blöndun atvinnustarfsemi, verslunar og þjónustu og íbúðarbyggðar í þágu sjálfbærni daglegs lífs og aukinna lífsgæða (kafla 3.2.1) og að stuðlað verði að fjölbreyttum húsnæðiskostum, fjölbreytni og sveigjanleika, sem stuðli að félagslegri fjölbreytni (kafla 3.2.2). Þessi atriði eiga einnig við samhengi Dalbrautarreits við fyrirhugaða uppbyggingu Sementsreits og þróunarmöguleika núverandi byggingarsvæða á norðurjaðri bæjarins.

### 2.3 SAMGÖNGUR

Uninn hefur verið gróf áætlun um umferð á og við skipulagssvæðið.<sup>2</sup> Miðað við líklegar ferðavenjur má búast við að umferð vegna um 250 nýrra íbúða verði um 1.500 bílferðir á dag en tæplega 1.400 bílferðir á dag frá verslunar- og þjónustustarfsemi (um 3.700 m<sup>2</sup>). Þessi umferðaraukning (þ.e. miðað við fullbyggt svæði) felur í sér að meðaltöl allra bíla á gatnamótum Dalbrautar við Stillholt og Esjubraut verður um 2 sek. lengri en nú (8 sek. í stað 6 og 6 sek. í stað 4). Þjónustustig gagnamótanna verður áfram í flokki A.

<sup>1</sup> Vitruvius. *De architectura* (Um byggingarlist/10 bækur um byggingarlist). Útg. 30-15 f. kr. Mætti einnig þýða sem notagildi, styrkur og fegurð.

<sup>2</sup> Albert Skarphéðinsson, Mannvit verkfræðistofa. *Greining á umferð vegna deiliskipulag á Dalbrautarreit*. Minnisblað 1.6.2017.

## 3 DEILISKIPULAGSÁKVÆÐI

### 3.1 ALMENN ATRIÐI

Í skipulagstillögunni er gert ráð fyrir um 117-154 íbúðum í nýbyggingum á svæðinu. Stefnt er að því að fjölbreyttar íbúðarstærðir verði í öllum húsunum. Hluti bílastæða verður í bílageymslum undir húsum og húsagörðum. Lyfta verður í öllum húsunum og verða bílastæði því aðgengileg innanhúss. Gólf íbúða á jarðhæð verður 0,9 m yfir gangstéttarhæð. Húsagarðar ofan á bílageymslum eru mikilvæg útivistar- og leiksvæði og skal tekið mið af því í burðarvirki bílageymslna.

Allar framkvæmdir á skipulagssvæðinu skulu vera í samræmi við deiliskipulagsupprátt og –ákvæði. Uppbygging á skipulagssvæðinu er ekki tímasett.

Þess skal gætt að allar breytingar, sem kunna að verða gerðar á deiliskipulaginu, verði til bóta og skerði hvorki umhverfisgæði né gæði íbúða.

#### 3.1.1 ALMENNAR GÆÐAKRÖFUR

Í samræmi við áherslu á vandað bæjarumhverfi og fallega bæjarmynd í aðalskipulagi Akraness skal stefnt að því að byggingar á Dalbrautarreit geti talist góð byggingarlist hvað snertir innri gerð, form og útlit þar sem saman fléttast hagkvæmni, notagildi og gæði.

Byggingarlist og gæði íbúða verða metin sérstaklega við umfjöllun og afgreiðslu aðaluppdráttar og mun Akraneskaupstaður hafna umsókn teljist hún ekki uppfylla almennar og sjálfsagðar kröfur í því tilliti þótt viðkomandi hönnun teljist uppfylla tæknilegar og mælanlegar kröfur reglugerða og skilmála að öðru leyti. Byggingarfulltrúi og skipulagsfulltrúi eru ráðgjafar skipulags- og umhverfisráðs og bæjarstjórnar í þessu tilliti en komi upp ágreiningur eða vafaatriði við mat og afgreiðslu skal leita álits annarra fagmanna við mat á þessum þáttum hönnunarinnar.

Með almennum ákvæðum, sérstökum skilmálum og tilmælum er leitast við að tryggja almenn og sjálfsögð gæði íbúða og umhverfis og stuðla með því að góðri endingu og notagildi til langs tíma. Góð byggingarlist er meginatriði gagnvart umhverfismálum og sjálfbærni.

Æskilegt er að boðið verði upp á fjölbreytni í íbúðagerðum, þ.e. að ekki verði einungis byggðar s.k. kjarnafjölskylduíbúðir sem henta einungis einu skeiði í lífi fjölskyldna, þ.e. þegar smábörn eru á heimilinu, sem í mörgum tilvikum er einungis um 1/3 af „líftíma“ fjölskyldunnar.

Skýring:

- Í dæmigerðri kjarnafjölskylduíbúð eru notkunarmöguleikar rýma ákveðnir fyrirfram með stærð, staðsetningu og tengslum. Íbúðarherbergi í dæmigerðri kjarnafjölskylduíbúð eru stór stofa, eldhús (sér eða í stofu), eitt hjónaherbergi og eitt eða fleiri lítil barnaherbergi. Herbergin tengjast ekki sín í milli nema við stofu í mörgum tilvikum. Íbúðir með rúmgóðum, algildum, rýmum sem nýst geta á fjölbreyttan hátt og tengjast jafnvel innbyrðis mæta hins vegar betur þörfum fólks/fjölskyldna á öllum aldurskeiðum. Rúmgóð fjölnýtanleg rými geta nýst sem svefnherbergi, vinnuherbergi, bókastofa, borðstofa, setustofa, unglíngaherbergi, barnaherbergi, tveggja manna herbergi, gestaherbergi o.s.frv. Tengsl rýma skipta einnig máli fyrir nýtingarmöguleika þar sem tengingar milli rýma og hringleiðir hafa jákvæð áhrif á rýmisskynjun og notkunarkosti.
- Fjölmennir (og barnlausir) árgangar eftirstríðsáranna eru enn á húsnaðismarkaði, sem hins vegar mætir illa þörfum þeirra fyrir hentugar íbúðir. Íbúðir með rúmgóðum rýmum með fjölbreyttum nýtingarmöguleikum henta öllum, einnig barnafjölskyldum, og styðja þar með við almenn umhverfismarkmið með fjölbreyttu notagildi og auknum líkum á löngum endingartíma.

Byggiendur og hönnuðir eru hvattir til þess að huga að fjölbreytni í íbúðagerðum hvað þessi atriði varðar og mæta þannig betur þörfum fjölskyldna og heimila á öllum æviskeiðum.

### 3.1.2 SKIPULAGSUPPDRÁTTUR

Á skipulagsuppdrætti eru meginatriði deiliskipulagsins skilgreind s.s. lóðamörk, nýtingarhlutfall, byggingarreitir, hæð húsa, bílastæðafjöldi og kvaðir ef einhverjar eru. Deiliskipulagið er leiðbeinandi um útfærslu innan lóða. Lóðarhafar hafa svigrúm til þess að móta nánar lóðaskipulag sinna lóða innan ákvæða skipulagsins. Á skýringaruppdrætti er sýnt dæmi um útfærslu lóða, gönguleiðir og bílastæði.

### 3.1.3 NÝTINGARHLUTFALL, NÝTING LÓÐA

Nýting lóða er skilgreind með nýtingarhlutfalli og er það gefið upp fyrir hverja lóð (N) á skipulagsuppdrætti.

Nýtingarhlutfall: Hlutfall milli heimilaðs brúttóflatarmáls bygginga á lóð eða reit og flatarmáls lóðar eða reits. Um skilgreiningu brúttóflatarmáls fer samkvæmt íslenskum staðli ÍST50:1998 varðandi byggingarhluta í lokunarflokkum A og B. Undanskilið er brúttóflatarmál rýma með salarhæð lægri en 1,8 m, sbr. ÍST 21:1971.

Gjöld verða innheimt í samræmi við hámarksnýtingarhlutfall viðkomandi lóðar.

Á Þjóðbraut 9 og 11 er uppgengið lágmarks- og hámarksnýtingarhlutfall, sem gefur svigrúm fyrir alniðurgrafna kjallara undir atvinnuhúsnæði. Lægri talan markar lágmarksgjaldstofn. Sjá kafla 3.3.4.

Hönnuðir skulu gæta að hlutfalli A- og B-rýma þannig að gert verði ráð fyrir B-rýmum innan setts nýtingarhlutfalls.

### 3.1.4 BYGGINGARREITIR

Byggingarreitir eru skilgreindir á deiliskipulagsuppdrætti og málsettir á mæliblaði. Hæðafjöldi er merktur með rómverskum tölum, I, III, IV, V, VI og K (kjallari) en notkun er sýnd með lit lóðar. Markalínur eru milli ákvæða um fjölda hæða. Efsta hæð skal vera inndregin á þeim hliðum sem snúa að götu. Frávik frá þeirri byggingarlínu eru heimil t.d. við stigahús og útbyggða glugga.

Meginform húsa skal vera innan byggingarreits. Eftirtaldir hlutar bygginga mega ná út fyrir byggingarreit:

- Svalir, allt að 1,6 m út fyrir byggingarreit. Miðað er við að breiðari svalir myndi skot.
- Anddyri á 1 hæð má ná að innri gangstéttarbrún.
- Útbyggðir gluggar og stigahús, allt að 0,6 m út fyrir byggingarreit.
- Þakbrúnir, allt að 0,6 m út fyrir byggingarreit og 0,3 m út fyrir útveggi anddyris á 1. hæð.
- Skyggni allt að 1,2 m út frá vegg þar sem miðbæjarstarfsemi er á jarðhæð. Hæð a.m.k. 3,5 yfir gangstétt.

Byggingarreitir eru ekki dregnir utan um núverandi hús sem standa áfram.

## 3.2 LÓÐIR OG LANDNOTKUN

### 3.2.1 BREYTINGAR Á LÓÐUM

Lóðamörk sem felld eru úr gildi eru sýnd með rauðri línu á skipulagsuppdrætti. Eftirtaldar breytingar verða á lóðum á skipulagssvæðinu:

	Núv. lóð m <sup>2</sup>	Ný lóð m <sup>2</sup>	Mismunur	Núv. byggingarmagn m <sup>2</sup>
Þjóðbraut 9	4.875	2.899	-1.976	246
Þjóðbraut 11	3.150	3.606	456	353
Þjóðbraut 13	2.335	2.574	239	1.410
Þjóðbraut 13A	1.217	0	-1.217	273
Dalbraut 10	2.233	2.374	141	602
Dalbraut 14	1.800	2.117	317	313
Dalbraut 16	1.747	3.282	1.535	637

Dalbraut 16a	0	26	26	0
Stækkun Dalbr. 8 (viðbót)	0	556	556	0
Samtals	17.357	17.382	25	3.834

Tafla 1 Breytingar á flatarmáli lóða

### 3.2.2 NOTKUN LÓÐA

#### LÓÐIR FYRIR ÍBÚÐARHÚS

Dalbraut 10, Dalbraut 14, Dalbraut 16.

#### LÓÐIR FYRIR ÍBÚÐARHÚS MEÐ ATVINNUSTARFSEMI Á JARÐHÆÐ

Þjóðbraut 9, Þjóðbraut 11.

Á jarðhæð húsanna er gert ráð fyrir atvinnustarfsemi. Hún getur verið af ýmsum toga s.s. verslun, þjónusta, skrifstofur, vinnustofur og önnur atvinnustarfsemi sem ekki verður ætlað að valdi nágrönnum ónæði með hávaða, lykt eða mikilli umferð utan venjulegs vinnutíma/opnunartíma.

#### LÓÐ FYRIR VERSLUN OG ÞJÓNUSTU

Þjóðbraut 13, lítið breytt lóð, óbreytt bygging, óbreytt notkun.

#### LÓÐ FYRIR DREIFISTÖÐ RAFORKU

Dalbraut 16a.

Lóð fyrir spennistöð, t.d. staðlað timburhús á steiptum sökkli. Hámarkshæð um 2,2 m yfir gólfplötu.

### 3.2.3 BYGGINGAR SEM HEIMILT ER AÐ RÍFA EÐA FJARLÆGJA

Heimilt verður að rífa eða fjarlægja eftirtaldar byggingar:

- Dalbraut 10, 14 og 16.
- Þjóðbraut 13A.
- Allar byggingar og mannvirki á Þjóðbraut 9 og 11.

Til greina kemur tímabundin breytt afmörkun Þjóðbrautar 9 þannig að rekstur bensínstöðvar verði mögulegur um tilgreindan tíma þótt framkvæmdir verði hafnar á aðliggjandi byggingarreitum.

## 3.3 FJÖLBÝLISHÚS

### 3.3.1 MEGINATRÍÐI

Almennt er miðað við hefðbundin stigahús með tveim íbúðum á hverri hæð í hverjum stigagangi. Leitast skal við að íbúðir nái í gegn um húsið, hafi glugga á báðum langhliðum og tengist þannig bæði almannarými og inngarði.

- Þess skal gætt að fjölbreytni verði í íbúðastærðum og íbúðagerðum og er ekki heimilt að hafa einungis eina íbúðargerð í heilu húsi. Sjá einnig kafla 3.1.1.
- Aðalinngangar skulu snúa að húsagötu eða aðkomuleið. Tilgangur ákvæðisins er að styrkja bæjarmynd hverfisins með því að hús snúi framhliðum að almannarými og að aðalinngangar verði ekki um bakgarða.
- Útgangur, greið leið, skal vera úr stigahúsi út í garð.
- Miðað er við þá almennu reglu að stigar verði innanhúss. Ef sótt er um að stigahús verði opin skulu þau vera skjólgóð, undir þaki og innan byggingarreits.
- Meginregla er að íbúðir hafi glugga á gagnstæðum hliðum hússins. Með því er leitast við að tryggja góða loftræsinguna, útsýni og tengsl bæði við götu og garð. Einhliða íbúðir allt að 55 m<sup>2</sup> (þ.e. íbúðir

með glugga einungis í eina átt) eru heimilar sbr. 6.7.6. gr. byggingarreglugerð enda snúi þær vel við sól og hafi skjólgott útirými. Einhliða íbúðir sem snúa í norðlæga átt eru ekki heimilar.

- Allar íbúðir skulu hafa útisvæði, svalir eða verönd, sem snýr vel við sól og veitir skjól fyrir vindi og innsýn. Æskilegt er að útisvæði/svalir séu annað hvort í innskoti í útvegg eða með skjólvegg og skal þak vera yfir svölum á efstu hæðum a.m.k. að hálfu (t.d 49% af gólfleti svala).
- Húsdýpt skal vera hófleg. Breidd byggingarreitna gefur svigrúm fyrir stöllum, inndregnar svalir og útbyggingar. Hófleg húsdýpt stuðlar að góðri dagsbirtu í öllum íbúðum.
- Minni háttar svalagangar eru heimilir garðmegin en aðalinngangar snúi að götu. Þak skal vera yfir svalgangi á efstu hæð (a.m.k. 49% af gólfleti). Ef gert verður ráð fyrir svalagöngum skal forðast dæmigert úthverfaútlit slíkra húsa þannig að opnir svalagangar verði ekki ráðandi dráttur í formi og útliti húsanna.
- Meginregla er að svefnherbergi snúi ekki að svalgangi þar sem umferð er að öðrum íbúðum. Í þriggja herbergja íbúðum og stærri verður heimilt að snúa einu svefnherbergi (ekki aðal-svefnherbergi/hjónaherbergi) að svalgangi þar sem umferð er að öðrum íbúðum.
- Öll húsin eru með lyftu og skal vera innangengt í bílageymslu frá stigahúsi og lyftu.
- Aðkoma að hjólageymslum skal vera bein og greið.
- Geymslur skulu hannaðar og þeim komið fyrir í samræmi við hlutverk þeirra og er óheimilt að skilgreina fullburða íbúðarherbergi innan íbúða sem geymslur. Bent er á hagræði af því að hafa hluta geymslurýmis í kjallara.
- Hluti íbúða í húsunum að Þjóðbraut 9 og 11 snúa að Þjóðbraut. Suðausturhlið húsanna er álagshlið gagnvart hljóðmengun en allar íbúðir hafa skulu hafa hléhlið að garðrymi. Taka skal mið af þessu við hönnun íbúða og leitast við að hafa svefnherbergi á hléhlið en önnur rými s.s. eldhús, bað eða hluta stofu á álagshlið. Á álagshlið húsa skal viðhafa viðeigandi glugga- og útloftunarláusnir miðað við hljóðstig þannig að mótvægisáðgerðir gegn hávaða byggist á byggingartækni- legum láusnum í húsunum.

Með ákvæðum þessum er leitast við að tryggja almenn og sjálfsögð gæði íbúða og góð tengsl við leik- og útivistarsvæði.

### 3.3.2 ÚTLIT OG YFIRBRAGÐ

Í deiliskipulaginu eru skilgreind meginatriði, umfang og hæðir, en ekki útfærsluatriði. Þau eru viðfangsefni hönnuða.

Ekki eru gerðar sérstakar kröfur um form og útlit bygginga umfram almennar gæðakröfur í kafla 3.1.1 og almenn ákvæði um íbúðir í 3.3.1, sem fela í sér að húsin skuli vera góð byggingarlist. Húsin skulu hönnuð sem „borgarhús“ sem verða hluti þétttrar byggðar á jaðri miðbæjarins.

Æskilegt er að þakhæð sem að hluta er inndregin víki í útliti og/eða efnisvali frá neðri hæðum. Hugsanleg uppskipting bygginga með ólíkum formum, litum eða byggingarefnum skal vera hófsöm, í góðum hlutföllum og miða að fallettri heildarmynd.

Ekki eru gerðar kröfur um ákveðna gerð eða uppbyggingu útveggja þótt mælt sé með því að útveggir verði einangraðir að utan og múrklæddir eða klæddir endingargóðum útveggjaklæðningum.

### 3.3.3 FJÖLDI OG GERÐ ÍBÚÐA

Ákveðið svigrúm er um fjölda íbúða, sjá ákvæði um bílastæði í kafla 3.5. Lóðarhöfum og hönnuðum er gefið ákveðið svigrúm til útfærslu innan þeirra gæðamarkmiða sem sett eru. Ekki verður fallist á undirmálslausnir sem ganga á almenn og sjálfsögð gæði íbúða. Fjölbreyttar íbúðastærðir og íbúðagerðir skulu vera í hverju húsi.

Stefnt er að eftirfarandi skiptingu íbúðastærða í fjölbýlishúsum:

- Eins og tveggja herbergja íbúðir (1-2 íbúar) 20-30%
- Þriggja herbergja íbúðir (2-3 íbúar). 40-60%
- Fjögurra herbergja íbúðir og stærri (3-4+ íbúar). 20-40%

Viðmiðun:	Íb. hámark	Íb. lágmark	Meðaltal
Þjóðbraut 9	29	22	25
Þjóðbraut 11	35	27	31
Dalbraut 10	29	22	25
Dalbraut 14	26	20	23
Dalbraut 16	36	27	31
Samtals	154	117	135

Tafla 2 Dæmi um fjölda íbúða.

### 3.3.4 KJALLARAR

Bent er á hagræði af því að hafa geymslur eða hluta geymslurýmis íbúða í ódýru kjallararými. Gólfhæðir kjallara verða ákvarðaðar í hönnun í samhengi við gólfhæð bílageymslu og aðgengismál.

Heimilt er að hafa alniðurgrafna kjallara undir þeim hlutum húsanna á Þjóðbraut 9 og 11 sem hýsa miðbæjarstarfsemi á jarðhæð ef dýpt húsgrunna leyfir en gólf jarðhæðar verður nálægt gangstéttarhæð. Einungis verður heimilt að nýta alniðurgrafna gluggalausa kjallara sem geymslurými án nokkurrar starfsemi eða vinnuaðstöðu. Húseigendur kosta og reka tengingar við fráveitu og dælingu fráveituvatns úr slíkum rýmum ef með þarf.

Á Þjóðbraut 9 og 11 er uppgefið lágmarks- og hámarksnýtingarhlutfall, sem gefur svigrúm fyrir alniðurgrafna kjallara undir atvinnuhúsnæði. Lægri talan markar lágmarksgjaldstofn og byggingarmagn bílageymslu og bygginga ofanjarðar (þ.e. með hálfniðurgröfnum kjöllum).

### 3.3.5 BÍLAGEYMSLUR

Ákvæði um bílageymslur koma fram á skipulagsuppdrætti og í umfjöllum um byggingar og lóðir. Meginatriði er að bílageymslurnar eru niðurgrafnar að hluta og er almenn viðmiðun að gólf verði um 2,3 m undir gangstéttarhæð. Hæðarsetning og vikmörk verða skilgreind á mæliblaði. Endanleg hæðarsetning ræðst í hönnun í samhengi við aðra hluta kjallara og aðgengismál.

Lofthæð (innanmál) í bílageymslum skal vera a.m.k. 2,5 m. Þak bílageymslna mun nýtast sem garður eða útivistarsvæði og skal taka mið af því við hönnun bygginganna. Þak bílageymslna skal geta borið a.m.k. 60 cm þykkjan jarðveg.

Gert er ráð fyrir sambyggðri bílageymslu á lóðum Dalbrautar 10 og 14 og Þjóðbraut 9 og 11. Hönnun og framkvæmd er flókin ef undirbúningur og uppbygging verður ekki á sama tíma þannig að samræma megi hönnun á hönnunartíma allra húsanna.

- Við hönnun bílageymslu skal miða við tvær sameiginlegar inn/útkeyrslur og samnýtingu akbrauta.
- Hugsanleg lokun milli eigna skal úfærð í samráði við byggingarfulltrúa og skipulagsfulltrúa Akraneskaupstaðar.
- Við hönnun bílageymslna kann að reynast nauðsynlegt að hnika lóðamörkum til afstillingar og skal það gert með samráði lóðarhafa og Akraneskaupstaðar. Slíkar breytingar teljast óverulegar breytingar á deiliskipulagi.



### 3.3.6 FRÁGANGUR LÓÐA

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur skv. mæliblaði.

Garðar, útivistarlóðir, verða á þökum bílageymslna. Þar skal gert ráð fyrir gróðri, dvalarsvæðum og leiksvæðum. Aðkoma utanfrá að gördum á þaki bílageymslna skal vera um jarðvegsfláa og/eða tröppur frá lægri hluta lóða. Miðhluti inngarðs Dalbrautar 10-14 og Þjóðbrautar 9-11 skal vera samnýttur með gagnkvæmum umgengis- og notkunarrétti. Frágangur og rekstur sameiginlegs garðs er samvinnuverkefni viðkomandi húsfélaga.

Íbúðir á jarðhæð skulu hafa verönd, þ.e. afmarkaðan sérafnotahluta, sem ekki er minni en samsvarandi svalir efri hæða, á lóð á þaki bílageymslna. Sérafnotahluti má vera allt að 3 m út frá byggingu garðmegin. Sérafnotahluti má aldrei vera minni en svalir efri íbúða. Gera skal grein fyrir sérafnotahlutum, skjólveggjum og girðingum á aðalteikningum. Gerð og útlit skjólveggja skal samræmt innan hvernar lóðar og vera í góðu samræmi við stíl og yfirbragð húss.

Dvalar- og leiksvæði innan fjölbýlishúsalóða skulu vera í samræmi við gr. 7.1.6 í byggingarreglugerð. Framkvæmdaaðili, byggjandi, skal ganga frá leik- og dvalarsvæðum á samnýttum lóðum fjölbýlishúsa m.a. með gróðri til rýmis- og skjólmyndunar. Auk þess eru eigendur/lóðarhafar hvattir til þess að gera ráð fyrir gróðri til skjóls og yndisauka alls staðar sem því verður við komið s.s. á milli bílastæða og við gangstéttir. Limgerði skulu vera innan lóða. Veggir og girðingar hærrí en 90 cm eru ekki heimilar að götu/gangstétt. Lóðahönnun skal unnin af lóðarhöfum í samræmi við meginlínur deiliskipulagsins.

### 3.3.7 HÚSAHÆÐIR

Hæðarsetning og hámarkshæð einstakra húshluta er sýnd á sniðum A-A og B-B á deiliskipulagsupprætti nr. 11. Um er að ræða kennisnið en ekki hönnun. Leiðsögukóti verður tilgreindur á mæliblaði Akraneskaupstaðar.

Unnt er að miðla hæðum eða miða við lægri salarhæð en hámarkshæðir gefa kost á t.d. til þess að fá aukna lofthæð í þakíbúðir.

Hæðarsetning miðast við að gólfhæð íbúða á jarðhæð verði um 0,9 m yfir landhæð/gangstéttarhæð þannig að innsýn verði ekki íbúðir frá nálægum gangstéttum.

Miðað er við að á Þjóðbraut 9 og 11 þar sem gert er ráð fyrir atvinnustarfsemi á jarðhæð verði lofthæð/salarhæð jarðhæðar um 3,8 m þannig að gólfhæðir efri hæða verði þær sömu og í þeim hluta húsanna, sem ekki hafa starfsemi á jarðhæð.

Minni háttar frávik frá uppgefnum hámarkshæðum eru heimil fyrir einstaka byggingarhluta s.s. stigahús og útbyggingar. Umfangslítill tæknirými á þaki s.s. lyftuhús mega fara 1,6 m yfir hámarkshæð húsa.

### 3.3.8 SORPFÖRGUN, DJÚPGÁMAR

Á hverri lóð skal koma fyrir fjórum djúpgámum fyrir flokkaðan úrgang. Þeir skulu liggja vel við þjónustutækjum þannig að ekki þurfi að bakka þeim. Sýnd eru leiðbeinandi dæmi um staðsetningu djúpgáma á deiliskipulagsupprætti. Gera skal grein fyrir staðsetningu þeirra og útfærslu á aðaluppráttum.

## 3.4 GATNA- OG STÍGAKERFI

### 3.4.1 TENGINGAR VIÐ GATNAKERFI

Gatnakerfi verður óbreytt. Inn- og útkeyrsla verður frá Þjóðbraut að Þjóðbraut 9 og 11. Tenging Þjóðbrautar 13 við Þjóðbraut verður óbreytt. Tengingum við Þjóðbraut fækkar um tvær, sem stuðlar að bættu umferðaröryggi. Útfærsla sem sýnd er á deiliskipulagsupprætti er leiðbeinandi en ekki bindandi og skal haft samráð við Vegagerðina um endanlega útfærslu.

Aðkoma akandi umferðar að Dalbraut 16 verður frá Esjubraut og tengist sú innkeyrsla einnig baklóð Þjóðbrautar 13. Núverandi innkeyrsla á Þjóðbraut 13 frá Esjubraut verður lokað. Tvær tengingar verða frá Dalbraut að Dalbraut 10-14 og yfir lóðirnar að Þjóðbraut 9-11.

### 3.4.2 GATNAKERFI INNAN LÓÐA

Bílastæðagötur verða innan lóða og meðfram Þjóðbraut með tveimur tengingum við Dalbraut, einni tengingu við Esjubraut auk tengingar við Þjóðbraut. Akstursleið um Dalbraut 10 og 14 og Þjóðbraut 9 og 11 er óbein og verður útfærð þannig að hún verður ekki álitleg fyrir gegnumakstur. Þröskuldar, hraðahindranir, verða við allar gönguleiðir yfir akbrautir innan lóða. Akbrautir innan lóða eru vistgötur með hámarkshraða 15 km/klst.

Á lóðunum Dalbraut 10 og 14 og Þjóðbraut 9-11 er kvöð um gagnkvæman umferðarrétt eftir akbrautum að bílastæðum og bílageymslum. Einnig er kvöð um gagnkvæman umferðarrétt um tengingu Dalbrautar 16 og Þjóðbrautar 13 við Esjubraut.

Akbrautir innan lóða verða gerðar á kostnað lóðarhafa. Þeir skulu hafa samráð um framkvæmdir. Ef ekki er lóðarhafi eða byggingaraðili að þeirri lóð sem hluti aðkomuleiðar tilheyrir mun Akranesbær koma að framkvæmd við aðkomuleiðina og mun sá framkvæmdakostnaður leggjast við gjöld viðkomandi lóðar þegar henni verður úthlutað.

Gert er ráð fyrir stækkun lóðar Dalbrautar 8. Þar verður bílastæðum snúið við þannig að aðkoma að þeim samnýtist aðkomuleið að bílastæðum á Dalbraut 10 og Þjóðbraut 9. Með breytingunni verða bílastæðin fjær íbúðum á Dalbraut 8.

Við frágang lóða skal séð fyrir möguleikum á snjóruðningum t.d. með því að ganga frá eyjum með gróðri sem þolir snjófarg.

### 3.4.3 STÍGAKERFI

#### STÍGAR Í GATNAKERFI AKRANESBÆJAR

Stofnstígur, gangstétt, er eftir Dalbraut að austanverðu meðfram lóðamörkum og austan Þjóðbrautar utan skipulagssvæðis. Gönguleið verður vestan Þjóðbrautar og sunnan Esjubrautar meðfram lóðamörkum.

#### GÖNGULEIÐIR INNAN LÓÐA

Samfelldar gönguleiðir skulu vera meðfram akbrautum og bílastæðum innan lóða sbr. skipulagsuppdrátt. Samfelld gangstétt skal vera meðfram húsum við Þjóðbraut frá skógarreitnum syðst á svæðinu og að Þjóðbraut 13.

### 3.4.4 HLJÓÐVIST

Umferðarhávaði frá Þjóðbraut mæðir á framhúsunum og verður að bregðast við því annars vegar í hönnun íbúða og hins vegar með byggingartæknilegum aðgerðum í gluggum og opnanlegum fögum þannig að ákvæði um hljóðvist í íbúðum verði uppfyllt. Sjá ákvæði um íbúðir í kafla 3.3.1.

Hámarkshraði á Dalbraut er 30 km/klst. Í því felst að hljóðmengun frá almennri umferð verður innan viðmiðunarmarka. Akbrautir innan lóða eru vistgötur með hámarkshraða 15 km/klst.

## 3.5 BÍLASTÆÐI

### 3.5.1 VIÐMIÐUN UM FJÖLDA BÍLASTÆÐA

Miðað er við að eitt bílastæði verði fyrir hverja 35 m<sup>2</sup> af miðbæjarstarfsemi á jarðhæð nýbygginga. Fjöldi bílastæða fyrir hverja íbúð er reiknaður út frá herbergjafjölda og áætluðum/líklegum íbúafjölda. Ef miðað er við eitt bílastæði fyrir hverja 50 m<sup>2</sup> íbúðarhúsnæðis verður heildarbílastæðapörf 255 stæði. Á svæðinu geta verið alls rúmlega 300 stæði. Þar sem tveimur litlum íbúðum reiknast jafn mörg stæði og einni stórrí íbúð er unnt að fjölga íbúðum með breyttum hlutföllum lítilla og stórra íbúða í samræmi við stefnu um

hlutfall íbúðastærða í kafla 3.3.3. Þar sem bílastæðum verður ekki fjölgað takmarkar bílastæðafjöldi á hverri lóð hámarksíbúðafjölda. Við mat á bílastæðafjölda er fyrst og fremst tekið mið af herbergjafjölda og þar með áætluðum búafjölda.

Íbúðagerð	Íbúðafjöldi, viðmiðun	fjöldi bílastæða/íbúð
Smáíbúðir (1 herb., stúdíóíb.)	Einstaklingsíbúðir	1
Tveggja herb. íbúðir	Einn til tveir	1
Þriggja herb. íbúðir	Tveir til þrír	1,5
Fjögurra herb. og stærri	Fjórir og fleiri	2

Tafla 3 *Bílastæðaviðmiðun.*

### 3.5.2 ALMENN BÍLASTÆÐI

Almenn bílastæði eru samsíða Dalbraut að austanverðu (utan lóða).

### 3.5.3 BÍLASTÆÐI INNAN LÓÐA

Bílastæði innan lóða eru tvenns konar. Annars vegar bílastæði á yfirborði og hins vegar í bílageymslum. Meginlínur aðkomuleiða og bílastæða á yfirborði eru sýndar á deiliskipulagsupprætti.

#### BÍLASTÆÐI Í BÍLAGEYMSLUM

Dalbraut 16: Afmarkaður er rúmur byggingarreitur þannig að hægt er að haga stærð og fyrirkomulagi á ýmsan hátt.

Dalbraut 10 og 14, Þjóðbraut 9 og 11: Bílageymsla er sambyggð með tveimur sameiginlegum inn/útkeyrslum. Sjá nánar kafla 3.4.5.

Uppgefinn fjöldi stæða í bílageymslu er leiðbeinandi.

#### BÍLASTÆÐI, SAMANTEKT

	Bílastæðapörf					Staðsetning			Samtals
	Íb.fj. hámark	Íb.fj. lágmark	Íbúðir	Atvinnu-húsnæði	Samtals	Alm. bst.	Á lóð	Bílg.	
Þjóðbraut 9	29	22	51	10	61	0	34	27	61
Þjóðbraut 11	35	27	61	10	71	0	45	30	75
Dalbraut 10	29	22	45	0	45	5	14	34	53
Dalbraut 14	26	20	41	0	41	5	13	29	47
Dalbraut 16	36	27	57	0	57	5	32	30	67
Samtals	154	117	255	20	275	15	138	150	303

Tafla 4 *Bílastæðayfirlit*

### 3.5.4 RAFBÍLAHLEÐSLA

Við hönnun skal gera ráð fyrir hleðslumöguleikum fyrir rafbíla í bílageymslum og eftir atvikum við bílastæði á lóð í samræmi við ákvæð reglugerða og/eða skilmála Akraneskaupstaðar.

## 3.6 VEITUR

Öll veitukerfi eru fyrir á svæðinu. Ekki er útlit fyrir að fyrirliggjandi hugmyndir um uppbyggingu og starfsemi á svæðinu kalli á sérstaka fjárfestingu eða viðamiklar breytingar á öðrum veitukerfum en fráveitu.

Um veitur á svæðinu, vatnsveitu, hitaveitu, rafveitu og fráveitu, gilda almennir skilmálar og verðskrár. Öll fráveita skal vera skv. reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólp. Gera þarf ráð fyrir að lagnir veitukerfa, heimlagnir og fráveita, verði undir akbrautum og gönguleiðum nema um annað sé sérstaklega samið.

Sérstök athygli er vakin á því að lóðarhafar/húsbyggendur bera allan hugsanlegan aukakostnað vegna tenginga fráveitu við uppgefna tengikóða sem verður samkvæmt eðli málsins ekki hnikað.

Við hönnun fráveitu skal hugað að s.k. blágrænum lausnum þar sem regn- og leysingarvatn er látið seytle niður í jarðveginn í stað þess að leiða það burt í fráveitulögnum. Umfang slíkra lausna skal ákvarðað við lóðahönnun og hönnun fráveitukerfisins.

### 3.6.1 SPENNISTÖÐ

Lóð fyrir spennistöð er á Dalbraut 16a. Sjá kafla 3.2.2.

## 3.7 FRAMKVÆMD DEILISKIPULAGSINS

Samþykkt deiliskipulagsins felur ekki í sér framkvæmdaskyldu. Eftir gildistöku deiliskipulagsins skulu framkvæmdir og breytingar vera í samræmi við ákvæði þess. Halda má áfram núverandi samþykkttri og löglegri notkun lóða og bygginga eins og hingað til.

Minni háttar viðbyggingar og breytingar á núverandi húsum eru heimilar og skulu þær fylgja almennum skilmálum. Ef minniháttar viðbyggingar hafa áhrif á aðliggjandi lóðir og byggingar skal viðhafa grenndarkynningu sbr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Meiri háttar viðbyggingar, sem ekki er gert ráð fyrir í deiliskipulaginu eða frávik frá meginlínunum deiliskipulagsins, skal fara með í samræmi við 43. gr. skipulagslaga. Meginregla um breytingar er að þær skulu vera til bóta og mega þær ekki fela í sér skerðingu á öryggi eða almannahagsmunum.



6. mynd Skipulagssvæðið séð úr vestri. Einfalt líkan sýnir dæmi um rúmtak bygginga. (Byggingar á suðurhluta svæðisins hafa ekki verið uppfærðar til samræmis við hönnun).

## 4 ÖNNUR ÁKVÆÐI

### 4.1 MÆLIBLÖÐ

Mæliblöð sýna lagnir, stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, bindandi byggingarlínur og kvaðir ef einhverjar eru. Mæliblað felur í sér nánari úrvinnslu deiliskipulagsins og getur vikið lítillga frá skipulagslínunum á skipulagsupprætti. Ef ósamræmis gætir gildir mæliblaðið.

Á mæliblöðum eru sýndar hæðir við lóðamörk og leiðsögukótar, þ.e. leiðbeinandi hæðarkótar gólfs jarðhæðar eða 1. hæðar. Í vissum tilvikum geta hæðarkótar verið bindandi vegna frárennislagna. Gefin er upp hámarkshæð byggingar yfir leiðsögukóta, lega vatns- og frárennislagna og inntakshliðar fyrir rafmagn og heitt vatn.

### 4.2 HÖNNUNARGÖGN

#### DRÖG OG FRUMTILLÖGUR

Með hliðsjón af almennum gæðakröfum sbr. kafla 3.1.1 skal haft samráð við skipulags- og umhverfisráð um hönnun nýbygginga á svæðinu. Áður en lagt verður í fullnaðarhönnun skal kynna eftirtalin atriði fyrir skipulags- og umhverfisráði:

- Frumhugmyndir um húsgerð, form, útlit, efnisval og liti. Sett fram á fullnægjandi hátt t.d. með þrívíddarmyndum.
- Áætlaður íbúðafjöldi og hlutfall íbúðagerða.
- Drög að meginatriðum lóðarhönnunar og fyrirkomulagi bílastæða og bílageymslu.

Skipulags- og umhverfisráð getur hafnað drögum sem ekki mæta almennum og faglegum gæðakröfum jafnvel þótt aðrir skilmálar séu uppfylltir.

#### AÐALUPPDRÆTTIR

Aðaluppdrættir skulu vera í samræmi við meginmarkmið deiliskipulagsins, skilmála þess, mæliblöð svo og byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem við eiga.

Leggja skal inn til samþykktar heildaruppdrætti af öllum fyrirhuguðum mannvirkjum á viðkomandi lóð. Á aðaluppdrætti skal rita efnis- og áferðarlýsingu þar sem viðkomandi mannvirkjum er lýst s.s. burðarvirkjum, ytri frágangi og efnis- og litavali. Samræmi skal vera í ytri efnisáferð og yfirbragði mannvirkja á sömu lóð.

Skjólveggi og girðingar skal sýna og skilgreina á aðaluppdráttum. Sýna skal fyrirkomulag sorpgáma (djúpgáma).

Á aðaluppdráttum skal gera grein fyrir lóðarhönnun sbr. ákvæði í kafla 3.3.6, núverandi og fyrirhugaðri landhæð lóðar og helstu hæðarkótum. Lóðarhæðir á lóðamörkum skulu sýndar á sniðum og útlitsmyndum eftir því sem við á.

Stærðir skulu tilgreindar í skráningartöflu sem skila skal á rafrænu formi.

Að öðru leyti vísast til kafla 4.3 í byggingarreglugerð (nr. 112/2012 m.s.br.).

Með aðaluppdráttum skal fylgja íbúðayfirlit þar sem gerð er grein fyrir því hvernig markmiðum deiliskipulagsins um fjölbreyttar íbúðagerðir er náð. Einnig skal gera grein fyrir því hvernig kröfum og viðmiðum um gæði íbúða er mætt.

#### VINNU- OG SÉRTEIKNINGAR

Sérteikningum skal skila með undirskrift hönnunarstjóra til skipulags- og byggingarfulltrúa til áritunar sbr. grein 4.1.2. í byggingarreglugerð.

### 4.3 AÐRIR SKILMÁLAR

Akraneskaupstaður setur sérstaka skilmála um jarðrask og uppgröft, merkingu lóða, gerð bílastæða, tengingar fyrir hleðslu rafbíla, greiðslur vegna nýtingar almennra bílastæða utan lóða svo og tímamörk fyrir framlagningu teikninga, framvindu byggingarframkvæmda og frágang lóða. Veitufyrirtæki setja skilmála um tengingar við veitukerfi. Slíkir skilmálar eru ekki hluti deiliskipulagsins þannig að breytingar á þeim krefjast ekki breytingar á deiliskipulagi.



7. mynd Skipulagssvæðið séð úr vestri. Einfalt líkan sýnir dæmi um rúmtak bygginga. (Byggingar á suðurhluta svæðisins hafa ekki verið uppfærðar til samræmis við hönnun).

## 5 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Ekki eru áformaðar framkvæmdir innan skipulagssvæðisins sem líklegar eru til að hafa í för með sér umtalsverð áhrif á umhverfið sbr. 1. Viðauka laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

Í umhverfismatsskýrslu áætlunar skal a.m.k. koma fram:

- yfirlit yfir efni viðkomandi áætlunar og tengsl hennar við aðra áætlanagerð,
- lýsing og mat á líklegum umhverfisáhrifum af framkvæmd áætlunarinnar þar sem lagt er mat á vægi umhverfisáhrifa út frá skilgreindum viðmiðum,
- lýsing og mat raunhæfra valkosta við áætlunina, að teknu tilliti til markmiða með gerð áætlunarinnar og landfræðilegs umfangs hennar, þ.m.t. núllkosta,
- lýsingu á fyrirhuguðum mótvægisáðgerðum og vöktun, eftir því sem við á,
- samantekt á skýru og auðskiljanlegu máli á upplýsingum í a–d-lið,
- nánari upplýsingar sem tilgreindar eru í reglugerð um efni umhverfismatsskýrslu.

### A. YFIRLIT OG TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

Sjá 1. kafla.

### B. MAT Á LÍKLEGUM UMHVERFISÁHRIFUM

Svæðið er allt raskað land og hefur uppbygging því hvorki áráttúrufer né menningarminjar. Núverandi byggingar á svæðinu hafa ekki sérstöðu sem byggingarlist eða vegna sögu svæðisins.

Uppbygging íbúðarbyggðar og miðbæjar- og atvinnustarfsemi á Dalbrautarreit mun nýta fyrirliggjandi þjónustukerfi og hafa jákvæð áhrif á bæjarmynd svæðisins. Í uppbyggingunni felst því að meiri fjölbreytni verður í íbúðagerðum og lóðaframboði á Skaganum en ella.

Neikvæð áhrif eru helst á næstu íbúðarhús handan Dalbrautar en nýbyggingarnar breyta útsýni frá húsum og lóðum og loka sýn til fjalls. Skuggavarp er á næstu íbúðarlóðir á morgnana vor og haust en ekki um hásumar.

Stuðlað er að bættri hagkvæmni í uppbyggingu og rekstri bæjarins með nýtingu svæða innan núverandi byggðar og endurnýtingu svæða, sem hætt eru að þjóna upphaflegu hlutverki sínu.

Breytingin mun ekki hafa áhrif á aðrar áætlunir og gengur ekki gegn stefnu stjórnvalda um umhverfismál, náttúruvernd og vernd menningarminja. Umhverfisáhrif breytingarinnar eru óveruleg.

Með áherslu á búsetugæði og gæði íbúða m.a. með fjölbreyttum nýtingarmöguleikum sem nýst geta fjölskyldum á öllum aldursstigi er stuðlað að langtíma notagildi húsanna. Vönduð hús með slíkum íbúðum munu endast og nýtast lengi án umfangsmikilla breytinga og framkvæmda annarra en eðlilegs viðhalds. Notagildi og gæði skipta meira máli gagnvart umhverfismálum og sjálfbærni en kolefnisfótspor framkvæmdarinnar.

#### ÁHRIF Á BÆJARMYND

Fyrirhuguð uppbygging svæðisins mun styrkja bæjarmynd Akraness og auka fjölbreytileika í byggðinni þar sem byggð verður þétt blönduð byggð í jaðri miðbæjar, sem hefur aðra eiginleika en eldri fjölbýlishúsa-byggð í bænum. Nýja byggðin mun njóta nálægðar við núverandi þungamiðju verslunar og þjónustu á Akranesi.

#### SKUGGAVARP

Sjá viðauka.

## C. RAUNHÆFIR VALKOSTIR M.T.T. MARKMIÐA

Fyrirhuguð uppbygging er í samræmi við stefnu og ákvæði Aðalskipulags Akraness 2021-2033. Núllkostur fælist í því að framfylgja ekki stefnu aðalskipulagsins og stefna í stað þess að óbreyttri starfsemi á svæðinu. Nú þegar eru áform um brottflutning starfsemi af svæðinu (hæfingarstöð og bensínstöð). Þétting byggðar með endurnýtingu athafna- og þjónustusvæðis með nýrri íbúðarbyggð er í samræmi við áherslu aðalskipulags á byggð innan þjóðvegjar og „20 mínútna bæinn“.

## D. MÓTVÆGISAÐGERÐIR OG VÖKTUN

Mótvægisáðgerðir vegna uppbyggingar svæðisins felast í þróun og vexti þeirra innviða, gatna- og veitukerfis, sem á svæðinu eru og í nágrenni þess annars vegar og hins vegar eftirliti með atvinnustarfsemi sem verður á svæðinu þannig að tryggt verði að fylgt verði markmiðum um hollustuhætti og umhverfis-áhrif viðkomandi starfsemi í samræmi við starfsleyfi og ákvæði viðeigandi laga og reglugerða.

Ekki er gert ráð fyrir mótvægisáðgerðum vegna náttúrufars öðrum en hagnýtingu blágrænna ofanvatnslausna þar sem það er mögulegt.

## E. SAMANTEKT

Áhrif af uppbyggingu á Dalbrautarreit eru jákvæð að nær öllu leyti. Neikvæð áhrif eru helst á næstu íbúðarhúsi handan Dalbrautar en nýbyggingarnar breyta útsýni frá húsum og lóðum og loka sýn til fjalls. Skuggavarp er á næstu lóðir á morgnana vor og haust en ekki um hásumar. Vesturálmur húsa á lóðunum nr. 10 og 14 við Dalbraut eru tveggja hæða með inndreginni þriðju hæð til þess að minnka skuggavarp á nærliggjandi íbúðarlóðir. Sökkulhæð er 0,9 m í stað 1,3 m sem er á syðri hluta svæðisins. Lækkunin dregur úr neikvæðum áhrifum uppbyggingar á reitnum á nálæga byggð en hefur engin áhrif á útsýnisskerðingu frá lóðunum.

## F. AÐRAR UPPLÝSINGAR

Á ekki við.



## 6 SKIPULAGSFERLI OG AFGREIÐSLA

### 6.1 LÝSING

Skipulagslýsing var kynnt í október 2023. Nokkrar umsagnir bárust frá umsagnaraðilum og nágrönnum.

### 6.2 KYNNING OG AUGLÝSING

#### 6.2.1 KYNNINGARFUNDIR

Vinnslutillaga var kynnt á almennum fundi 27. maí 2024.

#### 6.2.2 AUGLÝSING, ATHUGASEMDIR OG AFGREIÐSLA

Bæjarstjórn samþykkti að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulaginu á fundi sínum 8. október 2024.

Tillagan var auglýst 09.10.2024 í Lögbirtingablaðinu, Morgunblaðinu og Skessuhorni. Athugasemdafrestur var til 27.11.2024.

Athugasemdir bárust frá þremur aðilum. Eftirtalin breyting var gerð á skipulagsgögnum eftir auglýsingu:

- Lóð fyrir dreifistöð raforku var afmörkuð nyrst á skipulagssvæðinu við Esjubraut. Lóð 16a, Merkt Z. Flatarmáli Dalbrautar 16 breytt til samræmis. Bílastæðum innan lóðar er fækkað um tvö.

Aðrar athugasemdir gáfu ekki tilefni til breytinga á tillögunni. Breytt skipulagsgögn eru dagsett 5. febrúar 2025.

### 6.3 SAMÞYKKT

Deiliskipulag þetta sem auglýst var skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 með athugasemdafresti frá \_\_\_\_\_ til \_\_\_\_\_ var samþykkt í skipulags- og umhverfisráði \_\_\_\_\_ og í bæjarstjórn Akraness þann \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
bæjarstjóri

Gildistaka deiliskipulagsins var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda \_\_\_\_\_.

## 7 VIÐAUKI

### 7.1 SKUGGAVARP

Skuggavarp um sólstöður í júní:

Skuggar ná ekki inn í húsagarða vestan Dalbrautar.



8. mynd Sumarsólstöður kl. 9.00



9. mynd Sumarsólstöður kl. 10.30

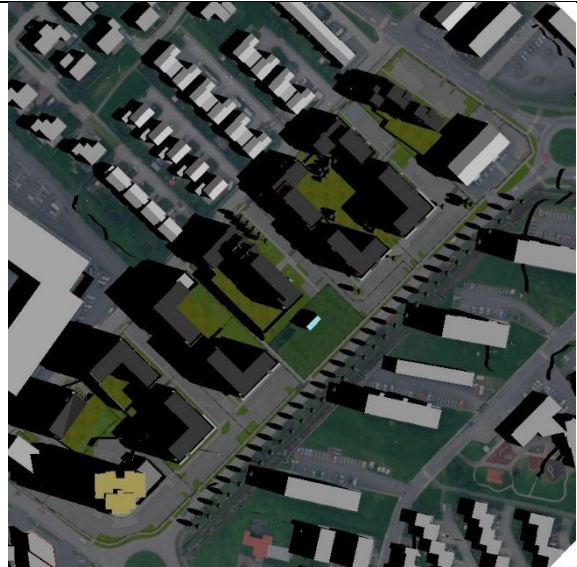


10. mynd Sumarsólstöður, sól í hádegisstað um 13.30

---

Skuggavarp um 21. apríl og 21. ágúst.

Skuggar ná inn á austurlóðir íbúðarhúsa vestan Dalbrautar.



11. mynd 21. apríl/ágúst kl. 9.00



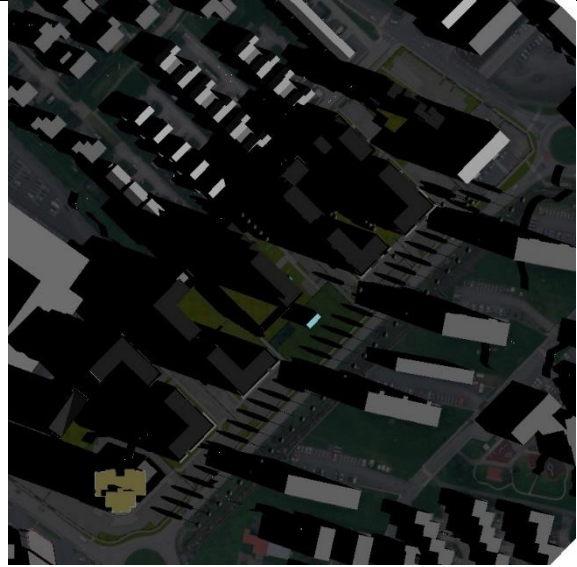
12. mynd 21. apríl/ágúst kl. 10.30



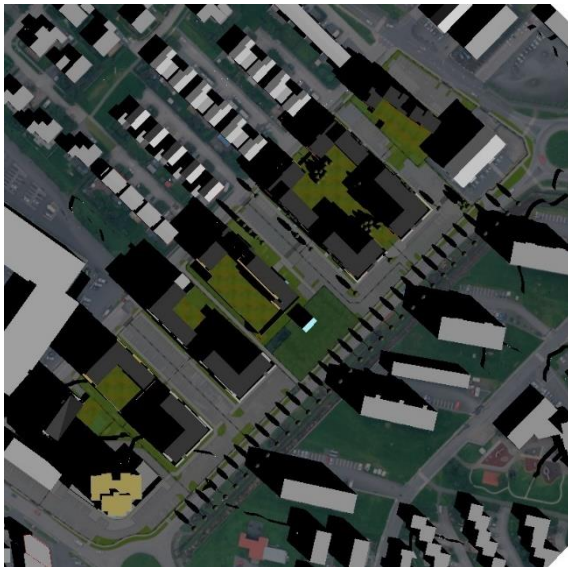
13. mynd 21. apríl/ágúst, sól í hádegisstað um 13.30. Skuggar ná að lóðamörkum vestan Dalbrautar.

---

Skuggavarp á jafndægri vor og haust.  
Langir haustskuggar ná inn á nálægar íbúðarlóðir.



14. mynd *Jafndægur að vori og hausti um 21. mars/september kl. 9.00. Skuggar ná inn á lóðir næstu íbúðarhúsa vestan Dalbrautar*



15. mynd *Jafndægur að vori og hausti um 21. mars/september kl. 10.30*



16. mynd *Jafndægur að vori og hausti um 21. mars/september, sól í hádegisstað um 13.30. Ekkert skuggavarp á nálægar lóðir.*