



Dalbrautarreitir og Sementsreitir

Lýsing fyrirhugaðra breytinga
á aðalskipulagi

Kynning 16. febrúar 2017

**TEIKNISTOFA
ARKITEKTA**

GYLFI GUÐJÓNSSON
OG FÉLAGAR ehf.
arkitektar faí



Lýsing aðalskipulagsbreytinga

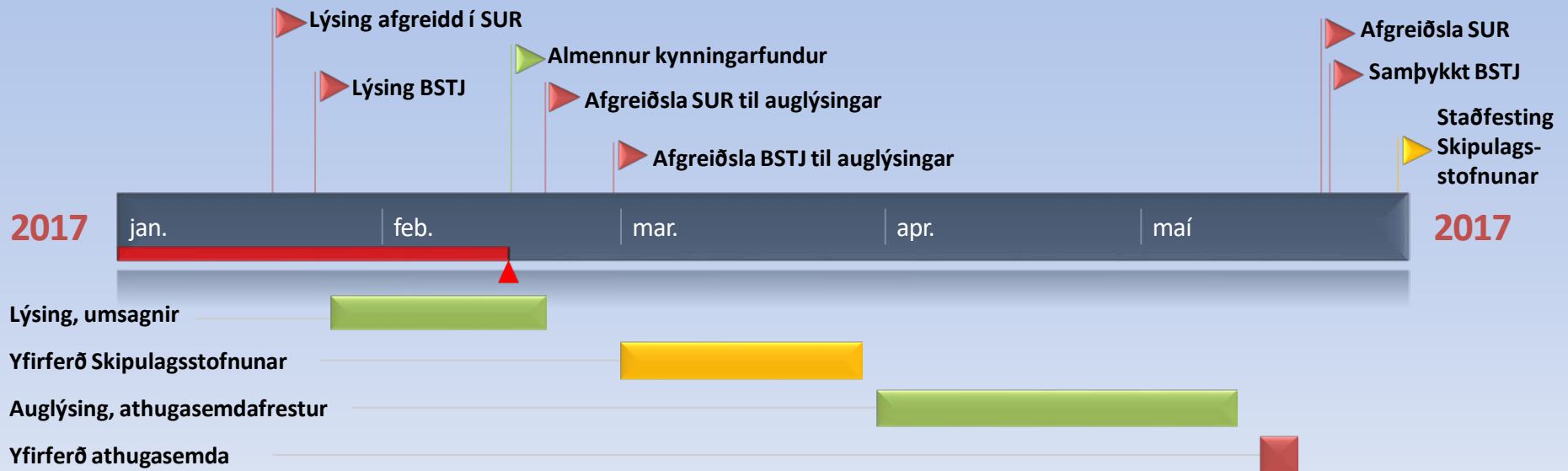
- Samráð við almenning og umsagnaraðila áður en gengið er frá skipulagstillögum
- Ábendingar og athugasemdir eru veganesti í skipulagsvinnuna
- Frestur til að skila ábendingum er til 20. febrúar
 - þjónustuver Akraneskaupstaðar Stillholti 16-18
 - netfangið skipulag@akranes.is

**TEIKNISTOFA
ARKITEKTA**

GYLFI GUÐJÓNSSON
OG FÉLAGAR ehf.
arkitektar faí



Tímaáætlun

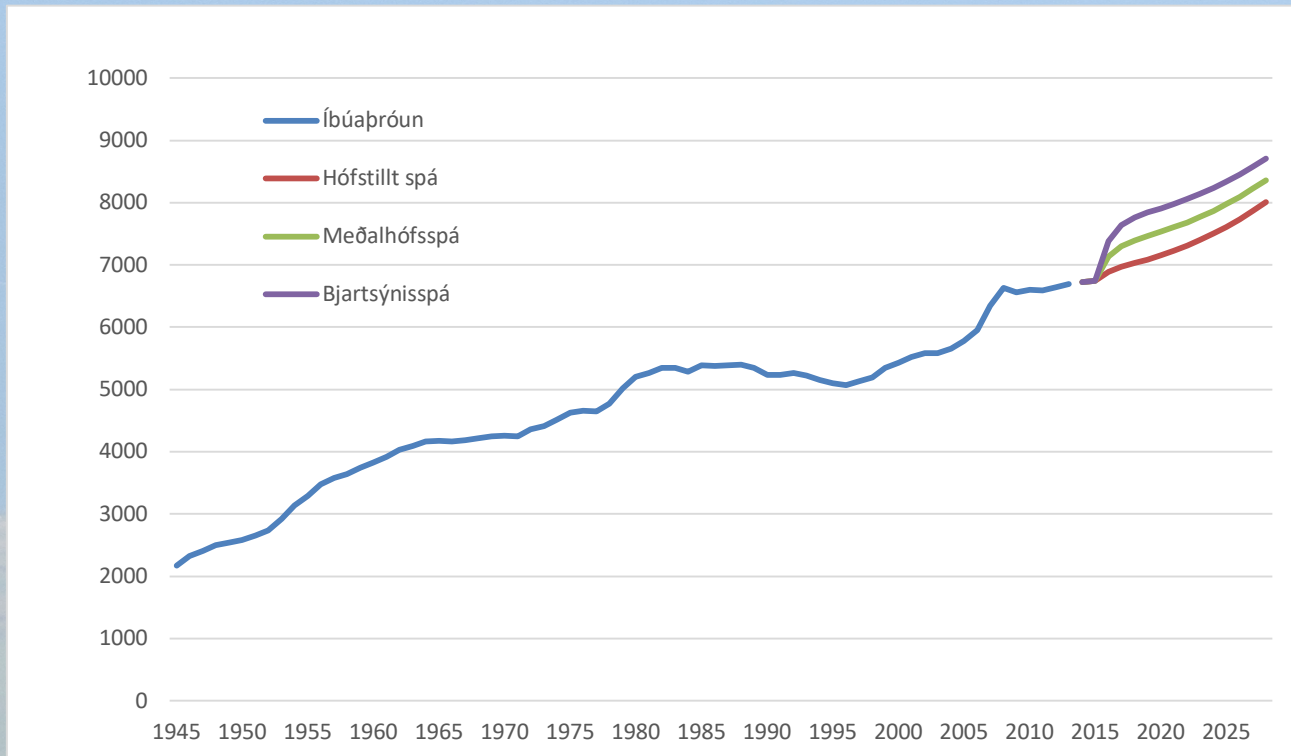


**TEIKNISTOFA
ARKITEKTA**

GYLFI GUÐJÓNSSON
OG FÉLAGAR ehf.
arkitektar faí



Mannfjöldaspá 2015



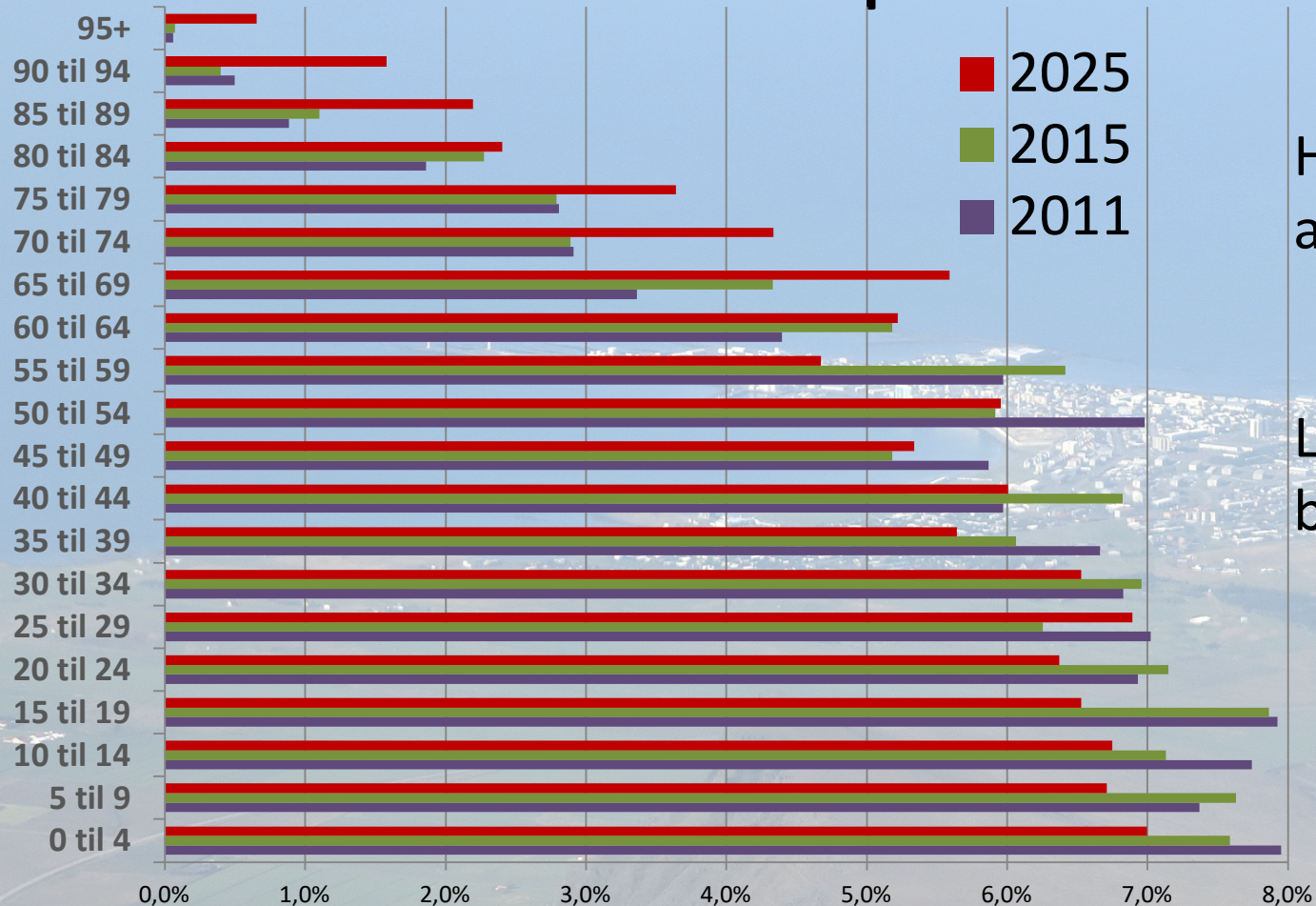
Reiknað með um 7.600 íbúum 2025 +/-

**TEIKNISTOFA
ARKITEKTA**

GYLFI GUDJÓNSSON
OG FÉLAGAR ehf
arkitektar faí



Aldurspíramídi



Hækkandi hlutfall
aldraðra

– Áhrif á
húsnæðismarkað

Lækkandi hlutfall
barna og ungmenna

**TEIKNISTOFA
ARKITEKTA**

GYLFI GUDJÓNSSON
OG FÉLAGAR ehf
arkitektar faí



- Þörf fyrir um 700 ⁽⁵⁶⁰⁻⁹²⁰⁾ nýjar íbúðir á Akranesi fram til 2025 miðað við mannfjöldaspá
- Akranes: Hluti höfuðborgarsvæðisins
 - Góðar samgöngur, almenningsvagnar, flóabátur?
 - 70.000 nýir íbúar á hbs. fram til 2040
 - Húsnæðisskortur, lóðaskortur, landþrengsli?
- Fjölbreyttir búsetukostir á Akranesi
 - Miðlæg, þétt kaupstaðarbyggð á Sementsreit í tengslum við miðbæ og höfn
 - Þétt kaupstaðarbyggð á Dalbrautarreit
 - Sérbýlishús og lítil fjölbýlishús í Skógahverfi



Dalbrautarreitur

Lýsing fyrirhugaðrar breytingar
á aðalskipulagi

Drög að deiliskipulagi

16. febrúar 2017

**TEIKNISTOFA
ARKITEKTA**

GYLFI GUÐJÓNSSON
OG FÉLAGAR ehf.
arkitektar faí

Dalbrautarreitir - meginatriði

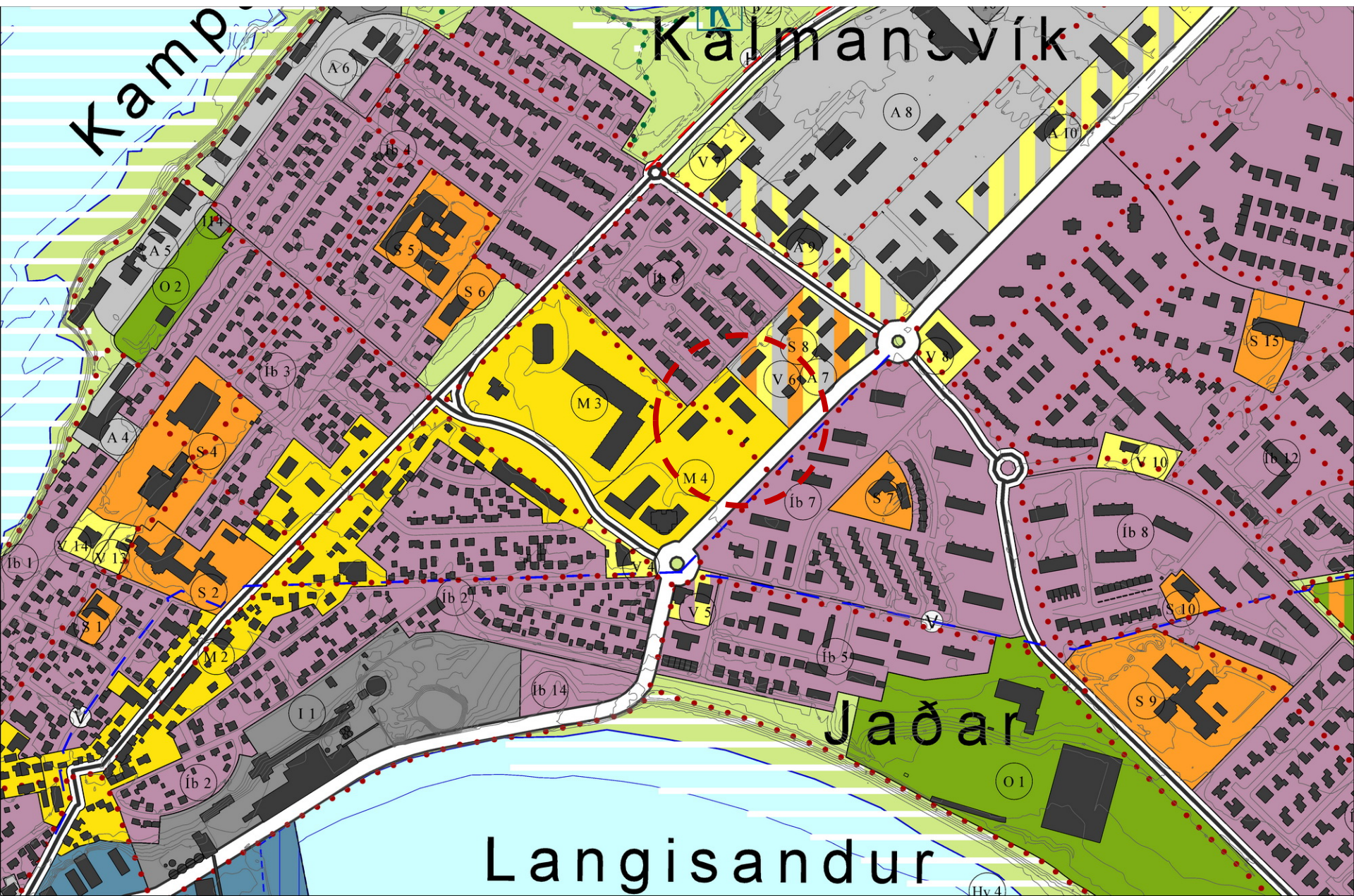
- Breyting til samræmis við drög að deiliskipulagi
- Miðsvæði M4 milli Dalbrautar og Þjóðbrautar er stækkað til norðurs (2,3 ha > 3,1 ha)
- Stefnt að þéttri blandaðri byggð með miðbæjarstarfsemi á jarðhæð
- Bílageymslur (forsenda þéttrar byggðar á svæðinu)



Gildandi aðalskipulag



Drög að breyttu aðalskipulagi



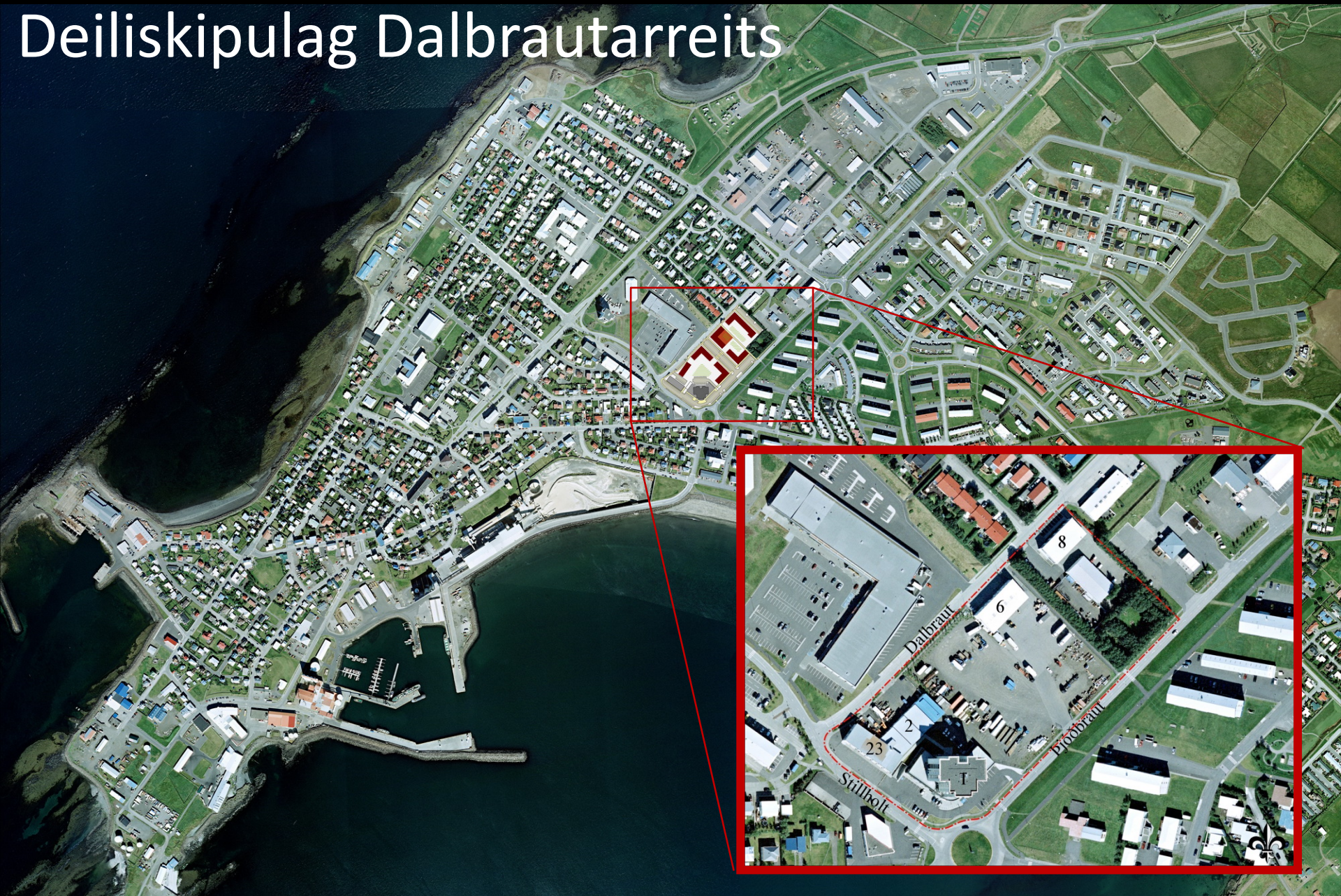
Breytingar á skilmálum

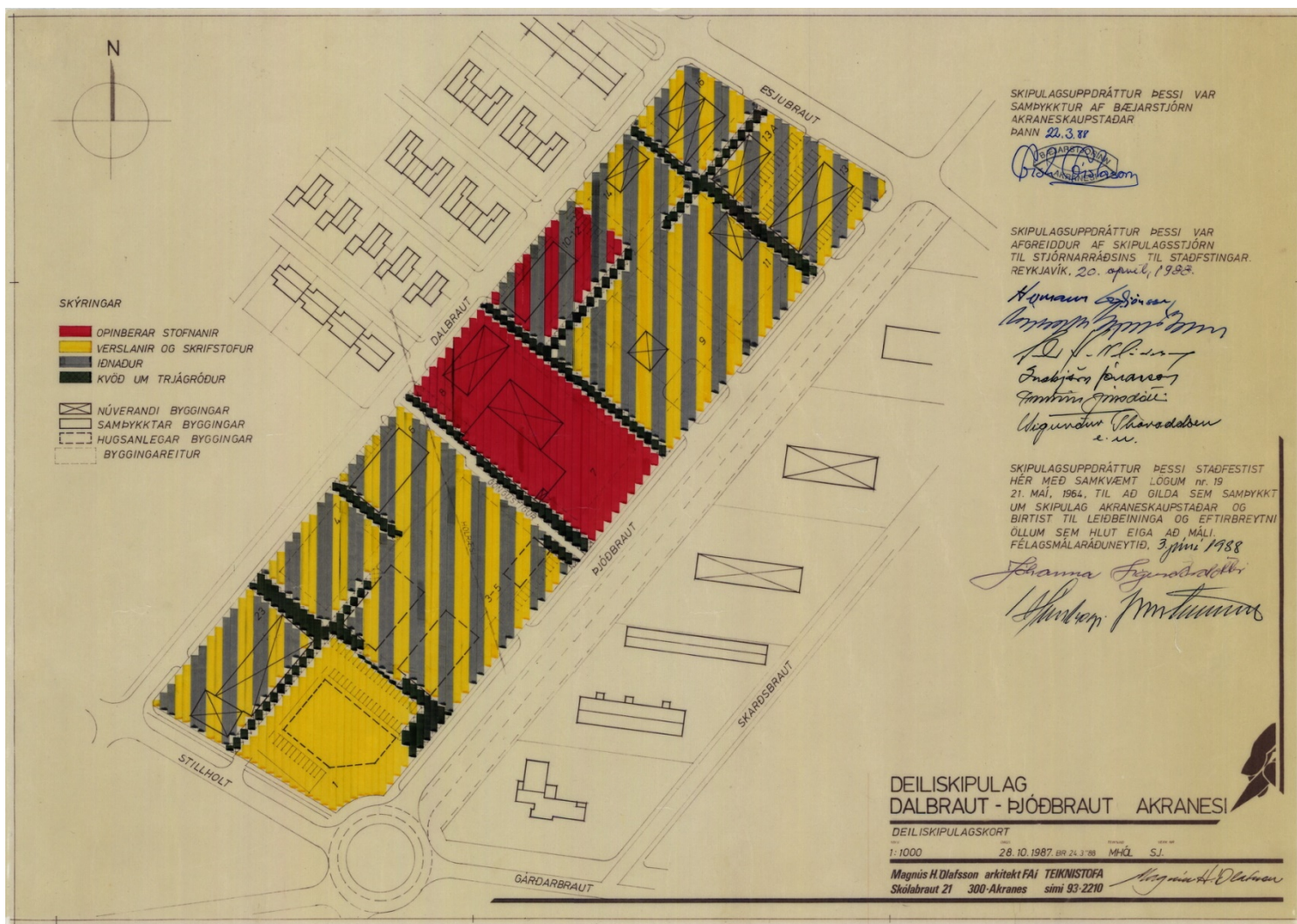
Nr.	Stærð	Breytt stærð	Svæði	Lýsing	Breytt lýsing	Gildandi skipulagsákvæði	Breytt skipulagsákvæði
M4	2,3	3,1	Milli Dalbrautar og Þjóðbrautar.	Svæðið er nú iðnaðar- og athafnasvæði. Með breyttri aðalaðkomuleið að bænum um Þjóðbraut verður svæðið áberandi í bæjarmyndinni og andlit miðbæjarins gagnvart aðvífandi umferð. Svæðið markar upphaf hins langa miðbæjar sem nær hédan og niður fyrir Akratorg.	Svæðið markar upphaf hins langa miðbæjar sem nær hédan og niður fyrir Akratorg. Svæðið er nú að hluta iðnaðar- og athafnasvæði en miðbæjarbygging með íbúðum og miðbæjarstarfsemi hefur verið reist við gatnamót Stillholts og Þjóðbrautar.	Lagt er til að reist verði blönduð byggð með þéttri íbúðarbyggð og miðbæjarstarfsemi, verslun og þjónustu á jarðhæð. Miðbæjarstarfsemi verði meðfram aðalgötum. Möguleiki á íbúðarbyggð á efri hæðum við aðalgötur auk íbúðarbygginga á mið- og vesturhluta svæðisins. N: > 0,6 (án hugsanlegra bílakjallara). Þéttleiki: um 30 íb/ha.	Blönduð byggð með þéttri íbúðarbyggð og miðbæjarstarfsemi, verslun, þjónustu og félagsstarfsemi á jarðhæð og bílastæðum í kjallara. Miðbæjarstarfsemi verði meðfram aðalgötum. N: 1,4 með bílageymslum í kjallara. Alls 230- 265 íbúðir.
V6, S8, A7	2,8	2,1	Blandað svæði milli Þjóðbrautar og Dalbrautar.	Blönduð landnotkun, verslun, verkstæði, skrifstofur, bensínstöð, skóli.	Blönduð landnotkun, verslun, verkstæði, skrifstofur, bensínstöð.	Lagt er til að reist verði blönduð byggð með þéttri íbúðarbyggð og miðbæjarstarfsemi, verslun og þjónustu á jarðhæð. Miðbæjarstarfsemi verði meðfram aðalgötum. Möguleiki á íbúðarbyggð á efri hæðum við aðalgötur auk íbúðarbygginga á mið- og vesturhluta svæðisins. N: > 0,6 (án hugsanlegra bílakjallara). Þéttleiki: um 30 íb/ha.	Blönduð landnotkun. Uppbygging skv. deiliskipulagi.

Breytingar á skilmálum

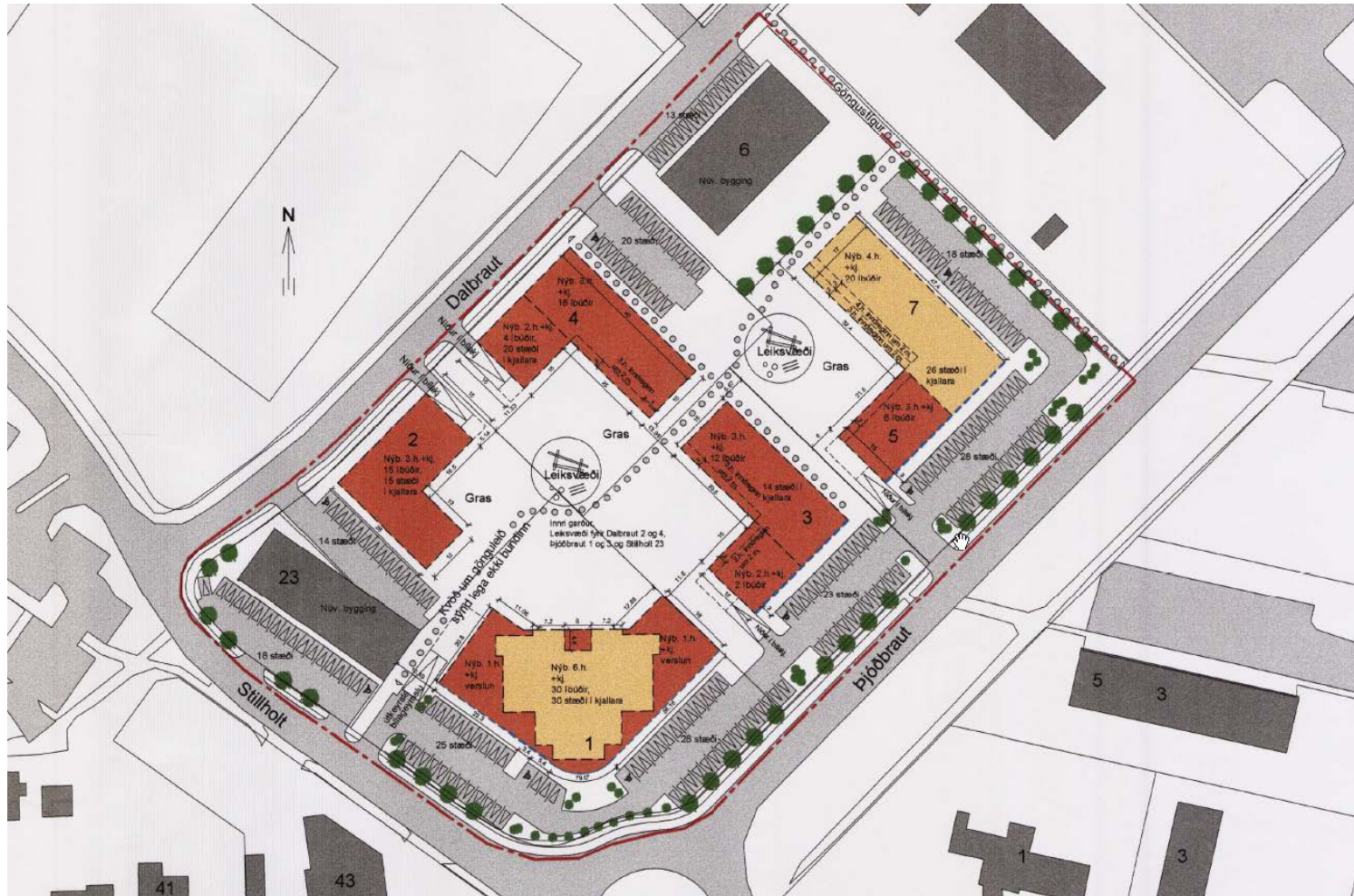
Nr.	Stærð	Breytt stærð	Svæði	Lýsing	Breytt lýsing	Gildandi skipulagsákvæði	Breytt skipulagsákvæði
M4	2,3	3,1	Milli Dalbrautar og Þjóðbrautar.	Svæðið er nú iðnaðar- og athafnasvæði. Með breyttri aðalaðkomuleið að bænum um Þjóðbraut verður svæðið áberandi í bæjarmyndinni og andlit miðbæjarins gagnvart aðvífandi umferð. Svæðið markar upphaf hins langa miðbæjar sem nær hédan og niður fyrir Akratorg.	Svæðið markar upphaf hins langa miðbæjar sem nær hédan og niður fyrir Akratorg. Svæðið er nú að hluta iðnaðar- og athafnasvæði en miðbæjarbygging með íbúðum og miðbæjarstarfsemi hefur verið reist við gatnamót Stillholts og Þjóðbrautar.	Lagt er til að reist verði blönduð byggð með þéttri íbúðarbyggð og miðbæjarstarfsemi, verslun og þjónustu á jarðhæð. Miðbæjarstarfsemi verði meðfram aðalgötum. Möguleiki á íbúðarbyggð á efri hæðum við aðalgötur auk íbúðarbygginga á mið- og vesturhluta svæðisins. N: > 0,6 (án hugsanlegra bílakjallara). Þéttleiki: um 30 íb/ha.	Blönduð byggð með þéttri íbúðarbyggð og miðbæjarstarfsemi, verslun, þjónustu og félagsstarfsemi á jarðhæð og bílastæðum í kjallara. Miðbæjarstarfsemi verði meðfram aðalgötum. N: 1,4 með bílageymslum í kjallara. 190- 225 íbúðir.
V6, S8, A7	2,8	2,1	Blandað svæði milli Þjóðbrautar og Dalbrautar.	Blönduð landnotkun, verslun, verkstæði, skrifstofur, bensínstöð, skóli.	Blönduð landnotkun, verslun, verkstæði, skrifstofur, bensínstöð.	Lagt er til að reist verði blönduð byggð með þéttri íbúðarbyggð og miðbæjarstarfsemi, verslun og þjónustu á jarðhæð. Miðbæjarstarfsemi verði meðfram aðalgötum. Möguleiki á íbúðarbyggð á efri hæðum við aðalgötur auk íbúðarbygginga á mið- og vesturhluta svæðisins. N: > 0,6 (án hugsanlegra bílakjallara). Þéttleiki: um 30 íb/ha.	Blönduð landnotkun. Uppbygging skv. deiliskipulagi.

Deiliskipulag Dalbrautarreits





- Upphaflegt deiliskipulag staðfest skv. þágildandi skipulagslögum 3. júní 1988.
- Deiliskipulagið var unnið af Magnúsi H. Ólafssyni arkitekt FAÍ.
- Blönduð atvinnustarfsemi á reitnum í samræmi við þáverandi notkun og áform um uppbyggingu verslunar og skrifstofubygginga á suðurhluta svæðisins.



- Breyting samþykkt í desember 2006. Unnin af Páli Björgvinssyni arkitekt.
- Miðbæjarstarfsemi og íbúðarbyggð á suðurhluta svæðisins sem breytt hafði verið í miðsvæði í nýsamþykktu Aðalskipulagi Akraness 2005-2017.
- Þrjú til fimm hæða byggð við Þjóðbraut og Dalbraut en hornhús við Stíllholt sex hæða. 105 íbúðir, þar af 30 á Þjóðbraut 1.
- Breyting í maí 2007: Þjóðbraut 1 hækkuð í 8 hæðir og íbúðum fjölgað um 10.
- Breyting 2014: Íbúðum á Þjóðbraut 1 var fjölgað í 44. Heildarfjöldi íbúða 119, nýtingarhlutfall 1,1 og þéttleiki byggðar um 62 íb/ha (fjöldi íbúða á hvern hektara lands).



- Einfalt mól af gildandi deiliskipulagi.
- Alls 75 nýjar íbúðir.
- Atvinnustarfsemi á jarðhæð við Þjóðbraut
- Bílageymslur undir húsunum

Áherslur

- Skipulagssvæðið stækkað yfir lóðirnar Dalbraut 6 og 8
- Áfram byggt á hefðbundnu reitaskipulagi með skýrum mun á götu og garði.
 - Garðrými í skjóli frá umferð og bílastæðum
 - Hús standa við götur og mynda rými/bæjarmynd
- 4-6 hæðir
 - Inndregin efsta hæð götumegin
 - 3 hæðir og inndregin 4. hæð næst núverandi íbúðarbyggð
- Þétt borgarbyggð – um 80-90 íb/ha
 - Að lágmarki **190 nýjar íbúðir** (allt að 254 íbúðir alls)
- Skógarreitir verður áfram, mikilvægt útivistar- og leiksvæði í hverfinu.

Áherslur

- Nokkur hús víkja
 - Iðnaðarhús að Dalbraut 2
 - Iðnaðarhús að Dalbraut 6
 - Byggingar Orkuveitunnar að Dalbraut 8
- Áfangaskipting
 - Byggt á auðum lóðum, Þjóðbraut 3 og 5 og Dalbraut 4
 - Uppkaup, niðurrif og uppbygging á Dalbraut 2, 6 og 8 ekki tímasett
- Starfsemi á jarðhæð
 - Atvinnustarfsemi, verslun, þjónusta meðfram Þjóðbraut og á Dalbraut 2
 - Möguleg félagsstarfsemi á jarðhæð Dalbrautar 6
 - Ef félagsstarfssemi verður á Dalbraut 6 verður stefnt að samnýtingu bílastæða með Dalbraut 1
- Lóð Þjóðbrautar 1 er stækkuð fyrir bílastæði á baklóð

Bílastæði

- Sveigjanleiki í fjölda og stærð íbúða
 - Fjöldi bílastæða tekur mið af íbúðastærðum

Íbúðarstærð	Viðmiðun
45 m ² og minni	1 bílastæði/íbúð
46-75 m ²	1,25 bílastæði/íbúð
76-105 m ²	1,5 bílastæði/íbúð
106 m ² og stærri	2 bílastæði/íbúð

- Nær öll bílastæði eru innan lóða og í bílageymslum

Bílastæði

Dæmi (allt svæðið fullbyggt):

- 55% eins og tveggja herb. íb
- 45% þriggja og fjögurra herb.
- 2.600 m² verslun og þjónusta
- 214 nýjar íbúðir, 254 íbúðir alls
- Reiknuð bílastæðapörf:
 - 331 v/íbúða
 - 111 v/atvinnustarfsemi
 - Alls **442**
- Alls **476** bílastæði á svæðinu
 - 215 í bílageymslum
 - 246 á lóðum (ofanjarðar)
 - 26 við Dalbraut (almenn stæði utan lóða)







Garður
1.831 m²

Spennistöð

D8
4.375 m²

D6
2.270 m²

P5
3.176 m²

D4
2.459 m²

P3
3.436 m²

D2
2.068 m²

P1
4.348 m²

P1 stækkun 427 m²

St23
1.262

Dalbraut

Pjóðbraut

Stillholt

22-2663



Skipulagsgögn

DEILISKIPULAG DALBRAUTARREITS, AKRANESI - DRÖG DES. 2016



Aðalskipulag Akraness 2005-2017 m.s.b. mkv. 1:10.000

- Skýringar við skipulagsupprátt
- Skilríki
 - Lofmörk
 - Lofmörk sem fella úr gildi
 - Væskun og bjórnasta
 - Stúdi, veitingu- og bjórnasta á þorshæð
 - Stúdi
 - Stúðumenn, spensvöld
 - Skemmtisgarður, útlitarsvæði
 - Þvottumenn, skrifstofa, íþróttahöll
 - Stúðumenn, skrifstofa
 - Kúll um lagur í gól
 - Kúll um gálgáman umferðarmark
 - Múskantíð byggingar sem skulu skilaðar
 - Múskantíð byggingar sem skulu skilaðar
 - Lakswæði, gálgáman umferðarmark
 - Stúdi, veitingu- og bjórnasta
 - Stúdi, veitingu- og bjórnasta
 - Stúdi, veitingu- og bjórnasta

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 þ.m. 11. var samþykkt í skipulagsnefnd þann _____ og í bæjarstjórn Akranes þann _____ þann _____

Þessi deiliskipulagsálgögn var auglýst í _____

Stjórnið	Stjórnið	Stjórnið
Stjórnið	Stjórnið	Stjórnið

DRÖG

- Greinargerð
- Skipulagsuppráttur
- Skýringarmyndir



Áhrifamat

- Mótuð bæjarmynd í stað óbyggðra svæða
 - Jákvæð áhrif á bæjarmynd
 - Neikvæð áhrif á næstu íbúðarhús, morgunsól, útsýni
- Íbúðarhús í stað iðnaðarbygginga
 - Húsagerð sem ekki er í Skógahverfi
 - Fleiri húsagerðir, aukin fjölbreytni
 - Blönduð starfsemi sbr. miðbæ
- Aukið framboð verslunar- og atvinnurýmis
- Umferð eykst og breytist
 - Vel staðsett m.t.t. vinnusóknar hvert sem er í bænum

Áhrifamat

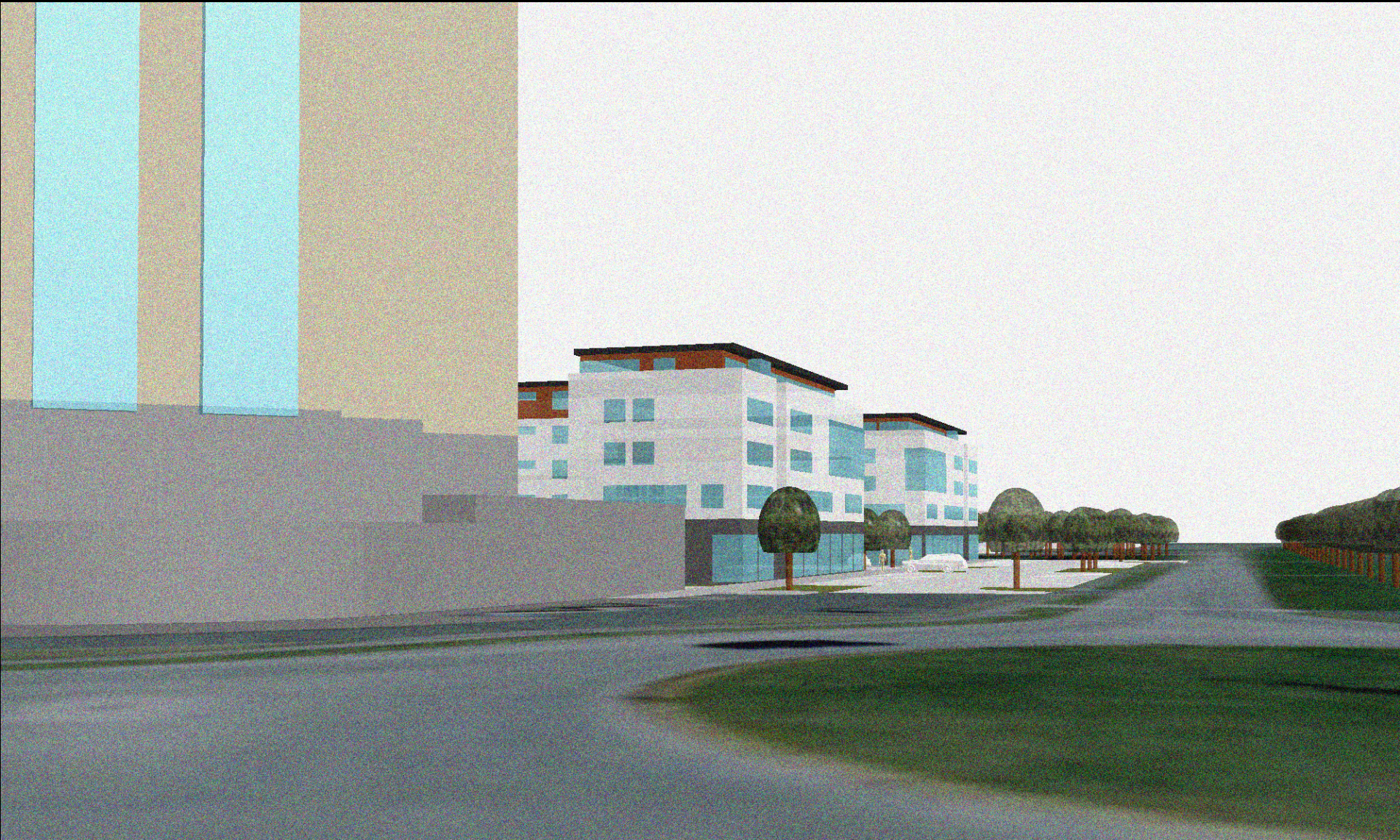
- Styrkt bæjarmynd á jaðarsvæði miðbæjar
- Þétting byggðar, öll stofnkerfi fyrir hendi
- Hefðbundin kaupstaðarmynd, randbyggð
- Garðrými eru að mestu án bílastæða, skjólgóð og með aðra eiginleika en göturými
- Álagshlið og hléhlið á íbúðum







Horft norður Dalbraut



Horft norður Þjóðbraut





