

# SEMENTSREITUR ÍBÚAFUNDUR 16.02.2017

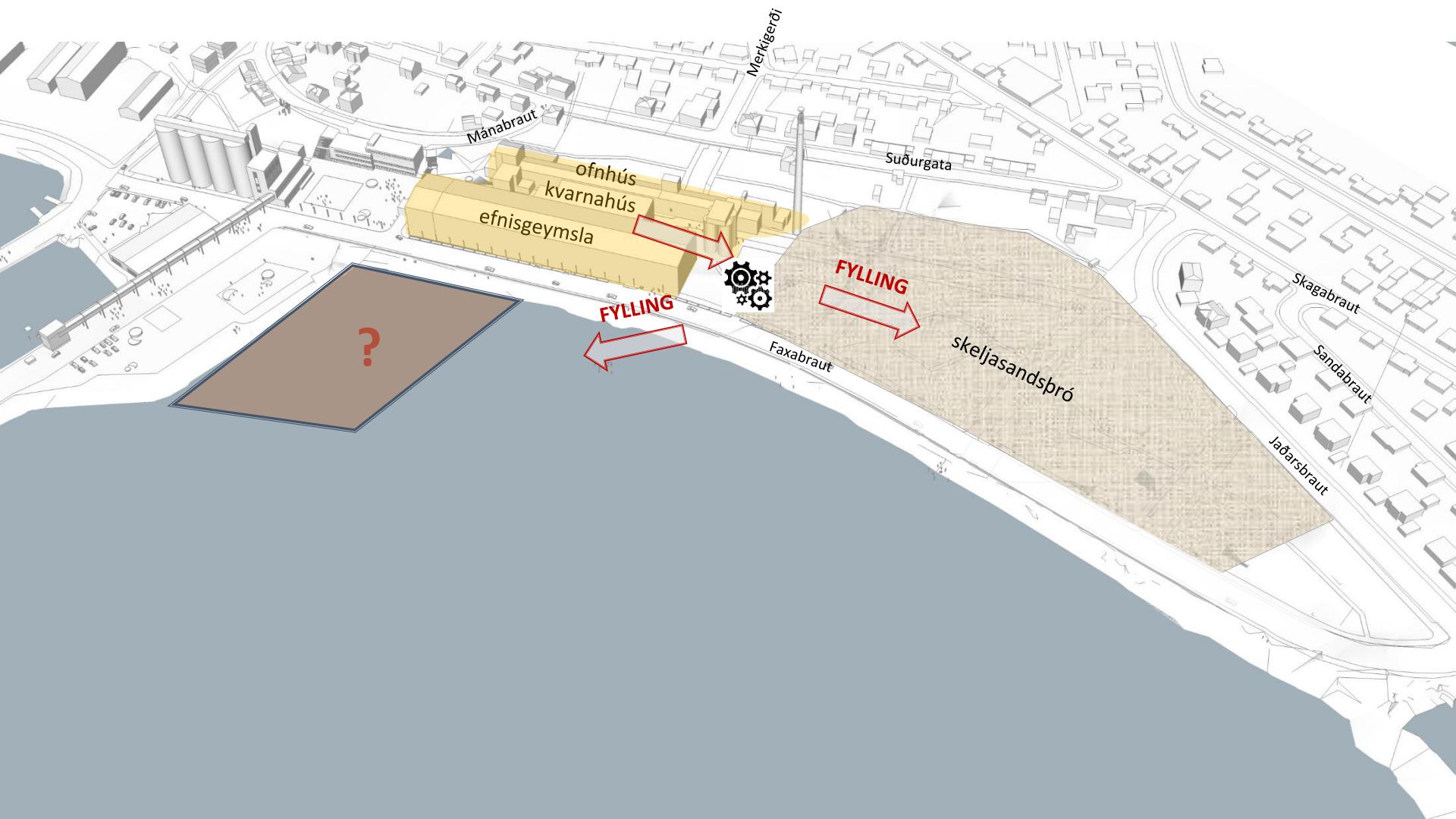
# STAÐA VERKEFNIÐ

- Skipulagslýsing
- Rætt um niðurrif
- Húsakönnun – í vinnslu
- Landfylling við hótelreit – stækkan hótelreits
- Faxabraut – sjóvarnargarður – hæðarkóti Faxabrautar
- Tilkynning framkvæmda vegna mats á umhverfisáhrifum
- Breyting á aðalskipulagi – ákveðið að gera breytingu fyrir reitinn
- Skipulagsgögn
  - Uppdrættir
  - Greinargerð
  - Kynningar og samþykktir

# SVÆÐIÐ Í DAG



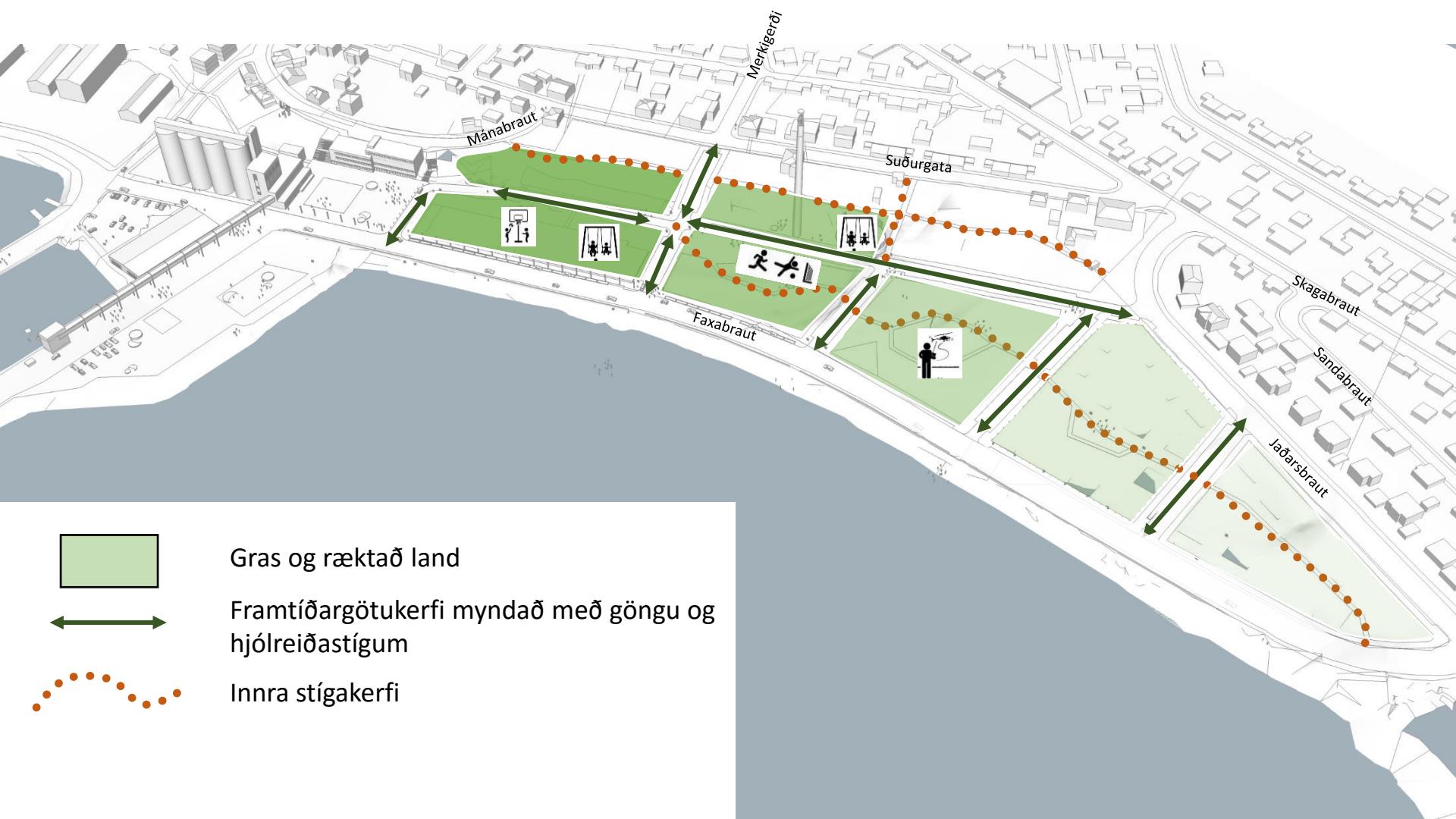
# NIÐURRIF



Efnisgeymsla og ofnhús fjarlægð

Efni notað t.d. í fyllingu skeljasandsþróar eða landfyllingu

# FRÁGANGUR EFTIR NIÐURRIF

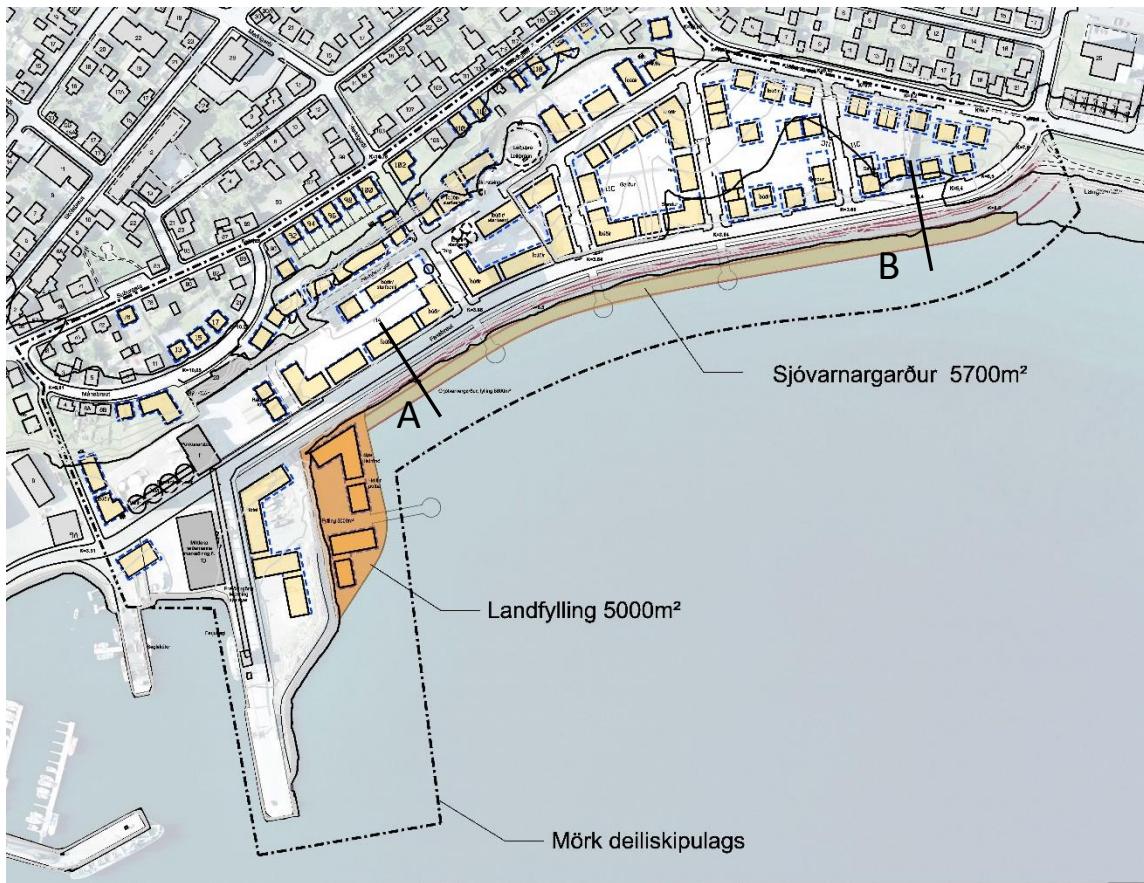


Gras og ræktað land

Framtíðargötukerfi myndað með göngu og  
hjólreiðastígum

Innra stígakerfi

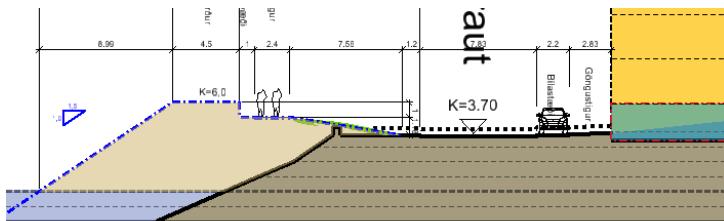
# LANDFYLLINGAR - SJÓVARNARGARDUR



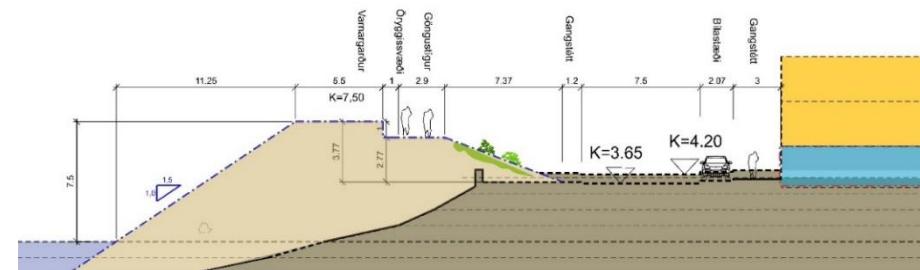
- Sjóvarnargarður verndar byggðina – promenade framhald af Langasandi - forhannaður af Vegagerðinni
- Lágmarkskóti Faxabrautar 4,2m er nú ca 3,6m
- Landfylling 5000m<sup>2</sup>



## Landfyllingar



Snið A



Snið B

# UPPBYGGING – MÖGULEG ÁFANGASKIPTI



Byggt við Suðurgötu og Mánabraut – lóðir nánast tilbúnar

# UPPBYGGING – MÖGULEG ÁFANGASKIPTI



Hótel á lóð við Sementsbryggju - hægt að byggja strax

# UPPBYGGING – MÖGULEG ÁFANGASKIPTI



Nýjar lóðir við sunnan við Suðurgötu og Jæðarsbraut

# UPPBYGGING – MÖGULEG ÁFANGASKIPTI



Haldið áfram til suðurs

# UPPBYGGING – MÖGULEG ÁFANGASKIPTI

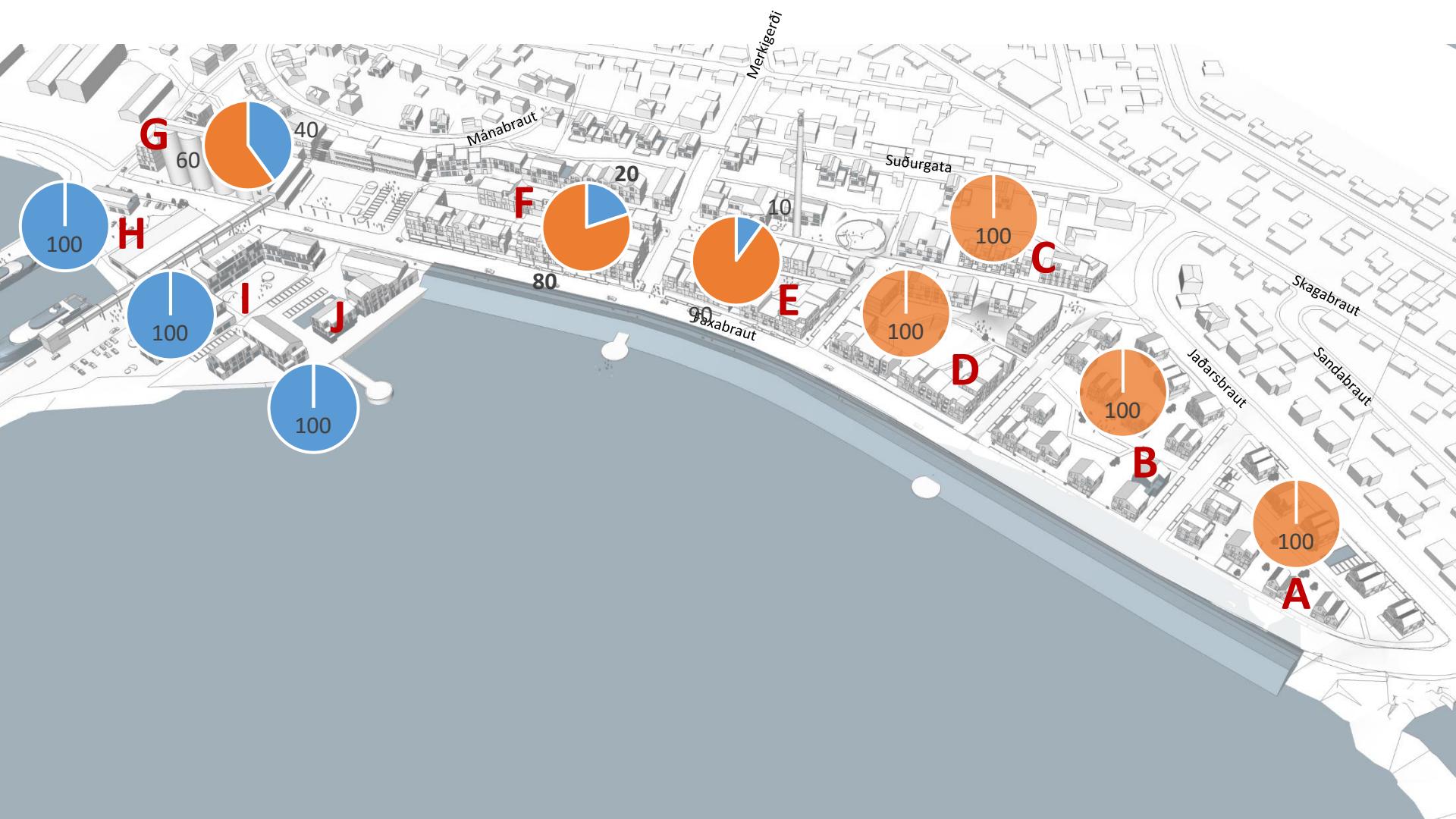


Fullbyggt – í síðasta áfanga reistur sjóvarnargarður og Faxabraut hækkuð

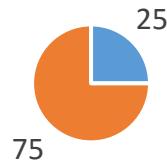
# UPPBYGGING – HÆÐIR HÚSA



# LANDNOTKUN



■ Starfssemi ■ Ibúðir



Byggð ca 60.000 m<sup>2</sup>  
Starfssemi ca. 15000m<sup>2</sup>  
Ibúðir ca. 44.000 m<sup>2</sup> (370 íb)



Akranes

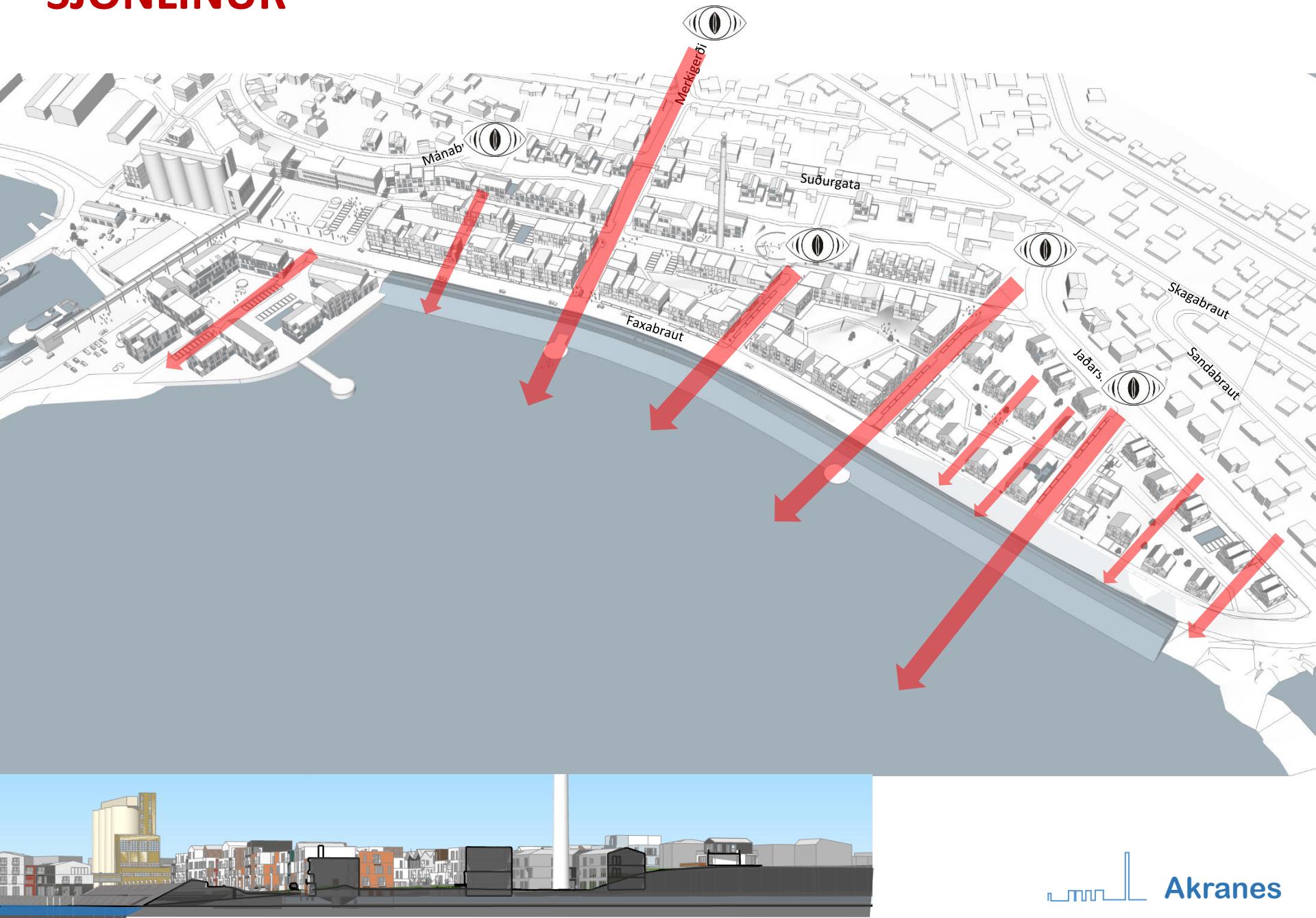
# HÆG UMFERÐ



# LANDNOTKUN – GARÐAR OG TORG



# SJÓNLÍNUR



Akranes



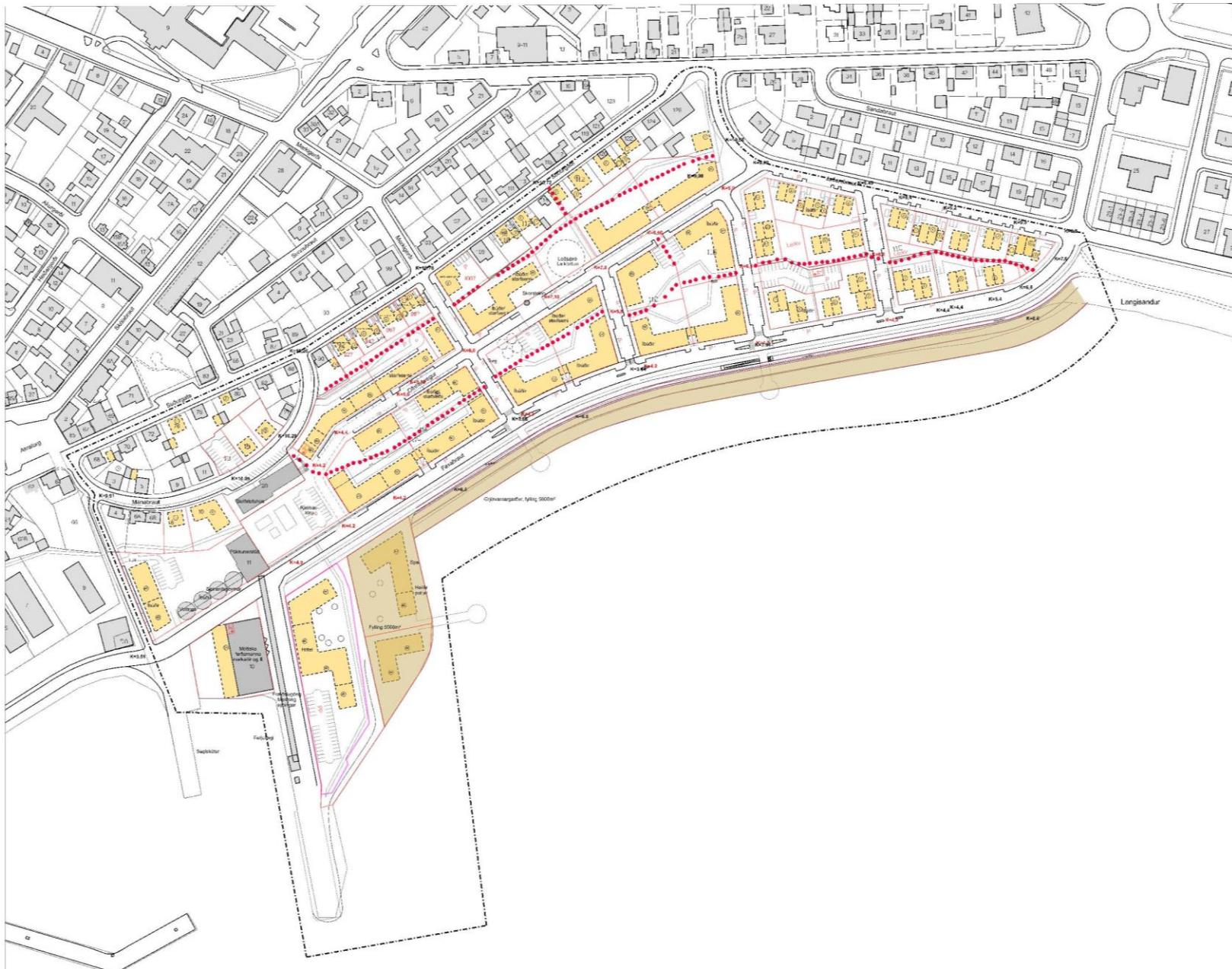
Fullbyggt



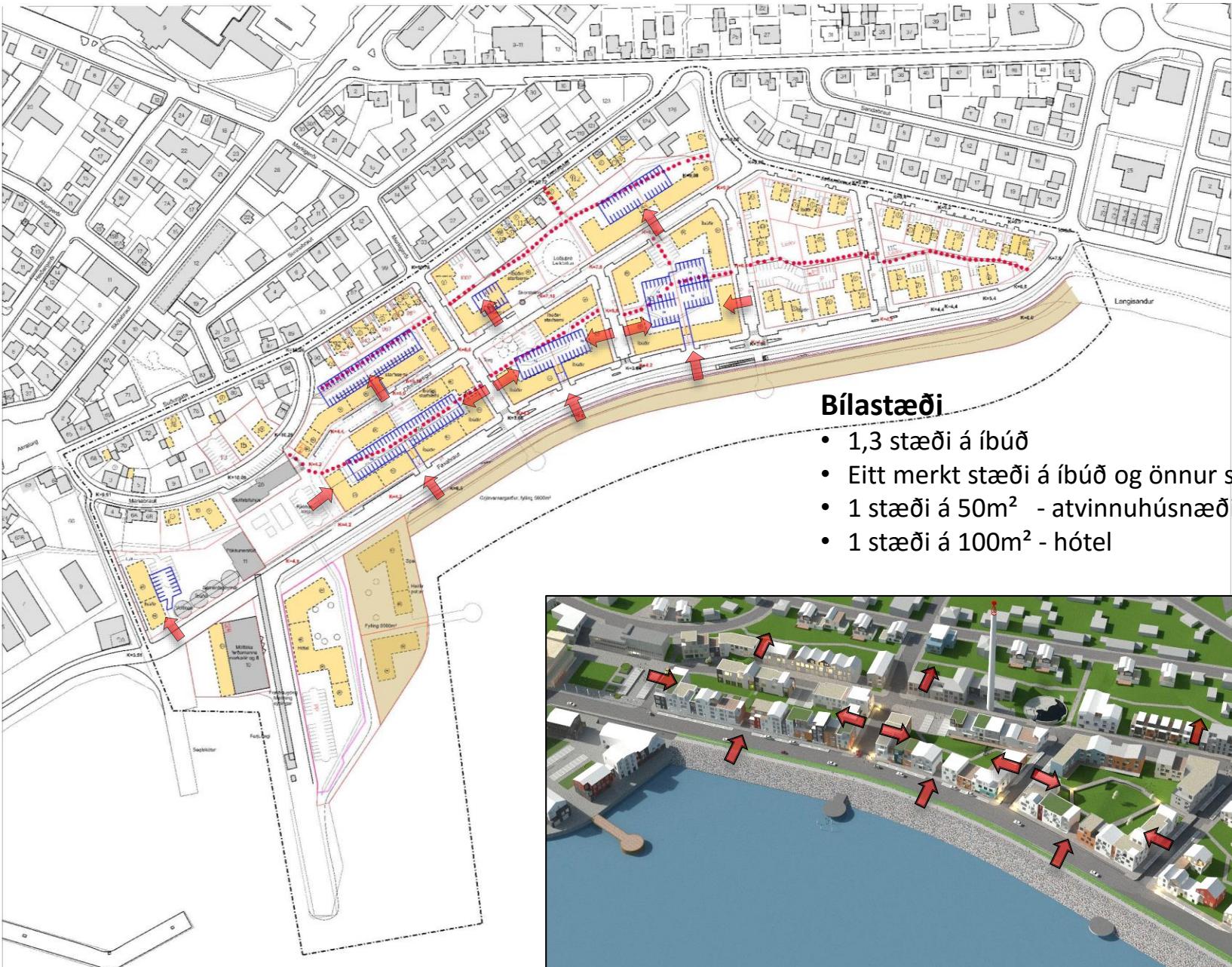




# SKIPULAGSUPPDRÁTTUR



# BÍLASTÆÐI OG BÍLAGEYMSLUR



## Bílastæði

- 1,3 stæði á íbúð
  - Eitt merkt stæði á íbúð og önnur samnýtt.
  - 1 stæði á  $50m^2$  - atvinnuhúsnæðis
  - 1 stæði á  $100m^2$  - hótel



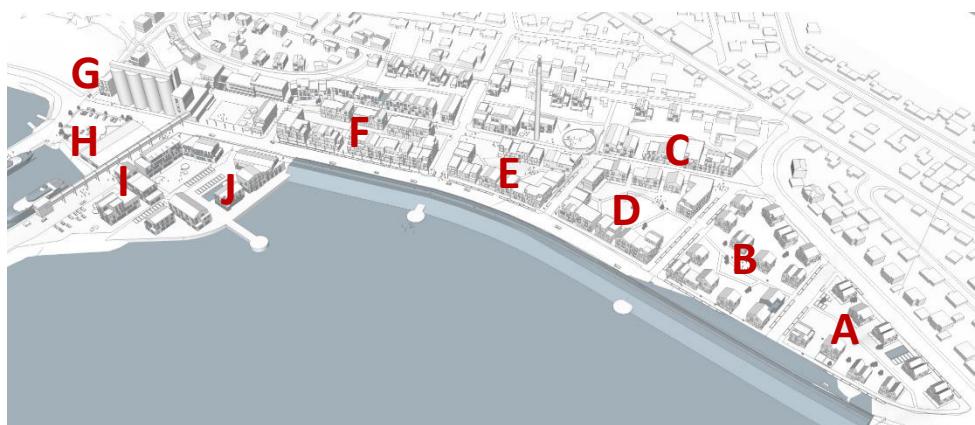
# GREINARGERÐ

SEMENTSREITUR .....	5
ALMENNAR UPPLÝSINGAR .....	5
LANDNOTKUN – AÐALSKIPULAG .....	6
NÚVERANDI ÁSTAND .....	8
GERÐ BYGGÐAR - NÚVERANDI ÁSTAND .....	8
MARKMIÐ .....	10
INNTAK DEILISKIPULAGS .....	10
SAMGÖNGUR .....	10

# GREINARGERÐ

ALMENNIR SKILMÁLAR.....	11
STÍGAR.....	11
REIÐHJÓLASTÆÐI - HJÓLAGEYMSLUR.....	11
BÍLASTÆÐI - BÍLGEYMSLUR .....	11
HÖNNUN BYGGINGA OG UPPDRÆTTIR FORKYNNING Á BYGGINGARÁFORMUM .....	11
BYGGINGARREITIR OG HÆÐIR HÚSA .....	12
LÓÐA- OG GATNAHÖNNUN .....	12
GRÓÐUR .....	13
ÞÖK.....	13
BYGGINGARMAGN .....	13
Hámarks byggingarmagn á hverri lóð kemur fram í töflu.....	13
DREIFISTÖÐVAR OG LAGNIR .....	13
RAFBÍLAHLEÐSLA.....	13
FJÖLBREYtileiki í ÍBÚÐASTÆÐUM.....	14
SОР OG ENDURVINNSLA .....	14
UMFERÐ .....	14
HLIÓÐVIST .....	14
SKUGGAVARP .....	14
TAFLA MEÐ TÖLULEGUM UPPLÝSINGUM .....	14
SJÓVARNARGARÐUR .....	15
SÉRSKILMÁLAR LÓÐA .....	17
REITUR A.....	17
Reitur A afmarkast af Faxabraut í Suðri, Jaðarsbraut, og nýrri götu í vestri.....	17

# BYGGINGARMAGN

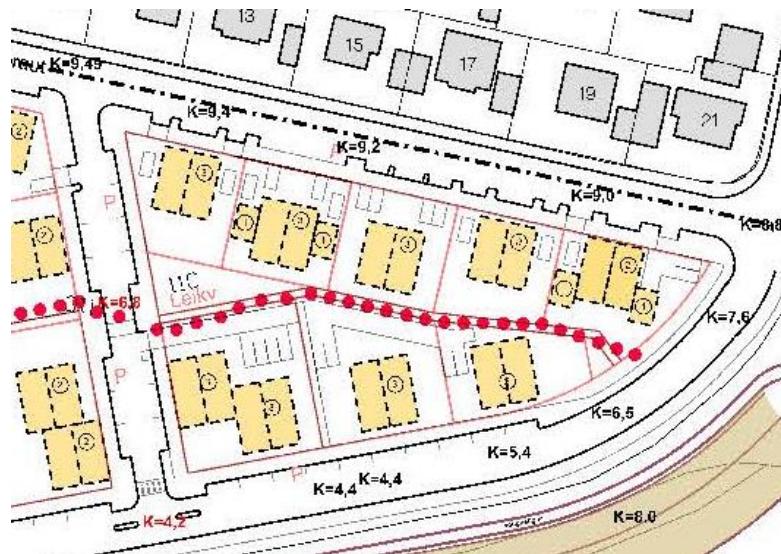


Deiliskipulagstillaga																	
	Lóðarstærð ofanjarðarð og viðbygginga	Nýtingarhl. íbúða	Fótspor bygginga	Fjöldi hæða	Versl./þjón./ skrifst. m²	Ve-bj %	íbúð %	Íbúðir m²	Samtals m²	Bílastæði samtals	Bílastæði í götu	Bílastæði á lóð	Bílastæði í kjallara	Bílkjall. m²	Heild m² A og B rými	Nýtingarhl. heild	Fjöldi íbúða
Suðurgata	6.213							3.430	3.430	22		22					29
Mánabraut	1.428	0,9						1.240	1.240	10							10
Reitur -A	5.636	0,6	1.350		-	0%	100%	3.375	3.375	37	20	12	5				28
Reitur -B	6.733	0,7	1.950			0%	100%	4.875	4.875	53	27	30	- 4	- 126			41
Reitur -C	6.532	0,9	2.024			0%	100%	5.667	5.667	61	13		48	1.452			47
Reitur -D	5.904	1,4	2.534		0	0%	100%	8.167	8.167	88	37	12	39	1.184			68
Reitur -E	3.978	1,4	1.862		600	11%	89%	4.986	5.586	66	23	10	33	990			42
Reitur -F	7.742	1,7	3.994		1.991	15%	85%	11.207	13.198	161	42	21	98	2.947			93
Reitur -G (utan tanka)	7.000	0,4	500	5	600	24%	76%	1.900	2.500	28	7	14	7	205			16
Reitur -H (hafnarsvæði)	3.700	0,3	500	2	1.000			0	1.000	10							0
Reitur -I (hótel)	5.000	1,1	1.628	3,5	5.698			0	5.698	57							0
Svæði -J (landfylling)	5.050	1,0	1.420	3,5	4.800			0	4.970	48							0
Samtals allir reitir	64.916				14.689	25%	75%	44.847	59.706	639				6.653			374

# SÉRSKILMÁLAR

## REITUR A

- Yfirbragð byggðar á reit er byggð stakra húsa sem mynda samfellda lágreista byggð með einskonar þorpsstemmingu. Gagnsæi milli húsa
- Hús eru ýmist parhús, hæðir eða einbýlishús
- Hæð húsa er 2-3 hæðir
- Risþak 30-45% eitt þak eða tvö sem mynda heild
- Paksvalir eru heimilar.
- Hvert hús skal hafa amk. tvö yfirborðsefni



# SÉRSKILMÁLAR

## REITUR B

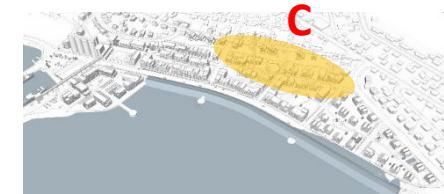
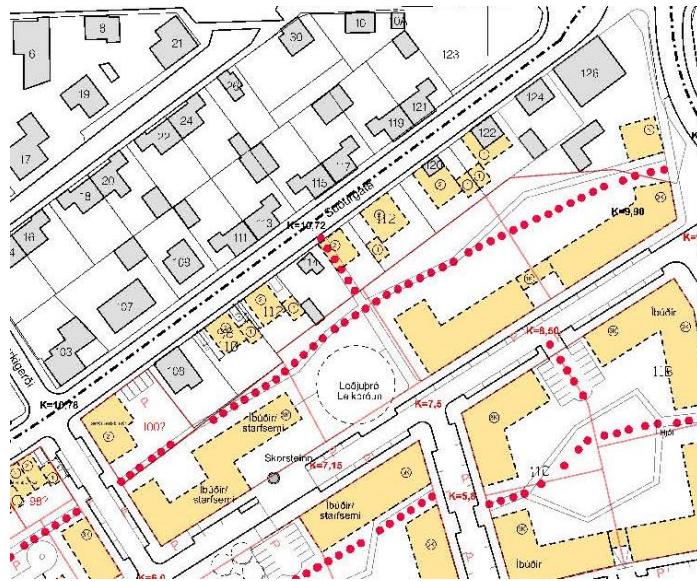
- Yfirbragð byggðar á reit er byggð stakra húsa sem mynda samfellda lágreista byggð með einskonar þorpsstemmingu
- Hús eru ýmist parhús, einbýlishús eða lítil fjölbýlishús
- Hæð húsa er 2-3 hæðir
- Risþak 30-45% eitt þak eða tvö sem mynda heild
- Paksvalir eru heimilar.
- Hvert hús skal hafa amk. tvö yfirborðsefni



# SÉRSKILMÁLAR

REITUR C

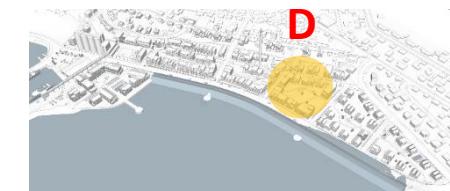
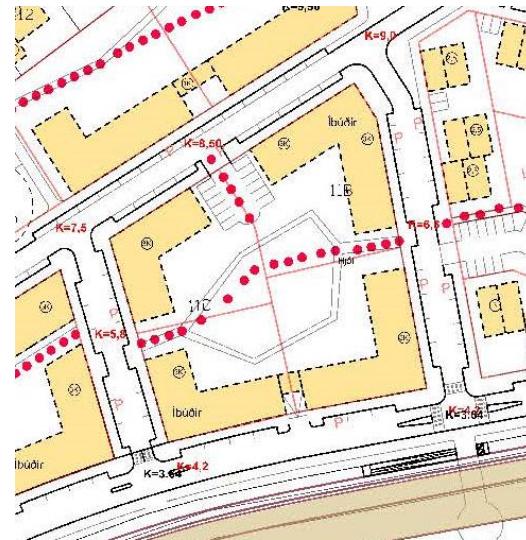
- Yfirbragð byggðar á reit er samfellt byggð sem myndar bæjarheild - **svæði í kringum skorstein einstakur staður**
  - Hæð húsa er 2-3 hæðir
  - Lítill fjölbýli, raðhús, parhús
  - Flöt þök - og risþök
  - Starfssemi, í kringum turn –
  - Leiksvæði -
  - Bílakjallrarar
  - Þaksvalir eru heimilar



# SÉRSKILMÁLAR

## REITUR D

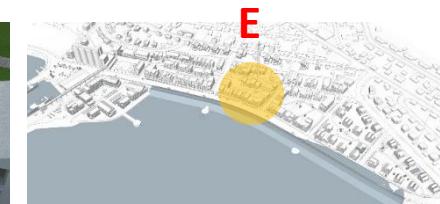
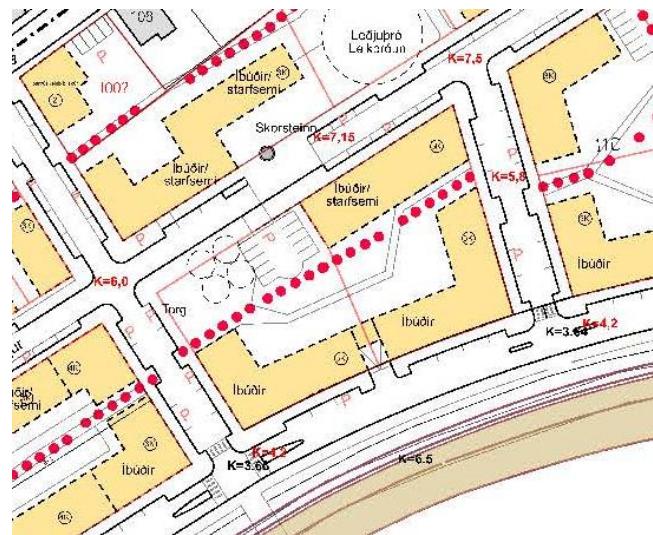
- Yfirbragð byggðar á reit er samfelld byggð sem myndar bæjarheild
- Hæð húsa er 2-4 hæðir
- Starfssemi: fyrsta hæð sem snýr að ofnhúsgötu verslun og þjónusta en annað hús
- Þakform, meirihluti þaka er flatur og má nota sem þaksvalir 40% þaka með uppbrot t.d. risþak
- Bílageymslur eru á lóð



# SÉRSKILMÁLAR

## REITUR E

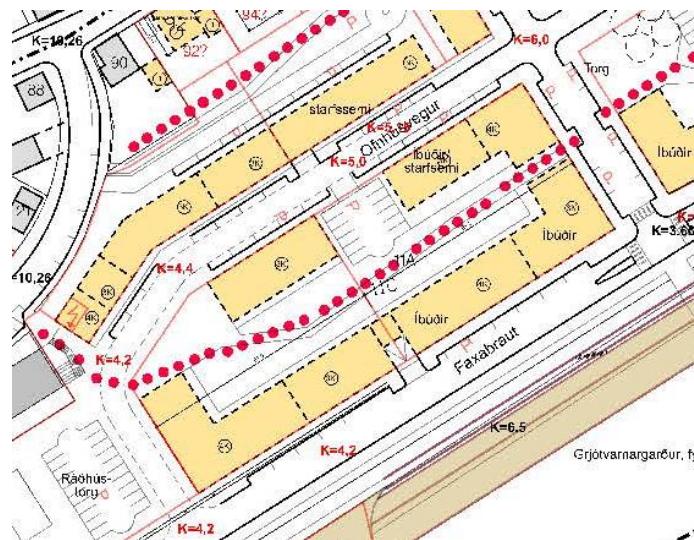
- Yfirbragð byggðar á reit er samfelld byggð sem myndar bæjarheild
- Hæð húsa er 2-4 hæðir
- Starfssemi: fyrsta hæð sem snýr að ofnhúsgötu verslun og þjónusta en annað hús
- Bök meirihluti þaka er flatur og 30 % af þakfleti er með hallandi bök
- Þaksvalir eru leyfðar.
- Bílageymslur eru á lóð



# SÉRSKILMÁLAR

## REITUR F

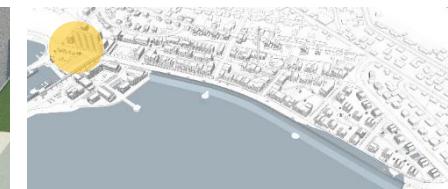
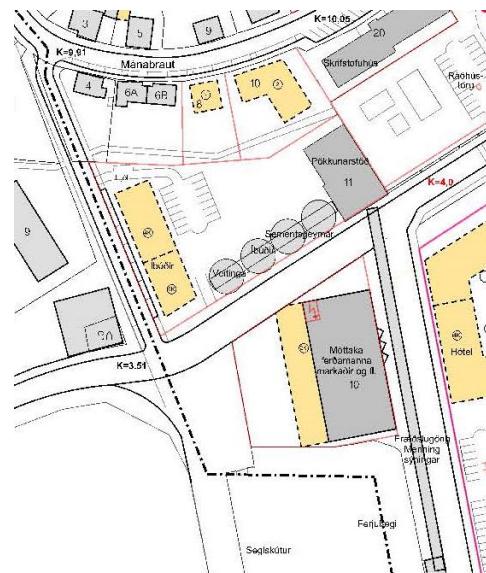
- Yfirbragð byggðar á reit er samfelld byggð sem myndar bæjarheild
- Hæð húsa er 3-4 hæðir
- Starfssemi: fyrsta hæð sem snýr að ofnhúsgötu verslun og þjónusta
- Bök meirihluti þaka er flatur og 30 % af þakfleti er með hallandi bök. þakvalir eru leyfðar
- Bílageymslur eru á lóð



# SÉRSKILMÁLAR

## REITUR G OG H

- Samfelld byggð sem myndar bæjarheild
- Hæð húsa er 2-6 hæðir
- Þök eru flöt
- Þaksvalir eru heimilar
- Heimilt er að vera með starfssemi eða íbúðir á lóð – mismunandi salarhæðir



# SÉRSKILMÁLAR

## REITUR I OG J

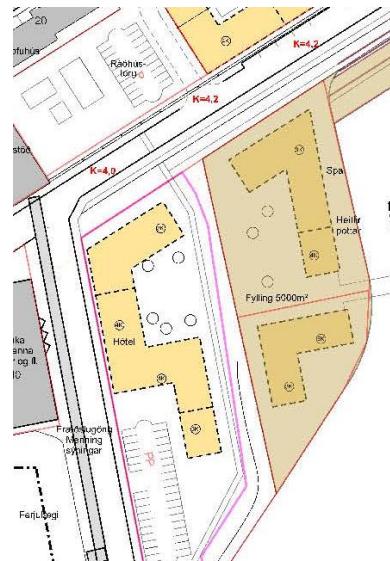
- Yfirbragð byggðar á reit er samfelld byggð sem myndar bæjarheild
- Starfssemi, hafnsækin þjónusta - hótel
- Hæð húsa er 2-4 hæðir
- Risþök eru á 30 -40 % af fótspori byggingar.
- Þaksvalar eru heimilar
- Stærð hótels fyrsti áfangi 60 – 100 herbergi



# SÉRSKILMÁLAR

## REITUR I OG J

- Yfirbragð byggðar á reit er samfelld byggð sem myndar bæjarheild
- Starfssemi, hafnsækin þjónusta - hótel
- Hæð húsa er 2-4 hæðir
- Risþök eru á 30 -40 % af fótspori byggingar.
- Þaksvalar eru heimilar
- Stærð hótelss fyrsti áfangi 60 – 100 herbergi  
- annar áfangi á landfyllingu ca 5000m<sup>2</sup>



# YFIRBRAGÐ BYGGÐAR



# YFIRBRAGÐ BYGGÐAR



# YFIRBRAGÐ BYGGÐAR



# YFIRBRAGÐ BYGGÐAR



# YFIRBRAGÐ BYGGÐAR

