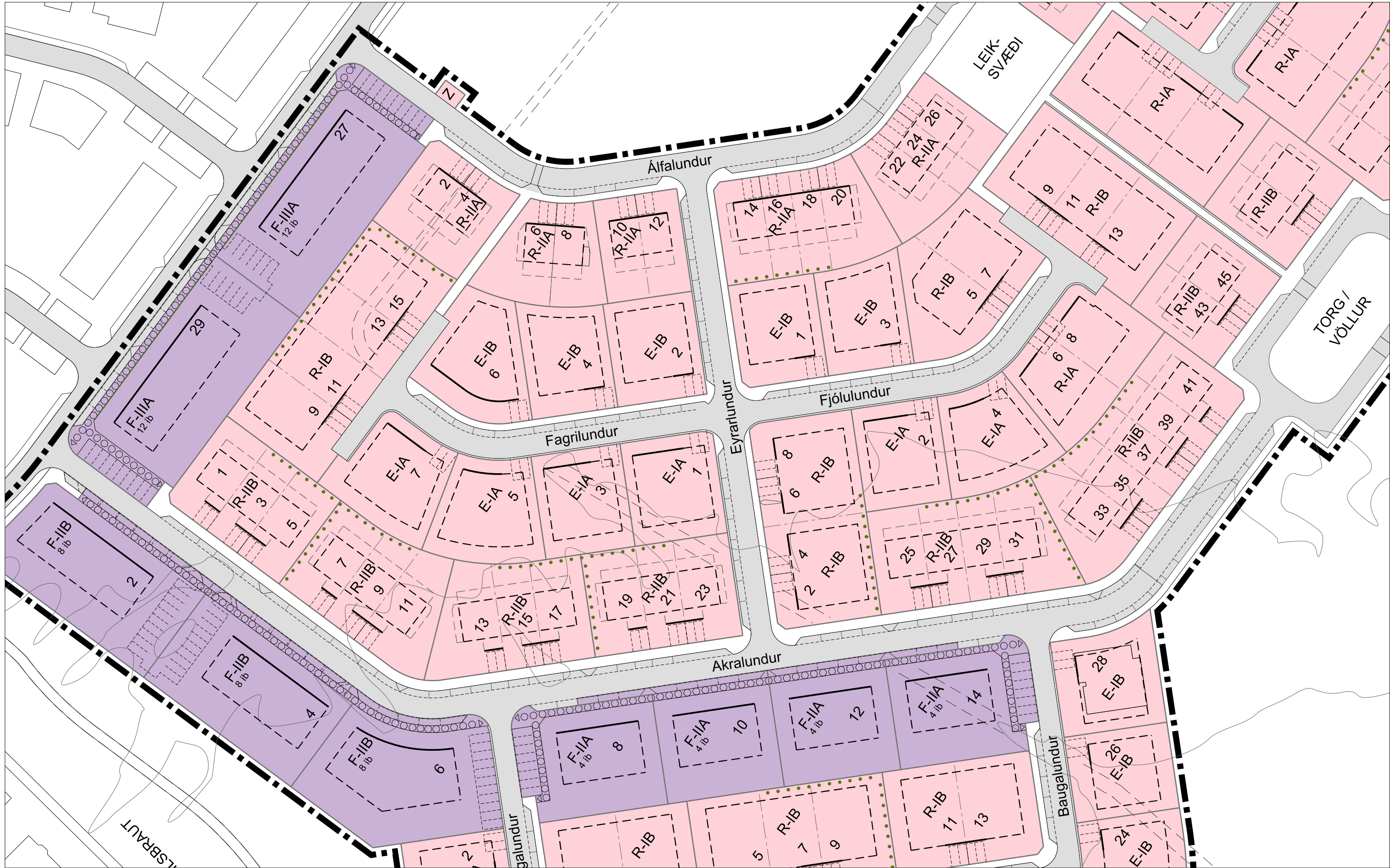


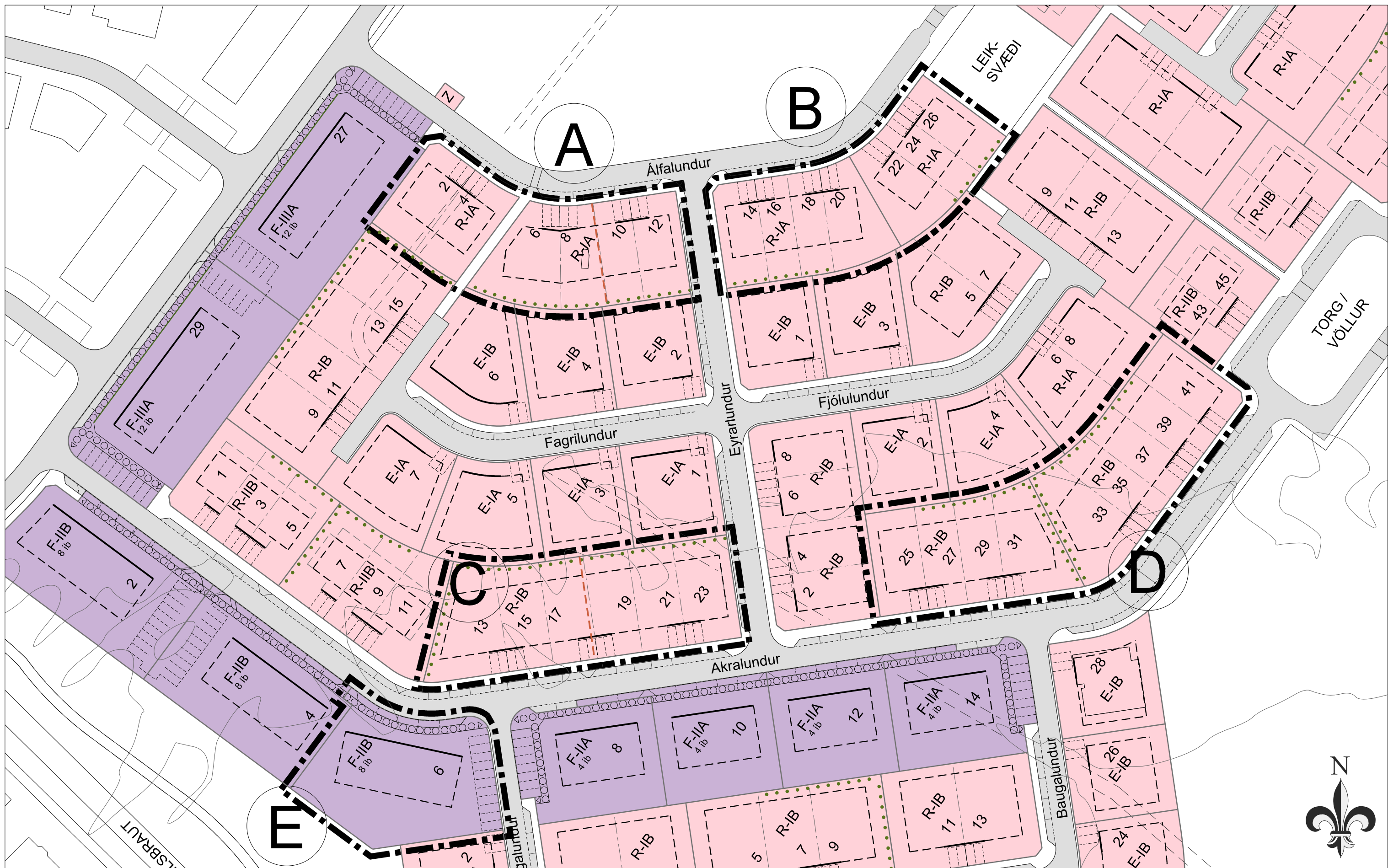
SKÓGAHVERFI AKRANESI, DEILISKIPULAG 2. ÁFANGA

BREYTING: RAÐHÚS OG FJÖLBÝLISHÚS VIÐ AKRALUND OG ÁLFALUND



Gildandi deiliskipulag

1:1.000



Breytt deiliskipulag

SKÝRINGAR:

--- MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS, MÖRK BREYTINGA

E-I EINBYLISHÚS, EIN HÆÐ

R-I RAÐHÚS, EIN HÆÐ

R-II RAÐHÚS, TVÆR HÆÐIR

F-II FJÖLBÝLISHÚS, TVÆR HÆÐIR

F-III FJÖLBÝLISHÚS, ÞRÍJÜR HÆÐIR

Z SPENNISTÖÐ

BIFREIDASTÆÐI INNAN LÓÐAR

OG FJÖLDI

OPID SVÆÐI / LEIKSVÆÐI

LÓÐAMÖRK

LÓÐAMÖRK SEM FALLA ÚR GILDI

AFMÖRKUN LÓÐAHLUTA

TIL EINKANOTA, EKKI FASTSETT

GATA / BILASTÆÐI

GANGSTÉTT / GÖNGUSTÍGUR

BINDANDI BYGGINGARLÍNA

BYGGINGARREITUR

BYGGINGARREITUR FYRIR EINNAR HÆÐAR

ÚTBYGGINGAR VIÐ MEGINHÚSFORM

KVÖÐ UM ALM. GÖNGU- OG HJÓLARÉTT

KVÖÐ UM STEINSTEYPTAN LÁGAN VEGG

VIÐ GARÐA ÞRIGGJA HÆÐA FJÖLBÝLISHÚSA

KVÖÐ UM GARÐAADGENGI

Deiliskipulag 2. áfangi Skógahverfis var samþykkt 17. apríl 2007. Skipulagið var byggt á rammaskipulagi Skógahverfis frá 2005 sem unnið var fyrir Tækni- og umhverfissvið Akraness. Rammaskipulagið hefur ekki lögformlegt gildi en hefur verið til viðmiðunar við deiliskipulag 1. og 2. áfangi hverfisins. Í drögum að endurskoðuðu aðalskipulagi Akraness er gert ráð fyrir breyttum norðurmörkum Skógahverfis og mun það hafa áhrif á skipulagslínu rammaskipulagsins. Gerðar hafa verið átta breytingar á deiliskipulagi 2. áfangi Skóga- hverfis, þar af eiga tvær við nýtingarhlutfall. Breytingar á bílastæðum, íbúðafjölda og byggingarreitum hafa verið færðar inn á skipulagsupprátt (gildandi deiliskipulag).

Bæjarstjórn Akraness leggur til að deiliskipulagi 2. áfangi Skógahverfis verði breytt á eftirfarandi hátt:

Almenn breyting á ákvæðum um bílastæði:

Sett er inn reikniregla um bílastæðafjölda fyrir hverja íbúð í fjölbýlishúsum út frá stærð íbúða til samræmis við ákvæði í 1. áfangi Skógahverfis.

Almenn breyting á breytingarsvæðum A-D:

Húsahæð er breytt úr tveggja hæða í einnar hæðar hús. Íbúðafjöldi er óbreyttur. Byggingarreitir eru stækkaðir og einfaldaðir, sérstakir reitir fyrir útbyggingar felldir út.

- Parhús við **Álfalund 2-4** verður einnar hæðar. Parhúsalóðir við **Álfalund 6-8** og **10-12** eru lagðar saman í eina lóð fyrir fjögurra íbúða raðhús á einni hæð.
- Raðhúsaloðir við **Álfalund 14-20** og **22-26** verða einnar hæðar.
- Raðhúsaloðir við **Akralund 13-17** og **19-23** eru lagðar saman í eina lóð fyrir einnar hæðar raðhús.
- Raðhús við **Akralund 25-31** og **33-41** verður einnar hæðar.
- Byggingarreitir fjölbýlishúss við **Akralund 6** er einfaldaður og skásættur miðað við aðliggjandi reiti.

BREYTING Á SKIPULAGSUPPDÆTTI

Byggingarreitum og merkingum á lóðum tilgreindum hér að ofan (líðir A-E) er breytt.

BREYTING Á GREINARGERÐ

Óbreytt skipulag

Kafla 3.4.3 Bílastæði

Gert er ráð fyrir tveimur bílastæðum á lóð fyrir hverja íbúð, bæði í sérbyli og fjölbýli.

Kafla 4.3 Fjölbýlishús, 4.3.3 Bílastæði

Við fjölbýlishús skal gera ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð innan lóðar.

Breytt skipulag

Kafla 3.4.3 Bílastæði

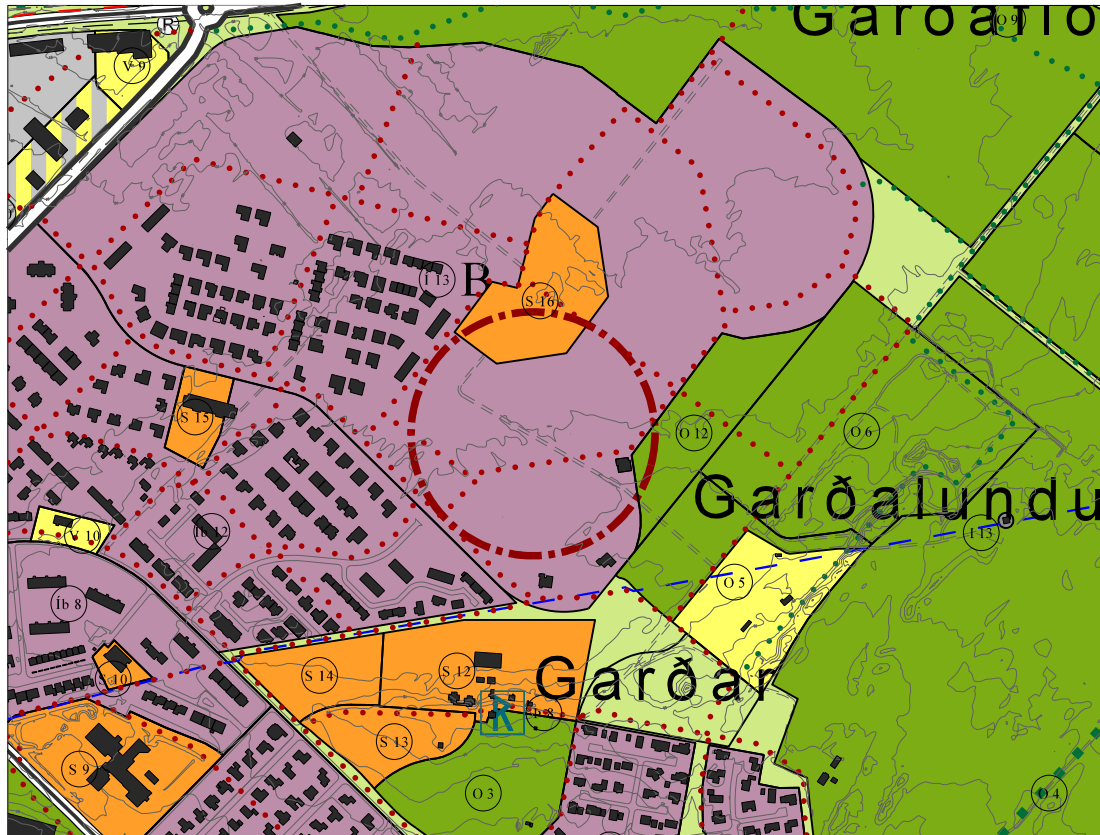
Gert er ráð fyrir tveimur bílastæðum á lóð fyrir hverja íbúð, í sérbyli. Í fjölbýlishúsum fer fjöldi bílastæða eftir stærð íbúða sbr. ákvæði í kafla 4.3.3.

Kafla 4.3 Fjölbýlishús, 4.3.3 Bílastæði

Í fjölbýlishúsum skal gera ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð sem er stærri en 80 m², einu og hálfu bílastæði fyrir íbúðir frá 50 m² til 80 m² og einu stæði fyrir íbúðir sem eru minni en 50 m².

FORSENDUR

Í upphaflegu deiliskipulagi var gert ráð fyrir að tveggja hæða byggð yrði meðfram aðalgötunni Akralundi og á þeim lóðum sem snúa að stofnanalóð/skólalóð norðan svæðisins. Spurn eftir lóðum fyrir tveggja hæða rað- og parhús er lítil ef nokkur. Þessi þáttur götmyndarinnar og rýmismyndunar hverfisins er því lagaður að fasteignamarkaðnum m.a. til þess að bregðast fyrirfram við líkum á frávíks- og breytinga- umsóknum við allar þessar lóðir. Ekki verður unnt að byggja jafn stórar íbúðir eftir breytinguna og áður var mögulegt.



Aðalskipulag Akraness 2005-2017

Tveggja hæða raðhúsum er haldið við aðkomuna inn á svæðið, þ.e. á lóðunum Akralundi 1-5 og 7-11. Á þessu stigi er skipulagi ekki breytt á sambærilegum lóðum á norðurhluta skipulagssvæðisins en þar eru framkvæmdir ekki hafnar.

ÁHRIF

Götumynd Akralundar og rýmismyndun byggðarinnar er breytt frá fyrri áformum. Bæjarmynd og göturými verða hefðbundin og mun breytingin í ekki hafa nein neikvæð áhrif í þeim skilningi enda má á móti líta til þess að gróður mun hafa mikil áhrif á götumynd og rýmismótun með tímanum.

Íbúðafjöldi er ekki breytt. Breytingin hefur því engin áhrif á íbúðafjölda eða umferð.

Búið er að leggja götur og lagnir á svæðinu. Lóðir eru sameinaðar og mörkum milli eininga innan lóða er breytt og felur það í sér breytta afstöðu gagnvart tengistöðum heimtauga veitukerfa á nokkrum stöðum. Í stað þess að heimtaugar fari undir bílastæði að bílskúr munu lagnir fara á ská undir grasflöt í staðinn. Breytingin stangast ekki á við tengikassa eða ljósastaura sem komnir eru.

Byggingarreitir par-/raðhúsa eru stækkaðir þar sem allt byggingarmagn verður á einni hæð.

Breytingar á byggingarmagni og nýtingarhlutfalli lóða:

	Lóð	Gildandi skipulag			Breytt skipulag		
		Bygg.magn	Nhl.		Bygg.magn	Nhl.	Meðalíb.
Álfalundur	2-4	900	374,0	0,42	360,0	0,40	180,0
	6-12	1.636	748,0	0,46	697,0	0,43	174,3
	14-20	1.396	698,0	0,50	570,0	0,41	142,5
	22-26	1.146	573,0	0,50	443,0	0,39	147,7
Akralundur	13-23	2.643	1.321,5	0,50	1.115,0	0,42	185,8
	25-31	1.665	832,5	0,50	676,0	0,41	169,0
	33-41	2.057	1.028,5	0,50	844,0	0,41	168,8
	Samtals	11.443	5.575,5		4.705,0	0,41	168,0

Hámarksnýtingarhlutfall sérbylishúsaloða er 0,5. Stærð byggingarreita takmarkar einnig nýtingu lóða þannig að nýtingarhlutfall sumra lóða er lægra en 0,5. Með breyting- unni minnkar hámarksbyggingarmagn í rað- og parhúsum um 870,5 m² og meðalnýtingarhlutfall þeirra lóða sem breytt er verður 0,41. Meðal íbúðastærð miðað við fullnýttar heimildir fer úr um 200 m² í 168 m² (með bílskúr).

Deiliskipulag þetta sem auglýst var skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

frá og með _____ til og með _____, 2017

var samþykkt í bæjarstjórn Akraness

bæjarstjóri

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar birtist í B-deild Stjórnartíðinda _____