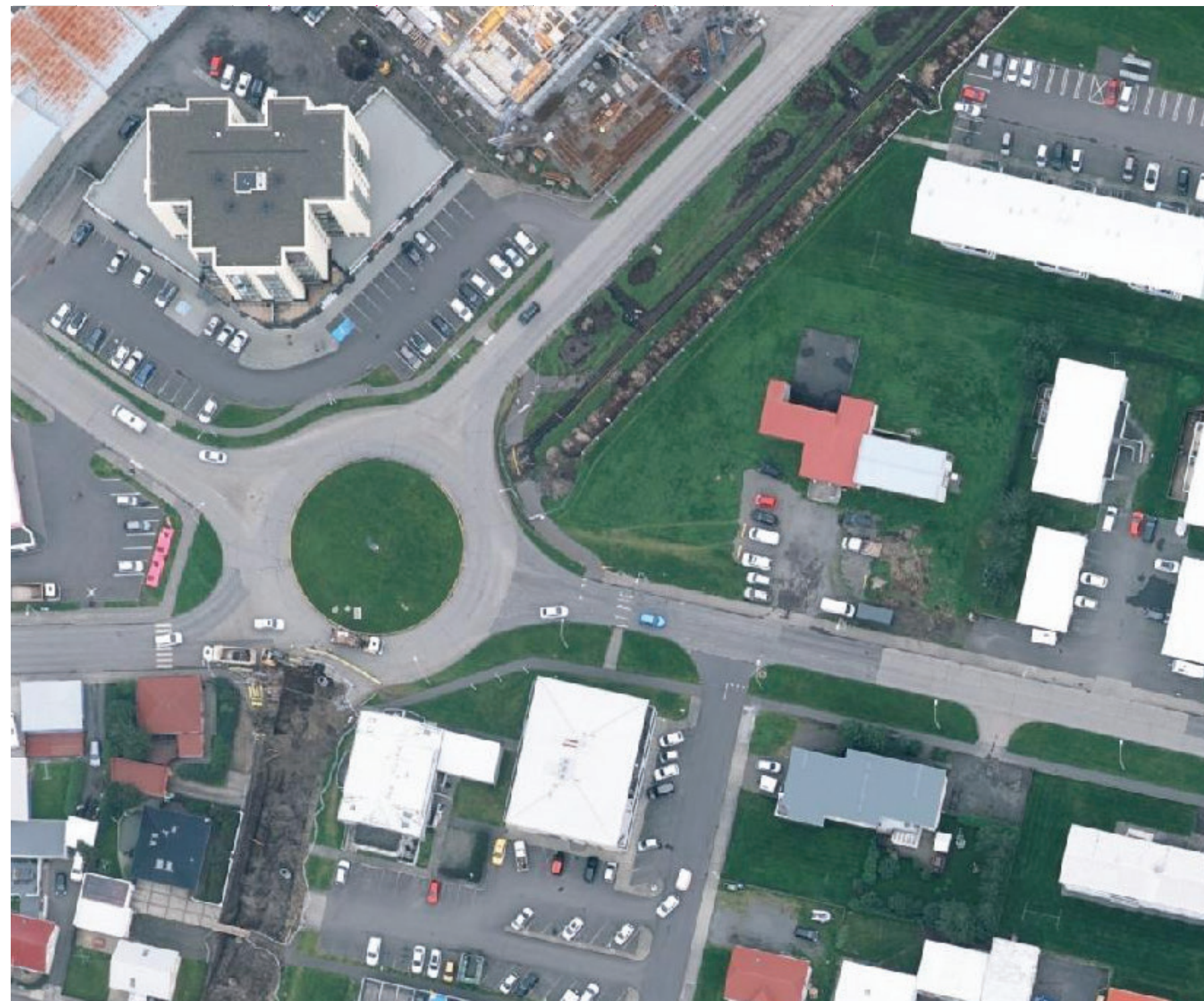


# DEILISKIPULAG - GARÐABRAUT 1, AKRANESI



1 LOFTMYND AF DEILISKIPULAGSSVÆÐI

Deiliskipulagið nær til lóðarinnar að Garðabraut 1, Akranesi. Á lóðinni stendur bygging sem KFUM og KFUK byggði sem félagsheimili 1975-1980. Ítarleg skipulagslýsing var kynnt í apríl 2022 og samþykkt sveitarstjórn að auglýsa hana á fundi sínum 7. júní. Í deiliskipulagslýsingu eru m.a. teknar saman forsendur skipulagsins, gerð grein fyrir næsta umhverfi lóðarinnar og áformum um uppbyggingu á lóðinni.

## STADA 1.1 AKVÆÐI AÐALSKIPULAGS

Lóðin er á íbúðarsvæði ÍB-1 Aðalskipulagi Akraness 2005-2017.

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagskvæði
ÍB7	8,8	Máli Þjóðbrautar, Garðabrautar og Innsvægar.	Raðbús og fjölbýlishús frá s.h.l. 20 aldar. Frekar skórskið umhverfi og bæjarmynd.	Fullybyggt. Ástæða er til að hafa að aþgerum eða framkvæmdum til þess að bæta yfirbragð og bæjarmynd.

Með endurnýjun bygginga á lóðinni er stuðlað að bættari nýtingu vannýtttra svæða innan núverandi byggðar og stuðlað að góðri nýtingu þjónustukerfa og er það í samræmi við stefnu aðalskipulagsins. Enn fremur er stefnt að styrkingu bæjarmyndaðar svæðisins með uppbyggingunni sbr. sérákvæði um svæði ÍB7. Lóðin er nálægt þungamiðju verslunar og þjónustu á Akranesi.

Í tillögu að Aðalskipulagi Akraness 2021-2032 er lögð aukin áhersla á íbúðabyggingu og þéttingu byggðar á svæðinu. Uppbygging á lóðinni tekur mið af þeim áformum ásamt ákvæðum gildandi aðalskipulags.

## 1.2 AÐLIGGJANDI DEILISKIPULAG

Að deiliskipulagsvæðinu liggur deiliskipulag lóðanna við Garðabraut 3 og 5, samþykkt 28.10.1997. Þar standa tvö lítil fjölbýlishús og bilageymslur, sem byggð voru 1998-99. Á deiliskipulagsupprætti er gerð grein fyrir mannvikjum á Garðabraut 1 en deiliskipulagið telst ekki eiga við þá lóð. Handan Þjóðbrautar gildir deiliskipulag Dalbrautarreits, samþykkt 10.10.2017 og sunnan Garðabrautar er deiliskipulag Garðabrautar 2 og Jaðarsbrautar 23-25, samþykkt 2.12.1992. Deiliskipulag Garðabrautar hefur ekki áhrif á aðrar deiliskipulagsáætlanir.

## 1.3 GREINING Á UMHVERFI

Lóðin Garðabraut 1 er skilgreind sem íbúðarhúsaloð, 3.085,4

m<sup>2</sup> og í fasteignamati er byggingin á lóðinni skráð sem skemmtistaður og starfsmannahús, birt stærð 523 m<sup>2</sup>. Húsakönnun hefur verið gerð fyrir núverandi byggingu á lóðinni Garðabraut 1 og er niðurstaða könnunarinnar að byggingin hafa ekkert sérstakt varðveislugildi, hvorki sögulegt né arkitektónískt. Í lýsingu skipulagsverkefnisins er stutt greining á aðliggjandi byggð. Hér er ágríp af henni: Norðan lóðarinnar standa fjögur fjölbýlishús við Skarðsbraut, byggð á árunum 1976-77. Húsin eru modernismi átunda áratugarins, hefðbundin þrjúgja hæða fjölbýlishús með stíghúsi, hálfniðurgrofnum kjallara og lágu mænispaki. Þau standa skásett við götuna og mynda sjónræna heild vegna svipaðs yfirbragðs og stöðu. Á Garðabraut 3 og 5 eru tvö tveggja hæða fjölbýlishús með lágu valmáþaki og bilskúrum, byggð rúmum 20 árum síðar en húsin við Skarðsbraut.

Austan Skarðsbrautar er einnar hæðar íbúðarbyggð. Austan þeirra er raðhúsabygging í sama stíl, byggð á 7. áratug síðustu aldar. Trjágróður setur mikinn svip á þennan hluta hverfisins. Sunnan Garðabrautar er Garðabraut 2a, byggt 2002, þrjúgja hæða íbúðarhús með 12 íbúðum og atvinnustarfssemi (skrifstofum) á jarðhæð. Vestan þess er gamla mjólkurstöðin, byggð 1950, sem breytt hefur verið í íbúðarhús. Sunnan þessara húsa er Jaðarsbraut 25, 6 hæða íbúðarhús byggt 2001. Garðabraut 4 er tveggja hæða íbúðarhús frá 1966. Þar austan við tekur við fjölbýlishúsabygging í svipuðum stíl og fjölbýlishúsin við Skarðsbraut, byggð á 7. og 8. áratug síðustu aldar. Vestan Þjóðbrautar stendur nýlegt fjölbýlishús Búmanna. Húsið er 8. hæða með fjölbreyttri verslun og þjónustu á jarðhæð. Húsið er vel útfært nútímabyggingarlist og markar með hæð sinni ákveðinn hornpunkt miðbæjar Akraness. Norðan þess er hafin uppbygging þéttar fjölbýlishúsabyggingar þar sem gert er ráð fyrir atvinnustarfssemi, verslun og þjónustu á jarðhæð. Öll byggðin umhverfis skipulagsvæðið er nútímabygging, modernismi af ýmsum gerðum, þar sem yfirbragð og blæbrigði fylgja tíðaranda hvers byggingartíma. Engar byggingar falla undir verndar- eða varðarákæði laga um menningarminjar en um 30 ár eru þangað til mjólkurstöðin verður 100 ára og mun þá að óbreyttum lögum njóta verndar vegna aldrurs. Veghelgunarsvæði Þjóðbrautar nær 15 m frá miðlinu hennar og í 20 m radius umhverfis miðju hringtorgsins/gatnamóta



2 DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR 1:1000

Þjóðbrautar og Garðabrautar. Byggingarreitir nýbygginga eru fyrir utan helgunarsvæðið.

## MEGINATRIDI TILLÖGUNNAR

Heimilt verður að rífa núverandi byggingar á lóðinni Garðabraut 1.

Lagt er til að lóðin verði stækkuð inn á vegstæði Garðabrautar um 340 m<sup>2</sup>. Syðri lóðamörk verða þá í línu við lóðamörk austur við Garðabraut. Breytt lóð verður 3.425,4 m<sup>2</sup>. Skilgreindir er byggingarreitur fyrir eitt fjölbýlishús sem staltast frá fjórum til sjö hæðum með alls 51 íbúð í tveimur stíga- og lyftuhúsum. Í kjallara undir byggingunni er gert ráð fyrir sérgæmslunum ásamt vagna- og hjólagæmslunum og undir garði fullniðurgrafinni bilgeymslu sem tengist báðum stíghúsum.

## SKILMÁLAR

### 3.1 BYGGINGARREITUR

- 4 - 7 hæða stölluð bygging.  
- 51 íbúðir í tveimur stíga- og lyftuhúsum. Leiðbeinandi samsetning íbúðagerða er 30-40% 2ja herb., 50-60% 3ja herb., 5-10% 4ra herb.  
- Kjallari í gólfhæð bilgeymslu fyrir sérgæmslur, hjóla- og vagnageymslur ásamt tæknirýmum.  
- Fullniðurgrafinn bilgeymsla sem tengist kjallara og stíga- og lyftuhúsum.  
- Fjöldi bilastæða ofan jarðar 21 stæði og neðan jarðar 48 stæði, samtals 69 stæði. Að meðaltali 1,35 bilastæði pr. íbúð.

### 3.2 FORM, ÚTLIT OG ALMENNAR GÆÐAKRÖFUR

Lögd er áhersla á vandaða hönnun byggingar hvað varðar innri gerð, form og útlit. Við útlitshönnun skal lögd áhersla á að lita- og efnisval á 6. og 7. hæðum verð með þeim hætti að það dragi sjónrænt úr hæð byggingarinnar. Hámarkshæðir eru sýndar á sneiðingum en leyfilegt er að minni byggingarhlutar s.s. loftræstibúnaður, lyftuskökt og reykháfar nái upp fyrir hæðarkóta. Ef ástæða þykir til er unnt að bregðast við mögulegum umferðarhávaða við Þjóðbraut og gatnamót hennar við Garðabraut með því að beita byggingartæknilegum aðgerðum í gluggum og opnanlegum fögum þannig að ákvæði um hljóðvist í íbúðum verði uppfyllt skv. byggingarreglugerð.

### 3.3 LÓÐ

Lóðarhafi sér um framkvæmdir og frágang lóðar og ber ábyrgð á samræmi við samþykktar teikningar og hæðarkóta skv. mæliblaði. Lóðarhönnun skal fylgja aðaluppdráttum byggingar. Hluti dvalarsvæðis íbúa á lóðinni verður á þaki bilageymslunnar með aðgengi úr stíghúsum. Íbúðir á 1. hæð skulu hafa verönd, þ.e. afmarkaðan séránotafloð, sem er að stærð sem a.m.k. samsvarar svölum efrí hæða. Frágangur lóðar skal vera í samræmi við ákvæði gildandi byggingarreglugerðar. Gangi skal frá leik- og dvalarsvæði á þaki bilgeymslu og skal þar gera ráð fyrir rýmis- og skjólmyndun t.d. með gróðri og skjólveggjum. Einnig skal nota gróður við frágang annarra hluta lóðarinnar til yndisauka og fegurunar. Frágangur á lóðamörku skal gerður í samvinnu við nærliggjandi lóðarhafa eins og lög og reglur gera ráð fyrir. Bilhleðslustöðvum verður komið fyrir á lóðinni skv. ákvæðum byggingarreglugerðar.

### 3.4 BYGGINGARMAGN

Íbúðir: 4.580 m<sup>2</sup>  
Kjallari og bilgeymsla: 2.405 m<sup>2</sup>  
Byggingarmagn samtals: 6.985 m<sup>2</sup>  
Nýtingarhlutfall lóðar (3.425,4 m<sup>2</sup>): 2,04

### 3.4 ÖNNUR ATRIDI

Gera skal ráð fyrir að sorpflokkun íbúa verði gerð með þar til gerðum djúpgámum sem staðsettir skulu innan lóðar. Gera skal ráð fyrir tengingum fyrir rafbilahleðslu í bilgeymslu í samræmi við ákvæði reglugerðar.

### ÁHRIFAMAT

#### 3.1 BYGGINGARREITUR

Við endurnýtingu lóðarinnar að Garðabraut 1 með niðurrifi byggingar sem lokið hefur hlutverki sínu og uppbyggingu þéttar íbúðabyggingar sem tekur þátt í að mótun bæjarmyndaðar svæðisins, er stuðlað að framfylgd landskipulagsstefnu um vöxt þéttbýlisstaða og hagkvæmni í uppbyggingu. Jafnframt stuðlar uppbygging lóðarinnar að þeim markmiðum sem sett eru í gildandi aðalskipulagi og auglýstri aðalskipulagstillögu. Fullbyggð lóð Garðabarutar 1 mun fylla í ákvæðið skarð í bæjarmyndinni þar sem ný bygging mun nýta lóðina talsvert betur en núverandi hús gerir. Umhverfið er mótað af einföldum



3 FRUMHÖNNUN BYGGINGAR - SÚÐ-VESTURHORN

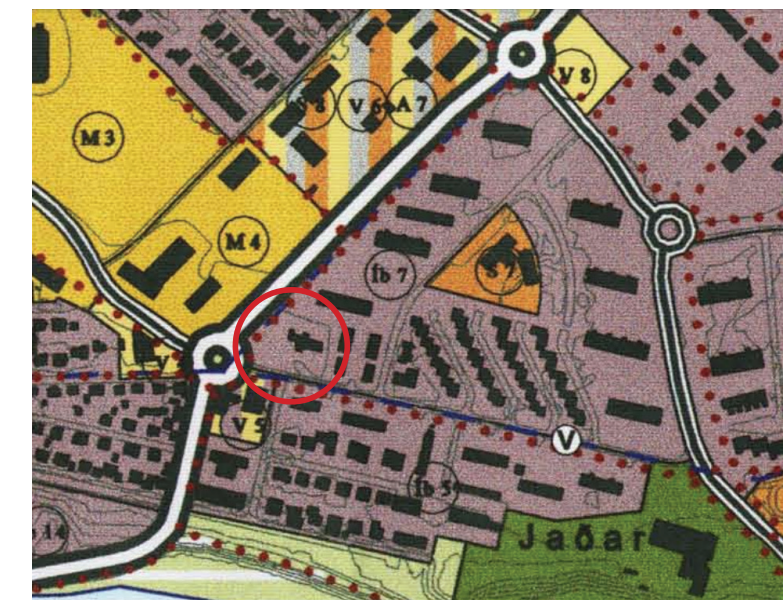


4 FRUMHÖNNUN BYGGINGAR - SÚÐ-AUSTURHORN

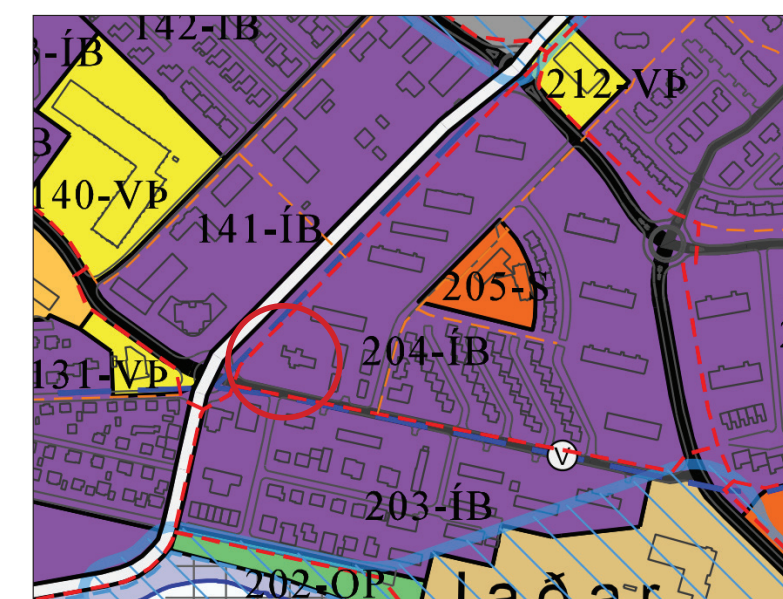


5 FRUMHÖNNUN BYGGINGAR - HORFT ÚR LOFTI

móðernisma og ætti byggingarlist nútímans því að falla vel að því sem fyrir er. Stefnt er að því að með vandaðri hönnun muni bæjarmynd svæðisins styrkjast.



Hluti úr Aðalskipulagi Akraness 2005-2017



Hluti úr samþykktri tillögu að Aðalskipulagi Akraness 2021-2032

## SKÝRINGAR:

- - - Mörk skipulags
- - - Veghelgunarsvæði veggerðar
- - - Lóðamörk
- - - Breytt lóðamörk
- - - Byggingarreitur bilgeymslu
- - - Byggingarreitur húss
- - - Mörk hæðaskiptinga
- - - Bygging til niðurriffs
- L Leiksvæði (staðsetn. leiðb.)
- Djúpgámur (staðsetn. leiðb.)
- ▲ Innkeyrsla bilgeymslu
- ▲ Aðkoma að bilastæði
- Götur
- Nærliggjandi byggingar
- Græn svæði innan lóðar

Deiliskipulags þetta sem auglist var skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 með athugasemdfræsti frá \_\_\_\_\_ til \_\_\_\_\_ var samþykkt í skipulags- og umhverfisráði \_\_\_\_\_ og í bæjarstjórn Akraness þann \_\_\_\_\_ 2022.

Gildistaka deiliskipulagsins var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 2022.

Akraneskaupstaður \_\_\_\_\_ 2022  
Sævar Freyr Bráinsson, bæjarstjóri

Fyrirvari: Ekki skal mæla af teikningum, aðeins mælasettar stærðir eru í gildi. Framkvæmdaraðili skal samræma öll mál á verkstæð.

Efni: **Deiliskipulag Garðabraut 1, Akranesi**  
Mælikvarði: 1:1000-A1  
Dagsetning: 25.10.2022  
Teikningarnúmer: 001.01  
Útgáfa: 01

**skala:** arkitektor  
Ólaf Guðný Valdimarsdóttir, arkitekt FAL kt.: 210954-4659  
Helgi Steinar Halgason, arkitekt FAL kt.: 030482-3449

Þjargargötu 1-2. hæð  
102 Reykjavík

6 SNEIÐMYND A 1:500

7 SNEIÐMYND B 1:500

8 SNEIÐMYND C 1:500