

DEILISKIPULAGSRAMMI SKÓGAHVERFIS

AKRANESI

FYLGISKJAL MEÐ DEILISKIPULAGI

JÚLÍ 2020



EFNISYFIRLIT

1. INNGANGUR	3
1.1 VIÐFANGSEFNI	3
1.2 STAÐA OG HLUTVERK	3
1.3 MEGINATRÍÐI	4
Skipulagssvæði	4
Bæjarmynd	4
Þéttleiki	4
Gatnakerfi	4
Verslun, þjónusta og stofnanir	4
2. FORSENDUR	5
2.1 LANDSSKIPULAGSSTEFNA	5
2.2 SKÓGAHVERFI Í AÐALSKIPULAGI	5
Markmið um íbúðarbyggð í aðalskipulagi Akraness 2005-2017	5
Önnur ákvæði aðalskipulagsins	5
2.3 STAÐHÆTTIR	6
2.4 MINJASKRÁ	7
3. DEILISKIPULAGSRAMMI	9
3.1 BÆJARMYND	9
Byggðamynstur og þéttleiki	9
Torg	10
3.2 GÆÐI BYGGINGA	10
3.3 REITA- OG ÁFANGASKIPTING	12
3.4 SÉRBÝLISHÚS	12
3.5 FJÖLBÝLISHÚS	13
Almenn atriði	13

Fjölbýlishús í 3. áfanga	13
Fjölbýlishús í 4. áfanga	13
3.6 STOFNANASVÆÐI	13
3.7 VERSLUN OG ÞJÓNUSTA	13
3.8 UMFERÐARKERFI	14
Þjónustustig gatnakerfis	14
Umferðaröryggi	15
Umferð og hljóðvist	16
Hljóðvist og hávaðavarnir	16
Bílastæði	16
Almenningssamgöngur	17
Stígakerfi	17
3.9 ÚTIVISTARSVÆÐI OG LEIKSVÆÐI	17
Tengsl við deiliskipulag aðliggjandi útivistarsvæða	17
3.10 BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR	18
4. SAMÞYKKT	21
5. UPPDRÆTTIR	22
5.1 ÁFANGASKIPTING	22
5.2 REITASKIPTING, HÚSAGERÐIR, ÞÉTTLEIKI	23
5.3 HÚSAHÆÐIR	24
5.4 UMFERÐARKERFI	25
5.5 OFANVATNSLAUSNIR	26
5.6 FÓTSPOR BYGGÐAR, BYGGÐAMYNSTUR	27
Fótspor byggðar – Akranes og Skógahverfi	28

1. INNGANGUR

1.1 VIÐFANGSEFNI

Tillaga að rammaskipulagi Skógahverfis á Akranesi var unnin árið 2005. Tillagan var ekki auglýst sem formleg skipulagsáætlun en hefur verið nýtt sem viðmiðun og skipulagsrammi fyrir þá skipulagsáfangu, sem unnir hafa verið.

Í tengslum við breytingar á deiliskipulagi 2. skipulagsáfangu Skógahverfis og vinnslu deiliskipulags 4. áfangu er rammaskipulagið endurskoðað og sett fram sem deiliskipulagsrammi eða heildaráætlun um meginlínur hverfisins. Ekki er um að ræða rammahluta aðalskipulags eins og lýst er í skipulagsreglugerð.

Í deiliskipulagsrammanum eru eftirtalin atriði:

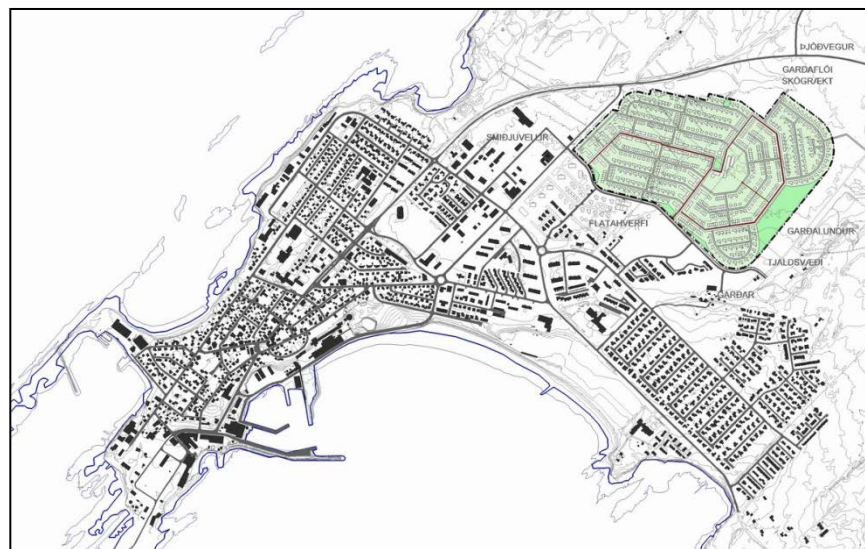
- Afmörkun deiliskipulagsáfangu.
- Yfirlit yfir helstu forsendur.
- Meginatnakerfi og reitaskipting.
- Áætlun um íbúðafjölda og þéttleika byggðar.
- Áætlun um blágrænar ofanvatnslausnir.
- Almennir sjónarmið um byggðamynstur og yfirbragð byggðar.

Þessir þættir verða allir skilgreindir nánar í deiliskipulagi viðkomandi áfangu. Deiliskipulagsramminn á að tryggja samhengi í skipulagi hverfisins og auðvelda breytingar og frekari þróun skipulagshugmynda, sem breyst geta á löngum uppbyggingartíma þess.

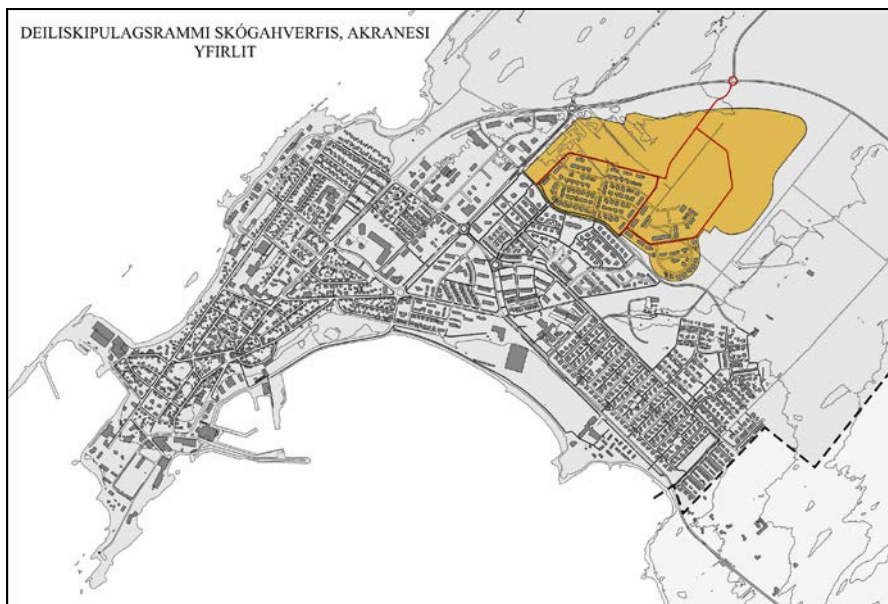
1.2 STAÐA OG HLUTVERK

Deiliskipulag Skógahverfis er byggt upp á áföngum og er hver áfangi sjálfstæð skipulagsáætlun. Deiliskipulagsrammi Skógahverfis

er fylgiskjal með deiliskipulagi einstakra áfangu þar sem gerð er grein fyrir samhengi skipulagsáfangu, helstu forsendum og markmiðum um bæjarmynd og eiginleika íbúðarumhverfisins. Deiliskipulagsramminn öðlast því ekki gildi á sama hátt og deiliskipulagsáætlanir, sem auglýstar eru og samþykktar í samræmi við ákvæði skipulagslaga. Þó er gert ráð fyrir að vísa megi í meginatriði deiliskipulagsrammans við umfjöllun og rökstuðning vegna deiliskipulags nýrra áfangu eða breytinga á gildandi deiliskipulagi.



Mynd 1. Rammaskipulag Skógahverfis 2005



Mynd 2. Deiliskipulagsrammi Skógahverfis 2019

1.3 MEGINATRIÐI

SKIPULAGSSVÆÐI

Skógahverfi afmarkast í suðri af Ketilsflöt og Flatahverfi, í vestri af Þjóðbraut, af skógræktarsvæðum í Garðaflóa til norðurs og af Garðalundi og golfvelli til austurs. Heildarflatarmál skipulagssvæðisins, þ.e. íbúðarsvæðis Íb13B og stofnanasvæðis S16, er 62 ha en var 49,7 ha í upphaflegum deiliskipulagsáætlunum 2005.

BÆJARMYND

Lögð er áhersla á að móta hefðbundna bæjarmynd kaupstaðar með ákveðnum göturýmum, torgum og gördum. Unnið er með samfellt gatnanet og eru öll hús látin standa við götu og snúa framhlið að henni í stað þess að standa við bílastæði inni á lóð.

Gerður er skýr greinarmunur á opnum almennum svæðum (götum og torgum) annars vegar og einkasvæðum (gördum) hins vegar.

ÞÉTTLEIKI

Í upphafi var stefnt að því að þéttleiki Skógahverfis yrði um 20 íbúðir á hverjum hektara (íb/ha). Í frumdrögum var miðað við að um 960-1040 íbúðir yrðu í hverfinu. en í endurskoðuðum deiliskipulagsramma er miðað við að um 1.045-1.420 (1.230 +/- 190) íbúðir verði í hverfinu. Þéttleiki í endurskoðaðri áætlun er 20,7 íb/ha miðað við ytri mörk skipulagssvæðisins, þ.e. með opnum svæðum og gatnakerfi. Þéttleiki einstakra reita, þ.e. án aðalgatna, stofnanalóðar og stórra opinna svæða, er frá 10 íb/ha upp í 62 íb/ha.

GATNAKERFI

Gatnakerfið er skipulagt sem gatnanet. Gatnaflokkar eru tveir; aðalgötur og húsagötur. Asparskógar, Akralundur og Lækjarskógar eru aðalgötur sem miðla umferð frá húsagötum að Ketilsflöt og upp á ný gatnamót við Akranesveg/Þjóðveg. Asparskógar liggja um aðaltorg hverfisins sem myndar þungamiðju þess. Miðað er við að þétt og fastmótuð byggð verði meðfram aðalgötum. Sérstakir hjólastígar eru meðfram Asparskógum og Lækjarskógum. Göngustígar fylgja fyrst og fremst gatnanetinu.

Leitast er við að snúa götum þvert á ríkjandi vindáttir og hafa beina götukafila stutta þannig að komist verði hjá vindstrengjum eftir þeim. Fyrir liggur greining á umferðarkerfi Skógahverfis, sjá kafla 3.8.

VERSLUN, ÞJÓNUSTA OG STOFNANIR

Stofnanalóð (um 3 ha.) er austan við miðju hverfisins og er þar gert ráð fyrir grunnskóla, leikskóla og íþróttahúsi.

Ekki eru afmarkaðar sérstakar lóðir fyrir verslun og þjónustu. Þess í stað er gert ráð fyrir möguleika á blandaðri starfsemi í ákveðnum hluta fjölbýlishúsabyggðarinnar við Asparskóga næst miðju hverfisins. Þar verður mögulegt að nýta jarðhæðir húsa fyrir atvinnustarfsemi, verslun og þjónustu sem ekki verður ætlað að valdi óþægindum með lykt, hávaða, óþrifnaði né dragi að sér óeðlilega mikla umferð.

2. FORSENDUR

2.1 LANDSSKIPULAGSSTEFNA

Í landsskipulagsstefnu er fjallað um *búsetumynstur og dreifingu byggðar*. Deiliskipulagsramminn samræmist eftirfarandi köflum:

3.3.1 Gæði byggðar og bæjarrýma

Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði sérstaklega hugað að gæðum hins byggða umhverfis og sett fram stefna og ákvæði um mælikvarða byggðar, byggðamynstur og samspil byggðar, bæjarrýma og ferðamáta. Einnig verði sérstaklega hugað að almenningsrýmum og útivistarsvæðum með það að markmiði að hvetja til útiveru og hreyfingar, matjurta-ræktunar og náttúruupplifunar og varðveita verðmæt náttúrusvæði. Jafnframt verði tekið tillit til sögulegs samhengis í þróun byggðar og menningararfurinn nýttur til að styrkja sérkenni og staðaranda.

3.3.2 Heilnæmt umhverfi

Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði stuðlað að heilnæmi umhverfis með viðeigandi ráðstöfunum varðandi vatnsvernd, vatnsveitu, fráveitu, úrgangsmeðhöndlun, hljóðvist og loftgæði. Sérstaklega verði hugað að umhverfisvænum lausnum þar sem það á við, svo sem varðandi möguleika til flokkunar og endurvinnslu, sjálfbærar ofanvatnslausnir og aukna nýtni við auðlindanotkun.

3.5.2 Samgöngur í þéttbýli

Sveitarfélög marki í skipulagi samþætta stefnu um byggð og samgöngur. Áhersla verði lögð á göngu- og hjólavænt umhverfi og að tvinna saman almennings-samgöngur og byggðaskipulag. Gatnaskipulag og gatnahönnun miði að því að skapa bæjarrými og umferðarrými fyrir akandi, hjólandi og gangandi vegfarendur.

2.2 SKÓGAHVERFI Í AÐALSKIPULAGI

MARKMIÐ UM ÍBÚÐARBYGGÐ Í AÐALSKIPULAGI AKRANESS 2005-2017

Lögð skal áhersla á vandað bæjarumhverfi með fallettri bæjarmynd sem hafi jákvæð áhrif á lífsgæði íbúa og auki aðdráttarafl bæjarins.

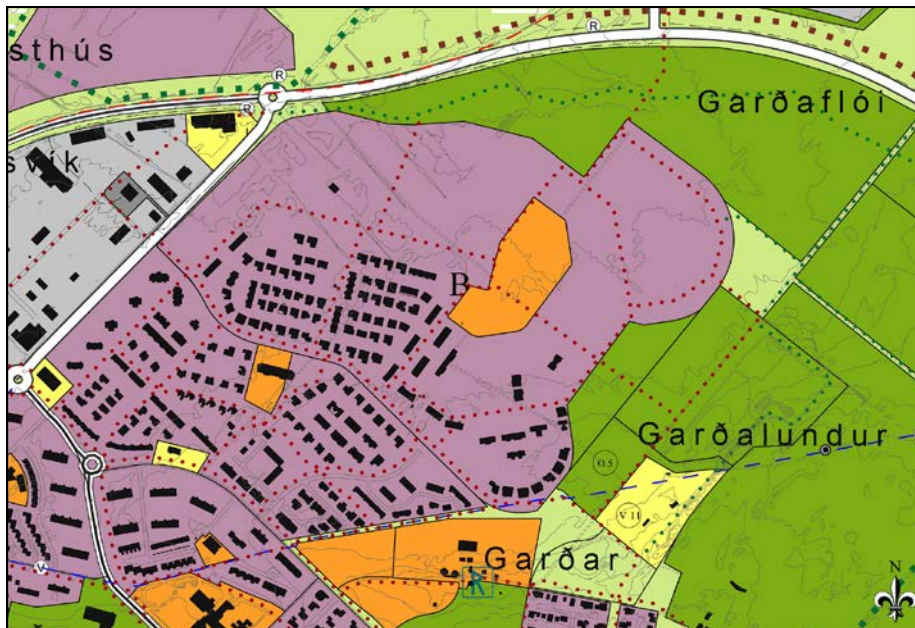
Á Akranesi skal vera fjölskylduvænt bæjarumhverfi sem mætir þörfum allra fyrir húsnæði, þjónustu, tómstundir, íþróttir og útivist.

- Viðhalda skal þeim jákvæðu eiginleikum bæjarumhverfisins sem ljá bænum sérstöðu og einkenni.
- Á Akranesi verði byggð að jafnaði ekki hærri en þrjár til fjórar hæðir. Frávik til hækkunar verði markviss og rökstudd.
- Gert verði ráð fyrir blöndun húsagerða og íbúðagerða í nýjum íbúðarhverfum. Ávallt verði nægt framboð byggingarlóða, bæði fyrir íbúðarhús og hvers kyns atvinnuhúsnæði.

Við endurskoðun aðalskipulagsins, sem unnið er að, verða almenn ákvæði um húsa-hæðir endurskoðuð.

ÖNNUR ÁKVÆÐI AÐALSKIPULAGSINS

Í aðalskipulagi Akraness er lögð áhersla á að ný íbúðarhverfi verði nokkuð þéttari en sú íbúðarbyggð sem risið hefur síðustu áratugina. Meðalþéttleiki núverandi íbúðarsvæða, gamalla og nýrra, er um 15,5 íbúðir á hvern hektara lands (íb/ha) en stefnt er að því að í nýjum íbúðarhverfum innan þjóðveggar verði meðalþéttleiki um 20 íb/ha.

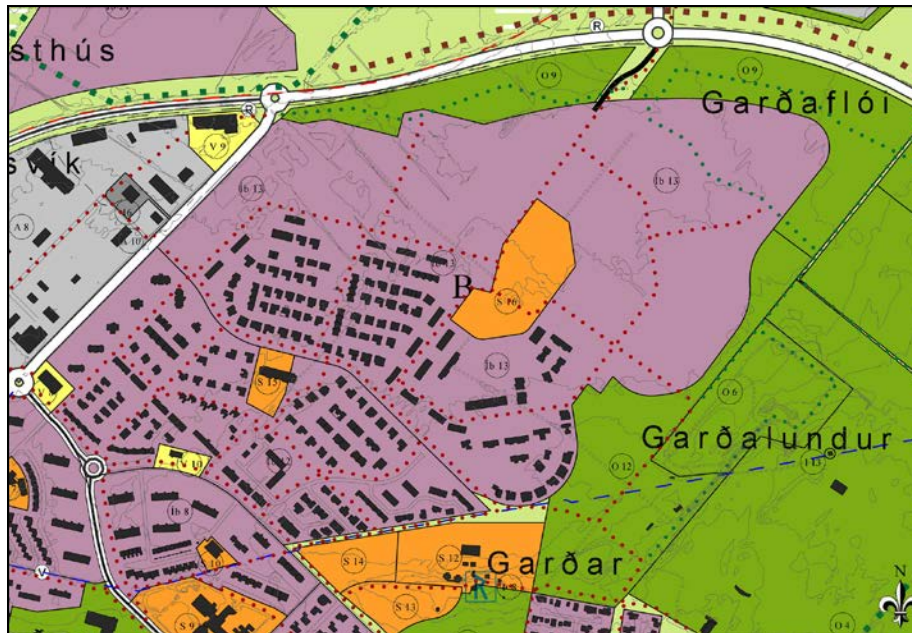


Mynd 3. Aðalskipulag Akraness 2005-2017, gildandi skipulag

2.3 STAÐHÆTTIR

Skipulagssvæðið er þurrkaður flói, Garðaflooi, sem áður var hluti umfangsmikils votlendissvæðis. Landið var ræst fram og ræktað á fyrri hluta og um miðbik síðustu aldar. Nú er sá hluti þess sem ekki hefur verið byggður nýttur sem beitarhólf. Framræsluskurðir á svæðinu veita vatni að Miðvogslæk en farvegur hans með votlendisbökkum og votlendisgróðri nær frá Lækjarbotnum skammt sunnan Þjóðvegur til sjávar í Miðvogi.

Landið er nánast flatt, stór hluti þess er í 10 m hæð yfir sjávarmáli. Hæðarmunur á skipulagssvæðinu er um 3 m og er suðausturhorn svæðisins, næst Garðalundi, 13 m.y.s. Engin kennileiti eru á svæðinu önnur en Stóri-Einbúi, klapparhóll við norðurmörk þess skammt sunnan Miðvogslækjar. Talsvert dýpi er niður á fastann grunn, Allt frá 1,7 m upp í 25m.



Mynd 4. Drög að breyttu aðalskipulagi, júlí 2020

Skipulagssvæðið snýr vel við sól. Fallett útsýni er til fjalla eins og víða annars staðar í bænum.

Stór útivistarsvæði liggja að hverfinu í norðri og austri. Útivistarskógur er í ræktun norðan þess sem verður virkt leik- og útivistarsvæði auk þess sem hann skýlir hverfinu fyrir norðanátt og gagnvart Þjóðveginum. Garðalundur er í um 500 m fjarlægð frá miðju hverfisins. Sunnan hans og austan er 18 holu golfvöllur í Leyni. Suðurmörk hverfisins liggja að safnasvæðinu í Görðum.

Svæðið tengist gatnakerfi bæjarins um Ketilsflöt og um fyrirhuguð ný gatnamót við Akranesveg (Þjóðveg). Þar er gert ráð fyrir hringtorgi. Frá Ketilsflöt liggur meginleið að bænum um Þjóðbraut en auk þess getur einhver hluti umferðar að og frá hverfinu farið um tvær safngötur í gegn um Flatahverfi. Til þess að tryggja afkastagetu og þjónustustig gatnamóta Ketilsflatar og Þjóðbrautar er gert ráð fyrir

að þar megi setja hringtorg. Útfærsla gatnamótanna er ekki hluti deiliskipulags Skógahverfis.

2.4 MINJASKRÁ

Fyrir liggur deiliskráning fornleifa í Garðaflóa, sem unnin var af Fornleifastofnun Íslands í janúar og júní 2020. Helstu niðurstöður skráningarinnar eru:

- „Við undirbúning skráningarinnar voru helstu heimildir um svæðið athugaðar, þ.m.t. uppdrættir og loftmyndir.
- Við skráningu á vettvangi komu fram fimm minjastaðir innan skipulagsreits og 14 aðrir skammt utan reits.
- Skipulagsreiturinn nær að mestu yfir óbyggt land, sem var framræst um miðja 20. öld.
- Reiturinn er allur innan fyrrum jarðarmarka Garða og við suðausturhorn reitsins stóð höfuðbólið Garðar, og í Túnásum þar austur af risu herbúðirnar Camp Cleveland.
- Einu sýnilegu minjar herbúðanna er stakur braggi (BO-056:051).
- Aðrar minjar eru stekkur (021) sem ekki finnst, huldufólksbústaður (022), þjóðleið (056) og hluti gamla heimatúnsins (052) í Görðum.
- Þrjár minjanna eru innan skógræktar og þ.a.l. ekki í uppnámi vegna nýrra framkvæmda, né heldur þjóðleiðin eða túnið hefur verið breytt í golfvöll.
- Í Garðaflóa voru nokkrar þústir sem minntu á tóftir og garðlög en við athugun á loftmyndum frá 1942, 1945 og 1964 kom í ljós að þessi ummerki eru frá því um miðja 20. öld eða síðar, þ.e. eftir að flóinn var ræstur fram.
- Engar minjar fundust á fyrirhuguðum framkvæmdasvæðum innan skipulagsreitsins.“¹

¹ Adolf Friðriksson. 2020. *Garðaflói á Akranesi, deiliskráning fornleifa í Skógahverfi*. Fornleifastofnun Íslands (FS799-20041), Reykjavík 2020.

Niðurstæða minjaskráningar er sú að allt hverfið, þar sem byggt verður, er laust við minjar og fyrirhugaðar eða áformaðar framkvæmdir hafa engin áhrif á skráða minjastaði. Braggi (BO-056:051) getur nýst áfram sem geymsla þannig að áframhaldandi notkun og viðhald ætti að geta tryggt varðveislu hans. Minjastaðir raðast á austurjaðar skipulagssvæðisins og innan Garðalundar og Garðavallar. Einn forn staður er óstaðsetjanlegur, Norðurhjáleiga, en er líklega innan Safnasvæðis.



Mynd 5. Skráðir minjastaðir innanskipulagssvæðis Skógahverfis og Garðalundar. Rauð lína sýnir skipulagsmörk deiliskipulags Garðalundar og Lækjarbotna.



Mynd 6. Einfalt landmódel. Skógahverfi fullbyggt (án áfanga 3D) – dæmi.

3. DEILISKIPULAGSRAMMI

Í deiliskipulagsramma Skógahverfis eru dregnar meginlínur byggðarinnar út frá ákveðinni hugmynd um umhverfi, bæjarmynd, umferðarkerfi og þéttleika byggðar. Nokkur atriði eru bindandi en önnur til viðmiðunar og hliðsjónar við áframhaldandi skipulagsvinnu.

3.1 BÆJARMYND

Meginatriði bæjarmyndar hverfisins felast í gatnaneti og afstöðu bygginga til gatna. Lagt er til að gatna- og stígakerfi myndi **samfellt net** í stað botnlangakerfis. Einnig er lagt til að **allar byggingar snúi framhlið og aðalinnangi að götu** í stað þess að standa við bílastæði inni á lóð. Bæjarmynd hverfisins felst aðallega í götumynd og göturýmum aðalgatna sem byggingarnar móta með þessum hætti. Sumar byggingar gegna lykilhlutverki í bæjarmyndinni, t.d. hornhús og hús sem standa við enda götu og loka ákveðnu bæjarrými. Á skýringarmynd eru merkt dæmi um slíka áherslupunkta eða kennileiti og skulu settir nánari skilmálar um útfærslu þeirra í deiliskipulagi. Sérstaklega skal vandað til hönnunar slíkra bygginga og unnið með markvissum hætti að því að móta fallett umhverfi.

Aðalgötur tvær sem gegna hlutverki safngatna verða jafnframt húsagötur með bílastæðum en með öðru yfirbragði en aðrar húsagötur. Allar göturnar gegna því fleiri hlutverkum en að flytja bílaumferð. Það er liður í að binda byggðina í hverfinu saman í eina heild á augljósari hátt en unnt væri að gera ef um hverfið lægju hefðbundnar safngötur sem engin hús stæðu við eða sneru að.

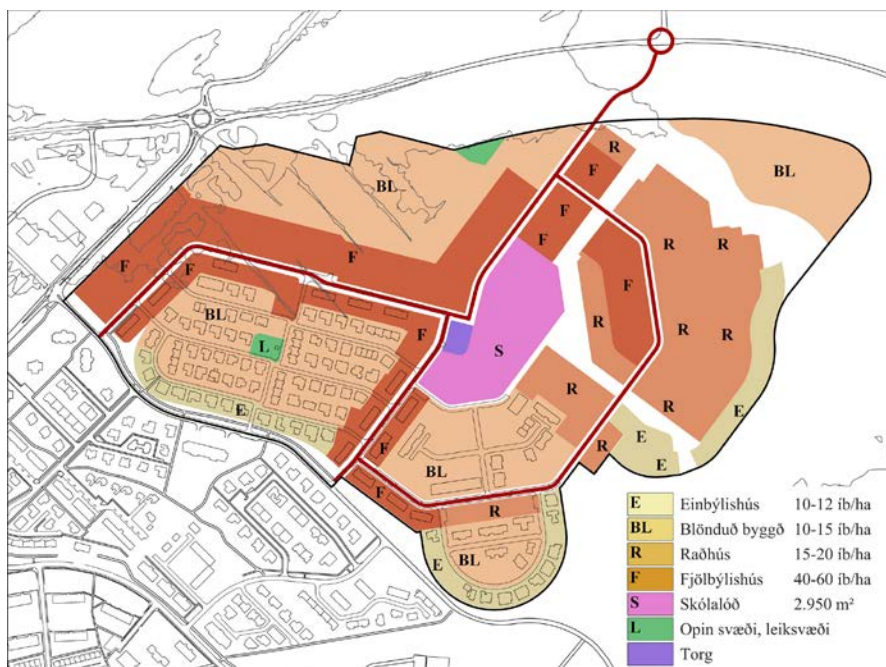
BYGGÐAMYNSTUR OG ÞÉTTLEIKI

Nokkur þriggja hæða fjölbýlishús eru risin við Asparskóga í 1. áfanga hverfisins. Gert er ráð fyrir fjórum húsum sem eru 4-5 hæðir til viðbótar í 1. og 5. áfanga hverfisins. Þessi hús verða með lyftu og hálfniðurgrafinni bílageymslu.



Mynd 7. Kennileiti

Þétt byggð mun byggjast upp á næstu árum og áratugum á Sementsreit og Dalbrautarreit. Þar er m.a. gert ráð fyrir húsum með lyftu og bílageymslu. Samhliða þeirri uppbyggingu verður boðið upp á sérbýlishúsabyggð á einni til tveimur hæðum og lágreista fjölbýlishúsabyggð (án lyftu og bílageymslu) í Skógahverfi. Byggðin verður því lágreist, 1 og 2 hæðir með stökum frávikum á völdum stöðum.



Mynd 8. Byggðamynstur

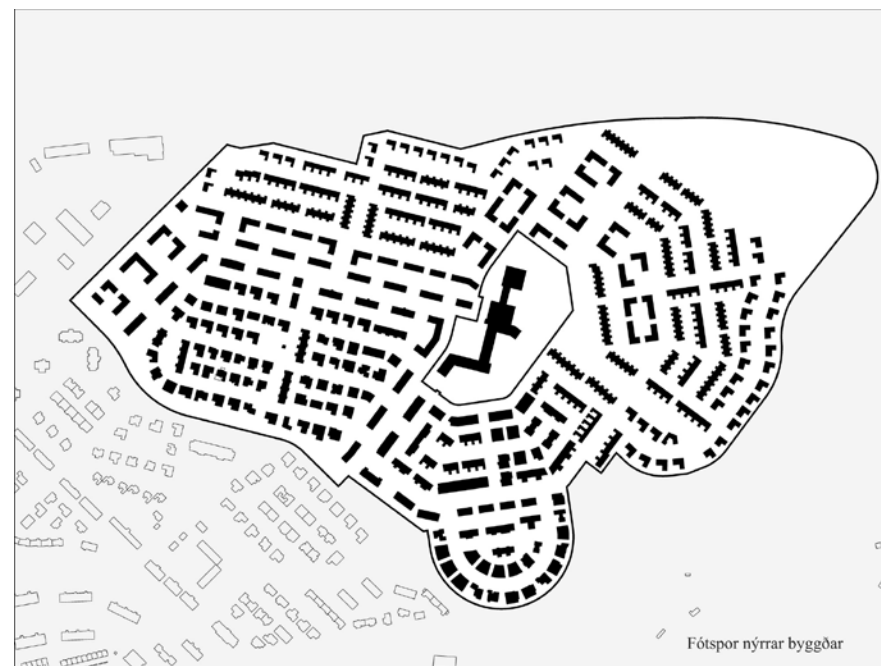
TORG

Torg eru markviss frávik frá hinu hefðbundna göturými. Þau geta gegnt margvíslegu hlutverki, bæði fyrir ákveðnar athafnir eða viðburði og fyrir almenna útiveru og óformleg samskipti fólks. Torg eru liður í að gera bæjarhlutann að fallegri byggð og ljá honum sérkenni með jákvæðum eiginleikum. Í skipulagi 1. áfanga er gert ráð fyrir aðaltorgi um miðbik hverfisins. Við austur- og suðurhluta þess er gert ráð fyrir skólum, grunnskóla og leikskóla, sem skulu snúa aðalinngöngum að torginu og taka á markvissan hátt þátt í rýmismyndun þess.

Hugsanlegt er að einhver atvinnustarfsemi verði í fjölbýlishúsunum vestan og norðan torgsins. Unnt er að koma nokkrum bílastæðum fyrir inni á torginu sem nýst geta íbúum, viðskiptavinum og gestum

skólans. Sett verða nánari ákvæði um torgið, frágang þess, útfærslu og notkun í skipulags- og byggingaskilmálum deiliskipulags.

Lítið umferðartorg er á mótum Asparskóga og Beykiskóga, sem brýtur upp götumyndina. Nýta má svipaða útfærslu á Lækjarskógum þar sem gera skal ráð fyrir hraðadempanði aðgerðum næst gatnamótum við Þjóðveg.



Mynd 9. „Fótspor“ byggðar – mælikvarði, rýmismyndun.

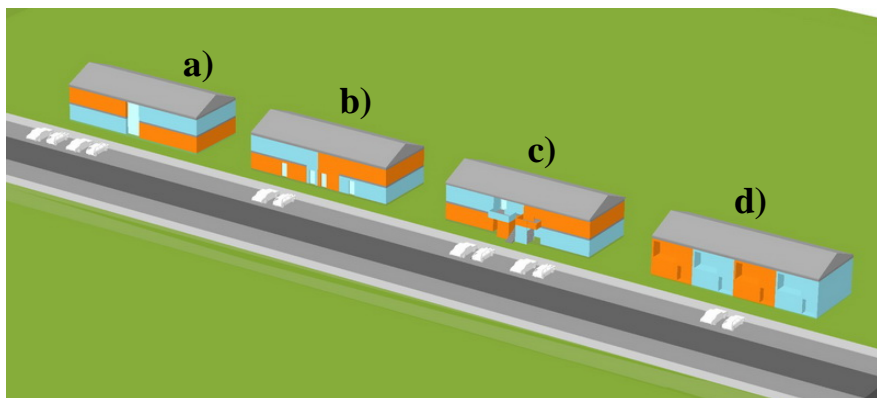
3.2 GÆÐI BYGGINGA

Í samræmi við áherslu á vandað bæjarumhverfi og fallega bæjarmynd í aðalskipulagi Akraness skal stefnt að því að byggingar í Skógahverfi geti talist góð byggingarlist hvað snertir innri gerð, form og útlit þar sem saman fari sjónarmið um hagkvæmni, notagildi og gæði. Hús skulu felld vel að landi og taka mið af umhverfi og staðháttum. Gæðamarkmið eiga við opinberar byggingar, íbúðarhús-

næði og atvinnuhúsnæði. Þessir þættir skulu metnir við afgreiðslu byggingarleyfa.

Íbúðarhús og íbúðir skulu hannaðar þannig að þær henti sem best til íbúðar. Gera skal ráð fyrir skjólgóðu útisvæði við hverja íbúð. Verandir og svalir á fjölbýlishúsum skulu vera skjólgóðar gagnvart veðri og innsýn og snúa vel við sól.

Meginregla verður að breidd/dýpt fjölbýlishúsa verði um 10 m (t.d. 9-11 m) og að íbúðir hafi glugga á gagnstæðum hliðum. Með því er leitast við að tryggja góð birtuskilyrði og möguleika á gegnumloftun.



Mynd 10. Skýringarmynd: Sami byggingarreitur og íbúðafjöldi – ólíkar útfærslur.

- Hefðbundið fjölbýlishús með aðkomu að íbúðum úr stigagangi
- Sér inngangur í hverja íbúð á jarðhæð.
- Opnar útitröppur, neðri hluti trappa sameiginlegur. Efri hluti trappa og aðkomusvalir sér fyrir hvora íbúð og undir þaki.
- Raðhús án bílgeymslu. Þrengri rammi en venja er í tveggja hæða raðhúsum. Einkagarður að húsabaki.

Mikilvægt er að hönnuðir þrói tveggja hæða fjölbýlishús áfram þannig að tekið verði mið af hagsmunum og vellíðan íbúa. Fordast

skal lausnir þar sem aðkoma að íbúðum verði fram hjá svefnherbergisgluggum annarra íbúða. Svalagangar, sem hafa tíðkast til að spara lyftur, eiga illa við í tveggja hæða byggð þar sem ekki er þörf á lyftu. Í stað þeirra má leysa aðkomu að íbúðum á efri hæðum á ýmsan annan hátt. Sjá skýringarmynd.

Með ákvæðum um gæði bygginga og íbúða er byggingaryfirvöldum gert kleift að hafna illa mótuðum eða vanhugsuðum byggingum sem ekki uppfylla lágmarkskröfur um notagildi, listræn gæði eða falla illa að umhverfi og bæjarmynd þótt uppfyllt séu að öðru leyti grunnákvæði byggingarreglugerðar eða annarra skilmála um útfærslu.

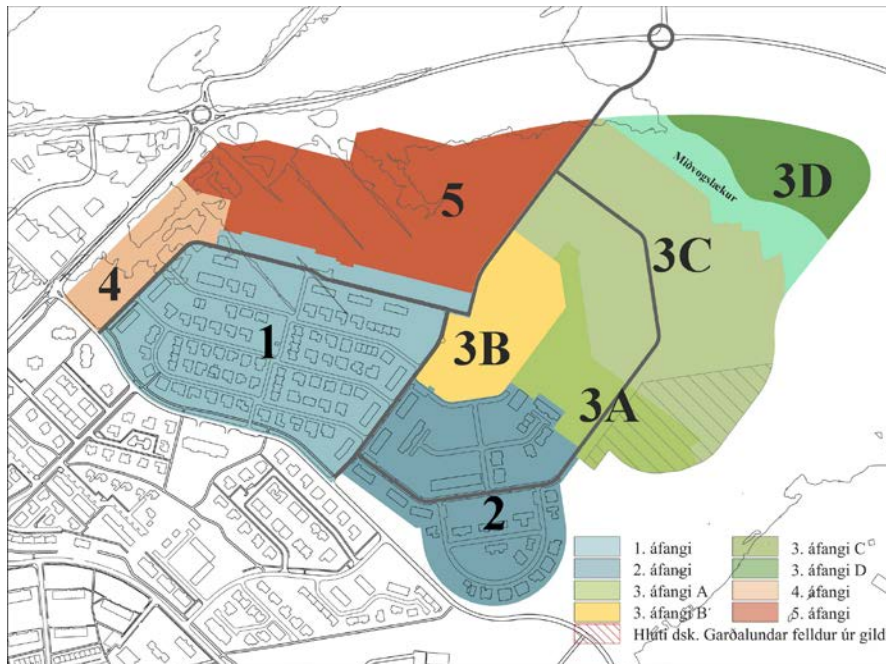


Mynd 11. Einfalt landmódel. Skógahverfi fullbyggt – dæmi.

3.3 REITA- OG ÁFANGASKIPTING

Vegna staðhátta og landslags nýtist skipulagssvæðið vel til byggingar. Stór útivistarsvæði og opin svæði liggja að hverfinu og innan þess verður því ekki gert ráð fyrir öðrum stórum opnum svæðum en stofnanalóðum við miðju hverfisins (skólalóðir). Minni leikvelli verða skilgreindir í deiliskipulagi hvers áfanga fyrir sig.

Skipulagsáætlunin miðast við að um 1.040-1.400 íbúðir verði í hverfinu. Í framsetningu og reikningum er miðað við um 1.220 íbúðir, 690 íbúðir í fjölbýlishúsum (56%) og 530 íbúðir (44%) í sérbýlishúsum (einbýlishúsum, parhúsum og raðhúsum).



Mynd 12. Áfangaskipting



Mynd 13. Byggðamynstur, hæð húsa

3.4 SÉRBYLISHÚS

Á svæðum fyrir sérbýlishús er gert ráð fyrir blöndu einbýlishúsa, parhúsa og raðhúsa á einni og tveim hæðum. Hlutfall húsagerða verður ákvarðað í deiliskipulagi hvers skipulagsáfanga. Unnt verður að fjölga íbúðum frá viðmiðunardæminu, sem sett er fram í rammaskipulaginu, annars vegar með því að fjölga raðhúsum á kostnað einbýlishúsa og hins vegar með því að fjölga tveggja hæða húsum og minnka lóðir þeirra. Lagt er til að í deiliskipulagi stakra áfanga verði **val um einnar hæðar eða tveggja hæða sérbýlishús**, þ.e. að hæðafjöldi verði ekki fastákveðinn. Á raðhúsaloðum er heimilt að byggja einbýlishús eða keðjuhús (t.d. tengd með bílskýlum) og skulu þau hönnuð og byggð sem ein heild eins og um raðhús væri að ræða.

Ekki verði gert ráð fyrir bindandi byggingarlínum nema sérstakar og tilgreindar ástæður séu til þess.

3.5 FJÖLBÝLISHÚS

Miðað er við að fjölbýlishúsabyggðin verði að jafnaði á tveim hæðum. Í fyrsta áfanga er gert ráð fyrir tveim fjögurra hæða einingum og einu 5 hæða húsi næst torginu. Í fjórða áfanga er gert ráð fyrir einu 5 hæða húsi sem verður áberandi hornpunktur hverfisins séð frá aðkomu frá Þjóðvegi.

ALMENN ATRIÐI

Meginregla er að fjölbýlishús standa meðfram götum og snúa framhlið og aðalinngangi að þeim. Garðar og útivistarlóðir eru að húsabaki. Bílastæði eru að hluta meðfram aðliggjandi götum, **samsíða stæði við aðalgötuna en 90° stæði við húsagötur. Ekki verður heimilt að hafa bílastæði í garðrými að húsabaki** en unnt er að koma bílastæðum fyrir milli gafla húsanna þar sem aðstæður leyfa. Í hærri húsum skal gert ráð fyrir bílageymslum undir garði eða í kjöllum og lyftu frá bílageymslu að íbúðarhæðum.

Forðast skal einhæfni og yfirdrifna endurtekningu húsagerða eða forma.

FJÖLBÝLISHÚS Í 3. ÁFANGA

Miðað er við að fjölbýlishúsin myndi inngarða. Lóðir ná þvert yfir byggðareiti þannig að garður á milli húsa við aðliggjandi götur sitt hvorum megin verður ein lóð.

FJÖLBÝLISHÚS Í 4. ÁFANGA

Fjórði áfangi er á vesturjaðri skipulagssvæðisins og snýr að Þjóðbraut, sem er aðalaðkomuleiðin að bænum.

Byggingar á svæðinu mynda hljóðvörn fyrir hverfið gagnvart Þjóðbraut. Miðað er við að byggingar myndi skjólgóða garða sem verða í vari fyrir umferðarhávaða og snúa vel við sól. Lagt er til að byggingar verði hannaðar þannig að á álagshlið gagnvart Þjóðbraut

verði einungis stigahús, geymslur, baðherbergi, þvottahús og eldhús en öll íveruherbergi verði á hléhlið bygginganna inn að garðinum. Þannig verði ásættanlegu hljóðstigi náð með lágmarksaðgerðum við götuna þannig að aðkomuleiðin að bænum verði ekki girt hljóðmúrum. Sjá einnig umfjöllun um hljóðvist í kafla 3.8.

3.6 STOFNANASVÆÐI

Austan við aðaltorg hverfisins er u.þ.b 3 ha stofnanasvæði sem ætlað er undir grunnskóla, leikskóla og íþróttahús.

Miðað er við að grunnskólinn verði virk félagsmiðstöð allra íbúa hverfisins. Hann verður áberandi í bæjarmyndinni og kennileiti við torgið við Asparskóga. Aðkoma að skólanum verður augljós og staða hans viðeigandi miðað við fjölbreytt hlutverk byggingarinnar í grenndarsamfélaginu.

Í deiliskipulagi verða lóðir skólanna skilgreindar. Þar skal miðað við að byggingarnar móti torgið ásamt fjölbýlishúsunum handan þess. Lagt er til að aðalbygging grunnskólans verði á tveim til þrem hæðum næst torginu og aðalinngangur verði áberandi og augljós. Einnig er lagt til að bygging á suðurhluta svæðisins, t.d. leikskóli, standi sem næst gangstéttarbrún.

Göngu- og hjólastígur skal liggja í gegn um skólasvæðið frá aðaltorginu að útivistarsvæðum austan hverfisins.

3.7 VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

Ólíklegt er að ásókn verði í verslunar- eða skrifstofuhúsnæði í hverfinu enda verður miðbærinn þungamiðja þeirrar starfsemi. Hins vegar gæti þéttleiki byggðarinnar meðfram aðalgötunum skapað forsendur fyrir slíkan rekstur í miðju hverfinu.

Í stað þess að afmarka sérstakar lóðir fyrir verslun og þjónustu sem hugsanlega stæðu óbyggðar um langan tíma voru sett ákvæði í deiliskipulagi 1. áfanga um að heimilt verði að reka verslun, þjónustu, skrifstofur, handverksvinnustofur og aðra atvinnustarfsemi sem getur átt heima inni í íbúðarhverfum á jarðhæðum nokkurra

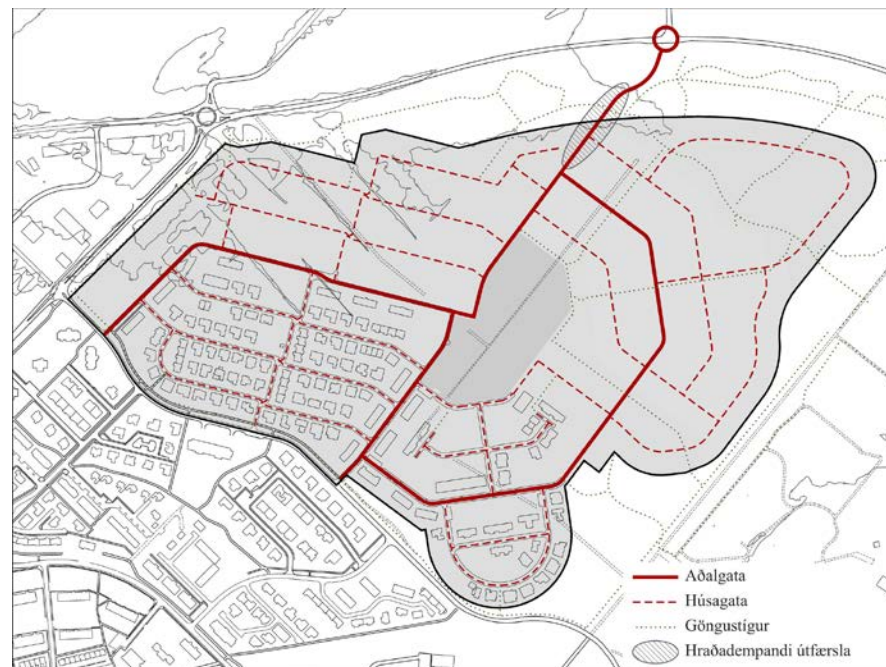
húsa við Asparskóga, næst torginu. Sú þjónusta getur þjónað íbúum hverfisins eða verðið vinnustaður í næsta nágrenni heimilis starfsfólks eða eigenda.

Húsnæði á jarðhæð þessara húsa getur því skipt um hlutverk allt eftir þörfum á hverjum tíma án þess að breyta þurfi deiliskipulagi; íbúð verði breytt í verslun, skrifstofu breytt í íbúð o.s.frv.. Grenndarkynning er nægjanleg til þess að tryggja samráð við nágretta og að breytingar og starfsemi verði í samræmi við fyrirfram settar leikreglur og skilmála deiliskipulags.

3.8 UMFERÐARKERFI

Gatnakerfið er skipulagt sem net aðalgatna og húsagatna þar sem botnlangagötur verða undantekning. Slíkt fyrirkomulag gefur kost á mótun hefðbundinnar bæjarmyndar með þeim jákvæðu eiginleikum sem hún felur í sér. Álagspunktar t.d. við gatnamót verða fleiri og veigaminni en í hefðbundnu flokkuðu gatnakerfi með safngötu og botnlöngum. Sérstakir reiðhjólástígar verða meðfram Asparskógum og Lækjarkógum. Gert verður ráð fyrir hefðbundnum bílastæðum við nær allar götur hverfisins til þess að halda akbrautum innan lóða í lágmarki.

Gert er ráð fyrir nýrri tengingu við Akranesveg, þjóðveg, norðan hverfisins. Tenging þaðan inn í hverfið skal útfærð með hraðadempun (hlið inn í 30 km/klst svæði) og vísbendingum um að gegnumakstur að öðrum hverfum sé óárennilegur og seinfarinn. Aðkoma að golfvelli, Garðalundi og tjaldsvæði verður um Ketilsflöt sunnan hverfisins. Í deiliskipulagi Garðalundar-Lækjarbotna verður gerð grein fyrir aðkomu að norðausturhluta útivistarsvæðisins og garðlöndum. Takmörkuð bílaaðkoma að garðlöndunum verður hugsanlega heimil eftir akfærum göngustíg norður með Garðalundi.



Mynd 14. Umferðarkerfi.

Stefna gatna og lengd beinna kafla miðast við að draga úr umferðarhraða og komast hjá vindstrengjum. Meginhluti gatnakerfisins myndar horn við ríkjandi vindáttir sem þar með ná sér síður á strik eftir götunum.

ÞJÓNUSTUSTIG GATNAKERFIS

Þjónustustig gatnamóta í nágrenni Skógahverfis hefur verið metið með einfaldri umferðargreiningu.² Metin var s.k. metunargráða gatnamóta en það er hlutfallið milli umferðar um viðkomandi gatnamót á háannatíma og reiknaðrar/fræðilegrar hámarksúmferðar, sem gatnamótin anna. Þjónustustig er metið á kvarðanum A-F þar sem stig D, E og F eru ekki talin ásættanleg. Skoðuð voru dæmi um

² Albert Skarphéðinsson, Mannvit. Minnisblað 25.7.2019. Greining á umferð vegna skipulags Skógahverfis.

Skógahverfi með grunnskóla og án þar sem akstur með skólabörn til og frá skóla er talsverður áhrifavaldur í umferðinni.

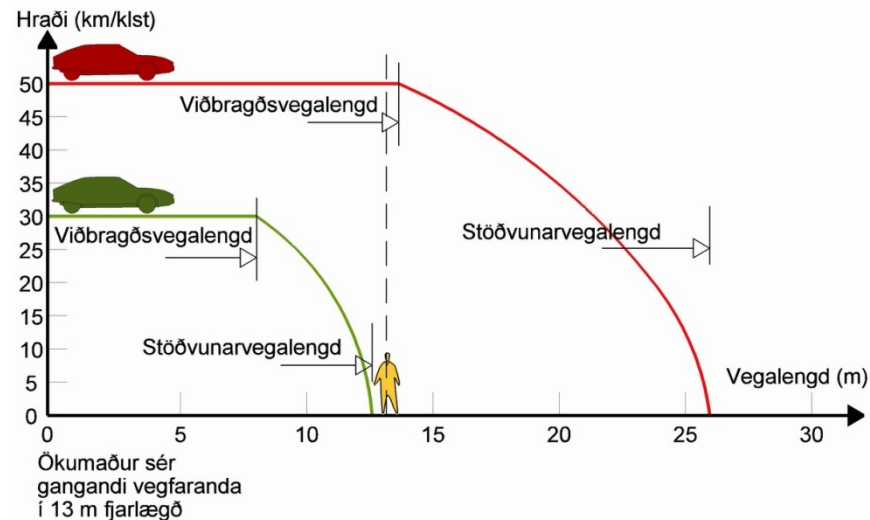
Miðað við skólasókn í Grundaskóla yrði þjónustustig á gatnamótum Þormóðsflatar og Garðagrundar í flokki C, sem er ásættanlegt en við Ketilsflöt/Þjóðbraut yrði þjónustustig B. Önnur gatnamót yrðu með þjónustustig A.

Miðað við að leik- og grunnskóli verði í Skógahverfi verður þjónustustig allra aðliggjandi gatnamóta A nema við Ketilsflöt/Þjóðbraut, sem yrði D/E. Ferðafjöldi verður nokkru minni en í hinu dæminu en umferð dreifist ekki til suðurs að Grundarskóla heldur fer að mestu leyti til vesturs að Þjóðbraut. Nauðsynlegt verður að uppfæra gatnamót Ketilsflatar og Þjóðbrautar, t.d. með hringtorgi sem að auki myndi dempa umferðarhraða á Þjóðbraut. Í deiliskipulagi 4. áfanga Skógahverfis, fjölbýlishúsabyggð meðfram Þjóðbraut, er gert ráð fyrir að rými verði fyrir hringtorg á gatnamótunum. Útfærsla gatnamótanna er ekki hluti deiliskipulags Skógahverfis.

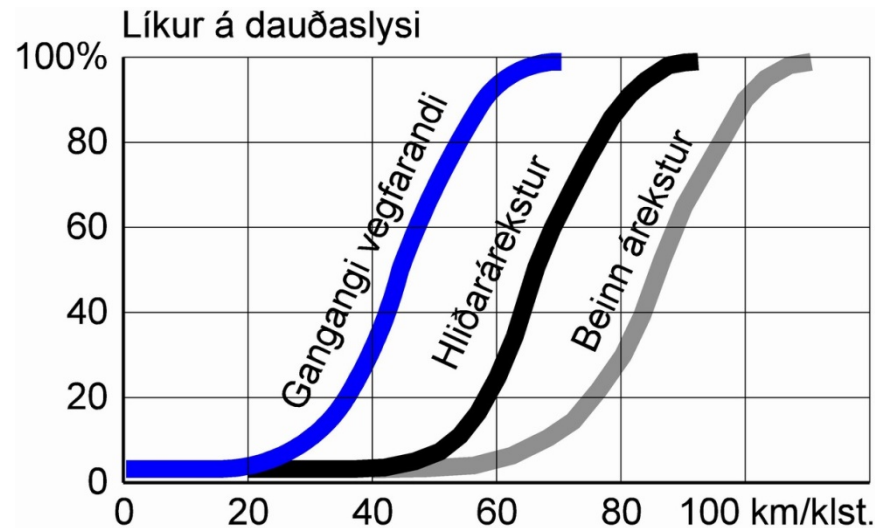
UMFERÐARÖRYGGI

Umferðarhraði er meginatriði gagnvart umferðaröryggi í íbúðarhverfum og á svæðum þar sem umferð óvarinna vegfarenda, gangandi og hjólandi, blandast bílaumferð. Verði gangandi vegfarandi fyrir bíl á 30 km hraða eru um 10% líkur á dauðaslysi en líkurnar eru um 80% ef hraði bílsins er 50 km/klst. Líkur á slysum eru auk þess meiri því meiri sem hraði ökutækjanna er eins og skýrt er með skýringarmynd. Með lægri hámarkshraða en almennt er miðað við í þéttbýli (30 km/klst í stað 50 km/klst) minnka stórlega líkur á alvarlegum slysum og dauðaslysum þótt óhöpp geti eftir sem áður orðið í umferðinni.

Lagt er til að umferðaröryggi í Skógahverfi verði tryggt með markvissri hraðastýringu bílaumferðar. Gert er ráð fyrir að íbúðarbyggðin verði öll 30 km svæði (hámarksuferðarhraði 30



Mynd 15. Samhengi umferðarhraða og stöðvunarvegalengdar



Mynd 16. Samhengi umferðarhraða og líka á dauðaslysi

(km/klst.). Gert er ráð fyrir svo nefndum 30 km hliðum við allar aðkomuleiðir að hverfinu svo og hraðadempanði aðgerðum sem stuðli að því að umferðarhraði verði innan settra marka og hindri

ofsaakstur. Akbrautarbreiddir og útfærsla gatnamóta skal taka mið af settum hámarkshraða.

Efst á Lækjarskógum verður hraðadempanði útfærsla, t.d. „hlið“ með þrengingum, breytingu á akstursstefnu eða öðrum leiðum til þess að skilja skýrt á milli þjóðvegaumhverfis og þéttbýlis. Útfærslan skal einnig hönnuð sem hindrun gegn gegnumakstri um hverfið frá þjóðvegi að öðrum hverfum bæjarins.

UMFERÐ OG HLJÓÐVIST

Hávaði frá bílaumferð er háður umferðarmagni, umferðarhraða og tegund umferðar, t.d. hlutfalli stórra bíla. Þar sem lítill eða enginn gegnumakstur að öðrum svæðum verður um hverfið má gera ráð fyrir að umferð stórra bíla verði auk strætisvagns einungis þjónustu-umferð vegna hverfisins sjálfs. Með gatnaneti er leitast við að dreifa umferðinni tiltölulega jafnt á gatnakerfið í hverfinu og stytta ferðaleiðir. Aðalgötunar munu bera meiri umferð en húsagötunar og verður umferðin mest næst gatnamótum við Ketilsflöt.

Ef miðað er við að fjöldi bílferða á sólarhring séu að meðaltali 6 á hverja íbúð í fjölbýlishúsi og um 10 á hverja íbúð í sérbýlishúsum (mæling á ferðatíðni á Akureyri) má reikna með að heildarferðafjöldi verði í fullbyggðu Skógahverfi um 9-10.000 bílferðir á sólarhring. Ekki er ólíklegt að um 2/3 þeirrar umferðar leiti vestur eftir Ketilsflöt að Þjóðbraut. Ketilsflöt er safngata sem ætlað er að miðla umferð frá aðliggjandi hverfum að Þjóðbraut. Engar lóðir tengjast Ketilsflöt nema lóð leikskóla. Við útfærslu áfanga 3C og 5 þarf að leita leiða til þess að beina hluta umferðar frá Skógahverfi upp á ný gatnamót við Þjóðveg/Akrafjallsveg.

Með samfelldu neti gatna og stíga auk sérstakra hjólabrauta meðfram aðalgötum er leitast við að minnka þörfina fyrir bílaumferð og þar með draga úr umferðarhávaða. Skipulag hverfisins miðast við að bílaumferð milli staða innan þess verði sem næst óþörf þar sem leiðir eru augljósar og greiðar öllum vegfarendum. Hverfið verður að þessu leyti ólíkt hefðbundnum botnlangahverfum með flokkuðu gatnakerfi.

HLJÓÐVIST OG HÁVAÐAVARNIR

Almennt viðmið er að hljóðstig fari ekki yfir 55 dB(A) við húsvegg íbúðarhúsa á íbúðarsvæðum en við íbúðarhús á verslunar-, þjónustu- og miðsvæðum er miðað við 65 dB(A). Hljóðstig innandyra skal að hámarki verða 30 dB(A). Meðfram Þjóðbraut er viðmiðunarhljóðstig 65 dB(A).

Auk aðgæslu við hönnun íbúða meðfram Þjóðbraut sbr. ákvæði í kafla 3.5 eru mótvægisáðgerðir nauðsynlegar svo hljóðstig verði undir viðmiðunarmörkum innandyra. Þar verður um að ræða byggingartæknilegar lausnir, hljóðeinangrunargildi glugga og útveggja og loftræsingu til viðbótar við opnanlega glugga á þeirri hlið sem snýr að götunni. Gera skal grein fyrir hljóðdempanði áðgerðum á aðaluppdráttum.

Með lægri hámarkshraða, lítilli umferð stórra bíla, hækkandi hlutfalli rafdrifinna bíla, hugsanlega minni bílaumferð en hefðbundnar spár gera ráð fyrir og tiltölulega jafnri dreifingu umferðarinnar gefst kostur á því að hafa íbúðarbyggð meðfram aðalgötum innan hverfisins án sérstakra ráðstafana vegna hljóðvarna. Garðar allra fjölbýlishúsa verða í vari fyrir umferðarhávaða vegna þess að húsin eru samsíða götunum.

BÍLASTÆÐI

Meginhluti bílastæða fjölbýlishúsa verður í húsagötum og meðfram aðalgötunum. Það er mögulegt vegna þess að hámarkshraði í hverfinu er 30 km/klst. Við einbýlis- og raðhús er gert ráð fyrir bílastæðum á lóðum auk almennra bílastæða í húsagötum.

Bílastæðaþörf hverrar íbúðar verður skilgreind í deiliskipulagi viðkomandi skipulagsáfanga.

Gera skal ráð fyrir hleðslustöðvum fyrir rafbíla í fjölbýlishúsum og möguleikum á hleðslustöðvum við kantstein, sem geti samnýst með innskráningu og gjaldtöku.

Ekki er gerð sérstök krafa um bílastæði vegna starfsemi sem hugsanlega verður á jarðhæð fjölbýlishúsa við Asparskóga. Vísað er

til samnýtingar stæða viðkomandi húss og samnýtingar almennra bílastæða, t.d. við aðaltorgið.

Lagt er til að í deiliskipulagi verði sett ákvæði um **hámarksbreidd innkeyrslu á lóð, t.d. 6 m**, til þess að hvergi verði mörg samliggjandi bílastæði innan við gangstéttar og að forgarðar húsa verði ekki að samfelldum bílastæðum. Þurfi að koma fleiri en tveim bílastæðum fyrir á lóð skal aðkoma að þeim leyst innan lóðar en ekki beint yfir gangstétt.

ALMENNINGSAMGÖNGUR

Miðað er við að leið almenningsvagna liggi um Asparskóga um miðju hverfisins. Meginhluti húsa verða innan 200 m fjarlægðar frá strætisvagnaleið miðað við Asparskóga og öll byggðin nema nyrsti hluti 3. áfanga, skógarbyggðin við skógræktina, innan 500 m. Gangi almenningsvagnar bæði um Asparskóga og Akralund verður sem næst öll byggðin vel innan við 250 m frá strætisvagnaleið nema skógarbyggðin nyrst sem verður í allt að 350 m fjarlægð. Við útfærslu aðalगतna verður gert ráð fyrir biðstöðvum.

STÍGAKERFI

Göngustígar mynda samfellt net meðfram öllum götum hverfisins. Gert er ráð fyrir gangstétt beggja vegna við aðalgötur en annars vegar við húsagötur. Stíganetið tengist aðliggjandi útivistarsvæðum og stíganeti næstu hverfa. Þar sem húsagötur verða leystar sem botnlangagötur skulu gangstígar tengjast áfram út úr endum þeirra að stígum næstu gatna þannig að stígarnir myndi net. Stíganet á að tryggja gangandi fólki stystu leiðir innan hverfisins og að auðrætt verði um það.

Sérstakir þriggja metra breiðir reiðhjólástígar verða meðfram Asparskógum og Lækjarskógum. Ekki er talin þörf á reiðhjólástígum í húsagötum í hverfum með 30 km/klst hámarkshraða.

3.9 ÚTIVISTARSVÆÐI OG LEIKSVÆÐI

Mikilvæg og áhugaverð útivistarsvæði umlykja skipulagssvæðið í norðri og austri. Ekki verður gert ráð fyrir öðrum stórum útivistarsvæðum en skólalóð innan skipulagsmarka hverfisins. Í deiliskipulagi skal gera ráð fyrir að stígakerfið tengist aðliggjandi útivistarsvæðum og þeim útivistarstígum sem þar munu verða umhverfis hverfið.

Meðfram vatnsfarvegum sbr. kafla 3.10 eru opin svæði, sem nýtast sem útivistar- og leiksvæði. Útfærsla leiksvæða á opnum svæðum verður unnin í samhengi við framkvæmdir. Gera skal ráð fyrir leiksvæðum á lóðum fjölbýlishúsa.

Öll fjölbýlishús hafa útivistarlóðir að húsabaki án bílaumferðar og bílastæða og nokkur þeirra og þau stærstu mynda skjólgóða inngarða. Húsagarðarnir mynda ákveðið rými að húsabaki sem er ólíkt göturýminu og má ætla að sá ákveðni munur sem verður á götu og garði geti haft í för með sér meiri notkun húsagarðanna til leikja og annarrar útivistar. Í deiliskipulagi má setja ákvæði um samnýtingu baklóða samliggjandi fjölbýlishúsa ef efni standa til þess.

TENGL VIÐ DEILISKIPULAG AÐLIGGJANDI ÚTIVISTARSVÆÐA

Deiliskipulag útivistar- og skógræktarsvæða í Garðalundi og Garðaflóa er samþætt deiliskipulagi Skógahverfis. Það tekur yfir núgildandi deiliskipulag Garðalundar en mun einnig ná útivistar- og skógræktarsvæða norðan og austan hverfisins. Lögð er áhersla á nán tengsl íbúðarbyggðar og útivistarsvæða.

Markmið skipulagsins verður áfram, líkt og í eldra skipulagi, að:

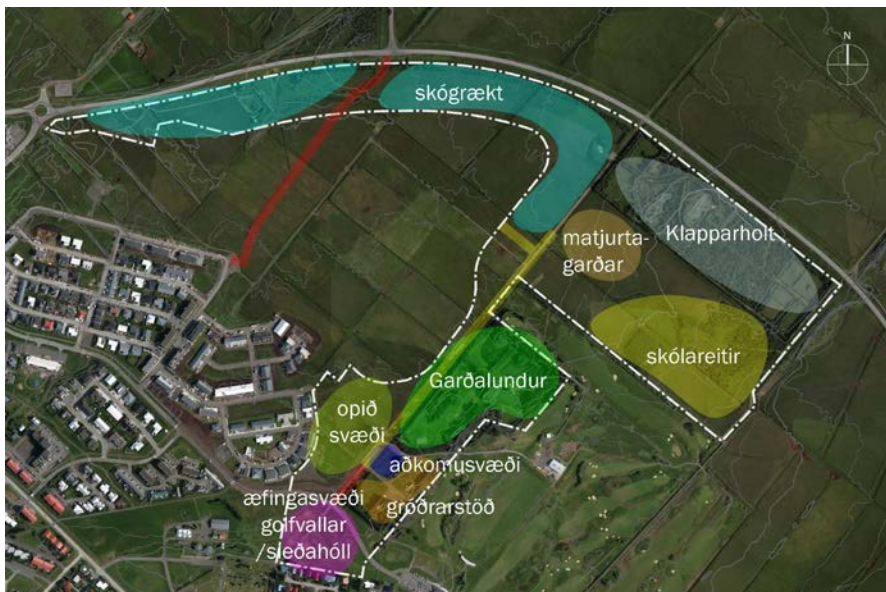
- skapa fjölbreytilegt útivistarsvæði fyrir alla aldurshópa með ýmsum afþreyingarmöguleikum.

og auk þess að:

- bæta búsetuumhverfi á Akranesi.
- stuðla að bættri lýðheilsu með stækkun og mótun fjölbreyttra og áhugaverðra útivistarsvæða og svæða fyrir ræktun.



Mynd 17. Áhersla verður lögð á tengsl íbúðarbyggðar og aðliggjandi útivistar- og skógræktarsvæða.



Mynd 18. Drög að deiliskipulagi Garðalundar, maí 2020.

3.10 BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR

Blágrænar ofanvatnslausnir eru aðferðir til að veita ofanvatni í þéttbýli á náttúrulegan hátt niður í jarðveginn. Þær líkja eftir náttúrulegri hringrás vatns í stað þess að veita ofanvatninu í niðurföll og leiða það í lögnum neðanjarðar frá svæðinu og út í sjó, ár eða vötn.

Í Landsskipulagsstefnu 2015-2026 er m.a. bent á að sérstaklega skuli hugað að sjálfbærum ofanvatnslausnum. Einnig stendur í gr. 5.3.2.14 skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 að stefnt skuli að því að ofanvatni, svo sem regnvatni af þökum, verði miðlað í jarðveg í stað fráveitukerfis, eftir aðstæðum og því sem unnt er.

Ofanvatnið er leitt niður í jarðveginn sem næst þeim stað þar sem það fellur og yfirborð er haft eins gropið og kostur er. Ofanvatni, sem ekki nær að síga niður strax, er veitt yfir í net grænna geira og svæða. Þar nær það að síga niður í jarðveginn með tímanum. Jarðvegurinn, ásamt gróðrinum, hreinsar ofanvatnið af mengunarfnum sem vatnið hefur flutt með sér m.a. af götum.³

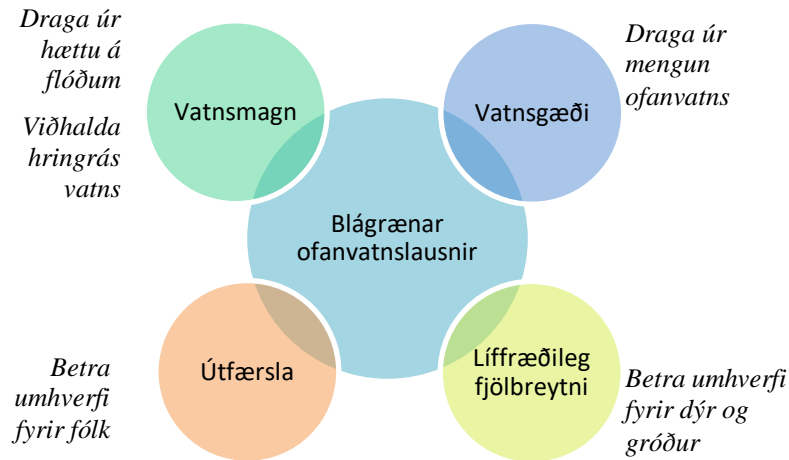
Lagt er til að blágrænar lausnir verði notaðar til að taka við ofanvatni í nýrri byggð. Einnig skal notast við hugmyndafræðina við að aðlaga vatnsflæðið í gegnum byggðina.

Við útfærslu lagna í nýjum götum verður gert ráð fyrir að ofanvatni, bæði af götum og húspökum verði leitt út í tvo meginfarvegi. Farvegirnir verða mótaðir þannig að þeir geti tekið við leysingaratni í asahláku og mikilli úrkomu.

Til greina kemur að móta lægðir eða dældir á lóðamörkum baklóða sem liggja að vatnsfarvegnum þannig að regnvatni geti runnið þangað á yfirborði. Einnig er svigrúm á opnum svæðum meðfram vatnsfarvegum til þess að koma fyrir hreinsitjörnum við enda útrása lagna frá götum og þökum.

³ Blágrænar ofanvatnslausnir, ALTA 2016

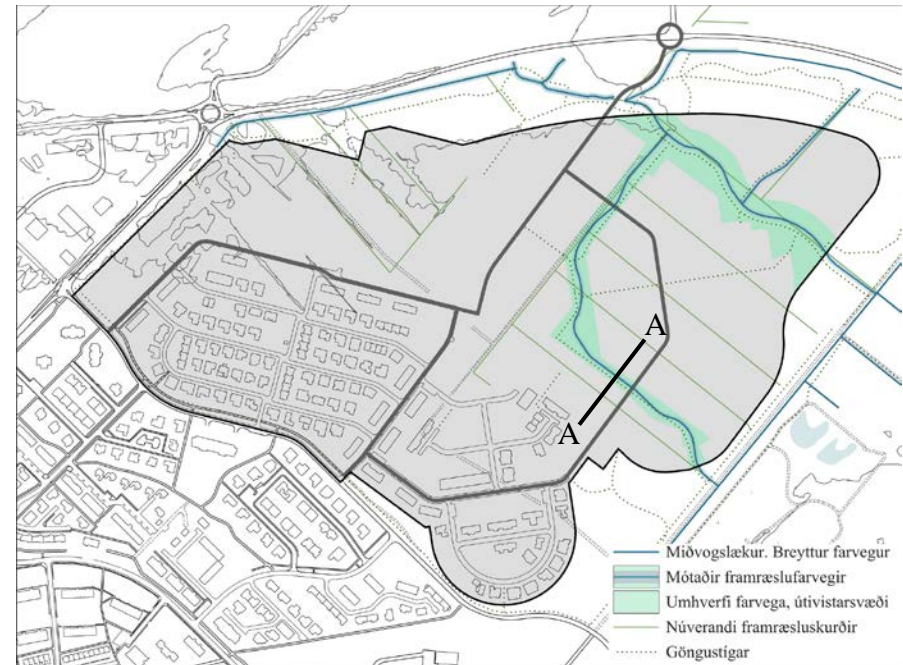
Áhrif blágrænna ofanvatnslausna eru fjórþætt:



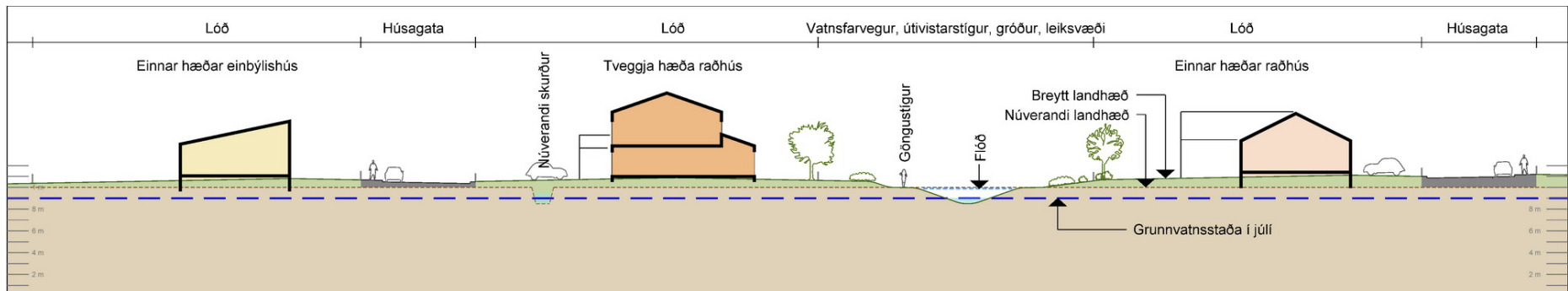
4

Við samþykkt deiliskipulags áfanga 3A og 4 Skógahverfis liggur endanleg útfærsla ofanvatnslausna ekki fyrir. Til greina kemur blandað kerfi með hefðbundnum lögnum og farvegum á yfirborði. Meginfarvegir eru sýndir á deiliskipulagi og á skýringarmyndum deiliskipulagsramma en endanleg hönnun fráveitukerfisins kallar

ekki á breytingu á deiliskipulag nema ef breyta þarf legu gatna og lóða.



Mynd 20. Miðvogslækur og farvegir innan íbúðarbyggðar.



Mynd 19. Opnir vatnsfarvegir fyrir jarðvatn og regnvatn. Snið sýnir m.a. núverandi skurð, núverandi landhæð og hækkað byggingarland.

⁴ The SuDS Manual, 2015. Department for Environment Food & Rural Affairs. UK



Mynd 21. Vatnsfarvegir í 3. áfanga. Miðvogslækur efst til hægri.

4. SAMÞYKKT

Í deiliskipulagsramma Skógahverfis á Akranesi felst almenn stefna um skipulag, uppbyggingu og áfangaskiptingu hverfisins. Deiliskipulagsramminn er ekki lögformleg skipulagsáætlun samkvæmt ákvæðum skipulagslaga og öðlast ekki gildi á sama hátt og deiliskipulag og aðalskipulag. Deiliskipulagsramminn er lagður fram og kynntur sem fylgiskjal með deiliskipulagi Skógahverfis og einstakra áfanga þess.

Frávik frá markmiðum og skipulagslínnum deiliskipulagsrammans skal fara með sem breytingar á deiliskipulagi viðkomandi svæða eða reita. Ekki er þörf á formlegri breytingu á deiliskipulagsrammanum vegna slíkra breytinga. Miðað er við að ef breytingar verða gerðar á megindráttum Skógahverfis verði það gert með endurskoðun deiliskipulagsrammans en gildistaka slíkra breytinga verður með samþykkt deiliskipulags viðkomandi skipulagsáfanga eða svæða.

Deiliskipulagsrammi þessi var samþykktur af umhverfis- og skipulagsráði Akraness

þann _____

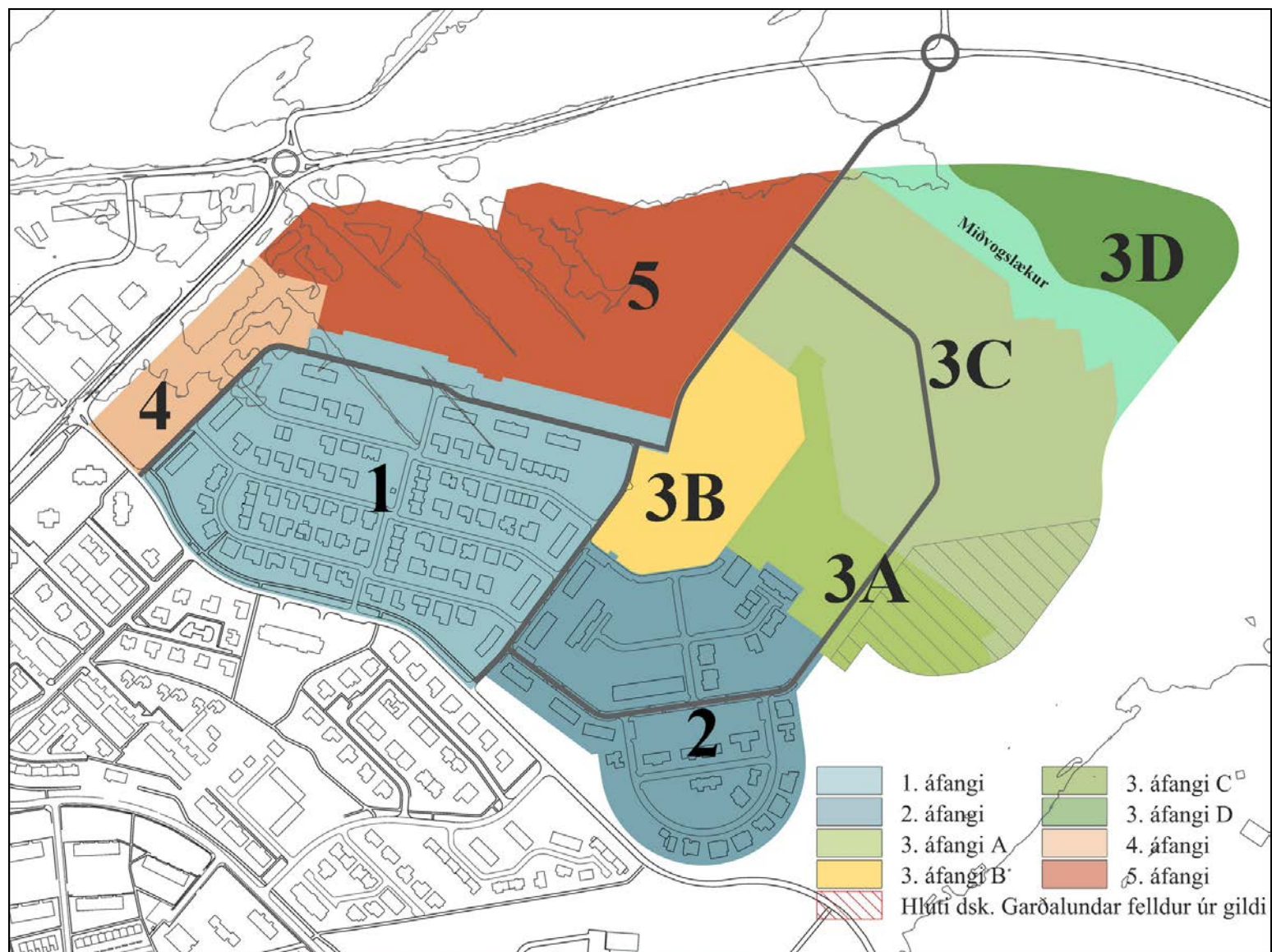
Samþykkt í bæjarstjórn Akraness

þann _____

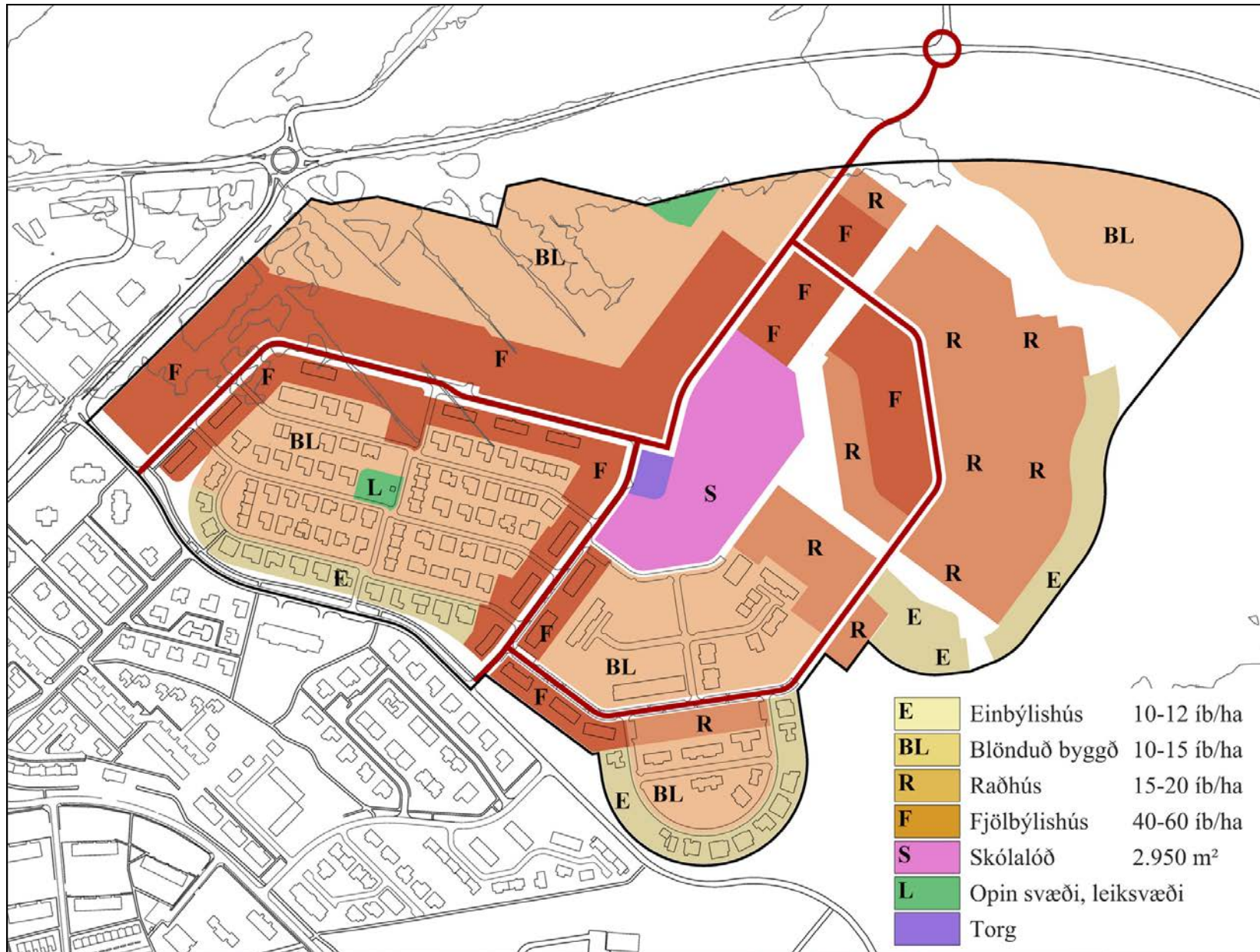
bæjarstjórinn á Akranesi

5. UPPDRÆTTIR

5.1 ÁFANGASKIPTING



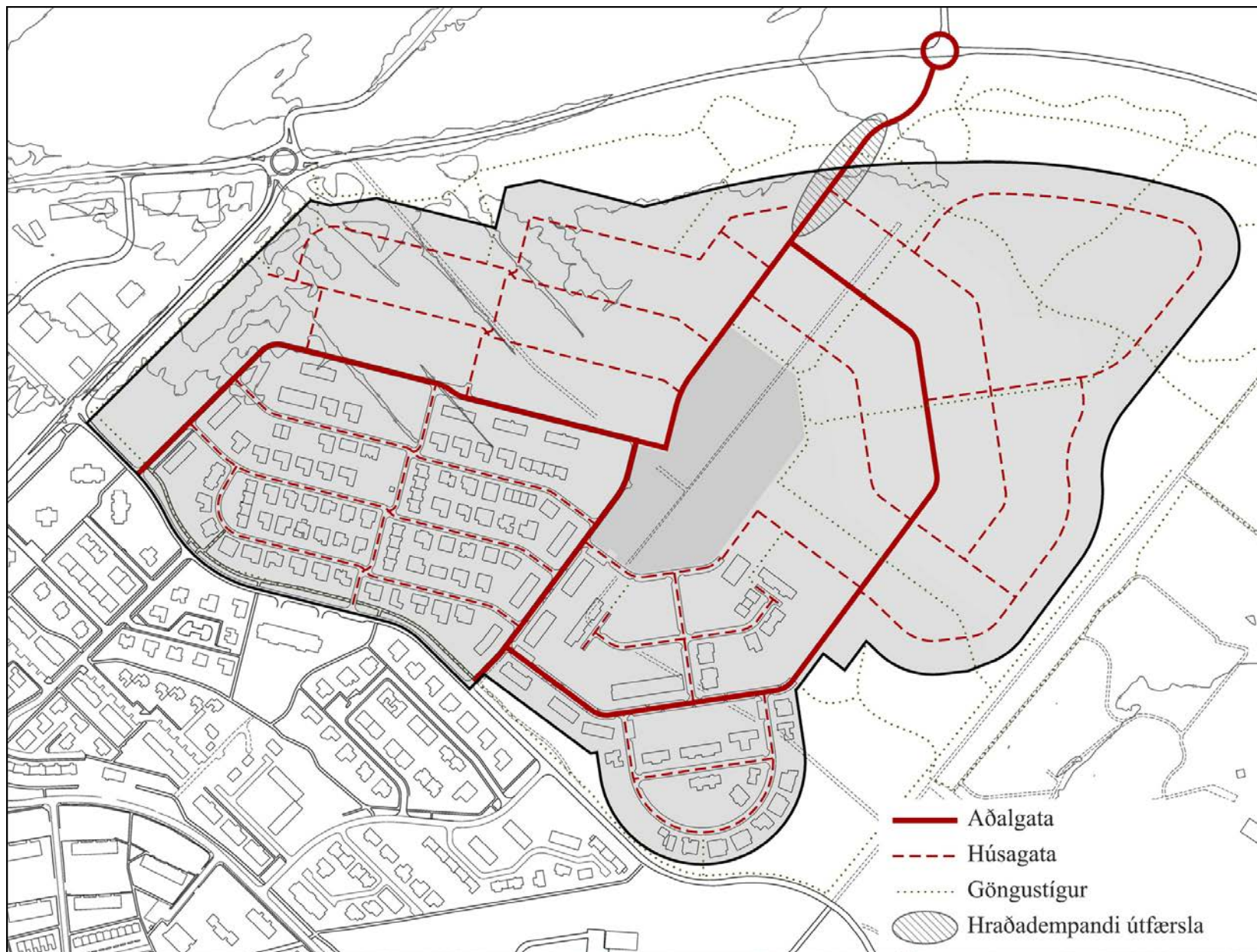
5.2 REITASKIPTING, HÚSAGERÐIR, ÞÉTTLEIKI



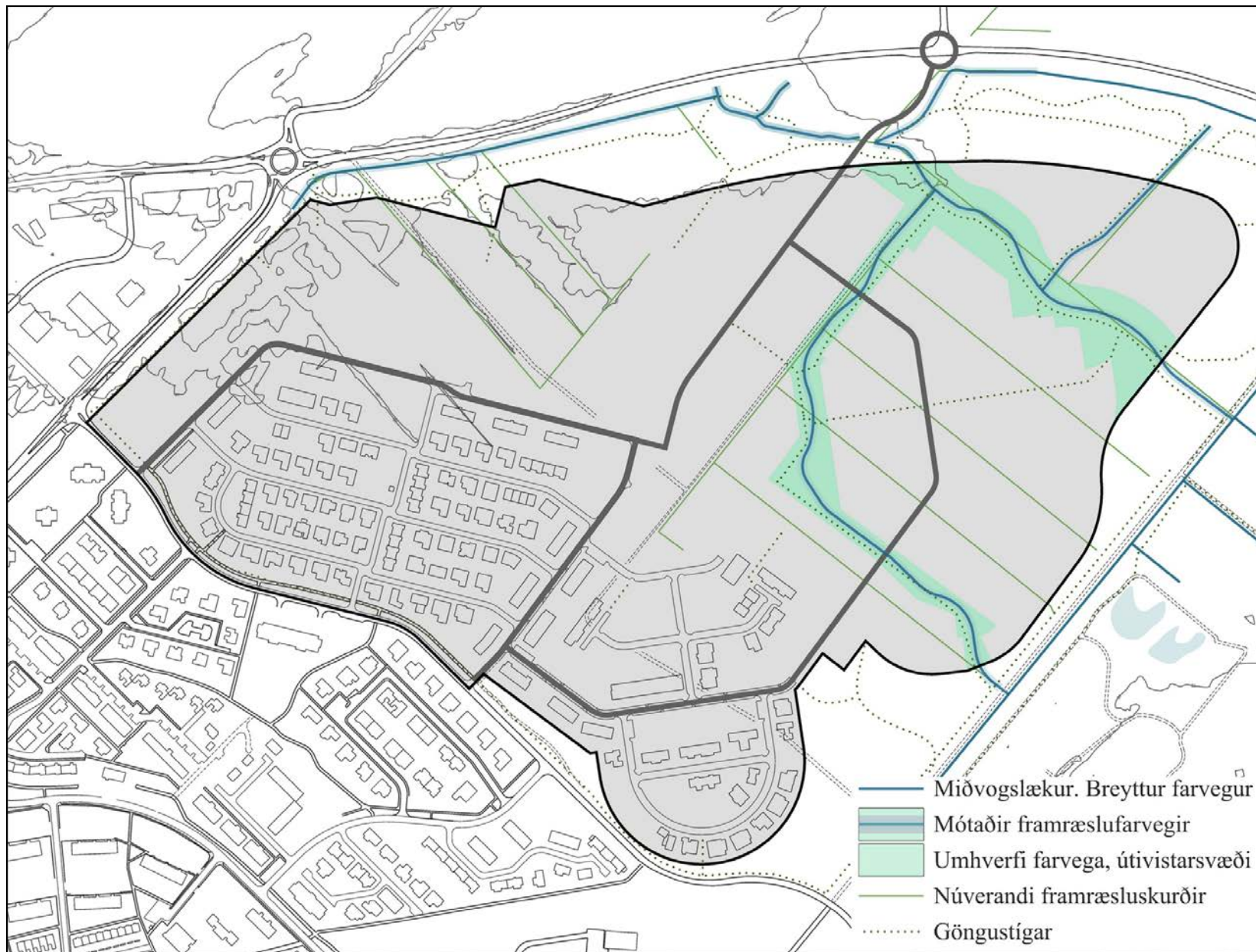
5.3 HÚSAHÆÐIR



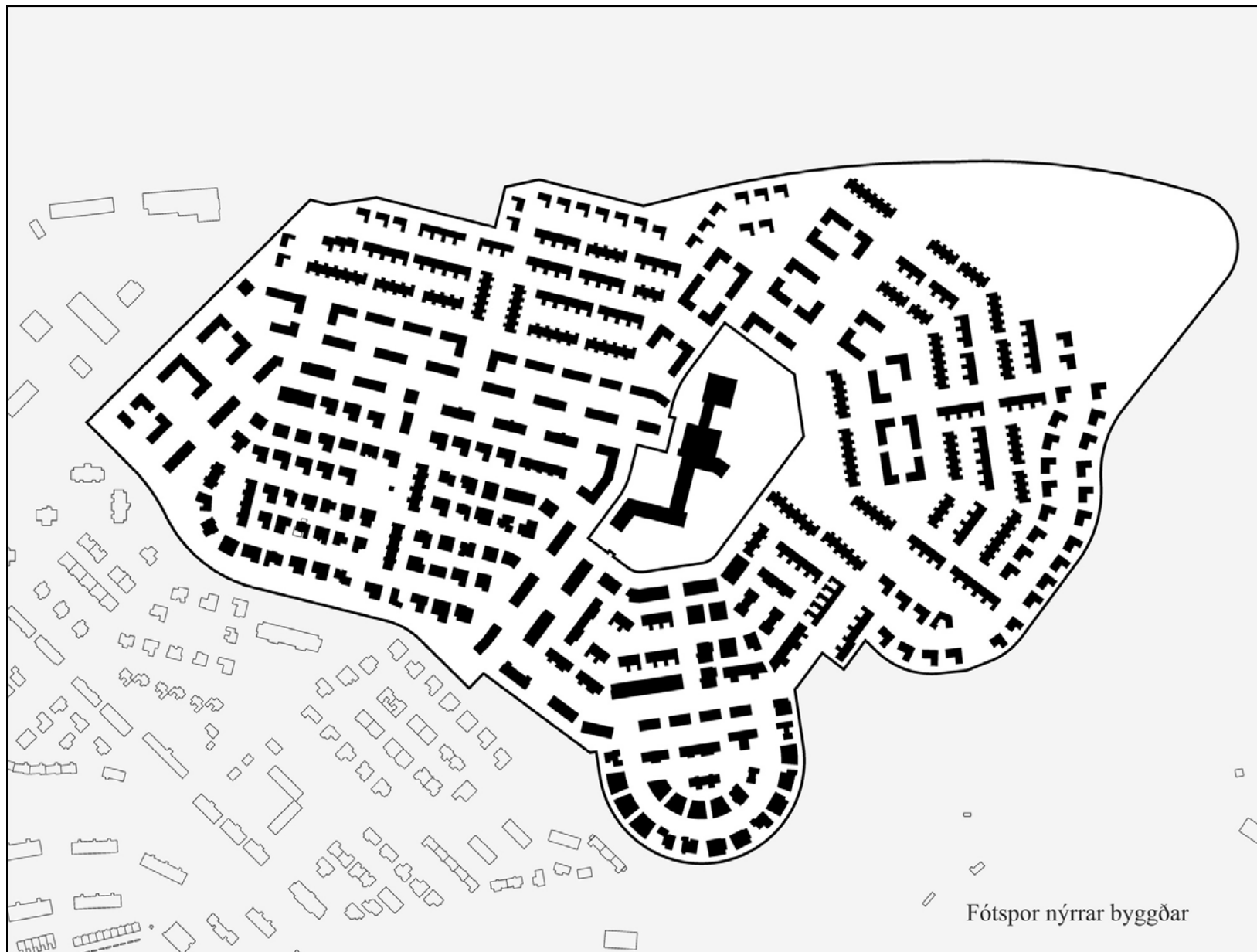
5.4 UMFERÐARKERFI



5.5 OFANVATNSLAUSNIR



5.6 FÓTSPOR BYGGÐAR, BYGGÐAMYNSTUR



FÓTSPOR BYGGÐAR – AKRANES OG SKÓGAHVERFI

