

SKÓGAHVERFI AKRANESI

DEILISKIPULAG 3. ÁFANGA A SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR

TILLAGA -13. júlí 2020



Skipulags- og umhverfissvið Akraness



**TEIKNISTOFA
ARKITEKTA**

GYLFI GUÐJÓNSSON
OG FÉLAGAR ehf.
arkitektar faí

Efnisyfirlit

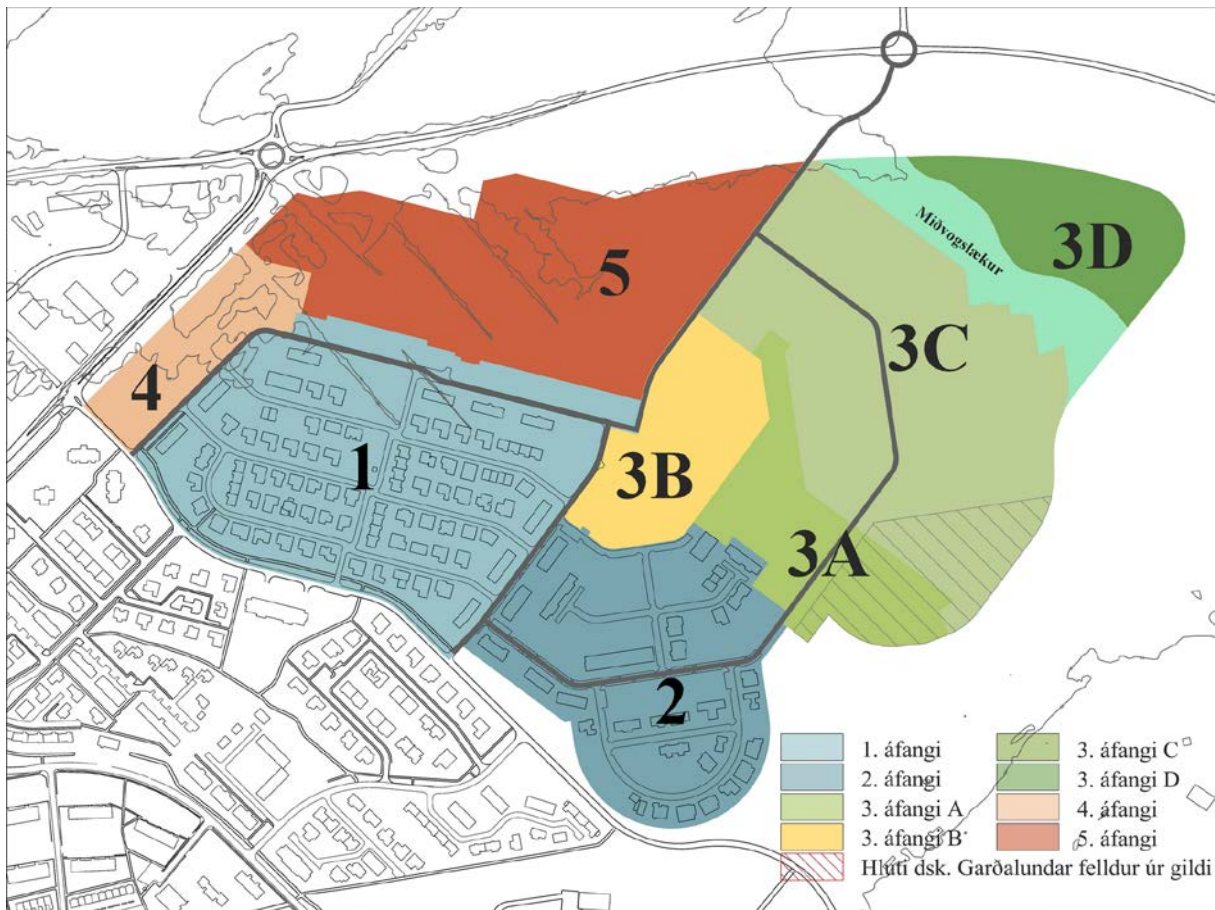
1	Yfirlit	3
1.1	Skipulagsvæði.....	3
1.2	Meginatriði skipulagtillögunnar	4
2	Skipulagsákvæði	7
2.1	Almenn ákvæði.....	7
2.1.1	Gæðakröfur	7
2.1.2	Nýtingarhlutfall.....	7
2.1.3	Byggingarreitir	7
2.1.4	Skilmálatákn á skipulagsuppdrætti.....	8
2.1.5	Frágangur lóða.....	8
2.1.6	Sorpgeymslur.....	8
2.1.7	Hljóðvist og hávaðavarnir	9
2.1.8	Mæliblöð	9
2.1.9	Aðaluppdrættir.....	9
2.1.10	Vinnu- og sérteikningar.....	9
2.2	Sérákvæði.....	10
2.2.1	Hæð húsa og form	10
2.2.2	Einbýlishús.....	10
2.2.3	Raðhús	10
2.2.4	Bílastæði og bílageymslur	11
2.2.5	Ofanvatnslausnir.....	12
2.3	Gatnakerfi	12
2.4	Aðrir skilmálar	13
3	Kynning og samráð	14
3.1	Skipulagsferli	14
3.1.1	Kynning	14
3.1.2	Auglýsing.....	14
3.1.3	Afgreiðsla	14
4	Samþykkt og gildistaka	15
4.1	Breytingar.....	15

1 YFIRLIT

1.1 SKIPULAGSVÆÐI

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 er 62 ha. Fyrir liggur deiliskipulag 1. og 2. áfanga hverfisins. Sérbýlishúsabyggð fyrsta áfanga er sem næst fullbyggð en fjölbýlishúsabyggð við Asparskóga er í byggingu. Unnið er að uppbyggingu annars skipulagsáfanga og endurskoðun á deiliskipulagi norðan hans en það svæði er nú skilgreint sem 3. áfangi.

Þriðji skipulagsáfangi Skógahverfis er í Garðaflóa í austurhluta hverfisins norðan byggingarsvæða 2. áfanga og nær að skógræktarsvæðum sunnan Þjóðvegur. Breyting er gerð á áfangaskipting hverfisins sbr. deiliskipulagsramma, sem er fylgiskjal með deiliskipulagi þessu. Deiliskipulag norðurhluta 2. áfanga, þ.e. þess hluta 2. áfanga sem er norðan núverandi framkvæmda- og uppbyggingarsvæðis, hefur verið fellt úr gildi. Í stað þess kemur þriðji áfangi og er heildarflatarmál hans um 28 hektarar (ha). Búið er að samþykka deiliskipulag stofnanarsvæðis, skólalóðar, áfanga 3B. Skipulagsáfangi 3A er 3,9 ha að flatarmáli og er þar gert ráð fyrir lágrestri íbúðarbyggð í einbýlis- og raðhúsum.



Mynd 1. Skipulagsáfangar Skógahverfis.

Í gildi er skipulag Garðalundar sem unnið var af Skipulags- og umhverfisstofu Akraneskaupstaðar og var samþykkt þann 27. apríl 2010. Skipulagsáfangi 3A mun ná inn á skipulagssvæði þess skipulags (sjá mynd 1). Tillaga að nýju deiliskipulagi Garðalundar og Lækjarbotna er auglýst samhliða tillögu að

deiliskipulagi Skógahverfis 3A og mun nógildandi deiliskipulag Garðalundar falla úr gildi við gildistöku þess.

Garðaflói er flatt framræst votlendi í um 10-11 m hæð yfir sjávarmáli. Djúpir skurðir eru á milli túna eða beitarhólfa. Skurðakerfið endar í farvegi Miðvogslækjar, sem rennur undir þjóðveginn til norðurs og til sjávar í Miðvogi. Jarðvegsdýpt er talsverð og eru yfir 20 m niður á fastan botn nyrst á svæðinu. Jarðvegsdýpt er nokkuð minni í áfanga 3A. Grundun húsa og annarra mannvirkja þarf að taka mið af mikilli jarðvegsdýpt og markmiðum um grunnvatnsstöðu og ofanvatnslausnir.

Skipulagsuppráttur og skýringaruppráttur dagsettur 13.7.2020 eru hluti deiliskipulagsins.

1.2 MEGINATRIÐI SKIPULAGTILLÖGUNNAR

Gerð er grein fyrir heildarmynd Skógarhverfis, helstu forsendum, markmiðum og tengslum við aðrar áætlanir í deiliskipulagsramma Skógahverfis sem er fylgiskjal með framlögðum deiliskipulagstillögum í júlí 2020.

Í áfanga 3A er gert ráð fyrir tiltölulega þéttri byggð einbýlis- og raðhúsa á einni til tveim hæðum, alls 39 íbúðum, og svæði fyrir vatnsfarveg, sem auk þess að vera liður í ofanvatnslausnum nýtist sem útivistarsvæði.

- 8 einbýlishús
- 18 íbúðir í raðhúsum á einni hæð
- 13 íbúðir í raðhúsum á einni til tveimur hæðum

Af 3,9 ha skipulagssvæði nýtast nýttast um 2,5 ha undir íbúðarbyggð og gatnakerfi sem samsvarar um 15,6 íbúðum á hvern hektara (íb/ha).

Í skipulagsáfanga 3B er stofnanasvæði, skólalóð. Í síðari skipulagsáföngum hverfisins verður einnar til tveggja hæða blönduð byggð fjölbýlishúsa, raðhúsa og einbýlishúsa. Deiliskipulagsdrög og meginlínur koma fram í deiliskipulagsramma, sem er fylgiskjal með deiliskipulagi þessu.

Lóðir fyrir einnar hæðar raðhús eru næst núverandi byggð í 2. áfanga hverfisins. Norðan þeirra eru lóðir fyrir raðhús með minni grunnfleti, sem annað hvort geta verið litlar íbúðir á einni hæð eða stærri íbúðir á tveim hæðum. Þær lóðir miða að því að auka þéttleika hverfisins og fjölbreytileika í lóðaframboði.

Miðað er við að unnt verði að breyta ákvæðum um húsagerðir, t.d. með því að gera ráð fyrir einbýlishúsum í stað raðhúsa eða raðhúsum í stað einbýlishúsa. Farið verði með slíkar breytingar sem grenndarkynningu skv. 2. og 3. mgr. 43 gr. skipulagslaga eftir því sem við á. Hafi breytingar áhrif að afstöðu til nágranna t.d. með hærri byggingu eða minna bili milli húsa skulu breytingar auglýstar sbr. 1. mgr. sömu greinar laganna. Hafi breytingar áhrif á framkvæmdir og mannvirki s.s. lagnir, heimtaugar og götubúnað, sem búið er að ganga frá, verða breytingar á þeim gerðar á kostnað lóðarhafa.



Mynd 2. Einfalt landmódel. Yfirlitsmynd yfir 3. áfanga Skógahverfis.

BREYTINGAR OG SAMRÁÐ

Með niðurfellingu hluta deiliskipulags 2. áfanga var felld út æfingasvæði með íþróttavöllum á austurjaðri hverfisins. Í drögum að deiliskipulagi 3. áfanga var meginhluti þess svæðis tekinn undir lágreiða íbúðarbyggð. Kynning á vinnslutillögu og samráð við íbúa á svæðinu leiddi til nokkurra breytinga á tillögunni þannig að ný íbúðarbyggð er nú mun fjær íbúðarhúsum annars áfanga en upphaflega var lagt til.

OFANVATNSLAUSNIR

Við skipulag og byggingu næstu áfanga Skógahverfis verður leitast við að viðhafa s.k. blágrænar ofanvatnslausnir fyrir fráveitu úrkomuvatns. Með slíkum lausnum er úrkoma sem fellur á viðkomandi svæði (regn, snjór) leidd annað hvort á yfirborði, um gegndræpan jarðveg eða í lögnum að opnum vatnstrásum sem leiða það til sjávar (viðtaka). Markmið með notkun slíkra ofanvatnslausna er:

- Hreinsun ofanvatns
- Hægja á rennsli og minnka álag á fráveitukerfi
- Skapa fallegt og grænt umhverfi fyrir íbúa og styðja við líffræðilegan fjölbreytileika
- Lægri stofn- og rekstrarkostnaður samanborið við hefðbundið fráveitukerfi
- Minni röskun á náttúrulegum ferlum
- Auka getu svæða til að taka við stórum regnviðburðum

Á skipulagssvæðinu eru nú framræsluskurðir sem liggja að Miðvogslæk þar sem hann rennur undir þjóðveg og þaðan til norðurs til sjávar. Gert er ráð fyrir s.k. blágrænum ofanvatnslausnum með mótun nýs farvegjar innan áfanga 3A sem tekur við yfirborðsvatni og regnvatni úr regnvatnslögnum

og leiðir til vesturs og norðurs. Stefnan er ekki bindandi og eru blandaðar eða hefðbundnar fráveitulausnir mögulegar án breytingar á deiliskipulagi.



Mynd 3. Einfalt landmódel. Áfangar 3A, 3B (skólalóð) og drög að 3C. Miðvogslækur fremst á myndinni. Gróf frumdrög að 5. áfanga til hægri.



Mynd 4. Áhersla verður lögð á tengsl íbúðarbyggðar og aðliggjandi útivistar- og skógræktarsvæða. Örvar sýna helstu göngustígatengingar byggðar og útivistarsvæða.

2 SKIPULAGSÁKVÆÐI

2.1 ALMENN ÁKVÆÐI

2.1.1 GÆÐAKRÖFUR

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.

Íbúðir skulu hannaðar þannig að þær henti sem best til íbúðar. Gera skal ráð fyrir skjólgóðu útisvæði við hverja íbúð.

Byggingarfulltrúi skal meta gæði íbúða sérstaklega við umfjöllun og afgreiðslu aðaluppdráttar og getur hafnað umsókn teljist hún ekki uppfylla almennar og sjálfsgæðar kröfur að þessu leyti þó svo að viðkomandi hönnun uppfylli tæknilegar og mælanlegar kröfur reglugerða og skilmála að öðru leyti. Komi upp ágreiningur eða vafaatriði við afgreiðslu getur skipulags- og byggingarfulltrúi leitað álits skipulagsráðs eða annarra fagmanna við mat á þessum þáttum hönnunarinnar.

2.1.2 NÝTINGARHLUTFALL

Nýting lóða er skilgreind með nýtingarhlutfalli (N).

Nýtingarhlutfall: Hlutfall milli heimilaðs brúttóflatarmáls bygginga á lóð eða reit og flatarmáls lóðar eða reits. Um skilgreiningu brúttóflatarmáls fer samkvæmt íslenskum staðli ÍST50:1998 varðandi byggingarhluta í lokunarflokkum A og B. Undanskilið er brúttóflatarmál rýma með salarhæð lægri en 1,8 m, sbr. ÍST 21:1971.

Gjöld verða innheimt í samræmi við hámarksnýtingahlutfall viðkomandi lóðar.

2.1.3 BYGGINGARREITIR

Byggingarreitir eru skilgreindir á deiliskipulagsuppdrætti og málsettir á mæliblaði. Hús skulu standa innan byggingarreits. Þó mega þakbrúnir og minniháttar útbyggingar s.s. útbyggðir gluggar ná allt að 0,6 m út fyrir byggingarreit. Svalir mega ná 1,6 m út fyrir byggingarreit. Mælst er til þess að svalir verði að hluta inndregnar og undir þaki.

Nýting byggingarreita er skilgreind með bókstaf:

R: Rað- og parhús

E: Einbýlishús

B: Bílskýli

Hæð bygginga á byggingarreit er tilgreind með rómverskum tölum (I, II o.s.frv.)

Fjarlægð milli húsa skal taka mið af gr. 9.7.5 í byggingarreglugerð.

2.1.4 SKILMÁLATÁKN Á SKIPULAGSUPPDRÆTTI

Á skipulagsuppdrætti er táknyllur á hverri lóð þar sem fram kemur húsgerð, hæðarfjöldi, fjöldi íbúða (þar sem það á við), nýtingarhlutfall og lóðastærð. Sjá einnig kafla 2.1.3 um merkingar byggingarreita.

2.1.5 FRÁGANGUR LÓÐA

Miðað er við að yfirborð lóða og gatnakerfis verði hærra en núverandi land sem nemur allt að 1 m. Stefnt er að því að jarðvatnshæð verði óbreytt en með hækkun lóða verða þær þurrar. Uppgröftur úr grunnum og götum verður nýttur til þess að hækka landið. Landhæðir við vatnsfarvegi verða óbreyttar og þarf að móta aðliggjandi lóðir með hliðsjón af því. Hæðarsetning lóða og gatnakerfis verður tilgreind á mæliblöðum.

Frágangur lóða skal vera í samræmi við ákvæði gildandi byggingarreglugerðar og almenna byggingarskilmála.

Landhæð á lóðamörkum skal vera samkvæmt uppgefnum hæðarkótum á mæliblöðum. Miðað er við að lóðarhæð fylgi beinni línu milli hæðarkóta. Sú landhæð skal ná að lágmarki 1 m inn á hvora lóð samliggjandi lóða nema lóðarhafar geri með sér skriflegt samkomulag um aðra landhæð. Í þessu felst að óheimilt er að hafa jarðvegsfláa að lóðamörkum. Lóðarhafar samliggjandi lóða skulu hafa samráð og gera samkomulag um frágang á lóðamörkum.

Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi eða grjóti út fyrir lóðamörk. Lóðarhafar skulu ganga frá bílastæðum með bundnu yfirborði.

Mælt er með því að hús verði mótuð með skjólmyndun í huga og skulu skjólveggir vera hluti húsaönnunar. Þannig er leitast við að minnka þörf fyrir uppsetningu umfangsmikilla og ósamstæðra skjólgirðinga síðar. Girðingar á lóðamörkum skulu vera samþykktar af báðum lóðarhöfum. Ekki er talin þörf á að girða að opnu svæði en sækja skal um gerð slíkra girðinga til skipulags- og byggingarfulltrúa.

Vísað er til ákvæða í kafla 7.2 byggingarreglugerðar vegna frágangs trjáa og runna, sérstaklega gr. 7.2.2. en þar segir:

„Ekki má planta hávöxnum trjategundum nær lóðarmörkum aðliggjandi lóða en 4,0 m. Við staðsetningu trjáa á lóð sem ætlað er að vaxi frjáls skal taka tillit til skuggavarps á viðkomandi lóð og nágrennalóðum. Sé trjám eða runnum plantað við lóðarmörk samliggjandi lóða skal hæð þeirra ekki verða meiri en 1,80 m, nema lóðarhafar beggja lóða séu sammála um annað. Ef lóðarmörk liggja að götu, gangstíg eða opnu svæði má trjágróður ná meiri hæð, enda komi til samþykki veghaldara eða umráðaaðila viðkomandi svæðis.“

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur skv. mæliblaði.

2.1.6 SORPGEYMSLUR

Sorpgeymslur skulu vera í eða við hverja byggingu. Fjöldi og frágangur þeirra skal vera í samræmi við 6.12.6, 6.12.7 og 6.12.8 gr. byggingarreglugerðar og reglur Akraneskaupstaðar um sorp. Þess skal gætt að sorpílát verði ekki áberandi þáttur í aðkomu og útliti húss og lóðar.

2.1.7 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).

Um er að ræða íbúðarbyggð við húsagötur þar sem hámarkshraði bílaumferðar er 30 km/klst. Ekki er þörf fyrir sérstakar ráðstafanir til þess að uppfylla viðmiðunargildi um hljóðstig við íbúðarhús á skipulagssvæðinu.

2.1.8 MÆLIBLÖÐ

Mæliblöð sýna lagnir, stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, bindandi byggingarlínur og kvaðir ef einhverjar eru.

Á mæliblöðum eru einnig tilgreindar landhæðir við lóðamörk og leiðsögukótar, þ.e. leiðbeinandi hæðarkótar gólfs jarðhæðar eða 1. hæðar. Vikmörk frá leiðsögukóta eru almennt um 25 cm (+/-). Í vissum tilvikum geta hæðarkótar þó verið bindandi vegna frárennislagna. Gefin er upp hámarkshæð byggingar yfir leiðsögukóta, lega vatns- og frárennislagna og inntakshliðar fyrir rafmagn og heitt vatn.

2.1.9 AÐALUPPDRÆTTIR

Aðaluppdrætti skal leggja inn til samþykktar hjá skipulags- og byggingarfulltrúa. Þeir skulu vera í samræmi við meginmarkmið deiliskipulagsins, skilmála þess, mæliblöð svo og byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem við eiga.

Á aðaluppdráttum skulu vera heildaruppdrættir af öllum fyrirhuguðum mannvirkjum á viðkomandi lóð. Byggingar á hverri lóð skulu mynda samhengi og skulu hannaðar af sama aðila og lagðar fyrir skipulags- og byggingarfulltrúa sem ein heild. Samræmi skal vera í ytri efnisáferð og yfirbragði mannvirkja á sömu lóð. Þar sem hús eru samtengd skal samræma þakform, lita- og efnisval.

Á aðaluppdrætti skal rita efnis- og áferðarlýsingu þar sem viðkomandi mannvirkjum er lýst s.s. burðarvirkjum, ytri frágangi og efnis- og litavali.

Skjólveggi, girðingar og sorpgeymslur skal sýna á aðaluppdráttum.

Á aðaluppdráttum skal gera grein fyrir lóðarhönnun, núverandi og fyrirhugaðri landhæð lóðar og helstu hæðarkótum. Lóðarhæðir á lóðamörkum skulu sýndar á sniðum og útlitsmyndum eftir því sem við á. Að öðru leyti vísast til kafla 4.3 í byggingarreglugerð.

2.1.10 VINNU- OG SÉRTEIKNINGAR

Sérteikningum skal skila með undirskrift hönnunarstjóra til skipulags- og byggingarfulltrúa til áritunar sbr. grein 4.1.2. í byggingarreglugerð.

2.2 SÉRÁKVÆÐI

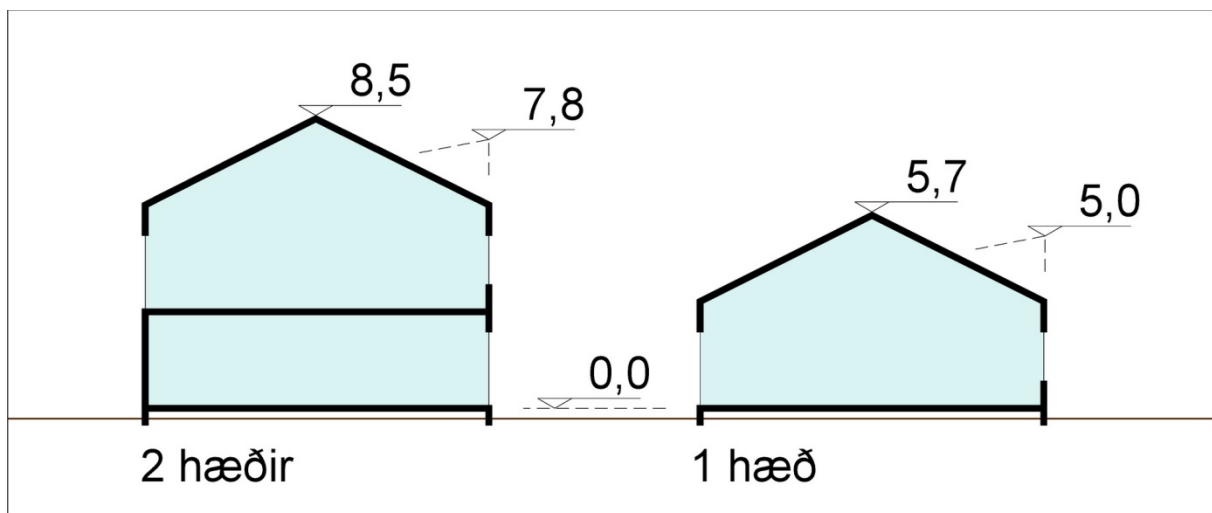
2.2.1 HÆÐ HÚSA OG FORM

Hámarkshæðir sérbýlishúsa (veggshæð, þakhæð) miðast við hæð yfir gólfkóta 1. hæðar Hæðarsetning verður ákvörðuð með útgáfu mæliblaðs.

Engar bindandi byggingarlínur eru í áfanga 3A.

Á mynd 2 er eru ákvæði um hámarkshæð (mænishæð) og hámarksveggshæð langhliða bygginga yfir leiðsögukóta gólfplötu 1. hæðar. Þakgerð er frjálst innan þeirra marka sem sett eru um veggshæð og mænishæð. Þök geta verið flöt, einhalla og tvíhalla. Ekki eru gerðar sérstakar kröfur um form og útlit bygginga umfram almennar gæðakröfur í kafla 2.1.

Leiðsögukóti verður tilgreindur á mæliblaði. Hann verður ákvarðaður eftir áætlaðri hæðarsetningu lands og lóðamarka, að jafnaði um 25-30 cm yfir götuhæð við aðalinngang.



Mynd 5. Hámarkshæðir einnar og tveggja hæða einbýlis- og raðhúsa. Húsförmynd sýnd sem dæmi.

2.2.2 EINBÝLISHÚS

Byggingarreitir gefa kost á fjölbreyttum grunnmyndum svo sem L eða U laga grunnmynd sem myndar skjólgott garðrými.

Hvert einbýlishús skal vera ein eign. Kynslóðaíbúðir eða litlar smábúðir eru heimilar og skulu þær vera óaðskiljanlegur hluti megineignarinnar.

2.2.3 RAÐHÚS

Á deiliskipulagsupprætti eru húsaeyningar í raðhúsallengjum og markalínur sérafnotahluta lóða almennt sýndar jafnbreiðar innan hvernar lóðar. Misbreiðar einingar eru heimilar á grundvelli aðalteikninga og án deiliskipulagsbreytinga.

Þar sem baklóðir raðhúsa liggja að öðrum lóðum, skal vegna garðaðgengis gera ráð fyrir 1 m breiðri aðkomuleið inni á baklóð fram hjá aðliggjandi sérafnotahlutum. Lóðarhafar skulu útfæra leiðina en á henni er kvöð um umgengnisrétt fyrir alla lóðarhafa viðkomandi raðhúsalóðar. Kvöð um

garðaaðgengi er sýnd táknrænt á deiliskipulagsupprætti. Gerð verður grein fyrir kvöðum um garðaaðgengi á mæliblöðum (lóðarblöðum).

Í skilmálum þessum er ekki gerður greinarmunur á raðhúsum og parhúsum. Byggjendur og hönnuðir eru hvattir til þess að þróa áfram húsagerðir raðhúsa. Til dæmis má með því að nýta fulla dýpt byggingarreits fá inngarða, lokaða eða opna á einni hlið eins og sýnd eru dæmi um á skýringarupprætti. Einnig kemur til greina að byggja keðjuhús, sem tengjast með bílskúr eða bílskýli.

Bent er á að setja meginhluta raðhúsa nyrst í byggingarreit til þess að fá sem besta útivistarlóð mót suðri. Gæta ber að skjólmyndun og mótun útsvæða án innsýnar frá næstu einingum.

RAÐHÚS Á EINNI HÆÐ

Sjá hæðaákvæði á mynd 4.

RAÐHÚS Á EINNI TIL TVEIMUR HÆÐUM

Sjá hæðaákvæði á mynd 4.

Á lóðum fyrir einnar til tveggja hæða raðhús er annars vegar möguleiki á litlum einnar hæðar raðhúsaíbúðum, t.d. 120-150 m², eða stórum tveggja hæða íbúðum, t.d. 215-220 m².

Bent er á að hafa húsdýpt tveggja hæða raðhúsa sem minnsta, t.d. 8-9 m, og móta garðrými og skjól beggja vegna með útbyggingum á jarðhæð (t.d. bílskúr annars vegar og útbyggð stofa eða garðhýsi hins vegar).

2.2.4 BÍLASTÆÐI OG BÍLAGEYMSLUR

ALMENNT

Gera skal ráð fyrir tveimur opnum bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð í einbýlis- og raðhúsum. Lóðarhafi ber kostnað af gerð og viðhaldi bílastæða sinna. Bílastæði í opnu bílskýli telst opið bílastæði. Innkeyrslur á lóðir mega vera 6,5 m breiðar. Ef fleiri bílastæði verða innan lóðar skal aðkoma að þeim leyst innan lóðamarka.

EINBÝLISHÚS

Gera skal ráð fyrir innbyggðri bílgeymslu í öllum einbýlishúsum.

RAÐHÚS

Ekki er gerð krafa um bílskúra eða bílskýli við raðhúsaíbúðir. Miðað er við að þar geti hvort sem er verið innbyggður bílskúr við hverja íbúð eða opið bílskýli við götu.

Bílskúrar skulu vera innan aðalbyggingarreits.

Á raðhúsalóðum eru byggingarreitir fyrir bílskýli milli aðalbyggingarreits og götu, merktir B-I. Þar er heimilt að byggja opið bílskýli við hverja íbúðareiningu. Bílskýli geta náð inn á aðalbyggingarreit.

Bílskýli skulu vera opin á a.m.k. tvo vegu og skal aðkoma vera óhindruð (hvorki hurð né hlið). Heimilt er að hafa útgeymslu við enda skýlis undir sama þaki. Hámarkshæð þaks er 3,0 m yfir gólfhæð. Hámarksstærð 4x7,6 m. Mögulegt er að leggja saman tvö og tvö bílskýli á mörkum sérafnotahluta lóða.

Sömu lausn skal nota fyrir allar íbúðir á viðkomandi raðhúsalóð. Ekki er heimilt að fresta byggingu bílskúra eða bílskýla.

2.2.5 OFANVATNSLAUSNIR

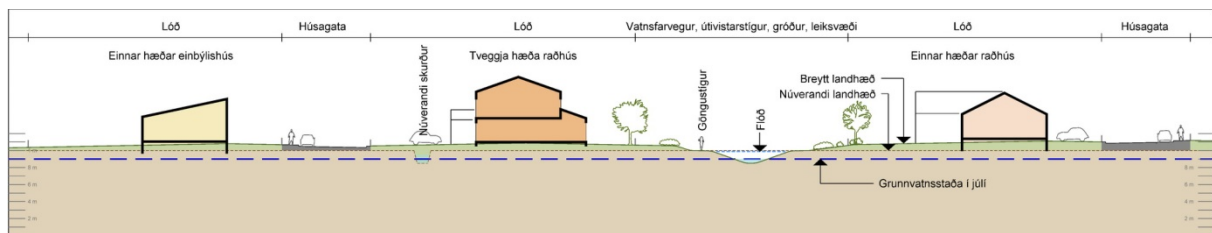
Um skipulagsáfangna 3A liggur nýr farvegur ofanvatns sem mótaður verður samhliða uppbyggingu hverfisins. Farvegurinn byrjar við Skógræktarveg þar sem nú er framræsluskurður. Hann verður lagður í bugðum nokkuð norðan við skurðinn og fram hjá skólalóðinni til norðurs að skurði sem þar er og rennur í Miðvogslæk.

Miðað er við að land í 3. áfanga (A og B) verði hækkað um u.þ.b. 1 m. Í áfanga 3A er afstaða lóða til farvegarins þannig að ekki er þörf fyrir sérstaka landmótun fyrir ofanvatn aðra en þá að hækkuðum lóðum halli frá húsunum að farveginum. Fráveitukerfi regnvatns af götum er ekki fullhannað en möguleiki er á að koma fyrir hreinsitjörnum á útivistarsvæðinu meðfram farveginum. Gera skal ráð fyrir því að regnvatn af þökum fari einnig út í farvegin. Útfærsla þess, þ.e. hvort það verður á yfirborði eða í lögnum út fyrir lóð, skal ákveða í samráði við byggingarfulltrúa og ráðgjafa Akranesbæjar um blágrænar lausnir.

Á skipulagssvæðinu eru nú framræsluskurðir sem liggja að Miðvogslæk þar sem hann rennur undir þjóðveg og þaðan til norðurs til sjávar. Gert er ráð fyrir s.k. blágrænum ofanvatnslausnum með mótun nýs farvegar innan áfanga 3A sem tekur við yfirborðsvatni og regnvatni úr regnvatnslögnum og leiðir til vesturs og norðurs.

Leitast verður við að viðhalda núverandi grunnvatnsstöðu. Uppgröftur vegna mannvirkjagerðar á svæðinu verður nýttur til hækkunar á landi. Gróflega er áætlað að landið verði hækkað um 1 m.

Endanleg útfærsla ofanvatnslausna og hæðarsetningar svæðisins liggur ekki fyrir. Stefnt er að hagnýtingu blágrænna ofanvatnslausna en mögulegt verður að nýta hefðbundna eða blandaða útfærslu fráveitukerfis. Útfærsla fráveitukerfisins ekki háð deiliskipulagsákvæðum.



Mynd 6. Snið í skipulagssvæðið. Sjá nánar á skýringarupprætti.

2.3 GATNAKERFI

Aðkoma að áfanga 3A verður um Akralund og Álfalund þangað til síðari hlutar 3. áfanga byggjast en þá mun svæðið tengjast Lækjarskógum. Gatnakerfi er hefðbundið gatnanet með gangstétt öðrum megin nema í Akralundi en þar verða bílastæði samsíða götu og gangstéttar beggja vegna. Auk gangstétta verða göngustígar um útivistarsvæðið meðfram vatnsfarvegi.

Bílastæði eru samsíða húsagötum öðrum megin. Útfærsla þeirra og fjöldi mun taka mið af innkeyrslum á lóðir. Bílastæði í götum eru almenn stæði og er ekki heimilt að sérmerkja þau.

2.4 AÐRIR SKILMÁLAR

Akraneskaupstaður setur sérsaka skilmála um úthlutun lóða, tengingar við veitukerfi, ástand lóða við veitingu, jarðrask og uppgröft, merkingu lóða, gerð bílastæða, greiðslur vegna nýtingar almennra bílastæða utan lóða svo og tímamörk fyrir framlagningu teikninga, framvindu byggingarframkvæmda og frágang lóða. Slíkir skilmálar eru ekki hluti deiliskipulagsins þannig að breytingar á þeim krefjast ekki breytinga á deiliskipulagi.



Mynd 7. Einfalt landmódel. Drög að heildarskipulagi 3 áfanga. Frumdrög að 5. áfanga sbr. rammaskipulag til hægri.

3 KYNNING OG SAMRÁÐ

3.1 SKIPULAGSFERLI

3.1.1 KYNNING

Lýsing vegna fyrirhugaðrar deiliskipulagsvinnu við 3. og 4. áfanga Skógahverfis og breytingu á aðalskipulagi var auglýst 29. janúar 2019. Athugasemdir sem bárust áttu ekki við 4. áfanga Skógahverfis.

Skipulagslýsing vegna aðal- og deiliskipulags Skógarhverfis áfanga 3A og 3C og Garðalundar var auglýst 7. maí 2020. Í þeirri lýsingu var lögð áhersla á samhengi útivistar- og skógræktarsvæða og íbúðarbyggðarinnar í Skógahverfi. Ábendingar, sem bárust áttu aðallega við austurmörk Skógahverfis.

Kynningarfundur um vinnslutillögur að deiliskipulagi áfanga 3A, deiliskipulagi Garðalundar og Lækjarbotna og tillögu að breytingu á aðalskipulagi var haldinn 23. júní 2019. Umræður um tillöguna snerust aðallega um austurmörk skipulagsins næst Garðalundi. Umræður gáfu ekki tilefni til breytinga við lokafrágang tillögunnar.

3.1.2 AUGLÝSING

Fyllt í eftir framvindu.

3.1.3 AFGREIÐSLA

Fyllt í eftir framvindu.

4 SAMÞYKKT OG GILDISTAKA

Deiliskipulag þetta var auglýst skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 frá _____ til _____.

Deiliskipulagið var samþykkt í skipulags- og umhverfisráði þann _____ og í bæjarstjórn Akraness þann _____.

bæjarstjóri

Gildistaka deiliskipulagsins var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann _____.

Eftirtalin gögn eru hluti þessa deiliskipulags:

- Deiliskipulagsuppráttur, tillaga dags. 13.7.2020
- Skýringaruppráttur, tillaga dags. 13.7.2020

Deiliskipulagsrammi Skógarhverfis, dags. júlí 2020 er fylgiskjal með deiliskipulaginu.

4.1 BREYTINGAR

Breytingar á deiliskipulagi þessu þar sem vikið er frá meginráttum eða skilmálum á þann hátt að líklegt sé að áhrif hafi á umhverfi eða hagsmuni náganna eða annarra hagsmunaaðila, skal kynna í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Minni háttar breytingar frá deiliskipulagi, upprætti eða skilmálaum, sem hafa engin eða óveruleg áhrif á náganna eða aðra hagsmunaaðila, skal grenndarkynna sbr. 2. mgr. 43. gr. og 44. gr. skipulagslaga.

Minni háttar frávik frá deiliskipulagi, sem ekki varðar meginatriði og hafa ekki nein áhrif á náganna eða aðra hagsmunaaðila má fara með skv. 3. mgr. 44. gr. skipulagslaga.

- *Listi yfir breytingar eftir samþykkt – fært inn eftir framvindu.*