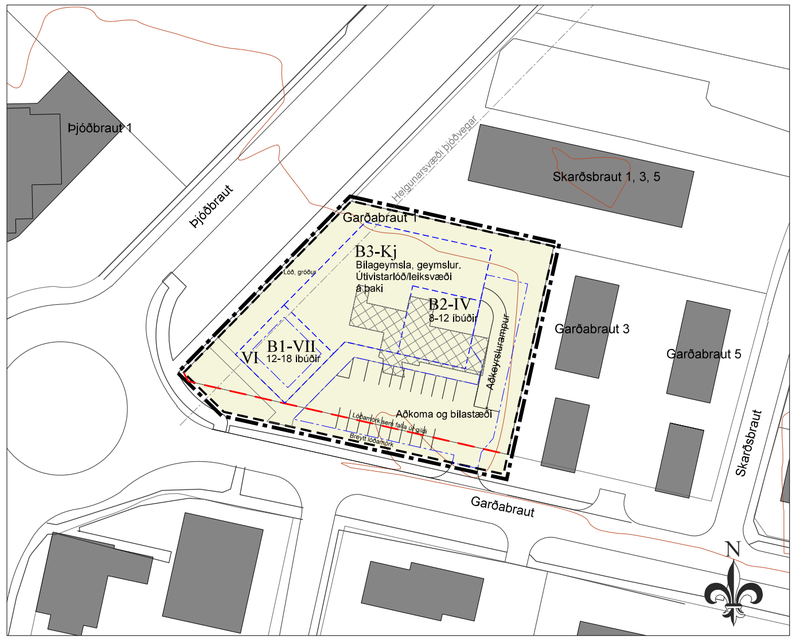
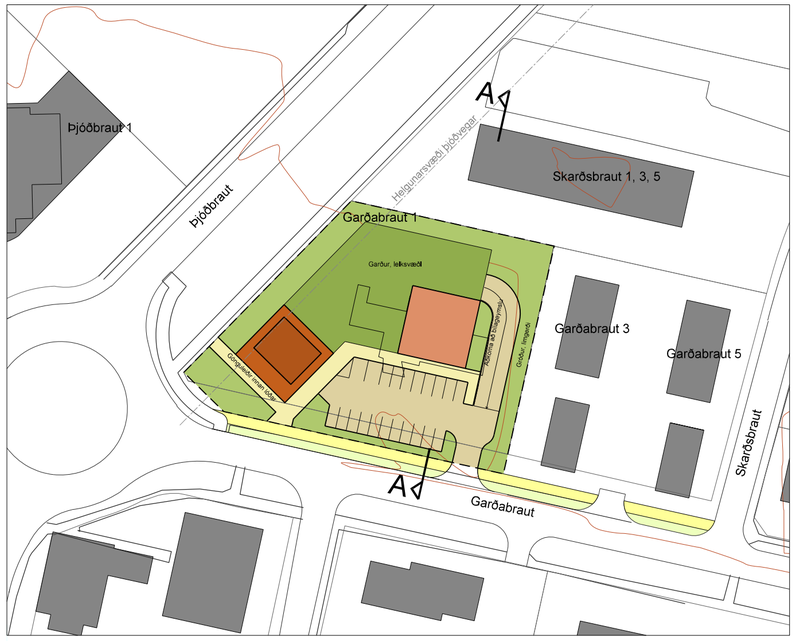
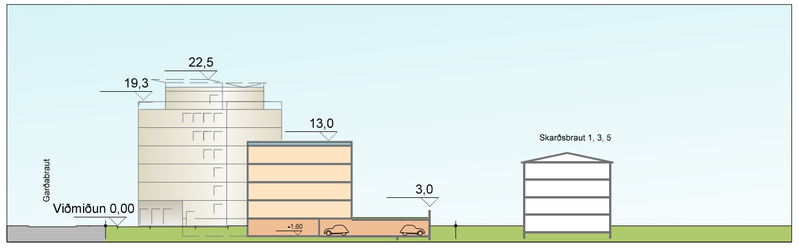


Deiliskipulagsuppdráttur 1:1.000

- Skipulagsmörk
- Lóð, lóðamörk
- Lóðamörk sem falla úr gildi
- Byggingarreitur
- VI, Kj Hæðafjöldi
- Ákvæðamörk
- Núverandi byggingar, standa áfram
- Bygging, sem heimilt er að rífa
- Skýringarlínur og grunnkort



Skýringarmynd



Sneiðing A-A

Deiliskipulagið nær til lóðarinnar að Garðabraut 1, Akranesi. Á lóðinni stendur bygging, sem KFUM og KFUK byggði sem félagsheimili 1975-1980. Skipulagslýsing var kynnt í apríl 2020. Þar eru teknar saman forsendur skipulagsins og gerð grein fyrir næsta umhverfi lóðarinnar.

1. Staða.

1.1 Ákvæði aðalskipulags

Lóðin er á íbúðarsvæði Íb-7 í Aðalskipulagi Akraness 2005-2017.

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
Íb7	8,8	Milli Þjóðbrautar, Garðabrautar og Innnesvegar.	Raðhús og fjölbýlishús frá s.hl. 20 aldar. Frekar stórskorið umhverfi og bæjarmynd.	Fullbyggt. Ástæða er til að huga að aðgerðum eða framkvæmdum til þess að bæta yfirbragð og bæjarmynd.

Með endurnýjun bygginga á lóðinni er stuðlað að bættri nýtingu vannýttra svæða innan núverandi byggðar og stuðlað að góðri nýtingu þjónustukerfa og er það í samræmi við stefnu aðalskipulagsins. Enn fremur er stefnt að styrkingu bæjarmyndar svæðisins með uppbyggingunni sbr. sérákvæði um svæði Íb7. Lóðin er nálægt þungamiðju verslunar og þjónustu á Akranesi.

Uppbygging á lóðinni er í samræmi við ákvæði gildandi aðalskipulags.

1.2 Aðliggjandi deiliskipulag

Að deiliskipulagssvæðinu liggur deiliskipulag lóðanna við Garðabraut 3 og 5, samþykkt 28.10.1997. Þar standa tvö lítil fjölbýlishús og bílageymslur, sem byggð voru 1998-99. Á deiliskipulagsuppdrætti er gerð grein fyrir mannvirkjum 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 1 hefur ekki áhrif á aðrar deiliskipulagsáætlanir.

1.3 Greining á umhverfi

Lóðin Garðabraut 1 er skilgreind sem íbúðarhúsalóð, 3.085 m², en í fasteignamati er byggingin skráð sem skemmtistaður, birt stærð 543 m².

Ekki hefur verið unnin húsakönnun fyrir hverfið. Í lýsingu skipulagsverkefnisins er stutt greining á aðliggjandi byggð. Hér er ágrip af henni.

Norðan lóðarinnar standa fjögur fjölbýlishús við Skarðsbraut, byggð á árunum 1976-77. Húsin eru módernismi áttunda áratugarins, hefðbundin þriggja hæða fjölbýlishús með stigahúsi, hálfniðurgröfnum kjallara og lágu mænisþaki og standa skásett við götuna. Þau mynda sjónræna heild eða samstæðu vegna svipaðs yfirbragðs og stöðu.

Á Garðabraut 3 og 5 eru tvö tveggja hæða fjórbýlishús með lágu valmaþaki og bílskúrum, byggð rúmum 20 árum síðar en húsin við Skarðsbraut.

Austan Skarðsbrautar er einnar hæðar íbúðarbyggð. Austan þeirra er raðhúsabyggð í sama stíl, byggð á 7. áratug síðustu aldar. Trjágróður setur mikinn svip á þennan hluta hverfisins.

Sunnan Garðabrautar er Garðabraut 2A, byggt 2002, þriggja hæða íbúðarhús með 12 íbúðum og atvinnustarfsemi (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 fjölbýlishúsabyggð 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 útfærð nútímabyggingarlist og markar með hæð sinni ákveðinn hornpunkt eða upphafspunkt miðsvæðis eða miðbæjar Akraness. Norðan þess er hafin uppbygging þéttrar fjölbýlishúsabyggðar þar sem gert er ráð fyrir atvinnustarfsemi, verslun og þjónustu á jarðhæð.

Öll byggðin umhverfis skipulagssvæðið er nútímabyggð, módernismi af ýmsum gerðum, þar sem yfirbragð og blæbrigði fylgja tíðaranda hvers byggingartíma. Engar byggingar falla undir verndar- eða varúðarákvæði laga um menningarminjar en um 30 ár eru þangað til mjólkurstöðin verður 100 ára og mun þá að óbreyttum lögum njóta verndar vegna aldurs.

Helgunarsvæði þjóðvega/stofnvega nær 30 m frá miðlínu þeirra. Byggingarreitir nýbygginga ná 2,35 m inn á helgunarsvæði Þjóðbrautar og eru um 23,6 m frá akbrautarjaðri. Þjóðbraut er innan þéttbýlis og hluti bæjarmyndar Akraness.

2. Meginatriði tillögunnar

Heimilt verður að rífa núverandi byggingu á lóðinni Garðabraut 1.

Lagt er til að lóðin verði stækkuð inn á vegstæði Garðabrautar um 339 m². Suðurlóðamörk verða þá í línu við lóðamörk austar við Garðabraut. Breytt lóð verður 3.424 m²

Skilgreindir eru byggingarreitir fyrir tvö íbúðarhús, fjögurra og sjö hæða með alls 20-30 íbúðum, og hálfniðurgrafna bílageymslu, sem tengist báðum húsunum. Allir byggingarreitir eru 3 m vestar en sýnt var í drögum í skipulagslýsingu.

3. Skilmálar

3.1 Byggingarreitir

Byggingarreitur 1

- Tvískiptur reitur, 6 hæðir og inndregin 7. hæð. Kjallari í gólfhæð bílageymslu.
- 12—18 íbúðir.
- Heimild er fyrir atvinnurekstri á hluta jarðhæðar með gólfhæð í hæð við gangstétt. Mælt er með nýtingu þess hluta jarðhæðar sem snýr að gatnamótum undir atvinnurekstur, verslun, þjónustu eða aðra starfsemi, sem ekki hefur neikvæð áhrif á íbúa. Til greina kemur að nýta rýmið fyrir eina eða tvær íbúðir (með aukinni lofthæð) til viðbótar viðmiðun um íbúðafjölda með opinni heimild fyrir nýtingu þess undir atvinnurekstur síðar.

Byggingarreitur 2

- 4 hæðir. Kjallari í gólfhæð bílageymslu.
- 8-12 íbúðir.

Byggingarreitur 3

- Hálfniðurgrafinn kjallari, sem tengist kjöllurum íbúðarhúsa og stigahúsum og lyftum íbúðarhúsa.
- A.m.k. eitt bílastæði fyrir hverja íbúð.
- Geymslur

3.2 Form, útlit og almennar gæðakröfur

Lögð áhersla á vandaða hönnun bygginga hvað snertir innri gerð, form og útlit. Stefnt er að því að byggingar á svæðinu geti talist góð, nútímaleg byggingarlist þar sem saman fara sjónarmið um hagkvæmni, notagildi og gæði. Þessir þættir skulu metnir sérstaklega við umfjöllun og afgreiðslu aðaluppdrátta og getur Akraneskaupstaður hafnað umsókn teljist hún ekki uppfylla almennar og sjálfsagðar gæðakröfur að þessu leyti þó svo að viðkomandi hönnun uppfylli tæknilegar og mælanlegar kröfur reglugerða og skilmála að öðru leyti.

Hver íbúð skal hafa skjólgott útisvæði (svalir, verönd), sem snýr vel við sólu og er að hluta eða öllu leyti inndregið í húsformið. Mælst er til þess að þak verði yfir svölum á efstu hæð.

Hámarkshúsahæðir eru sýndar á sneiðingu A-A. Kjallarar íbúðarhúsa eru með sömu gólfhæð og bílageymsla. Bent er á hagræði af því að hafa geymslur eða hluta geymslurýmis íbúða í ódýru kjallararými.

Umferðarhávaði frá Þjóðbraut og hringtorgi mæðir á vestara húsinu. Ef ástæða þykir til skal bregðast við því með byggingartæknilegum aðgerðum í gluggum og opnanlegum fögum þannig að ákvæði um hljóðvist í íbúðum verði uppfyllt.

3.3 Lóð

Lóðarhafi sér um framkvæmdir og frágang lóðar og ber ábyrgð á samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur skv. mæliblaði. Hluti útivistarlóðar verður á þaki bílageymslu með aðgengi úr stigahúsum beggja húsa. Íbúðir á 1. hæð skulu hafa verönd, þ.e. afmarkaðan sérafnotahluta, sem ekki er minni en samsvarandi svalir efri hæða, á lóð á þaki bílgeymslu.

Frágangur lóðar skal vera í samræmi við ákvæði gildandi byggingarreglugerðar. Ganga skal frá leik- og dvalarsvæði á þaki bílageymslu 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 fegrunar.

3.4 Byggingarmagn

Byggingarreitur B1	Íbúðir	1440	m²
	Atvinnustarfsemi, verslun og þjónusta	120	m²
	Kjallari, geymslur, (bílageymsla)	120	m²
	B1 samtals:	**1.680**	**m²**
Byggingarreitur B2	Íbúðir	960	m²
	Kjallari, geymslur, bílageymsla	240	m²
	B2 samtals:	**1.200**	**m²**
Byggingarreitur B3	Bílageymsla og geymslur	**800**	**m²**
Byggingarmagn samt.:		**3.680**	**m²**

Nýtingarhlutfall lóðar: 1,08

3.5 Önnur atriði

Gera skal grein fyrir sorpgeymslum og aðkomu að þeim hvort sem þær eru innbyggðar í byggingu eða sem sorpskýli.

Miðað er við að 1 bílastæði verði fyrir hverja 50 m² íbúðarhúsnæðis; að lágmarki 1 stæði fyrir smáíbúðir en tvö fyrir íbúðir 100 m² og stærri. Gera skal ráð fyrir a.m.k. 21 bílastæði á yfirborði og a.m.k. einu stæði fyrir hverja íbúð í bílageymslu. Bílastæði fyrir hreyfihamlaða skulu að lágmarki vera 3 miðað við gr. 6.2.4 í byggingarreglugerð en mælt er með að 2 slík stæði verði á lóð og a.m.k. tvö stæði í bílageymslu.

Gera skal ráð fyrir tengingum fyrir rafbílahleðslu í bílageymslu í samræmi við ákvæði reglugerða.

4. Áhrifamat

Með endurnýtingu lóðarinnar að Garðabraut 1 með niðurrifi byggingar, sem lokið hefur hlutverki sínu, og uppbyggingu þéttrar íbúðarbyggðar, sem tekur þátt í mótun bæjarmyndar svæðisins, er stuðlað að framfylgd markmiða landsskipulagsstefnu um vöxt þéttbýlisstaða og hagkvæma uppbyggingu. Jafnframt stuðlar uppbygging lóðarinnar að þeim markmiðum sem sett eru í gildandi aðalskipulagi.

Fullbyggð lóð á Garðabraut 1 mun fylla í ákveðið skarð sem er í bæjarmyndinni þar sem nýjar byggingar munu nýta lóðina talsvert betur en núverandi hús gerir. Umhverfið er mótað af einföldum módernisma þannig að byggingarlist nútímans ætti að falla vel að því sem fyrir er. Stefnt er að því að með vandaðri hönnun muni bæjarmynd svæðisins styrkjast.

Nýbyggingar á Garðabraut 1 hafa áhrif á umhverfi sitt vegna umfangs og hæðar. Áformaðar nýbyggingar eru mun stærri en núverandi bygging og breyta því umhverfi nærliggjandi húsa. Þær munu hafa áhrif á útsýni frá nærliggjandi húsum og varpa skugga á vesturlóð Garðabrautar síðdegis (20. apríl/ágúst mun skuggi ná að húsvegg Garðabrautar 3 um kl. 17.15).

Nánar er gerð grein fyrir forsendum deiliskipulagsins og skuggavarpi í fylgiskjali með deiliskipulagi þessu, (*Garðabraut 1, forsendur, dags. 30.6.2020*).

Aðalskipulag Akraness 2005-2017 m.s.br. Mkv. 1:10.000

Einfalt líkan sem sýnir umfang bygginga.

TILLAGA

Deiliskipulag þetta
sem auglýst var skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010
með athugasemdafresti frá _____ til _____var
samþykkt í skipulags- og umhverfisráði _____
og í bæjarstjórn Akraness
þann _____

_____
bæjarstjóri

Gildistaka deiliskipulagsins var auglýst í
B-deild Stjórnartíðinda _____

TEIKNISTOFA ARKITEKTA GYLFI GUÐJÓNSSON OG FÉLAGAR ehf. arkitektar faí KAUPANGI VÍMYRARVEG 600 AKUREYRI SÍMI 461 5508 NETFANG: arni@teikna.is www.teikna.is	Deiliskipulag Garðabrautar 1, Akranesi Tillaga að deiliskipulagi	VERK 19-549 BLAÐ 01
HANNAÐ áó / TEIKNAÐ	DAGS. 30.6.2020/6.8.2020	
KVARÐI 1:1.000, blaðstærð A2	BREYTT	