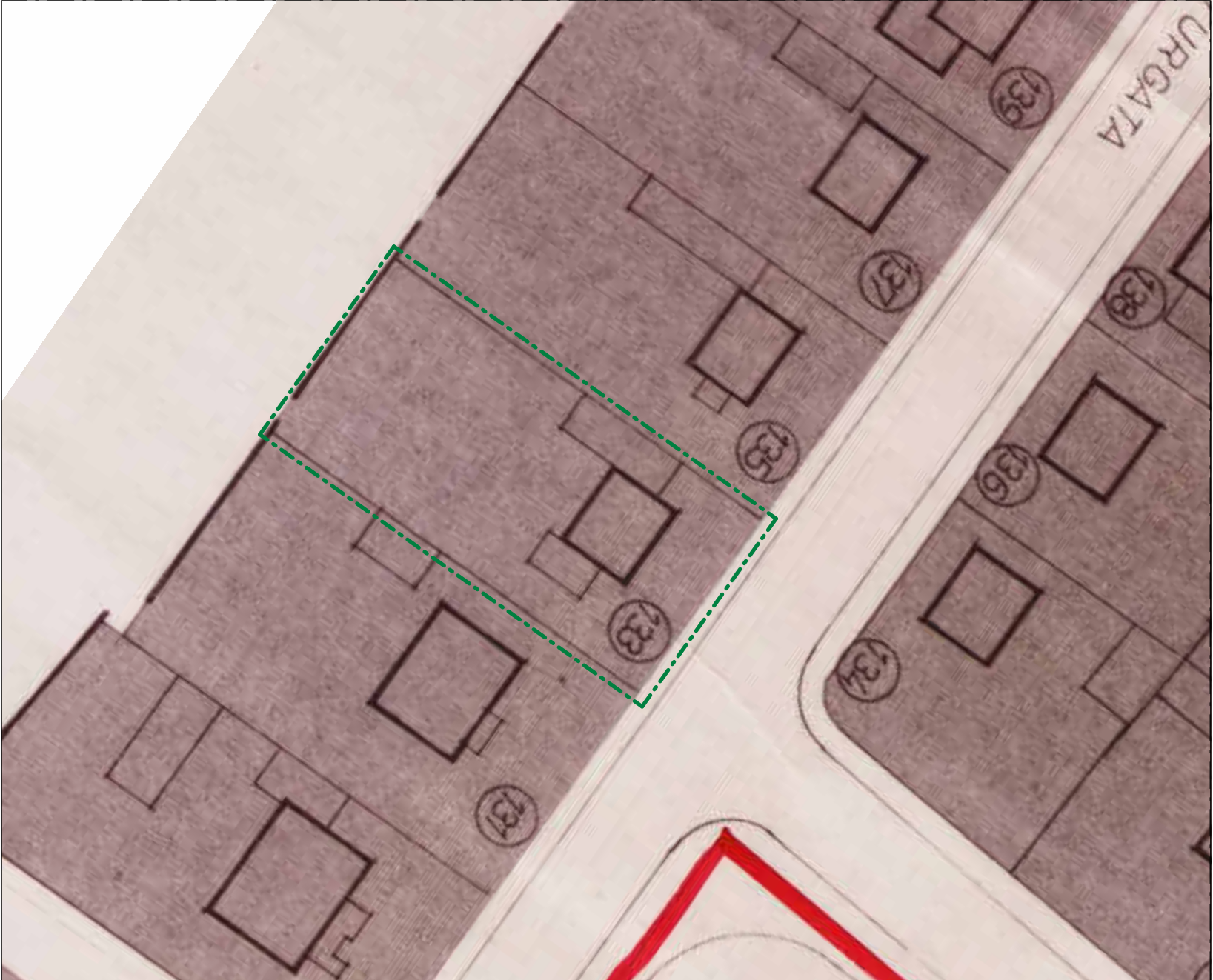


STOFNANAREITUR - BREYTING Á DEILISKIPULAGI Breytingin nær til lóðarinnar Vesturgötu 133



GILDANDI SKIPULAG
1 : 500

Greinargerð

Gerð er breyting á gildandi deiliskipulagi „Stofnanareitull frá árinu 1991 m.s.br. Breyting er gerð bæði á greinargerð og upprætti deiliskipulagsins. Breytingin tekur til lóðar við Vesturgötu 133, þar sem heimilaðar verða breytingar á skilmálum er taka til lóðarinnar. Heimiluð verður m.a. stækkun á íbúðarhúsi, breyting á bílgeymslu og stækkun á núverandi sólstofu. Á upprætti verður skilgreindur byggingarreitir fyrir viðbyggingar og svalir.

Aðrar áætlanir:
Aðalskipulag Akraness 2021-2033
Í Aðalskipulagi Akraness er svæðið skilgreint ÍB-128. Í sérákvæðum fyrir ÍB-128 er vísað í kafla 3.1.1. Fullbyggð svæði, þar sem m.a. kemur fram að skipulagsákvæði geti vísað til gildandi deiliskipulags eða óbreytts ástands eftir því sem við á. Núverandi staða er viðmið um þéttleika og yfirbragð. Þar verði heimilt, auk eðlilegrar endurnýjunar og endurbyggingar húsa og annarra mannvirkja, að reisa viðbyggingar og nýbyggingar þar sem aðstæður leyfa og í samræmi við samþykkt deiliskipulag. Eðlileg þróun fullbyggðra hverfa, endurnýjun og þétting á því að vera möguleg með stefnumörkun á deiliskipulagsstigi án breytingar á aðalskipulagi svo fremi sem breytingarnar séu í samræmi við megindrætti byggðarinnar, stefnu aðalskipulagsins og almenn ákvæði. Jafnframt kemur fram í umfjölluninni að skipulagsákvæðið óbreytt vísi til almennra ákvæða um fullbyggð svæði. Breytingin brýtur ekki í bága við gildandi Aðalskipulag Akraness 2021-2033.

Deiliskipulag „Stofnanareitull“ frá árinu 1991 m.s.br.
Í gildi er deiliskipulag Stofnanareits, samþykkt 15.4.1991 með síðari breytingum. Hámarks nýtingarhlutfall íbúðarhúsalóða skv. deiliskipulagi er 0,4. Í upprunalegri greinargerð deiliskipulagsins kemur m.a. fram að Vesturgatan á milli Vallholts og Háholts hafi sérstakt og gott yfirbragð. Einnig segir að ekki sé raunhæft að vera með byltingakenndar tillögur, skipulagstillagan feli í sér í aðalatriðum að íbúðarsvæðið, stofnana- og þjónustusvæðin og opnu svæðin, haldi sínu góða yfirbragði og framtíðarbreytingar styrki það enn frekar. Breytingin gerir ráð fyrir að halda í yfirbragði og götumynd Vesturgötu.

Húsakönnun „Perla Faxaflóð“
Í ofangreindri húsakönnun er varðveislugildi allra húsa neðan Stillholts og Faxabrautar skilgreint, 582 hús. Vesturgata 133 féll í flokk 3, eitt af 297 húsum í þeim flokki. Höfundur byggingarinnar er Guðmundur Bjarnason arkitekt. Í húsakönnuninni kemur fram að við mat varðveislugildis húsanna yrði m.a. lögð áhersla á gildi þeirra fyrir umhverfi sitt.

Breyting á deiliskipulagi
Breytingin tekur eingöngu til lóðar við Vesturgötu 133 og tekur til greinargerðar og uppráttar skipulagsins. Megininntak breytingarinnar er að heimilt verður að breyta helmingi af rishæð í hæð með fulla lofthæð, byggja við og stækka núverandi sólstofu og fjarlægja aflagðan reykhláf.

Eftirfarandi heimildir eru veittar á hverri hæð fyrir sig:

- Aðalhäð:
- Útbyggðan glugga í stofurými má síkka niður að gólfleti.
- Rishæð:
- Á norðvesturhlíð húss er viðbygging heimiluð þ.e. að fjarlægja ris og byggja fulla hæð. Þess skal þó gætt að núverandi þaklína riss sé sýnileg á báðum göflum húss til þess að halda í ásynd þeirra hliða.
 - Á suðausturhlíð er heimilt að byggja kvist til viðbótar við þann sem fyrir er og skal þakhalli þeirra vera sams konar.
 - Heimilt er að fjarlægja aflagðan reykhláf.
- Bílgeymsla og sólstofa:
- Hámarksgrunnflötur allt að 54,2 m²
 - Kamína heimiluð í sólstofu.
 - Hámarksþakhæð sólstofu og bílgeymslu allt að 4,0 m frá neðsta gólfi
- Þakform flatt og einhalla
 - Svalir heimilaðar á þaki bílgeymslu.

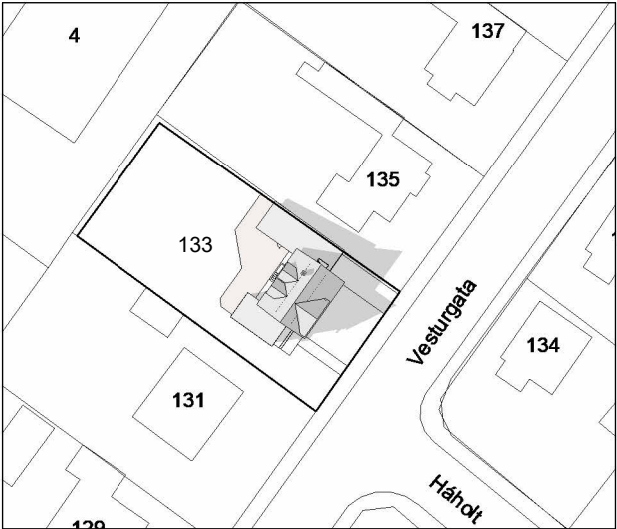
Á húsinu öllu er heimilt að breyta gluggagerð og klæða að utan með báraðri málmklæðningu. Allar breytingar á húsinu eru sýndar á meðfylgjandi skýringarupprætti.

- Breyting á upprætti
- Byggingarreitir skilgreindur fyrir sólstofu
 - Byggingarreitir skilgreindur fyrir efri hæð
 - Byggingarreitir skilgreindur fyrir svalir

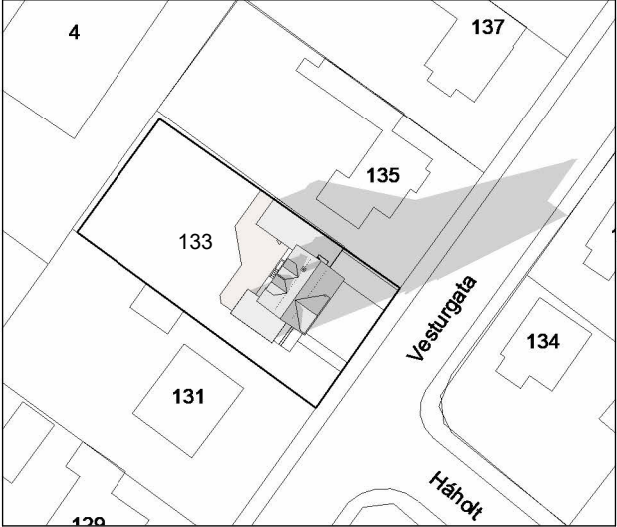
Breytingin hefur óveruleg áhrif á aðliggjandi byggð þar sem byggingarreitir er stækkaður inn á lóð til vesturs. Ekki er gerð byltingarkennd breyting á þeirri hlið er snýr að götu. Aukið skuggavarp á aðliggjandi lóð er óverulegt. Nýtingarhlutfall lóðar eftir breytingu er 0,31



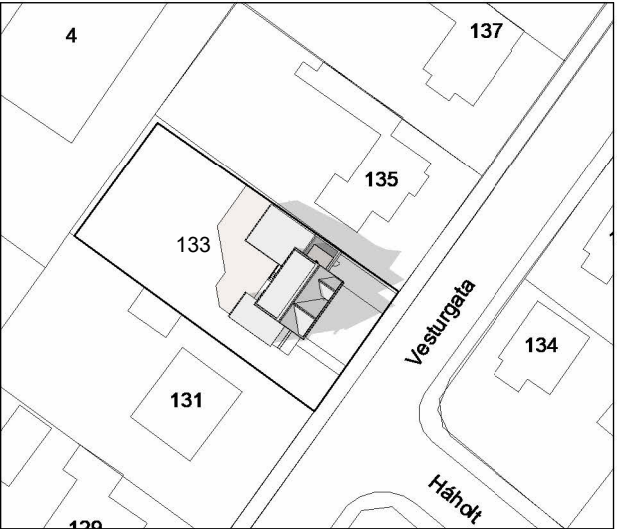
BREYTT SKIPULAG
1 : 500



Sumarsólstöður kl 18 fyrir breytingu
1 : 1000



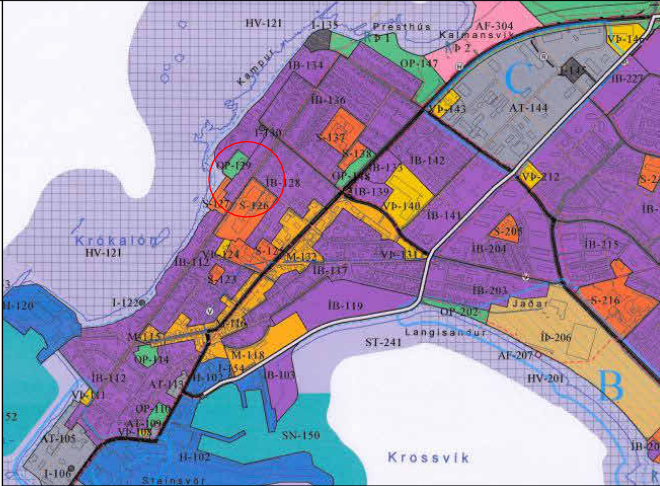
Vorjafndægur kl 18 fyrir breytingu
1 : 1000



Sumarsólstöður kl 18 eftir breytingu
1 : 1000



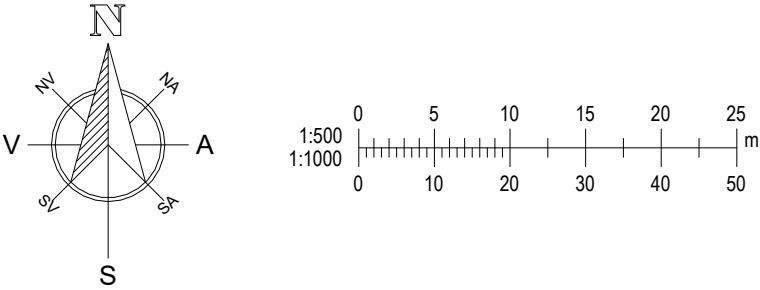
Vorjafndægur kl 18 eftir breytingu
1 : 1000



HLUTI AÐALSKIPULAGS AKRANESS 2021 - 2033

SKYRINGAR:

- AFMÖRKUN BREYTINGA
- LÓÐARMÖRK
- BYGGINGARREITUR - STÆKKUN SÓLSTOFU
- BYGGINGARREITUR - EFRI HÆÐ
- BYGGINGARREITUR - SVALIR



Deiliskipulagsbreyting þessi, sem grenndarkynnt hefur verið, skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn Akraness

þann _____ 2025.

Gildistaka breytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda

þann _____ 2025.

BR.		Dags.		Skýring		Br.af:	
GM Hönnun ehf				Leynisbraut 33, 300 Akranesi Sími: 8976307 Kt: 541223-0290 gudlaugurm@gmail.com			
 AKRANESKAUPSTAÐUR Dalbraut 4, 300 Akranes. Sími 4331000							
Deiliskipulag - Stofnanareitir							
BREYTING Á DEILISKIPULAGI							
SKIPULAG:		DG		TEIKNAD:		GIM	
Mælikvarði:		As indicated		AKRANESI		Dags. 23.07.2025	
Drífa Gústafsdóttir skipulagsfræðingur SFFI Kt 020270-4469 sími 6902789							
VERKNR.				TEIKN. NR.		BR	
24-24				001			

STOFNANAREITUR - BREYTING Á DEILISKIPULAGI Breytingin nær til lóðarinnar Vesturgötu 133



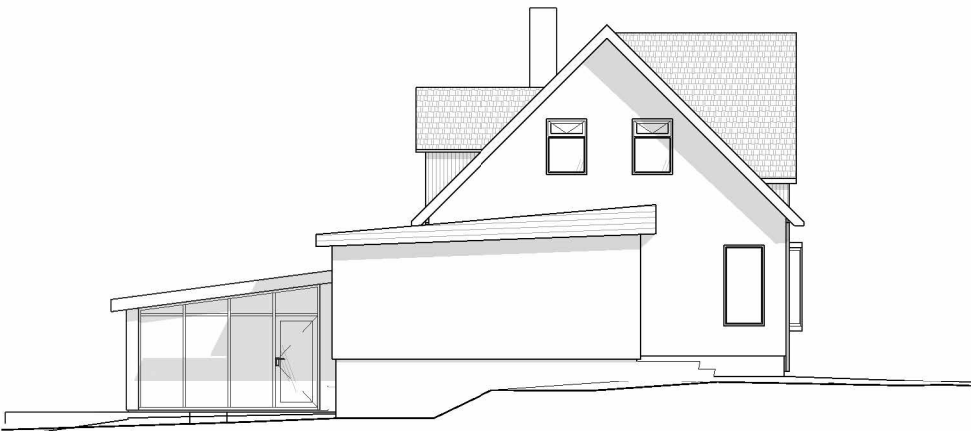
Suðaustur fyrir breytingu
1 : 150



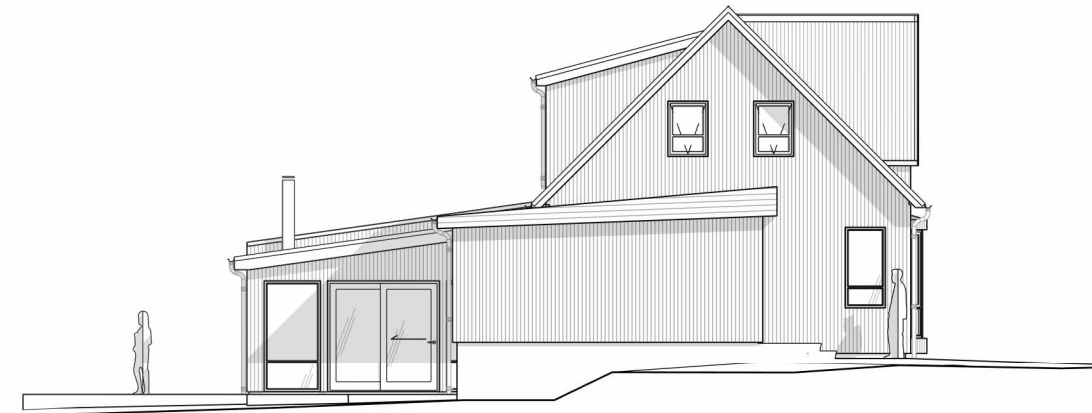
Suðaustur eftir breytingu
1 : 150



3D ásýnd fyrir breytingu



Suðvestur fyrir breytingu
1 : 150



Suðvestur eftir breytingu
1 : 150



3D ásýnd eftir breytingu



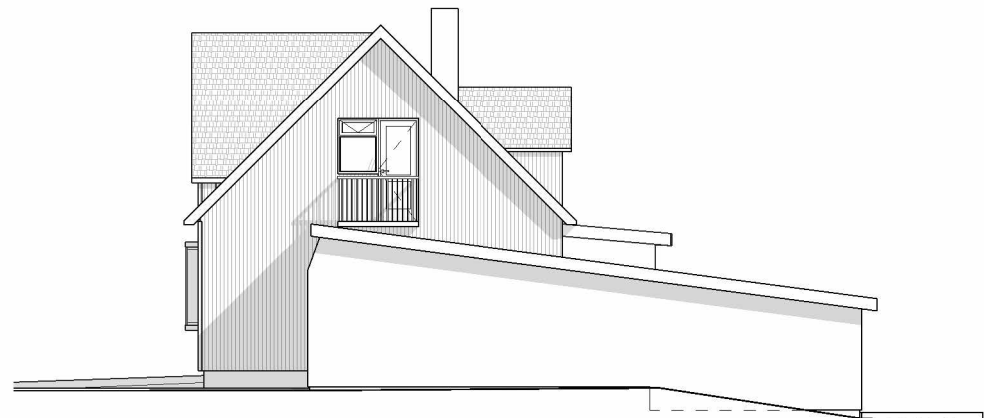
Norðvestur fyrir breytingu
1 : 150



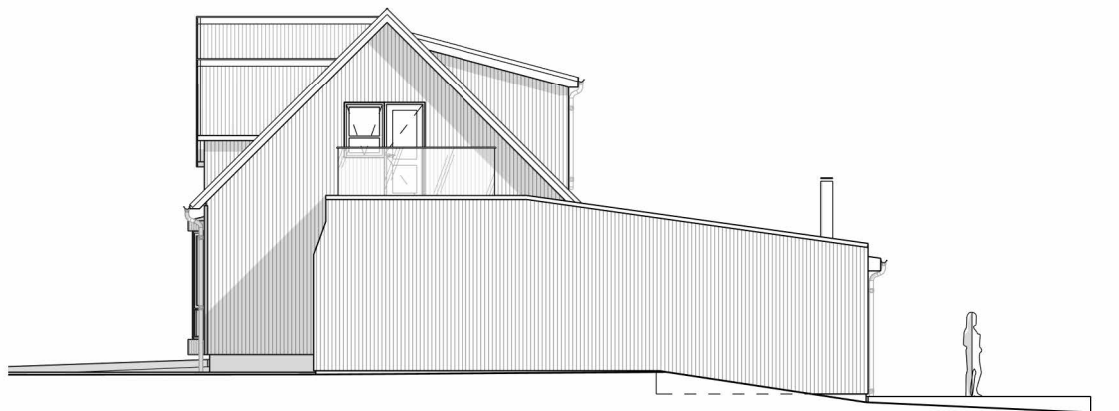
Norðvestur eftir breytingu
1 : 150



3D ásýnd fyrir breytingu



Norðaustur fyrir breytingu
1 : 150



Norðaustur eftir breytingu
1 : 150



3D ásýnd eftir breytingu

BR.	Dags.	Skýring	Br.af:
GM Hönnun ehf.			
Leynisbraut 33, 300 Akranesi Sími: 8976307 Kt: 541223-0290 gudlaugurm@gmail.com			
AKRANESKAUPSTAÐUR			
Dalbraut 4, 300 Akranes. Sími 4331000			
Deiliskipulag - Stofnanareitur			
SKÝRINGARUPPDRATTUR			
SKIPULAG:	DG	TEIKNAD:	GIM
Mælikvarði:	1 : 150	AKRANESI	Dags. 23.07.2025
Drífa Gústafsdóttir skipulagsfræðingur SFFI Kt 020270-4469 sími 6902789			
VERKNR.	TEIKN. NR.		BR
24-24	002		