

Garðabraut 1, Akranesi

Forsendur

FYLGISKJAL MEÐ TILLÖGU AÐ DEILISKIPULAGI

16. JÚNÍ 2020

Efnisyfirlit

1	Garðabraut 1	3
1.1	Lóð	3
1.2	Ákvæði aðalskipulags.....	3
1.3	Samhengi við aðalskipulag.....	4
2	Aðliggjandi deiliskipulag	4
3	Næsta umhverfi, greining	5
4	Landsskipulagsstefna	6
5	Skýringarmyndir	6
6	Skuggavarp	7

1 GARÐABRAUT 1

1.1 LÓÐ

Á lóðinni Garðabraut 1 stendur bygging, sem KFUM og KFUK byggði sem félagsheimili 1975-1980. Lóðin er skilgreind sem íbúðarhúsaloð, 3.085 m², en í fasteignamati er byggingin skráð sem skemmtistaður, birt stærð 543 m².

1.2 ÁKVÆÐI AÐALSKIPULAGS



1. mynd Hluti Aðalskipulags Akraness 2005-2027

ALMENN MARKMIÐ AÐALSKIPULAG

KAFLI 2.2:

- Viðhalda skal þeim jákvæðu eiginleikum bæjarumhverfisins sem lja bænum sérstöðu og einkenni. Unnið verði að endurbótum á bæjarmynd og umhverfi þar sem þess er þörf m.a. með þéttingu byggðar. Með þéttingu byggðar er leitast við að auka hagkvæmni í uppbyggingu og rekstri bæjarins.
- Á Akranesi verði byggð að jafnaði ekki hærri en þrjár til fjórar hæðir. Frávik til hækkunar verði markviss og rökstudd.

KAFLI 3.3.1

Þar sem skipulagsreitir eru taldir fullmótaðir eða fullbyggðir er miðað við að breytingar, viðbyggingar og endurnýjun verði mögulegar í samræmi við gildandi deiliskipulag eða nýtt deiliskipulag þar sem það verður unnið.

KAFLI 3.3.2

Á íbúðarsvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir íbúðarhúsnæði. Þar má þó einnig gera ráð fyrir starfsemi sem eðlilegt er að þar sé til þjónusta við íbúa viðkomandi hverfis, s.s. verslunum, hreinlegum iðnaði, handiðnaðarfyrirtækjum, þjónustustarfsemi og leiksvæðum, eða annarri starfsemi sem hvorki verður ætlað að muni valda óþægindum vegna lyktar, hávaða eða óþrifnaðar né dragi að sér óeðlilega mikla umferð.

SÉRÁKVÆÐI AÐALSKIPULAGS

Lóðin er á íbúðarsvæði Íb-7.

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
Íb7	8,8	Milli Þjóðbrautar, Garðabrautar og Innesvegjar.	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.

1.3 SAMHENGI VIÐ AÐALSKIPULAG

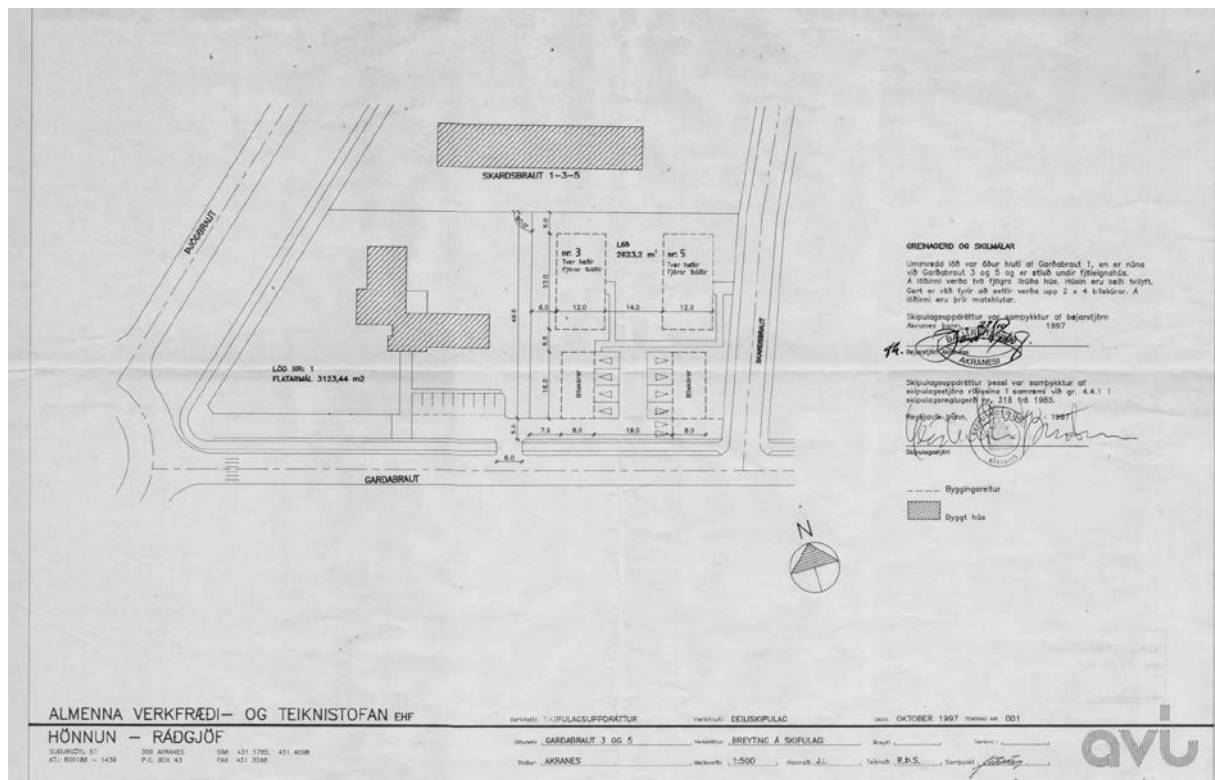
Heimild fyrir atvinnustarfsemi á jarðhæð rúmast innan almennrar skilmála aðalskipulagsins og kallar ekki á sérmerkingu eða sérákvæði nema í deiliskipulagi. Vestan Þjóðbrautar er atvinnustarfsemi á jarðhæða íbúðarhúsa og verður hornhúsið á Garðabraut 1 í góðum tengslum við þá byggð þar sem það verður við gatnamót og gangbraut.

Frávik frá almennri reglu um húsaæðir byggist á samsvörun við hátt íbúðarhús vestan Þjóðbrautar og legu þessara húsa við mikilvæg gatnamót. Svæðið markar á vissan hátt upphaf miðbæjar Akraness sem nær frá Stillholti að Kirkjubraut og eftir Kirkjubraut að Akratorgi. Tvær háar byggingar verða sitt hvorum megin Þjóðbrautar þar sem hún endar á gatnamótum við Stillholt, Skagabraut og Garðabraut og markar þetta upphaf með frávikum í húsaæð.

Áformuð deiliskipulagsbreyting kallar ekki á breytingu á aðalskipulagi.

2 AÐLIGGJANDI DEILISKIPULAG

Fyrir liggur deiliskipulag lóðanna við Garðabraut 3 og 5. Þar standa tvö lítil fjölbýlishús og bílageymslur, sem byggð voru 1998-99. Á deiliskipulagsupprættinum er lóðin Garðabraut 1 sýnd en deiliskipulagið er ekki talið ná til hennar.



2. mynd Skipulagsupprættur fyrir Garðabraut 3 og 5, sem samþykktur var í október 1997, sýnir lóð KFUM og KFUK.

3 NÆSTA UMHVERFI, GREINING

Ekki hefur verið unnin húsakönnun fyrir hverfið. Hér verður því sett fram ágríp eða stutt lýsing á aðliggjandi byggð.

Byggð milli Skarðsbrautar og Þjóðbrautar: Norðan lóðarinnar standa fjögur fjölbýlishús við Skarðsbraut, byggð á árunum 1976-77. Þau eru skásett miðað við aðliggjandi götur. Húsin eru hönnuð í samræmi við tíðarandann, þ.e. módernismi áttunda áratugarins, hefðbundin þriggja hæða fjölbýlishús með stigahúsi, hálfniðurgröfnum kjallara og lágu mænispaki. Þau mynda sjónræna heild eða samstæðu vegna svipaðs yfirbragðs og stöðu. Hins vegar mynda þau ekki hefðbundin bæjarrými, götumynd eða garða, enda er svæðið án alls trjágróðurs eða ummerkja um að lóðir séu nýttar til útiveru.

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

Austan Skarðsbrautar er einnar hæðar íbúðarbyggð. Á Skarðsbraut 2 og 4 standa einbýlishús byggð 1965 og 1969, venjuleg nútímahús miðað við tíðarandann með flötum þökum. Efnismikið valmaþak hefur verið sett á húsið nr. 2. 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. Húsið er ein hæð og ris með gaflsneiddu þaki, stórum verslunargluggum á jarðhæð og hornsneiðingu að gatnamótunum þar sem verslunarinnangangur var áður. 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. Þau standa hins vegar samsíða gatnakerfinu.

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 þéttar fjölbýlishúsabyggðar þar sem atvinnustarfsemi, verslun og þjónusta, verður 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 minjalaga en um 30 ár eru þangað til mjólkurstöðin verður 100 ára og mun þá að óbreyttum lögum njóta verndar vegna aldurs.

4 LANDSSKIPULAGSSTEFNA

Í landsskipulagsstefnu, sem samþykkt var á Alþingi 2016, eru markmið og áherslur sem varða almannahagsmuni, byggðapróun og landnotkun á landsvísi. Flokkurinn **búsetumynstur og dreifing byggðar** á helst við um deiliskipulag íbúðarbyggðar í þéttbýli. Landsskipulagsstefna verður höfð til hliðsjónar við gerð deiliskipulagsins.

Markmið í Landsskipulagsstefnu, sem máli skipta fyrir deiliskipulagið

3.2 Sjálfbært skipulag þéttbýlis

Skipulag byggðar stuðli að sjálfbærri þróun þéttbýlisstaða með þétttri, samfelldri byggð, endurskipulagningu vannýttra svæða og eflingu nærsamfélags. Uppbygging íbúðar- og atvinnuhúsnæðis verði í samræmi við þarfir samfélagsins á hverjum tíma og til framtíðar.

3.2.1 Vöxtur þéttbýlisstaða

... Almennt verði haft að leiðarljósi að **þétta byggð og blanda atvinnustarfsemi, verslun og þjónustu**, og tengja við íbúðarbyggð í þágu sjálfbærni daglegs lífs og aukinna lífsgæða.

3.2.2 Hagkvæm uppbygging

... Stuðlað verði að fjölbreyttum húsnæðiskostum, svo sem hvað varðar húsagerðir og stærðir. Tryggt verði fjölbreytt og sveigjanlegt húsnæði sem stuðli að félagslegri fjölbreytni og í því samhengi verði hugað sérstaklega að framboði á húsnæði fyrir alla tekjuhópa.

3.3 Gæði hins byggða umhverfis

Skipulag byggðar og bæjahönnun stuðli að gæðum í hinu byggða umhverfi og að yfirbragð og mælikvarði nýrrar byggðar falli að bæjarmynd viðkomandi staðar og sögulegri byggð. Jafnframt verði stuðlað að heilnæmu umhverfi sem veiti góð skilyrði til búsetu og möguleika til fjölbreyttrar útiveru.

5 SKÝRINGARMYNDIR



3. mynd Einfalt líkan, horft úr suðaustri



4. mynd Einfalt líkan. Horft úr norðri

6 SKUGGAVARP

Unnið hefur verið gróft mat á skuggavarpum af þeim byggingum sem gert er ráð fyrir í deiliskipulaginu. Skuggi af eystri nýbyggingunni nær að lóðamörkum Garðabrautar 3 um kl. 17.15 um sólstöður. Sýnd eru dæmi um skugga á hádegi kl. 13.30, kl. 15 og kl. 18 um sólstöður og 20. apríl/ágúst.

Ekkert skuggavarp er vor, sumar og haust yfir á lóð Skarðsbrautar 1-5.

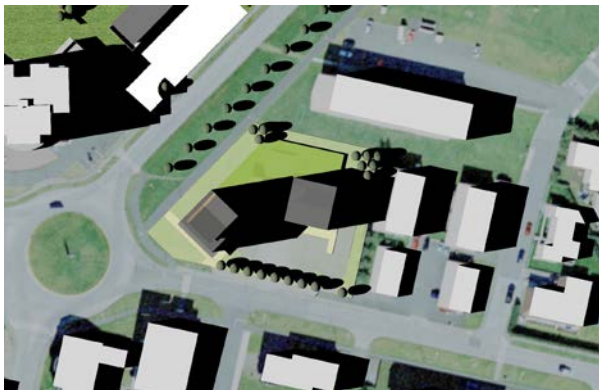
Sólstöður 21. júní



5. mynd . Hádegi 13.30



7. mynd . 16.00



9. mynd . 18.00

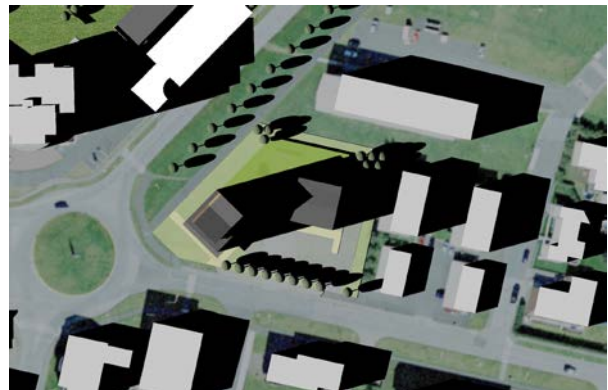
20. apríl, 20. ágúst



6. mynd Hádegi 13.30



8. mynd 16.00



10. mynd 18.00