

SKÓGAHVERFI AKRANESI

DEILISKIPULAG ÁFANGA 3C SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR

Tillaga 19. ágúst 2021



Skipulags- og umhverfissvið Akraness



**TEIKNISTOFA
ARKITEKTA**
GYLFI GUDJÓNSSON
OG FÉLAGAR ehf.
arkitekta faí

Efnisyfirlit

1	Yfirlit	4
1.1	Skipulagssvæði	4
1.2	Meginatriði skipulagstillögunnar	5
2	Almenn ákvæði	7
2.1	Gæðakröfur	7
2.1.1	Forkynning byggingaráforma	7
2.2	Nýtingarhlutfall	7
2.3	Byggingarreitir	8
2.4	Frágangur lóða	8
2.5	Gatnakerfi	9
2.6	Bílastæði	9
2.7	Sorpgeymslur	9
2.8	Hljóðvist og hávaðavarnir	10
2.9	Opin svæði	10
2.9.1	Útivistar- og leiksvæði	10
2.9.2	Ofanvatnslausnir	10
2.10	Dreifistöðvar raforku	11
2.11	Aðrir skilmálar og skýringar	11
2.11.1	Skilmálar utan deiliskipulagsins	11
2.11.2	Skilmálatákn á skipulagsuppdrætti	11
2.11.3	Aðaluppdrættir	11
2.11.4	Vinnu- og sérteikningar	12
2.11.5	Mæliblöð	12
3	Fjölbýlishús	13
3.1	Fjölbýlishús – almenn ákvæði	13
3.1.1	Fjöldi og gerð íbúða	13
3.1.2	Meginreglur	13
3.1.3	Bílastæði	14
3.1.4	Lóðir	14
3.2	F-II, Tveggja hæða fjölbýlishús (lóðir 51-54)	15
3.2.1	Hæð húsa og form	15
4	Sérbýlishús	18
4.1	Sérbýlishús - almenn atriði	18
4.1.1	Hæðir húsa og form	18
4.1.2	Bílastæði og bílageymslur	18
4.2	Raðhús	18
4.2.1	Aðgengi að baklóðum	18
4.2.2	Bílskúrar og bílskýli	19
4.2.3	R-1 Raðhús á einni hæð	20
4.2.4	R-I-II Raðhús á einni eða tveimur hæðum	20
4.3	Einbýlishús	20
4.3.1	E-I Einbýlishús á einni hæð	20
4.3.2	E-II Einbýlishús á einni eða tveimur hæðum	21
5	Kynning og samráð	22
5.1	Skipulagsferli	22
5.1.1	Kynning	22
5.1.2	Auglýsing og afgreiðsla	22
6	Samþykkt og gildistaka	23
6.1	Breytingar	23

1 YFIRLIT

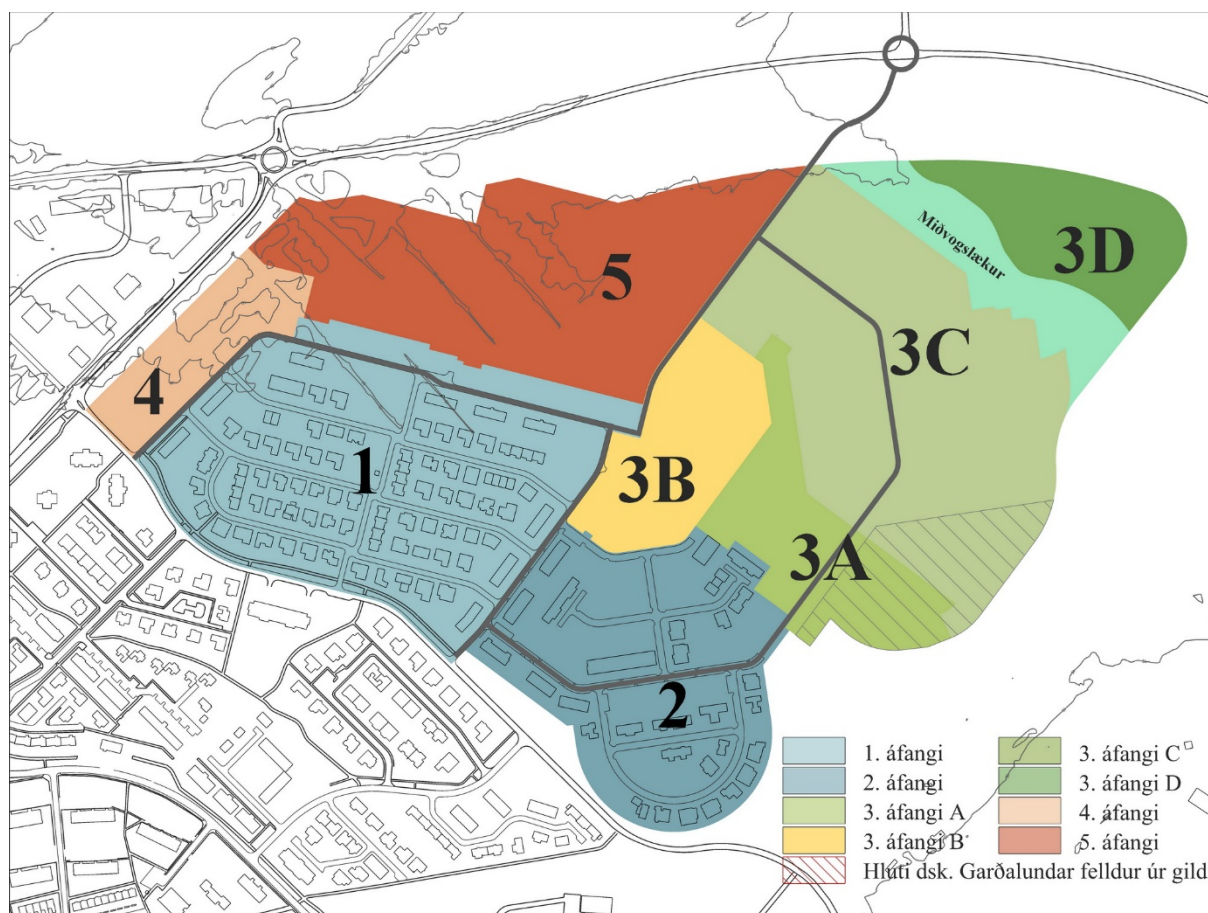
1.1 SKIPULAGSSVÆÐI

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. Í Aðalskipulagi Akraness 2005-2017 er Skógahverfi skilgreint á landnotkunarreitum Íb-13 og S-16, samtals um 61 ha samkvæmt breytingu á mörkum hverfisins, sem samþykkt var 3.12 2020.

Fyrir liggur deiliskipulag áfanga 1, 2, 3a, 3b og 4. Sérbýlishúsabyggð fyrsta áfanga er sem næst fullbyggð en fjölbýlishúsabyggð við Asparskóga er í byggingu. Unnið er að uppbyggingu annars skipulagsáfanga og gatnaframkvæmdum í áfanga 3A.

Þriðji skipulagsáfangi Skógahverfis er í Garðaflóa í austurhluta hverfisins norðan byggingarsvæða 2. áfanga og nær að skógræktarsvæðum sunnan þjóðveggar. Búið er að samþykkja deiliskipulag syðsta hluta ávangans, svæði 3A og deiliskipulag stofnanasvæðis, skólalóðar, áfanga 3B.

Skipulagsáfangi 3C er 11,65 ha að flatarmáli og er þar gert ráð fyrir blandaðri lágreistri íbúðarbyggð í tveggja hæða fjölbýlishúsum og einnar og tveggja hæða sérbýlishúsum.



Mynd 1. Skipulagsáfangar Skógahverfis.

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.

Grundun húsa og annarra mannvirkja þarf að taka mið af mikilli jarðvegsdýpt og markmiðum um grunnvatnsstöðu og ofanvatnslausnir.

Fyrir liggur deiliskráning fornleifa í Skógahverfi sem unnin var 2020.¹ Engar minjar fundust á fyrirhuguðum framkvæmdasvæðum innan skipulagsáfangna byggðar í Skógahverfi.

Skipulagsuppráttur og skýringaruppráttur dagsettir 9.8.2021 eru hluti deiliskipulagsins.

1.2 MEGINATRIÐI SKIPULAGSTILLÖGUNNAR

Gerð er grein fyrir heildarmynd Skógahverfis, helstu forsendum, markmiðum og tengslum við aðrar áætlanir í deiliskipulagsramma Skógahverfis sem er fylgiskjal með framlögðum deiliskipulagstillögum, dags. í júlí 2020 (fyrirvari um minni háttar frávik í útfærslu deiliskipulags áfanga 3C og 5).

Í áfanga 3C er gert ráð fyrir tiltölulega þéttri blandaðri byggð fjölbýlishúsa og sérbýlishúsa á einni til tveim hæðum, að lágmarki 256 íbúðum. Svigrúm er í íbúðafjölda í fjölbýlishúsum þar sem tekið er mið af íbúðastærðum og bílastæðamálum.

Gert er ráð fyrir svæði fyrir vatnsfarveg, sem auk þess að vera liður í ofanvatnslausnum nýtist sem útivistarsvæði.

Áætlaður íbúðafjöldi:

- 30 einbýlishús
- 123 íbúðir í raðhúsum
- 103 íbúðir að lágmarki í fjölbýlishúsum. Viðmiðunardæmi: 128 íbúðir

Samtals 256 íbúðir að lágmarki. Viðmiðunardæmi: 281 íbúðir. Þéttleiki svæðisins er 21,9-24,1 íbúðir/ha.

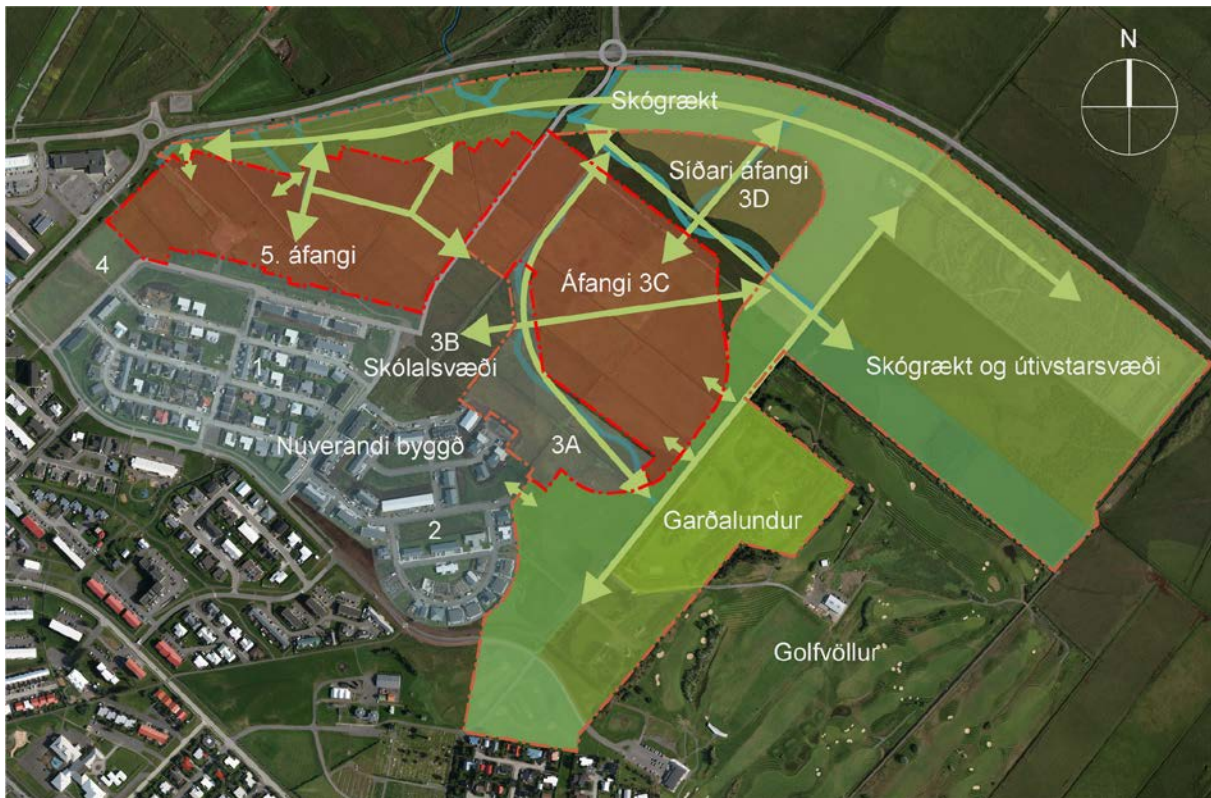
OFANVATNSLAUSNIR

Við skipulag og byggingu síðari áfanga Skógahverfis er 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 vatnsrásum sem leiða hana 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 mikilli úrkomu

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.

¹ Adolf Friðriksson. *Garðaflói á Akranesi. Deiliskráning fornleifa í Skógahverfi*. Fornleifastofnun Íslands FS799-20041. Reykjavík 2020.



Mynd 2. Áhersla er lögð á tengsl íbúðarbyggðar og aðliggjandi útivistar- og skógræktarsvæða. Örvar sýna helstu göngustígategingar byggðar við útivistarsvæði og skólalsvæði.



Mynd 3. Einfalt landmódel. Áfangi 3C.

2 ALMENN ÁKVÆÐI

2.1 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.

Íbúðir skulu hannaðar þannig að þær henti sem best til íbúðar. Hús skulu felld vel að landi og taka mið af umhverfi og staðhættum.

Talsvert svigrúm er fyrir ólíkar útfærslur bygginga á skipulagssvæðinu. Meginhluti fjölbýlishúsa eru tveggja hæða hús sem gefa kost á fjölbreyttum útfærslum m.a. með nýtingu rishæða og aðgengi að garði fyrir allar íbúðir. Hluti sérþýlishúsalóðanna eru fyrir einnar eða tveggja hæða hús þannig að þar er annars vegar hægt að byggja litlar íbúðir á einni hæð eða stórar tveggja hæða. Með þessu er gefinn kostur á fjölbreyttum húsagerðum án þess að læsa útfærslu hvernar lóðar við eina gerð.

Svigrúm fyrir ólíkar útfærslur er lagt í hendur hönnuða, sem bera ábyrgð á mótun búsetuumhverfisins og hafa mikil áhrif á yfirbragð hverfisins og gæði þess. Hönnuðir eru því hvattir til þess að leggja áherslu á góð hóbýli í fallettri byggð og hafa langtímasjónarmið um hagkvæmni, notagildi, tæknileg gæði og fegurð að leiðarljósi. Með því verður notagildi og ending bygginganna tryggð til langs tíma og styður það við markmið stjórnvalda um sjálfbærni og er í samræmi við almenn viðhorf til umhverfismála.

Byggingarfulltrúi og skipulagsfulltrúi skulu meta sérstaklega byggingarlist og gæði íbúða við umfjöllun og afgreiðslu aðaluppdráttar og geta hafnað umsókn teljist hún ekki uppfylla almennar og sjálfsagðar kröfur í því tilliti þó svo að viðkomandi hönnun uppfylli tæknilegar og mælanlegar kröfur reglugerða og skilmála að öðru leyti. Komi upp ágreiningur eða vafaatriði við mat og afgreiðslu má leita álits skipulags- og umhverfisráðs eða annarra fagmanna við mat á þessum þáttum hönnunarinnar.

Með almennum ákvæðum, sérstökum skilmálum og tilmælum er leitast við að tryggja almenn og sjálfsögð gæði íbúða og umhverfis.

Þess skal gætt að breytingar, sem kunna að verða gerðar á deiliskipulaginu, skuli vera til bóta og skerði á engan hátt almenn gæði umhverfisins.

2.1.1 FORKYNNING BYGGINGARÁFORMA

Kynna skal áform um uppbyggingu í tveimur áföngum:

1. Fyrirspurnarteikningar í mkv. 1:100 eða 1:200 ásamt þrívíddarmyndum skal leggja inn til byggingarfulltrúa þar sem öll meginatriði bygginga koma fram s.s. meginform og efnis- og litaval. Á fjölbýlishúsalóðum skal einnig gera grein fyrir áætluðum fjölda íbúða og íbúðagerðum.
2. Aðaluppdrættir skv. ákvæðum byggingarreglugerðar. Lóðahönnun (teikningar landslagsarkitekts) skal fylgja aðaluppdráttum.

2.2 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.

Hönnuðir skulu gæta að hlutfalli A- og B-rýma þannig að gert verði ráð fyrir B-rýmum innan setts nýtingarhlutfalls.

2.3 BYGGINGARREITIR

Byggingarreitir eru skilgreindir á deiliskipulagsupprætti 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:

- F: Fjölbýlishús
- R: Rað- og parhús
- E: Einbýlishús
- BG: Bílageymsla
- BS: Bílskýli
- S: Veitumannvirki

Hæðafjöldi bygginga er tilgreindur með rómverskum tölum (I, II o.s.frv.)

Fjarlægð milli húsa skal taka mið af gr. 9.7.5 í byggingarreglugerð. Fjarlægð húsa frá lóðamörkum getur því þurft að vera meiri en fjarlægð byggingarreits frá lóðamörkum.

2.4 FRÁGANGUR LÓÐA

Miðað er við að yfirborð lóða og gatnakerfis verði hærra en núverandi land sem nemur allt að 1 m. Endanleg hæðarsetning verður tilgreind á mæliblöðum. 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 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.

Byggingar skulu mótaðar 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 lóðarmörkum skulu vera samþykktar af báðum lóðarhöfum. Ekki er talin þörf á að girða að opnu svæði en sækja skal um gerð slíkra girðinga til 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 trjátegundum 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 nágrannalóðum. 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.

2.5 GATNAKERFI

Aðkoma að áfanga 3C verður um Akralund og Skógarlund úr suðri og tvær tengingar við Lækjarskóga úr vestri. Akralundur er aðalgata innan 2. og 3. áfanga.

Gatnakerfi er hefðbundið gatnanet með gangstétt öðrum megin. Auk gangstétta meðfram götum verða göngustígar um útivistarsvæði meðfram vatnsfarvegum og um opin svæði milli lóða.

Í Skógahverfi er hámarksökuhraði 30 km/klst. og miðast útfærsla gatnamannvirkja við það. Á uppdrætti eru sýndar gangbrautir og gatnamót þar sem gert er ráð fyrir upphækkuðum flötum, sem afmarkaðir eru með hellum. Útfærsla þeirra verður ákvörðuð endanlega við hönnun gatna. Upphækkaðar gangbrautir og gatnamót eiga að draga úr umferðarhraða.

2.6 BÍLASTÆÐI

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.

Við fjölbýlishúsalóðir eru bílastæði hornrétt á akbraut og gangstétt milli þeirra og forgarða húsanna. Þau bílastæði verða innan lóða og kvöð verður á lóð um gerð og rekstur/viðhald gangstétta Akranesbæjar innan lóða. Sjá kafla 3.1.3.

2.7 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.

Á fjölbýlishúsalóðum með 15 íbúðum eða fleiri er heimilt að koma fyrir s.k. djúpgámum fyrir flokkaðan úrgang. Djúpgámar skulu liggja vel við þjónustutækjum þannig að ekki þurfi að bakka þeim. Miðað er við að a.m.k. þrjú gámar verði á hverri lóð. Sýnd eru dæmi um staðsetningu djúpgáma á deiliskipulagsuppdrætti. Gera skal grein fyrir staðsetningu þeirra og útfærslu á aðaluppdráttum.

2.8 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 140 m eru milli Akrafjallsvegjar og þeirra húsa sem næst honum standa. Ekki er þörf á sérstökum hljóðvörnum í áfanga 3C.

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.

2.9 OPIN SVÆÐI

Opin svæði eru annars vegar svæði fyrir s.k. blágrænar ofanvatnslausnir sbr. kafla 2.9.2 og hins vegar umgjörð um stígakerfi utan gatnakerfisins.

2.9.1 ÚTIVISTAR- OG LEIKSVÆÐI

Á opnum svæðum er heimilt að koma fyrir aðstöðu til leikja og útivistar s.s. bekkjum, borðum og leiktækjum. Á skipulagsupprætti eru möguleg staðsetning leiksvæða merkt með L. Um opnu svæðin tengist byggðin skógræktarsvæðunum, sem umlykja hana í norðri og austri, og skólalóðinni í miðju hverfisins.

2.9.2 OFANVATNSLAUSNIR

Um skipulagsáfanga 3C liggur nýr farvegur ofanvatns sem mótaður verður samhliða uppbyggingu hverfisins.

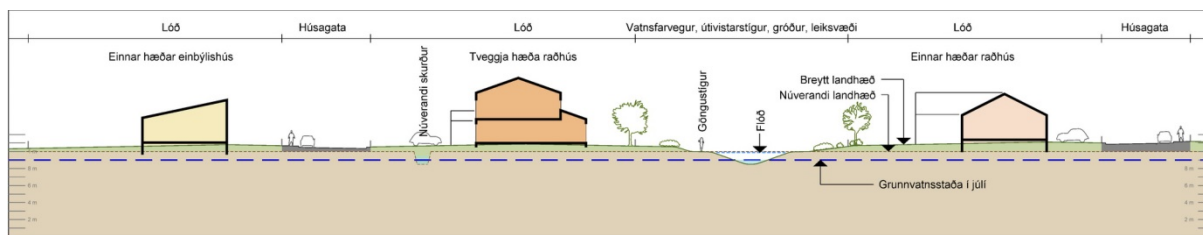
Miðað er við að land í innan skipulagssvæðisins verði hækkað um allt að 1 m. Fráveitukerfi regnvatns af götum er ekki fullhannað en möguleiki er á að koma fyrir hreinsitjörnum á útivistarsvæðinu meðfram farveginum. Gera skal ráð fyrir því að regnvatn af þökum fari einnig út í farveginn. Útfærslu þess, 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 farvegjar innan áfanga 3C, sem er framhald farvegjar um áfanga 3A, og tekur við yfirborðsvatni og regnvatni úr regnvatnslögnum og leiðir til vesturs og norðurs.

Leitast verður við að viðhalda núverandi grunnvatnssstöðu. 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 er ekki háð deiliskipulagsákvæðum.

Svæðin meðfram farvegunum verða útfærð sem útivistar- og leiksvæði.



Mynd 4. Snið í skipulagssvæði 3A sýnir sambærilega lausn og í áföngum 3C og 5. Sjá nánar á skýringaruppdrætti.

2.10 DREIFISTÖÐVAR RAFORKU

Gert er ráð fyrir tveimur lóðum undir dreifistöðvar raforku (spennistöðvar). Lóðirnar liggja að bílastæðahluta fjölbýlishúsalóða og opnum svæðum. Hámarkshæð dreifistöðva er 2,5 m.

2.11 AÐRIR SKILMÁLAR OG SKÝRINGAR

2.11.1 SKILMÁLAR UTAN DEILISKIPULAGSINS

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.

2.11.2 SKILMÁLATÁKN Á SKIPULAGSUPPDRÆTTI

Á skipulagsuppdrætti er táknyllur á hverri lóð þar sem fram kemur húsgerð, hæðafjöldi, fjöldi íbúða (þar sem það á við), nýtingarhlutfall og lóðastærð. Sjá einnig kafla 2.3 um merkingar byggingarreita.

Á fjölbýlishúsalóðum er uppgefinn fjöldi bílastæða innan lóða og möguleg hlutdeild í almennum bílastæðum. Bílastæði eru merkt með aflöngum þríhyrningi. Staðsetning er sýnd til leiðbeiningar.

2.11.3 AÐALUPPDRÆTTIR

Aðaluppdrætti skal leggja inn til samþykktar hjá 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 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.

2.11.4 VINNU- OG SÉRTEIKNINGAR

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

2.11.5 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. Leiðsögukóti verður ákvarðaður eftir áætlaðri hæðarsetningu lands og lóðamarka, að jafnaði um 30-50 cm yfir götuhæð við aðalinngang. 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.

3 FJÖLBÝLISHÚS

3.1 FJÖLBÝLISHÚS – ALMENN ÁKVÆÐI

3.1.1 FJÖLDI OG GERÐ ÍBÚÐA

Tilgreindur er lágmarksfjöldi íbúða á hverri fjölbýlishúsalóð og dæmi um fjölda miðað við fjölbreyttar íbúðastærðir.

Heimilt er að gera ráð fyrir fleiri íbúðum en viðmiðunartalan segir að því tilskyldu að bílastæðapörf sbr. reglur í kafla 3.1.3 rúmist innan þess fjölda bílastæða sem tilgreindur er á viðkomandi lóð og að hlutfall íbúðagerða taki eftir því sem hægt er mið af meginstefnu þar um. Ákvarðanir um íbúðafjölda og hlutfall íbúðagerða innan settra viðmiða kalla ekki á formlega breytingu á deiliskipulagi.

Breytingar á íbúðafjölda sem hafa áhrif á byggingarmagn (umfram nýtingarhlutfall) eða fjölda og útfærslu bílastæða krefjast formlegrar breytingar á deiliskipulagi með grenndarkynningu eða auglýsingu eftir því sem við á.

Stefnt er að eftirfarandi skiptingu íbúðastærða í fjölbýlishúsum:

- 20% eins og tveggja herbergja íbúðir.
- 50% þriggja herbergja íbúðir.
- 20% fjögurra herbergja íbúðir.
- 10% fimm herbergja eða stærri íbúðir.

Ekki er raunhæft að ná tilsettum hlutföllum íbúðastærða í hverju húsi fyrir sig. Skiptingin er til viðmiðunar og er hlutfall íbúðagerða á hverri lóð háð samþykki skipulagsfulltrúa og byggingarfulltrúa. Hafa skal samráð í upphafi hönnunar við skipulagsfulltrúa og byggingarfulltrúa um hlutfall íbúðastærða og fjölda íbúða. Lóðarhafar eða framkvæmdaaðilar, sem kunna að hafa nokkrar samfelldar lóðir, geta miðlað íbúðastærðum milli lóða til þess að mæta markmiðum um hlutfall íbúðagerða.

3.1.2 MEGINREGLUR

- Aðalinngangar fjölbýlishúsa og inngangar í íbúðir skulu snúa að húsagötu. Frávik frá þeirri meginreglu er á suðausturluta Akralundar 59 og Skógarlundar 23. Tilgangur ákvæðisins er að styrkja bæjarmynd hverfisins með því að hús snúi framhliðum að almannarými og að aðalinngangar verði ekki um bakgarða.
- Meginregla er að íbúðir hafi glugga á gagnstæðum hliðum hússins. Með því er leitast við að tryggja góða loftræsingu, útsýni og tengsl bæði við götu og garð. Einhliða íbúðir allt að 55 m² (þ.e. íbúðir með glugga einungis í eina átt) eru heimilar sbr. 6.7.6. gr. byggingarreglugerð enda snúi þær vel við sól og hafi skjólgott útirými.
- Allar íbúðir skulu hafa útisvæði, svalir eða verönd, sem snýr vel við sól og veitir skjól fyrir vindi og innsýn. Æskilegt er að útisvæði sé annað hvort í innkotu í útvegg eða með skjólvegg og að þak verði yfir svölum á efri hæð (t.d. 49% af gólfleti).
- Húsdýpt skal vera hófleg. Breidd byggingarreita gefur svigrúm fyrir stöllum, inndregnar svalir og útbyggingar. Tilgangur ákvæðisins er að tryggja góða dagsbirtu í öllum íbúðum.
- Á fjölbýlishúsalóðum við Akralund 53, 57 og 50 og Skógarlund 23 eru minni háttar svalagangar heimilir garðmegin en aðalinngangar snúi að götu sbr. 1. lið. Meginregla er að

svefnherbergi snúi ekki að svalagangi en í þriggja herbergja íbúðum og stærri verður heimilt að snúa einu svefnherbergi (ekki aðalsvefnherbergi/hjónaherbergi) að svalagangi þar sem umferð er að öðrum í búðum.

- Tryggja skal góð tengsl frá íbúðum/stigahúsum að baklóðum og gördum fjölbýlishúsa, t.d. með útgangi úr stigahúsi eða hjóla- og vagnageymslu beint í bakgarð.
- Miðað er við þá almennu reglu að stigar verði innanhúss. Ef sótt er um að stigahús verði opin skulu þau vera skjólgóð, undir þaki og innan byggingarreits. Bent er sérstaklega á þann kost í tveggja hæða fjölbýlishúsum að íbúðir á 2. hæð hafi sér inngang á jarðhæð, t.d. í rými sem nær í gegn um húsið og gefur einnig aðgang að garði.

Með ákvæðum þessum og tilmælum er leitast við að tryggja almenn og sjálfsögð gæði íbúða og góð tengsl við leik- og útivistarsvæði.

3.1.3 BÍLASTÆÐI

Fjöldi bílastæða á fjölbýlishúsalóðum er fastákveðinn í deiliskipulagi. Meginhluti bílastæða standa hornrétt á húsagötur og eru með aðkomu frá gatnakerfi bæjarins. Bílastæði skulu höfð í knippum með fjórum til átta stæðum samfelld en á milli knippa skulu vera eyjar með hellum, grasi eða götutrjám (stökum einstofna trjám). Gera skal ráð fyrir bílastæðum fatlaðra í samræmi við ákvæði reglugerða. Útfærsla skal sýnd á afstöðumyndum aðaluppdráttá.

Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum með því að fella niður eyjar og hafa samfelld stæði meðfram allri lóðinni þar sem slíkt hefði neikvæð áhrif á götumynd, umferðaröryggi og yfirbragð hverfisins. Á nokkrum lóðum eru bílastæði inni á lóð með einni innkeyrslu frá húsagötu. Fjölgun þeirra er ekki heimil þar sem slíkt gengi á gæði útivistarlóða. Lóðarhafi ber kostnað af gerð og viðhaldi bílastæða sinna.

Fjöldi bílastæða miðað við íbúðastærðir (brúttófermetrar, sameign innifalin):

- | | |
|---|---------------------------------|
| • <75 m ² , eins til tveggja manna íbúðir: | 1 bílastæði fyrir hverja íbúð |
| • 75-100 m ² , tveggja og þriggja herb. íbúðir: | 1,5 bílastæði fyrir hverja íbúð |
| • >100 m ² , þriggja og fjögurra herb. íbúðir og stærri: | 2 bílastæði fyrir hverja íbúð |

Við Lækjarskóga eru bílastæði samsíða akbraut. Lóðarhafar aðliggjandi fjölbýlishúsalóða mega telja þau með bílastæðum lóða sinna gegn greiðslu kostnaðar við gerð bifreiðastæða á Akranesi skv. samþykkt þar um. Ekki er heimilt að sérmerkja slík stæði.

Gætt verður hagræðis með samhæfingu framkvæmda við götur og aðliggjandi bílastæði innan fjölbýlishúsalóða. Akraneskaupstaður mun innheimta framkvæmdagjöld vegna þeirra bílastæða með gatnagerðargjöldum.

3.1.4 LÓÐIR

GANGSTÉTTIR INNAN LÓÐA

Afmörkuð er kvóð um gangstétt innan lóða þar sem bílastæði fjölbýlishúsalóða standa við húsagötur. Akranesbær leggur og viðheldur slíkum gangstéttum.

Þar sem bílastæði standa hornrétt á húsagötur er gert ráð fyrir 3m breiðum gangstéttum milli stæða og forgarðs. Breidd þessara gangstétta miðast annars vegar við að unnt verði að ryðja snjó hindrunarlaust af þeim þótt fram- eða afturendar bíla standi inn á stéttina og hins vegar gefa svigrúm fyrir hleðslustöðvar (staura) innan við kantstein.

Þar sem bílastæði eru samsíða Akralundi er gert ráð fyrir 2,5 m breiðum gangstéttum milli þeirra og forgarða.

FRÁGANGUR LÓÐA

Við fjölbýlishús skal vera afmarkaður sérafnotahluti lóðar fyrir íbúðir á jarðhæð. Afmörkun skal að jafnaði ná 3 m út frá byggingu garðmegin. Sérafnotahluti má aldrei vera minni en svalir efri íbúða. Heimilt og æskilegt er að sérafnotahluti/verönd jarðhæðar nái að lóðamörkum eða limgerði við götu þannig að ekki verði afgangssvæði milli þeirra og gangstéttar. Gera skal grein fyrir sérafnotahlutum, skjólveggjum og girðingum á aðaltekningum. Gerð og útlit skjólveggja skal samræmt innan hvernar lóðar og vera í góðu samræmi við stíl og yfirbragð húsa. Limgerði skulu vera innan lóðar. Veggir og girðingar hærri en 90 cm eru ekki heimilar að götu/gangstétt.

LEIKSVÆÐI

Lóðarhafi/byggjandi skal ganga frá útivistar- og leiksvæði á útivistarhlutum lóða og í inngörðum lóða við Akralund 53, 57 og 50 og Skógarlund 23 með frágengnu yfirborði, grasflötum, stígum, trjágróðri og leiktækjum. Nánar verður kveðið á um umfang búnaðar í lóðarsamningi. Dvalar- og leiksvæði innan fjölbýlishúsalóða skulu að öðru leyti vera í samræmi við gr. 7.1.6 í byggingarreglugerð.

3.2 F-II, TVEGGJA HÆÐA FJÖLBÝLISHÚS (LÓÐIR 51-54)

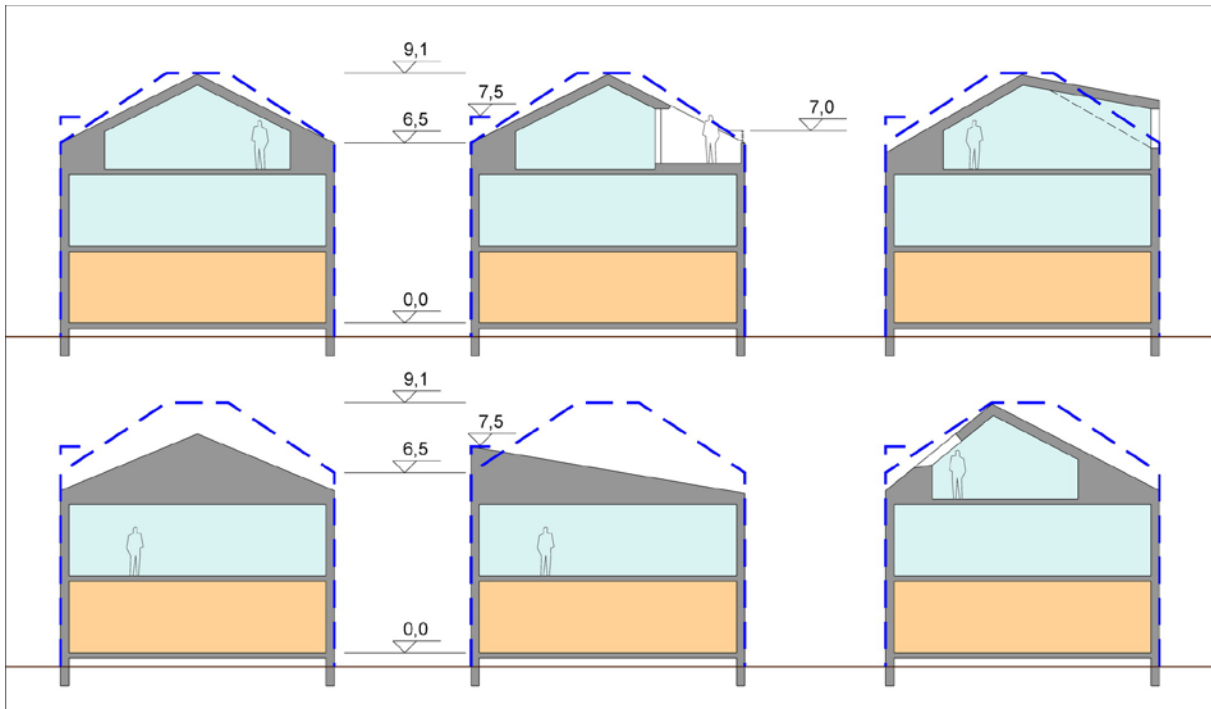
Á lóðum nr. 53, 57 og 59 við Akralund og nr. 23 við Skógarlund er gert ráð fyrir tveggja hæða fjölbýlishúsum með möguleika á nýtingu rishæðar. Á hverri lóð er einn samfelldur byggingarreitur. Byggingar skulu umlykja inngarð með útivistarsvæði og leiksvæði, sem sýndur er á táknrænan hátt sem hringur í miðju byggingarreits og skal vera án bygginga. Unnt er að nýta byggingarreitina á mismunandi hátt með misstórum húsum sbr. skýringarupphrátt og módelmyndir.

Bílastæði eru innan lóða (kafla 3.1.3). Meginhluti bílastæða eru hornrétt á aðliggjandi húsagötur með aðkomu beint frá götu. Þar er kvöð um 3 m gangsstétt milli þeirra og forgarðs (sjá kafla 3.1.4). Aðkomuleiðir að bílastæðum innan lóðar eru á kostnað lóðarhafa.

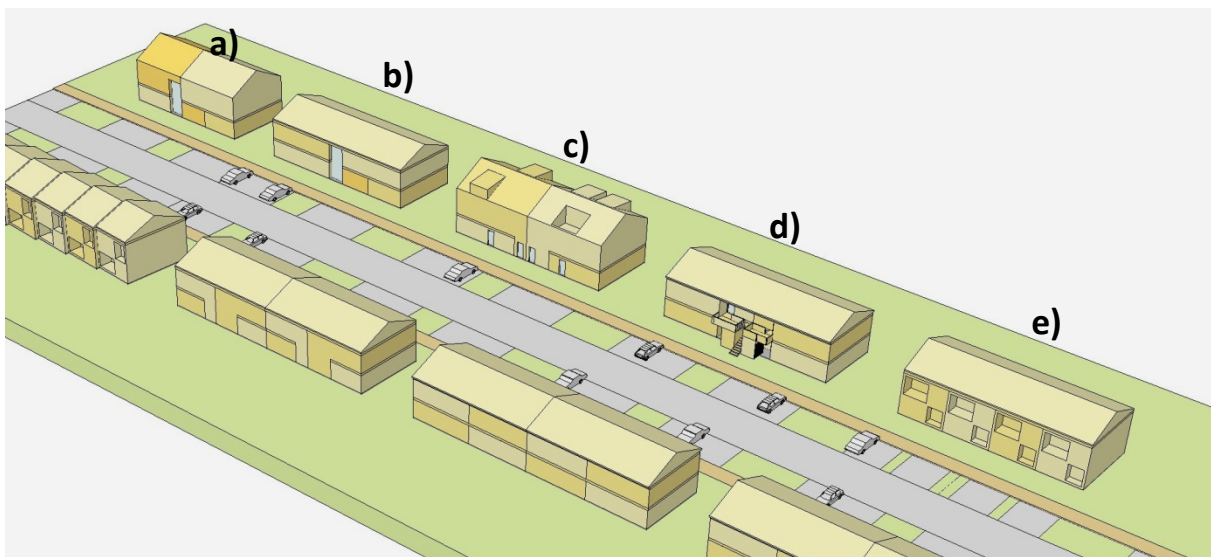
Byggingarreitir og viðmiðunartölur eru miðaðar við hefðbundin stigahús með tveim íbúðum á hverri hæð í hverjum stigagangi. Aðrar lausnir eru heimilar ef almennar kröfur um fjölda og gæði íbúða eru uppfylltar. Bent er á útfærslumöguleika með tveggja hæða íbúðum á efri hæð og í risi. Lóðarhafar og hönnuðir eru hvattir til nýsköpunar innan skilmála skipulagsins þannig að stutt verði við markmið um fjölbreytni og gæði íbúða og umhverfis.

3.2.1 HÆÐ HÚSA OG FORM

Þakgerð er frjálst innan þeirra marka sem sett eru um veggghæð og mænishæð. Þök geta verið flöt, einhalla og tvíhalla. Hámarksveggghæð húsa með einhalla þaki er 7,5 m annars vegar. Hæðir miðast við gólfkóta 1. hæðar skv. mæliblaði.



Mynd 5. Hæðir tveggja hæða fjölbýlishúsa og dæmi um nýtingu og þakform.



Mynd 6. Einföld skýringarmynd: Sami byggingarreitur og íbúðafjöldi – ólíkar útfærslur.

- a) Hefðbundið fjölbýlishús með aðkomu að íbúðum úr stigagangi. Litlar íbúðir á jarðhæð og tveggja hæða íbúðir á uppi.
- b) Hefðbundið fjölbýlishús með aðkomu að íbúðum úr stigagangi. Smáíbúð með sérinngangi á jarðhæð
- c) Sér inngangur í hverja íbúð á jarðhæð. Litlar íbúðir á jarðhæð og stærri íbúðir á 2. hæð.
- d) Opnar útitröppur, neðri hluti trappa sameiginlegur. Efri hluti trappa og aðkomusvalir sér fyrir hvora íbúð og undir þaki.
- e) Raðhús án bilgeymslu. Þrengri rammi en venja er í tveggja hæða raðhúsum. Einkagarður að húsabaki. Mögulegt er að blanda saman húsagerðum (t.d. hefðbundið fjölbýlishús og raðhús) innan settra marka (byggingarreitur, íbúðafjöldi, bílastæði).

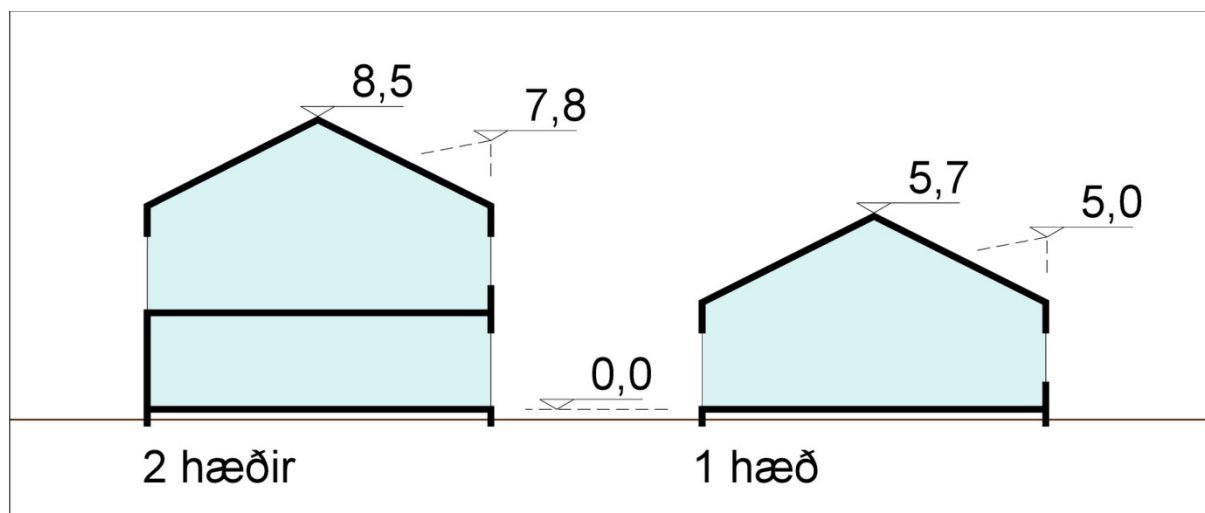
Ef rishæð er nýtt sem íbúðarrými er heimilt að setja kvisti á þök sem nemur um það bil 1/3 af þaklengd viðkomandi íbúðar. Kvistir mega fara upp fyrir hámarksveggshæð en skulu vera innan tilgreindrar mænishæðar. Ekki eru sett sérstök ákvæði um þakglugga í þakfleti. Bent er á möguleika á innfelldum þaksvölum. Handrið á þaksvölum má vera 7 m yfir gólfkóta 1. hæðar. Óheimilt er að útbúa sjálfstæðar íbúðir í risi.

4 SÉRBÝLISHÚS

4.1 SÉRBÝLISHÚS - ALMENN ATRÍÐI

4.1.1 HÆÐIR HÚSA OG FORM

Hámarkshæðir byggingarluta miðast við gólfhæð jarðhæðar (leiðsögukóta skv. mæliblaði). Gefin er upp hámarksveggghæð og hámarks mænishæð.



Mynd 7. Hámarkshæðir einnar og tveggja hæða sérbýlishúsa. Húsförmynd sýnd sem dæmi.

4.1.2 BÍLASTÆÐI OG BÍLAGEYMSLUR

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.

4.2 RAÐHÚS

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 skýringaruppdrætti og módelmyndum. 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 nágroñnum.

Á deiliskipulagsuppdrætti eru húsaeningar í raðhúsalengjum og markalínur sérafnotahluta lóða sýndar sem dæmi og almennt jafnbreiðar innan hvernar lóðar þar sem það á við. Misbreiðar einingar eru heimilar án deiliskipulagsbreytingar. Með því gefst færi á auknum fjölbreytileika í íbúðastærðum og –gerðum.

4.2.1 AÐGENGI AÐ BAKLÓÐUM

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 garðaáðgengi er sýnd táknrænt á deiliskipulagsupprætti. Útfærslu skal sýna á afstöðumynd aðaluppdráttá. Aðgengi að baklóðum er nauðsynlegt til þess að unnt sé að sinna framkvæmdum og viðhaldi baklóða án flutnings t.d. jarðefna eða garðaúrgangs í gegn um íbúðir. Kvöð um aðgengi að baklóðum er ekki skilgreind þar sem raðhúsalóðir liggja að opnu landi og útivistarsvæðum.

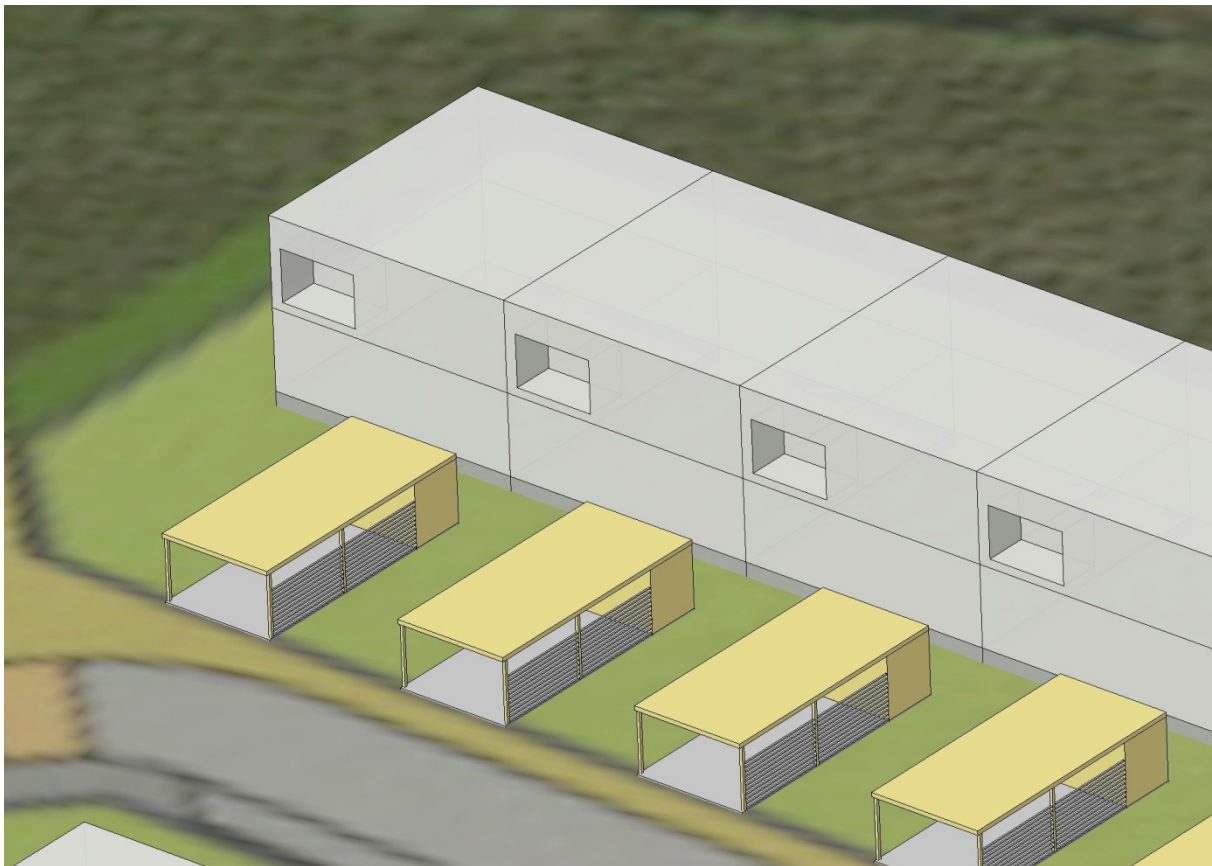
4.2.2 BÍLSKÚRAR OG BÍLSKÝLI

Ekki er gerð krafa um bílskúra eða bílskýli við raðhúsaíbúðir.

Á raðhúsalóðum eru byggingarreitir fyrir bílskýli milli aðalbyggingarreits og götu, merktir BS. Þar er heimilt að byggja opið bílskýli fyrir einn bíl 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 útigeymslu við enda skýlis undir sama þaki. Hámarkshæð þaks er 3,0 m yfir gólfhæð. Hámarksstærð 4x7,6 m. Mögulegt er að setja saman tvö og tvö bílskýli á mörkum sérafnotahluta lóða. Samræmi skal vera í útfærslu allra eininga innan lóðar, þ.e. sams konar bílskýli við allar íbúðir.

Bílskúrar skulu vera innan aðalbyggingarreits.

Ekki er heimilt að fresta byggingu bílskúra eða bílskýla.



Mynd 8. Dæmi um bílskýli á framlóð raðhúss.

4.2.3 R-1 RAÐHÚS Á EINNI HÆÐ

Byggingarreitir gefa kost á fjölbreyttum grunnmyndum svo sem L eða U laga grunnmynd sem mynda skjólgóð garðrými.

4.2.4 R-I-II RAÐHÚS Á EINNI EÐA TVEIMUR HÆÐUM

Á lóðum R I-II er ákveðinn sveigjanleiki til þess að mæta þörfum fyrir lítil einnar hæðar raðhús, t.d. um 100 m², og stórar fjölskylduíbúðir á tveim hæðum, t.d. um 200 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).

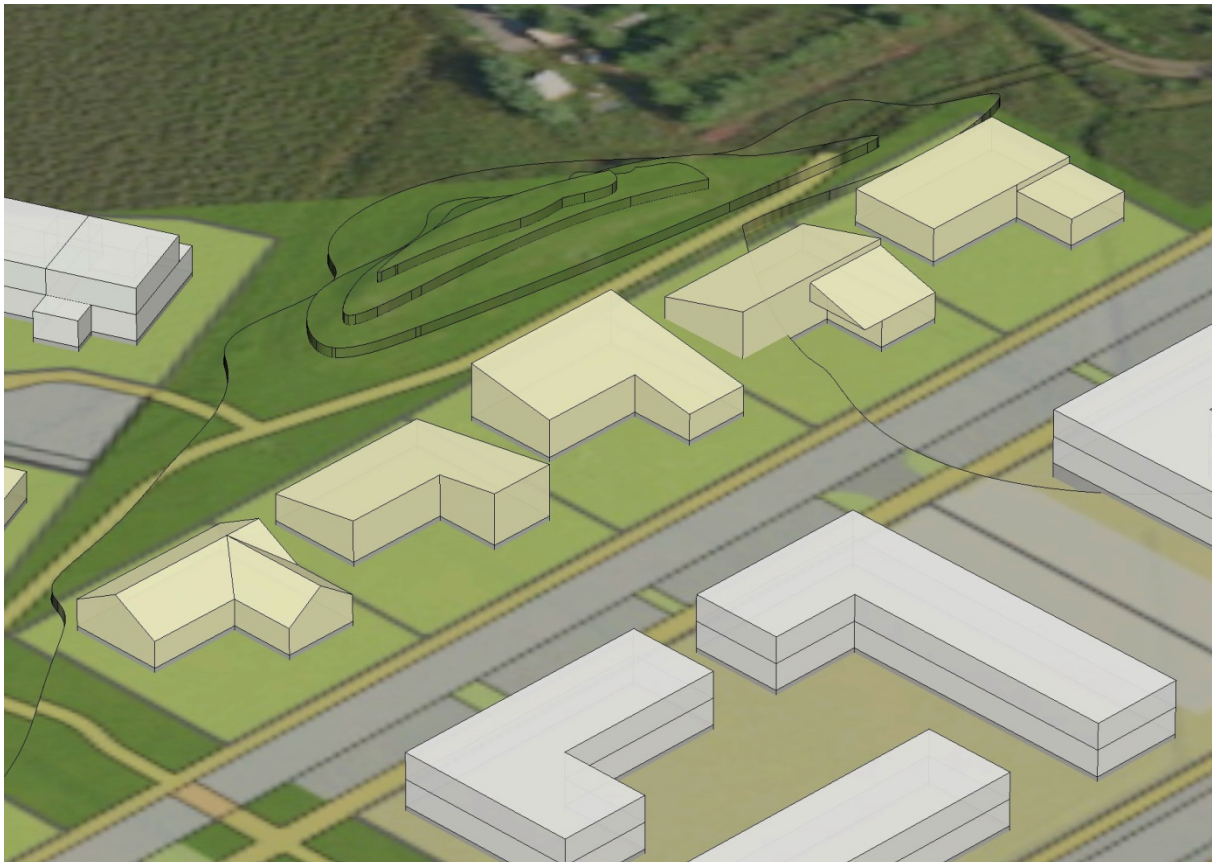
4.3 EINBÝLISHÚS

Hvert einbýlishús skal vera ein eign. Smáíbúðir eru heimilar og skulu þær vera óaðskiljanlegur hluti megineignarinnar.

Gera skal ráð fyrir sambyggðri bílgeymslu við öll einbýlishús.

4.3.1 E-I EINBÝLISHÚS Á EINNI HÆÐ

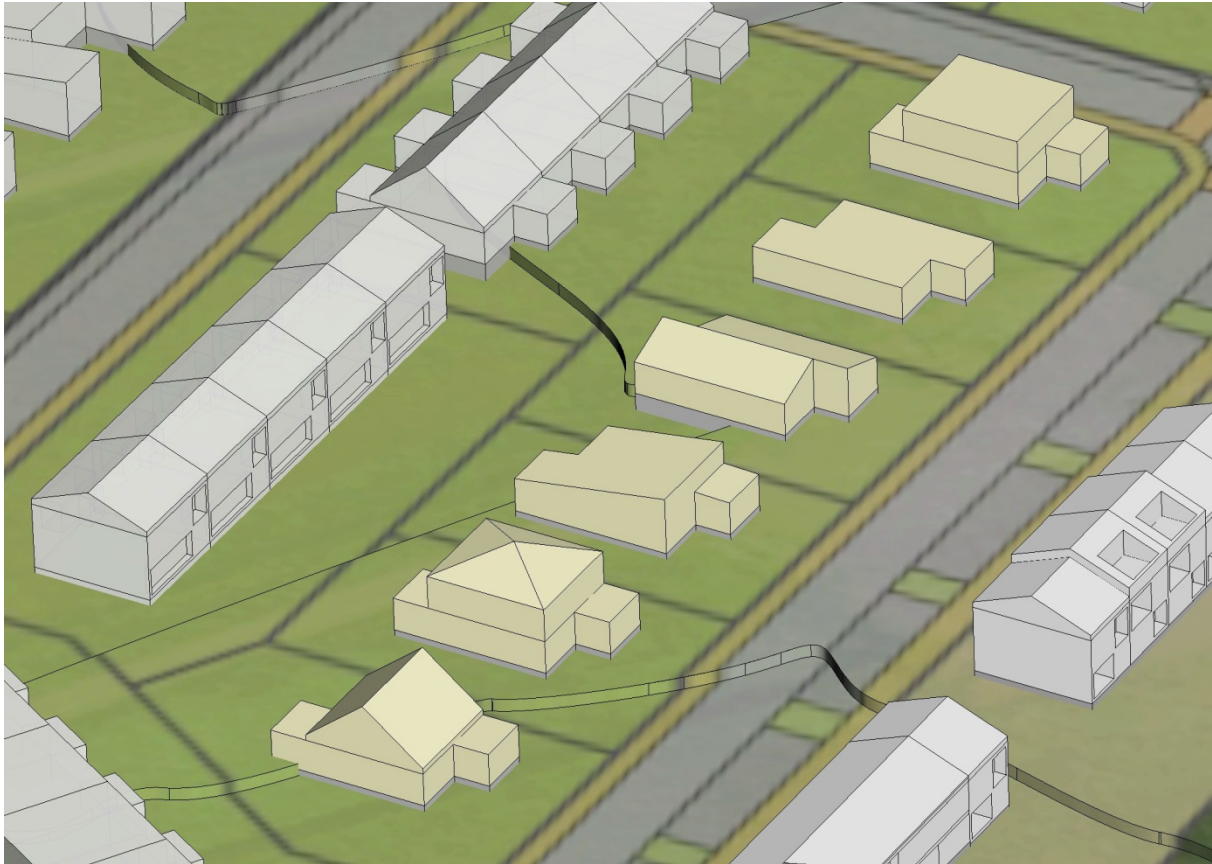
Byggingarreitir gefa kost á fjölbreyttum grunnmyndum svo sem L eða U laga grunnmynd sem mynda skjólgóð garðrými.



Mynd 9. Dæmi um útfærslu á lóðum E I. Ólík form sett á sama grunnflöt.

4.3.2 E-I-II EINBÝLISHÚS Á EINNI EÐA TVEIMUR HÆÐUM

Á lóðum E I-II er ákveðinn sveigjanleiki til þess að mæta þörfum fyrir lítil einnar hæðar einbýlishús, t.d. 120-150 m², og stórar fjölskylduíbúðir á tveim hæðum, t.d. 215-220 m².



Mynd 10. Dæmi um útfærslu á lóðum E I/II. Ólík form sett á sama grunnflöt.

5 KYNNING OG SAMRÁÐ

5.1 SKIPULAGSFERLI

5.1.1 KYNNING

Lýsing vegna fyrirhugaðrar deiliskipulagsvinnu við áfanga 3C og 5 í Skógahverfi var auglýst 6. maí 2021. Ábendingar sem fram komu gáfu ekki tilefni til grundvallarbreytinga á skipulagsdrögum.

Kynningarfundur um vinnslutillögur að deiliskipulagi áfanga 3C og 5 var haldinn 10. júní 2021.

5.1.2 AUGLÝSING OG AFGREIÐSLA

Fyllt í eftir framvindu.



Mynd 11. Einfalt landmódel. Dæmi um húsagerðir í áfanga 3C.

6 SAMÞYKKT OG GILDISTAKA

Deiliskipulag þetta var auglýst skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 með athugasemdafresti 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:

- Deiliskipulagsuppdráttur, tillaga dags. xx.xx.2021
- Skýringaruppdráttur, tillaga dags. xx.xx.2021

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

6.1 BREYTINGAR

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

Minni háttar breytingar frá deiliskipulagi, uppdrætti eða skilmálum, sem hafa engin eða óveruleg áhrif á nággranna 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 nággranna eða aðra hagsmunaaðila má fara með skv. 3. mgr. 44. gr. skipulagslaga.

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