

DELLISKIPULAG STOFNANNAREITS - KIRKJUBRAUT 39 AKRANESI -



GREINARGERÐ

FORSENDUR

Sá reitur sem skipulagið tekur til er á svæði M2 í aðalskipulagi og er alls 7.9 ha að stærð segir eftirfarandi:

"Alhliða miðbæjarstarfsemi og íbúðir. Miðað er við að miðbæjarstarfsemi verði að jafnaði á jarðhæð og íbúðir eftir því sem við á á efri hæðum. Á svæðinu er gert ráð fyrir meginhluta miðbæjarstarfsemi bæjarins, verslunum, þjónustuyrirtækjum og stofnunum auk íbúðarbyggðar. Stefnt er að því að bæjarmynd svæðisins frá Merkigerði að Stilholti verði lagðrand með nýbyggingum og endurbótum á gatnamannvirkjum þannig að miðbæjarumhverfi með skýrum og skjólfóðum göturýmum verði samfellt frá gamla miðbænum að Stilholti.

Auknu byggingarmagni skal mæta með gerð nýrra bílastæða í göturými, með samnýtingu og með bílagrymslum neðanjarðar þar sem aðstæður leyfa. Skilnaðar um fjölda bílastæða vegna aukinnar nýtingar skuli settar í delliskipulagi.

NÚVERANDI GREINARGERÐ DELLISKIPULAGS OG LÝSING Á SVÆÐINU

Gildandi greinigerð delliskipulag stofnannareits frá 1990 gerir ráð fyrir eftirfarandi: "Á þessari lóð er gert ráð fyrir að bensin og olusala verði lögð niður og þar rísi 3ja hæða verslunar- og skrifstofubygging eða stofnanabygging, sem taki mið af Kirkjubraut 37 og Heiðabraut 40 hvað hæð varðar. Nýtingarhlutfall lóðarinnar skal vera á milli 0,4-0,6. Byggingin skuli vera í sömu byggingarlínu við Kirkjubraut og bygging Pósts og síma."

Lóðin armarkast af Kirkjubraut og Háholti og lóðarmörkum við aðliggjandi lóðir. Framhlið lóðar er við verslunargötuna Kirkjubraut. Landeignanúmer lóðar er L131861 og staðgreinir 3000-1-00083202 Lóðarstærð 1732,0 m²

Markmið delliskipulagsins

Markmið delliskipulagsins er að byggja upp verslun- og þjónustuhús með hótellrekstri sem aðalinntak ásamt möguleika á annari ferðateigndri starfsemi t.d. verslun 1. hæð. Breyting á delliskipulagi felst meðal annars í að nýtingarhlutfall lóðar verður aukió frá eldri delliskipulagi úr 0,4-0,6 í 1,56 og byggt verði allt að 4. hæða hús og verði í götulinu.

SKULMÁLAR FYRIR BREVTT DELLISKIPULAG VEGNA KIRKJUBRAUT 39:

Notkun húsnæðis og lóðar - húsgærd, byggingarmagn og nýtingarhlutfall lóðar.

Lóðin er fyrir verslun og þjónustu. Innan skilgreinds byggingarreits má reisa byggingu sem verður á fjórum hæðum. Byggingarrettur er skilgreindur sem A og B reitir. Byggingarrettur A er skilgreindur um heildar bygginguna upp á þrjár hæðir samtals H=11m. Byggingarrettur B er skilgreining á svæði undir kjallara og að heimilt verði að byggja húsið að hluta upp á 4 hæðir samtals H=14m frá götu og 3m niður fyrir götu. Kjallari er óskilgreindur í rh. Bygging getur verið hvort heldur staðsteypt eða úr forsteyptum einingum. Innan lóðar verður komið fyrir bílastæðum. Húsið skal allt vera innan byggingareita. Þó mega þakkantur og svalir vera utan byggingarreits. Byggingarrettur skal vera í götulinu samnanber neðar á Kirkjubrautinni.

Aðallitur á húsi skal vera ljós og gluggar í dökklum lit eins og svartur/grár, brúnn eða á litrófinu milli þessara litra. Hægt er að þrjúta upp líti klæðningar með t.d. öðrum efnum og áferðum heldur en aðal klæðningarferni hússins.

Mesta hæð:

14,0 m yfir gólfkóta samkv. byggingarreit B

Pakgerð:

11,0 m yfir gólfkóta samkv. byggingarreit A

Rispök=<14°, einhalla 5°-10° eða flatt þak.

Pakkhalli:

0-14°

Fjöldi hótélherbergja:

Allt að 55 herbergi.

Hámarks nýtingarhlutfall

$\frac{2200}{1732} = 1,56$ nýtingarhlutfall miðast við A-rymi.

Gólfkóti:

2 - 5 cm yfir gangstétt framman við hús m.v. kirkjubraut.

Lóðarfráganur.

Gróður og yfirborð

Lóð verður öll malbikud og gangstéttar steypdar. Koma skal fyrir afgirtum sorpgrymslum í vesturhorni lóðar. Gert er ráð fyrir rútustæðum austan við sorpgrymslur. Aðföng eru frá lóð.

Bílastæði og umferð

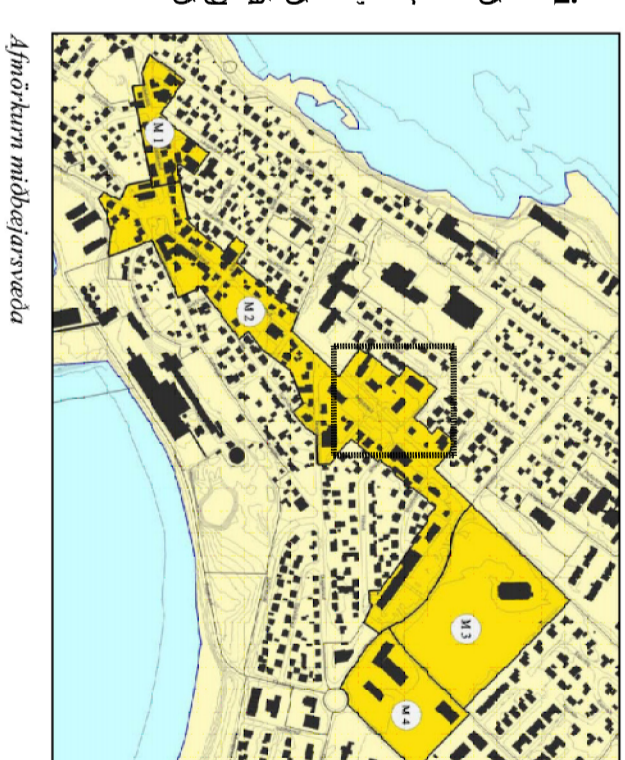
Hótellið er skilgreint sem "úrirstahótel" og þarf því mun minna af bílastæðum en t.d. ráðstefnuhótel. Lóðin er innan stofnannareits og er um samnýtingu bílastæða á svæðinu að ræða. Tíu bílastæði eru við Kirkjubraut framman við lóðina ásamt öðrum stæðum þar og 16 bílastæði eru innan lóðar. Samkvæmt gildandi delliskipulagi er gert ráð fyrir að lóðin Kirkjubraut 51 verði nýtt undir bílastæði. Samkvæmt skipulagsreglugerð nr. 90/2013 segir að sveitarstjórn skuli taka afstöðu um fjölda bílastæða sem skuli fylgja einstökum framkvæmdum. Viðmið skal vera 75m² á hvert bílastæði. Að auki eru rútustæði innan lóðar merkt á uppdrætti. Gegnumstreymi bíla er um lóðina frá kirkjubraut og út á Háholt með einstefnu.

Umferðaraukning er óveruleg á svæðinu vegna þessa, miðað við núverandi umferð á svæðinu. Lóðin stendur við kirkjubraut sem er umferðagata og ein aðal verslunar- og þjónustugata Akraneskaupstaðar.

Lagnir og fráveita

Lagnir nýs húss mun tengjast núverandi lagnakerfi á svæðinu svo sem vegna rafmagns og fl. gera má ráð fyrir að endurleggja lagnir inn á lóð vegna aukins byggingarmagns á lóðinni. Framkvæmdir skal vera unnin í fullu samræði við hlutadagandi stofnun og sveitarstjórn.

Gert verður lóðarbláð fyrir hönnun hússins þar sem gerð verður nánari grein fyrir málsetningu byggingarreits, hæðarkóta í m, bílastæðum inntökum veitna og fl.



Afnáttun miðbæjar svæða



Hluti Aðalskipulags Akraness 2005-2017

SKÝRINGAR:

	DELLISKIPULAGSMÖRK
	LÓÐARMÖRK
	BYGGINGARREITTUR A
	BYGGINGARREITTUR B
	HÚS TIL NIÐURRIS
	ÚTTVISTARSVEÐI
	ÍPRÓTTA- OG LEIKSVEÐI
	SPENNISTÖÐ
	MERKTAR GÖNGUBRAUTTR
	LÓÐARSTÆRÐ Í M2
	NÝTINGARHLUTFALL
	HÚSNÚMÉR

Delliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákveðið 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

_____ þann _____ 2018 og í _____ þann _____ 2018.

Tillagan var auglýst frá _____ 2018 með andgangsmálafésti til Auglýsing um gildistöku delliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnarráðsins þann _____ 2018.

C:			
B:			
A:			
nr.	Dags.	Af.	Breyting
Frumstærð blaðs A2			

AL - HÖNNUN EHF

co. Runolfur Þ. Sigurðsson Byggingarklúfur B.S.
Langebent 37 300 Akranes
Kf. 090157-2489
Sí. 431-3442 . 586-2933
Netfang: runolfur@alinn.is

Verkefni:

DELLISKIPULAG

KIRKJUBRAUT 39

Verkið:

Dags.	05.07.2018	Nr.	18-S-130	001
Hammak.	R.P.S	Tekur.	R.P.S.	Ath.
Samþ.				

TILLAGA AÐ BREVTTU DELLISKIPULAGI

Mkv 1:500



GILDANDI DELLISKIPULAG AF AF LÓÐINNI

Mkv 1:500

Skipulag samþykkt í bæjarstjórn Akranes þann 27.11.1990 auglýst í B-deild þann 20.03.1991

