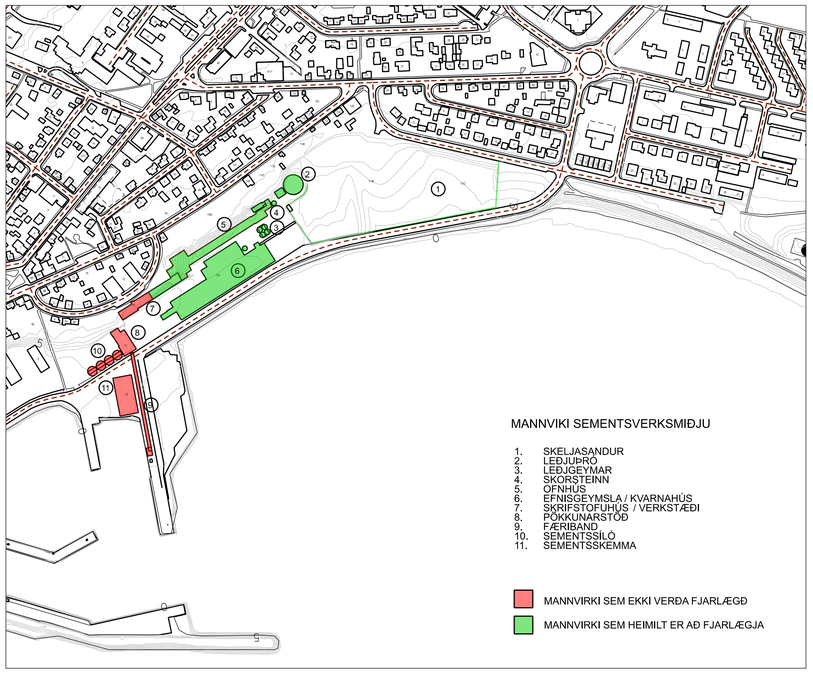
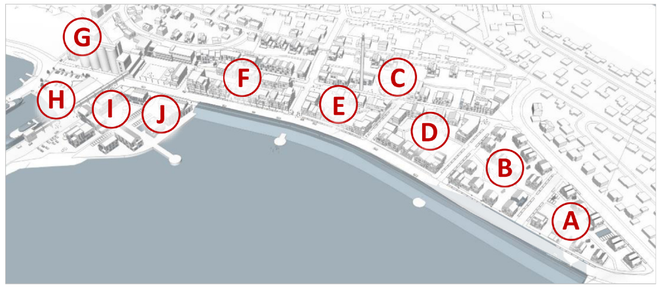
SEMENTSREITUR - DEILISKIPULAG

Breytingin nær til staðgreinireita 3000-1-00088404, 3000-1-00088403, 3000-1-00088308, 3000-1-00088307, 3000-1-00088303, 3000-1-00088306, Hafnarsvæði 2 (Nr. 220493) ásamt aðliggjandi lóðum á Suðurgötu og Mánabraut.



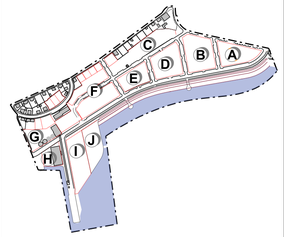
SKIPULAGSSVÆÐI Í DAG



REITASKIPTING

SKÝRINGARUPPDRÁTTUR Mkv. 1:2000

BREYTING A AÐALSKIPULAGI AKRANESS 2005-2017 FYRIR SEMENTSREIT OG HAFNARSVÆÐI, SAMÞYKKT Í BÆJARSTJÓRN 12.09.2017



REITASKIPAN

SKÝRINGAR:

- Núverandi byggingar
- Afmörkun deiliskipulagsreits
- Byggingarreitur nýbygginga
- Byggingarreitur ásýnd
- Byggingarreitur fyrir kjallara og bílakjallara
- Landfylling
- Lóðamörk
- Göngubraut
- Mænisstefna
- Leiðbeinandi skipting hæða
- Leiðbeinandi staðsetning gegnumaksturs eða göngutengingar
- Kvöð um göngutengsl
- Kvöð um almenna umferð
- XK Hæðir / kjallari
- Innkeyrsla í bílakjallara (leiðbeinandi)
- Gróður - staðsetning leiðbeinandi
- Leiðbeinandi staðsetning hjólastæða
- P Bílastæði
- Upprot í þaki / kennileiti
- (K=X.X) Leiðbeinandi hæðarkótar Endanleg kótasetning skal vera í samræmi við lágmarksgólfhæð á lagnaveitum (vegna flóðahættu)
- Núverandi byggingar sem má fjarlægja
- Leiðbeinandi staðsetning spennustöðva
- Útsýnisstaðir

Deiliskipulagið var auglýst samkvæmt 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá_____ til_____ var samþykkt í sveitarstjórn þann_____2017

_____

Samþykkt deiliskipulagsins var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann _____2017

SEMENTSREITUR

ALMENNAR UPPLÝSINGAR

Skipulagssvæðið er um 10 ha að stærð. Heildar athafnasvæði Sementsverksmiðjunnar var um 7 ha að stærð, en hluðið verður eftir hluta þess til starfsræktar sementsframleiðslunnar til ársins 2028. Skipulagssvæðinu markast af Suðurgötu í norðvestur, Jaðarsbraut í norður og strandlengjunni í austur. Til viðbótar kemur sláin Faxabryggja og fylling (stundum nefnd Sementsbryggja) og bryggja við Faxabraut 10 (stundum nefnd Akrabrygg/bryggja) sem er innan athafnasvæðis Faxaflóahafna. Deiliskipulagið er sett fram á þrennur uppdráttum og greinargerð.

SAGA

Sementsverksmiðjan á Akranesi var reist á árunum 1956 - 1958 og tók til starfa árið árs 1958. Allur vélbúnaður verksmiðjunnar var fengin frá fyrirtækinu F. L. Smith & Co A/S í Kaupmannahöfn. Bygging Sementsverksmiðjunnar olli miklu ásamt góðri framleiðslu hennar átti þátt í að efla og auka varanlega mannvirkjagerð á landinu, svo sem húsbygðingar, hafnarmannvirki, vega og ótal margt annað. Árið1993 var Sementsverksmiðju ríkisins breytt í hlutafélag og hét þá Sementsverksmiðjan ehf. Íslenskt sement ehf keypti svo verksmiðjuna af ríkisins ríkinu í október árið 2003. Salustu árlegar orðið mikill samdráttur í framleiðslu á sementi. Árið 2007 var metár þar sem framleidd voru 153 þúsund tonn af sementi, en hámarkar voru einungis framleidd 38,700 tonn árið 2008 og árið 2011 voru framleidd 32,000 tonn sem er um fjórðungur afkastagetunnar. Árið 2012 hófst innflutningur á sementi frá Norregi staðli framleiðslu.
Í Sementsverksmiðjunni stóðuðu árið 2009 um 50 manns ásamt 90 afleiddum störfum.

LANDNOTKUN –AÐALSKIPULAG

Bæjarstjórn Akraness áformar breytingu á Aðalskipulagi Akraness 2005-2017 til samræmis við áform um uppbyggingu á Sementsreit. Breytingin er í samræmi við fyrirliggjandi drög að endurskoðuðu aðalskipulagi Akraness. Aætlað var að endurskoðun aðalskipulags hefði teiað í gildi árið er deiliskipulag Sementsreits fyki. Þar sem dráttur varð á endurskoðun aðalskipulags var ákveðið að breyta aðalskipulagi fyrir Sementsreitinn. Samþykktarferli þeirra breytinga verður samhliða breytingu deiliskipulags.
Í breyttu aðalskipulagi segir ma. um Sementsreit: „Stefnt er að því að lóð Sementsverksmiðjunnar verði tekin undir íbúðabyggð og miðbæjarstarfsemi. Unnin verði þróunaráætlun um svæðið."

NÚVERANDI ÁSTAND

GERÐ BYGGÐAR - NÚVERANDI ÁSTAND

Byggðar á svæðinu eru aðmestu eldri verksmiðjubyggingar, vörugeymslur og önnur mannvirki tengd starfsemi verksmiðjunnar. Byggingarnar eru mismunandi gerðar s.s. tæknibúnð, leðjubrú, olíugeymar, steypt plön og geymar af ýmsu tagi. Stærð mannvirkja lengdum sementsverksmiðjunnar sáv. hjólaðra eru um 25.000 m³/ríkjanei í upplýsingum í fastefjaskrá.
Hluti svæðisins er uppskipunarhöfn fyrir sementsverksmiðjuna með tilheyrandi tæknibúnði og mannvirkjum. Fjögur sementssíló eru áberandi og er gert ráð fyrir að þau standi. Að sáðustu er að nefna skorsteinn sem gnæfir tæð mótra yfir svæðið og hefur verið tákmynd Akraness tá fjölda ára.

Mannvirki verða fjarlægð á áætlunartímabili á tíðum byggingum á Sementsreitnum, mat á kostnaði vegna viðhalds og niðurrifs. Auk þess er mátmis kostnaður vegna breytinga á Faxabraut. Þar er fyrst og fremst verið að tala um hækkun brautarinnar og grjótgarðs. Sjá skýrslu Marinetis „Sementsverksmiðjureitur. Kostnaðarmat framvæmna" dags. september 2015]
Það er mikilvægt að ekki verði mát út út sögr verksmiðjunnar. Hún skipar sess í atvinnusögu Akraness og raunar landsins alls.

GILDANDI DEILISKIPULAGSÆTLANIR

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir Sementsreit og byggð við Mánabraut. Faxabryggja, sem er innan skipulagssvæðis, er innan deiliskipulags Akraneshafnar sem var staðfest 13.10.1987. Þar segir um Faxabryggju (sem reyndar hetir Sementsbryggja á deiliskipulaginu): „Breikkun bryggju aeskileg þannig að um hana fari allar líðnaðar flutningar. Stefna ber að setja allar leiðhlur í bryggjuna í deiliskipulagsinu er eknig gert ráð fyrir landfyllingu sunnan við Faxabraut og þar gert ráð fyrir framtíðardrátt fyrir lagerskemmur og gáma. Sú landfylling er þó utan deiliskipulagssvæðis. Breyting verður gerð á skipulagsmörkum deiliskipulags Akraneshafnar til samræmis við deiliskipulag þetta.

Onnur aðliggjandi deiliskipulög eru deiliskipulag Akraturgsreits samþ. 10.7.1990 (með síðari breytingum), deiliskipulag Arnardalsreits samþ. 11.10.1988, Deiliskipulag Jaðarsbakka, Þróttu og útivistarvæðis samþ. 13.12.2005 og deiliskipulags Garðabrautar 2 og Jaðarsbrautar 23-25 samþ. 2.12.1992. Nýtt deiliskipulag Sementsreits hefur eikki áhrif á þessi deiliskipulög nema hvað varðar umferð.

MARKMIÐ

Markmið deiliskipulagsins er að efla Sementsreitinn, gefa honum nýtt lif og hlutverk með aukinni íbúðabyggð, verslun og þjónustu. Sementsreiturinn verður mikið fyrtástöng fyrir miðbæ Akraness og bætir úti og aðrið bæjarins. Svæðið hefur einstaka möguleika á að þróast með góðri blönduð nýtingarsu og ekki byggðar, íbúa, fyrirtækja og þjónustu. Í deiliskipulagsvinnu er lögð áherslu á fjölbreytni í úrlíti húsa og húsagerða. Hverfið verður þannig áþandi af lítl og skemmtilegur staður til að búa á og heimsækja.

- Lögð verði áherslu á tengsl byggðar við miðbæ, höfn og Langasand.
- Hverfi verði ma. til feðalýðsnustu t.d. með byggingu hótels áreitnum.
- Heilsistaðar göðtymnðir
- Útsýni yfir sjáinn
- Fjölbreyttar lausnar almenningsrýma með áherslu á sól, skjól og upplifun
- Leggja áherslu á gangandi umferð

Reiturinn mun byggjast upp á lítóngum á næstu árum og er áætlað að fyrst verði byggt meðfram Suðurgötu og Mánabraut auk þess sem gert er ráð fyrir hóteli á núverandi fyllingu við sementsbryggju.

INNTAK DEILISKIPULAGS

Helsta viðfangsefni deiliskipulagsins er að endurskilgreina fóðir á svæðinu og mynda heilstætt hverfi. Í breyttu deiliskipulagi er lóðunum skipt upp í tíu reiti. Nýtingarhlutfall (A-B nýmti) verður á bilinu 0,7 - 1,4.
Lögð er áherslu á að fletta nýrri byggð fallegja saman við þá byggð sem fyrir er. Einnig er ætlast við að skapa götur og almenningsými sem eru í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi. Tryggja verður gott aðgengi um svæðið fyrir gangandi og hjólandi umferð. Aðkoma akandi umferðar inn í bílakjallara skal vera lágstemmd og falla inn í byggðarmynstur svæðisins. Í tilloguinni er unnið með þá hugmynd að byggð þéttist eftir því sem nær dregur miðbænum, með stökum húsum næst Langasandi. Gert er ráð fyrir að hver reitur verði með sín sérkenni í útliti og þéttleika.
Í deiliskipulagsinu verða skilgreindar byggingarmörk og settir fram skilmálar fyrir hæðir húsa, landnotkun og nýtingarhlutfall. Þar er einnig skilgreindur fjöldi bílastæða og tilhögun þeirra, sem og fyrirkomulag stíga, gatna og opinna almenningssvæða. Settir eru fram skilmálar um hjólageymslur, hjólastæði, bílastæði, sorpgeymslur og fleira eftir því sem við á í sérskilmálum fyrir hverja lóð. Einnig skilmálar um notkun gróðurs og trjágróðurs.

SAMGÖNGUR

Svæðið liggur vel gagnvart samgöngum á Akranesi. Góðar tengingar eru við stofnbrautir og þeir gatnakerfið í kring mjög vel þá umferð sem bæstist við vegna uppbyggingarinnar. Lögð er áherslá á góðar göngutengingar um svæðið, en einnig tengsl við aðliggjandi svæði s.s Akratorg og Langasand.

RIF MANNVIRKJA

Heimilt er að fjarlægja eftirtaldandi mannvirki: Efnisgeymsla, Ofnhús, Kvarnahús, Skorsteín, Leðjugeymar og leðjuþró. Lagt er til að skoða vandlega hvort hægt sé aðhalda hlutum af þessum mannvirkjum, eða láta spor um mannvirki koma fram í útfærslu lóða.

ALMENNIR SKILMÁLAR

REITASKIPTING

Deiliskipulagssvæðinu er skipt upp í reiti reiti A-J auk nýbyggginga við Suðurgötu og Mánabraut.

STÍGAR

Stígar fyrir hjólandi og gangandi liggur í gegnum reiti A-G, og tengist stígakerfi bæjarins. Kvaðir eru um göngutengingar almennings gegnum lóðir á þrjúm stöðum og er gerð grein fyrir staðsetningu þeirra á uppdráttum. Aðrennsliser ehuri kósta og frankvæma gerð stígaina og bera ábyrgð á viðhaldi þeirra. Innheimt verða sérstakgjöld vegna þeisa.

BÍLASTÆÐI –BÍLGEYMSLUR

Í deiliskipulagi er reiknað með að heildarfjöldi bílastæða (á landi og í bílageymslum) verði:
-1 stæði á hverja 50 m² atvinnusvæðis
-1 stæði ávherja 150 m² húsnæðis fyrir hóteltarfsræni.
-1,3 stæði íbúð

Öll merkt stæði skulu vera innan lóðar, heimilt er að merkja eitt stæði á íbúð. Samsíða stæði í götum eru samnytt stæði og gestastæði og er eikki heimilt að merkja þau. Akranesbær mun sjáum gerð þeirra, rekstur og viðhald. Innheimt verða bílastæðagjöld vegna stæða í götum.

Gert er ráð fyrir bílageymslum á reitum B, C, D, E, F, og G. Bílageymslur skulu vera innan byggingarreita kjallara. Skábrautir að bílageymslum skulu vera innan lóða. Þau skulu vera innan byggingarreita og er bæðeinandi staðsetning þeirra sýnd á uppdráttum. Einnig er heimilt að tengja bílageymslumar beint við íbúðhúss. Ekki er þó vist að allar lóðir verði fullbyggðar í einum áfanga og er þá heimilt aðganga frá bráðabirgða bílastæðum á óbyggðum lóðahlutum. Við endanlega kótasetningu á mæðr- og hæðarblöðum skulu innkeyrslur í bílakjallara vera í samræmi við lágmarksgólfhæð á lagnaveitum (vegna flóðahaetu) og ákvarðað í samráði við Vegagerðina.

HÖNNUN BYGGINGA OG UPPDRÆTTIR - FORKYNNING Á BYGGINGARÁFORMUM

Mikilvægt er að fyðbreytileiki einkennir hlíðar húsa við götur. Mikilvægt er að byggingar mynni ekki einsleitan samheildar vegg heldur sé opgbroti rað í gegnum reiti þannig að hægt sé þróast með góðri blönduð nýtingarsu og ekki byggðar, íbúa, fyrirtækja og þjónustu. Í deiliskipulagsvinnu er lögð áherslá á fjölbreytni í úrlíti húsa og húsagerða. Hverfið verður þannig áþandi af lítl og skemmtilegur staður til að búa á og heimsækja.
Forðast skal endurteiningar í efnis- og litavali. Þakform, fyrirkomulag glugga og útfærslu svalahandriða, meiningar er að fara með útbyggingar og svalir á eríð hæðum til fyrir lóðamörk allt að120 cm. Þaksvalir eru aeskilegar þar sem aðstæður leyfa. Mikilvægt er að þak eða brotin upp í mismunandi þakgerðir. Þar sem þak eru flöt, skal leitast við að klæða þau grasi eða öðrum gróðri eða nýta sem þaksvalir þar sem það á við. Minni hátar svalagangar eru heimilir, en þó aðeins á hústöðum sem snúa frá götum. Kynna skal vel fyrirhugð byggingaráform með því að leggja fram fortekningar þar sem byggingaráform koma skýrt fram og rökstuðningur á því hvernig byggingarmar uppfylla markmið deiliskipulagsins. Byggingar og skipulagsformið hefur heimild til að hafna byggingaráformum, telji hún að fyrirhugð áform standist ekki kröfur deiliskipulagsins. Húsagerðir eru fjölbáar að öðru leyti en því sem þeisar skilmálar, mæðr- og hæðarblöð, þog og reglugerðir segja fyrir um. Hönnun húsa skal þaeta gerð umhverfáins og byggðarinnar. Stærðir og staðsetning á lóðum tekið mninháttar breytingum. Akranesbær gefur útmæli og hæðarblöð.

Á aðalupprátturm skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum skv. bygginargreglugerð. Þar skal sýna hæðatölur á landi, við hús og lóðamörk. Einnig skal sýna skjólsæl, skjólrík og opnar mannvirki sem skipta máli.

Kynna skal áform um uppbyggingu lóða í tveimur áfongum:
1. Fyrirspurnarteikningar í mkv. 1:100 eða1:200 ásamt þrívíddarupprátturm skal leggja inn til byggingarfulltrúa þar sem öll meginatriði byggingar koma fram. Gera skal grein fyrir efnisvali byggingja.
2. Endanlegar aðalupprátturir skv. byggingarreglugerð.
3. Teikningar landslagsarkitekta skulu fylgja aðalupprátturm

BYGGINGARREITIR OG HÆÐIR HÚSA

Byggingarreitir eru sýndir á deiliskipulagsuppdrátti og mælibláðum og skulu byggingar að öllu leyti vera innan þeirra nema annað sé teiið fram. Mátvikningar á deiliskipulagsuppdrátti eru bæðeinandi en verða gerðar upp á hæðar og mælibláðum.
Gefnar eru upp hámarks hæðir byggingja. Efstu þrúnir úrveggja mæa ekki fara upp fyrir tilgreindar hámarkshæðir en heimilt er að þ.ftu.hus, þ.ftrastæamstæður o.þ.h. fari 100 cm upp fyrir gefnar hæðir. Fjölði hæða er gefinn upp og ekki er heimilt að fjölga hæðum þó heiðarbæð sé innan uppgefinna hámarkshæða.

LÓÐAHÖNNUN

Teikningar landslagsarkitekta skulu fylgja aðalupprátturm. Samráð skal haft um landslagshönnun innan lóða og á bæjarbraut á skipulagssvæðinu, til að tryggja heildstætt yfirbragð. Gróður skal þekja a.m.k. 20-30% lóða (að frádregnum grunnflötu húsa og gönguleiðum).
Aðgengi hreyðhamðlaðs er að starfsemi og íbúðum skal vera gott. Kvaðir um gönguleiðir og aðgengi neyðarbíla kemur fram á mælibláðum.
Smáhýsi sbr. 2.3.5. gr í byggingarreglugerð eru ekki heimil á skipulagssvæðinu.

GÖTURÝMI

Göturými getur verið vel sem gramir ásar. Götuitré og bekk með runnum og öðrum fóðarúrgum eru heppileg í því sambæingi og er lagt til að nota mismunandi gólutre eftir því þvi sem við á. Akbrautir og bílastæði eru malbikuð en gangstéttir og gangstígar hellulagðar t.d. á þann hátt sem hentugast er hverju sinni. Lögð er áherslá á gólutre og sláa gera grein fyrir þeim við endanlega hönnun gatna. Gerðar verða sérstakar ráðstafanir við húsagötur til ámæringar um þar hraðatakmarkanir sem þar gilda. Almennlýsing s.s. gólulýsing skal vera lárbaus og taka tillit til þess að gólur eru þrengar, bílastæði og gróður í gólurými. Samræma skal gerðr ljósastaura og mæð að þá heðarmunur verði góð.

GRÓÐUR

Leitast skal við að gera yfirbragð skipulagssvæðisins grænt. Gólutré skulu gróðursett meðfram gólum á skipulagssvæðinu eins og kostur er. Leðbeinandi fjöldi og staðsetning þeirra eru sýnd á uppdráttu.

Gróður á lóðum skal vera fjölbreytur, þrí, runnar og beð auk grasþekju. Krafa er gerð um vandaðan frágang bílastæða og leitast skal við að þrjóta upp áspynd þeirra með gróði og skal hlutfall gróðurþekju á bílastæðum vera a.m.k. 5% af heiðarfláturmæli þeirra.

PÖK

Flöt þök nýbyggðra skulu (mega ojarnan) vera Ýgrð gróðurþekju, nema þar sem eru þaksvalir. Lyftustokkar og onnur tæknirými mega fara allt að 1,2 metra upp fyrir hámarkshæð. Mæniásteina halláþak þaka kemur fram á skipulagsuppdrátti. Frávikvegir er aðþokkaðsvæðin upp ámismunandi þakgerðir. Yfir þólna eða hæðar þess má rísa 200 cm fyrir upsbrotsþilklæðnaþak. Kennileiti eru merkt á skipulagsuppdrátti og þjóna þeim tilgangi að auka fjölbreytni byggðarinnar. Þeta ma t.d. áberandi svalir, útstandandi glugga eða þakform til að merkja staðinn sem sérstæ eða varðveitt sögu.

BYGGINGARMAGN

Hámarks byggingarmagn á hverri lóð kemur fram í töflu.

DREIFISTÖÐVAR OG LAGNIR

Útitenda og byggingi spennistöðva verður gerð í fullu samráði við veitufyrtæknir.
Lagnaleiðir jarðstrengja til og frá spennistöðvum skulu vera aðgengilegar til lagninngar og viðhalds.
Frávetta, hetit og kalt vatn skulu anna svæðinu fullbyggðu.
Kvaðir varðandi lagnir koma fram á uppdráttum og mælibláðum.

SORP OG ENDURVINNSLA

Sorpgeymslur skulu vera innan lóðar. Þær skulu skipulagðar þannig að þær stuðli að sjálfbærri meðhöndlun sorps með flokkun að leðarþjónu eftir krófum sveitarfélagsins.

REIÐHJÓLASTÆÐI - HJÓLAGEYMSLUR

Gert er ráð fyrir hjólageymslum í tengslum við íbúðir og starfsemi. Gera skal ráð fyrir að lágmarki 6 hjólastæðum fyrir hverja 1.000 m² íbúðarhúsnæðis. Að lágmarki skal vera 1 hjólastæði fyrir hverja íbúð. Við hönnun gatna skal gera ráð fyrir almennum stæðum fyrir reðhjól.

RAFBÍLAHLEÐSLA

Huga skal að útfærslu á rafbílahleðslu í götum og bílakjallurum. Æskilegt er að hægt sé að haða bíla í bílgeymslum og á merktum stæðum. Æskilegt er að hleðslustæði fjölbýlishúsa séu þannig uppsett að hleðsla tengist rafmagnsnotkun viðkomandi íbúðar. Æskilegt er að hraðhleðslustöð (DC) verði sett upp á skipulagssvæðinu. Sveitafélagið getur sett aukna kröfu um rafbílahleðslu eftir að deiliskipulagið er samþykkt.

UMFERÐ

Megin hugmynd skipulagsins er að skapa þæjarbrag, með húsum, götum og torgum. Hæg umferð, bílastæði við götur, gangstéttir og þjónusta skapa öruggt andrúmsloft. Megin aðkoma að reitnum verður frá Faxabraut en einnig verður aðkoma frá Jaðarbraut og Suðurgötu. Umferð um Faxabraut og húsagötur reitsins verður hæg með 30 – 40 km hámarkshraða. Faxabraut sem þátrframt er aðaðkomuvegur hafnarsvæðisins verður 7m á breiddi sem er áþjóðarlegt fyrir stærri bíla, en skal hönnuð á þann hátt að þátt stoðvni umferðar fari ekki yfir leyfðegan hámarkshraða með þrengingum og sveigjum og sýnilegu efnisvali og örygðsáhersluðm. Gert er ráð fyrir möguleika á aðkomu að bílgeymslum frá Faxabraut en vegna hæðarmunar getur sú aðkoma verið nauðsynleg.

HLJÓÐVIST

Með því að hafa umferðarhraða hverfisins 30 - 40 km á klst. er stuðlað að góðri hljóðvist á svæðinu. Randbyggð á reitum D, E og F bætir hljóðvist í hverfinu. Þar sem inngarðar nýta vel er hljóðskáðla. Ekki eru til tölur um umferðarhné á svæðinu.

SKUGGAVARP

Hæð byggðar á skipulagssvæðinu er 2-5 hæðir.
Gerðar voru myndir af skuggaupprátturm af tveimur ástimum : Vor (hausti) jafndægri og á sumarsólstöðum 21 jún. Miðað er við kl. 10.00, 13.00 og 17.00.

SJÓVARNARGARÐUR / LANDFYLLING

Náðunstaða vinnu við gerð deiliskipulags fyrir Sementsreit geir ráð fyrir landfyllingu austan Sementsbryggju og sjóvarnargarði meðfram Faxabraut. Efni fyllinga kemur frá vöðurkeindum efnis námum.

Landfylling:
Áætluð stærð landfyllingar er um 5000 m² og um 20.000 m³. Á landfyllingunni er gert ráð fyrir þjónustustarfsemi, hugsanlega í tengslum við ferðamannaþnuð.

Sjóvarnargarður:
Hlutverk sjóvarnargarðs er að skjála fyrirhugaðri byggð norðan Faxabrautar og auka útivistargildi strandlengjunnar í vestan við Langasand.
Vegna fyrirhugaðar íbúðabyggðar og spáum hækkandi sjávarstöðu var ákveðið að skoða hæðarlegu Faxabrautar og hugsanlega stækkun sjóvarnargarðs. Vegagerðin gerði frumtillögur að sjóvarnargarði meðfram Faxabraut, miðað við þær forsendur sem verið er að vinna í deiliskipulagi. (Mánabraut5=Sementsreitur Akranesi,~2016). Gert er ráðfyrir að varnargarðurinn verði 5000×6000m² að flatarmáli og um 22.000m³ og þegi frá fyrirhugaðri landfyllingu að Langasandi.

Deiliskipulagstillaga

	Lóðarstærð	Nýtingarhl. ofanjarðar	Fótspor bygginga og viðbygginga	Fjöldi hæða	Fjöldi hæða	Verð/íþjón./skrifst. m²	Þe-þj. %	Íbúð %	Íbúðir m²	Samtals m²	Kjallari m²	Bílastæði samtals	Bílastæði í götu	Bílastæði á lóð	Bílastæði í kjallara	Bílkjall. m²	Heild m² A og B rými	Nýtingarhl. heild	Fjöldi íb. hámark
Suðurgata	**5.238**	0,5							**2.414**	**2.414**		15		15			**2.414**		20
Mánabraut	**1.428**	0,8							**1.180**	**1.180**		24		24			**1.180**		10
Reitur -A	**5.636**	0,5	1.440			0	0%	100%	**2.880**	**2.880**	**450**	47	20	23	4	**150**	**3.480**	0,6	25
Reitur -B	**7.656**	0,5	1.385			0	0%	100%	**4.085**	**4.085**	**650**	63	24	35	4	**230**	**4.965**	0,6	31
Reitur -C	**6.532**	0,9	2.024			840	15%	117%	**4.857**	**5.707**	**800**	68	21	0	47	2.400	**8.907**	1,4	41
Reitur -D	**5.904**	1,4	2.134			0	0%	100%	**8.167**	**8.167**	**2.304**	112	32	12	68	3.600	**14.071**	2,4	68
Reitur -E	**3.978**	1,4	1.862			600	11%	89%	**4.986**	**5.586**	**1.282**	66	22	10	42	2.100	**8.968**	2,3	42
Reitur -F	**7.742**	1,7	3.994			1.991	15%	85%	**11.237**	**13.198**	**2.340**	161	42	12	93	4.650	**20.188**	2,6	93
Reitur -G (nýbygging)	7.000	0,5	640			600	19%	81%	**2.680**	**3.200**	**680**	7	7	14	14	700	4.540	0,6	22
Reitur -H (hafnarsvæði)	3.700	0,3	500	2		1.000	100%	0%	0	**1.000**		10					**1.000**	0,3	0
Reitur -I (hótel)	5.000	1,1	1.628	3,5		5.698	100%	0%	0	**5.698**	**1.628**	18					**7.326**	1,5	0
Svæði -J (landfylling)	5.050	1,0	1.420	3,5		5.090	100%	0%	0	**5.090**	**1.500**	34					**6.590**	1,3	0
Samtals allir reitir	**64.864**					**15.819**	27%	73%	**42.186**	**58.205**	**11.594**	**645**				**11.830**	**83.629**	1,4	**351**

NÚVERANDI ÁSTAND							
Gata	Nr.	Bár - hús	Bár - blikk	Lóð m²	Blikk. m²	B.m heild	Nýtingarhl.
Suðurgata	126	1938	1938	1660,4	554,2	63,9	618,1	0,37
Suðurgata	124	1944	1978	400	124,1	36	160,1	0,40
Suðurgata	122	1934		400	105	0	105	0,26
Suðurgata	120	1934		412	49,3	0	49,3	0,12
Suðurgata	118	1942		396				
Suðurgata	114	1920		600	83,7	0	83,7	0,14
Suðurgata	112	óbyggt	óbyggt	293				
Suðurgata	110	óbyggt	óbyggt	448				
Suðurgata	108	1948		450	237	0	237	0,53
Suðurgata	100	óbyggt	óbyggt					
Suðurgata	98	óbyggt	óbyggt					
Suðurgata	96	óbyggt	óbyggt					
Suðurgata	94	óbyggt	óbyggt					
Suðurgata	92	óbyggt	óbyggt					
Suðurgata	90	1934		475,3	162,9		162,9	0,34
Suðurgata	88	1929	1960	355	108,8	57,6	166,4	0,47
Suðurgata	82	1935		282	120		120	0,43
Mánabraut	3	1945	1962	353	88	32,4	120,4	0,34
Mánabraut	5	1932		274	181,2		181,2	0,66
Mánabraut	9	1933	1935	497	177,2	34,7	211,9	0,43
Mánabraut	11	1933	1960	446,1	245,4	23,8	269,2	0,60
Mánabraut	13	óbyggt	óbyggt					
Mánabraut	15	óbyggt	óbyggt					
Mánabraut	17	óbyggt	óbyggt					
Mánabraut	21	1940		210,7	125,4		125,4	0,60
Mánabraut	4	1925		702	129,1		129,1	0,18
Mánabraut	6a	1939	1945	293,2	94,2	34,4	128,6	0,44
Mánabraut	6b	1939	1945	330,6	94,2	24,6	118,8	0,36
Mánabraut	8	óbyggt	óbyggt					
Mánabraut	10	óbyggt	óbyggt					
Mánabraut	20	1957		1150	1705,3		1705,3	1,48

DEILISKIPULAGSTILLAGA								
Lóð m²	Auk þ.magn	Íb	2h	Hús m²	Blikk. m²	B.m heild	Nýtingarhl.	Athugasemdir / skilmálar
1660,4	144	144		554,2	63,9	762,1	0,46	Á lóð er heimild fyrir 3 íbúðum - nýr byggingarreitur
400				124,1	36	160,1	0,40	Óbreytt - hús með miðlungs varðveisluáð. *
400				105	0	105	0,26	Óbreytt - hús með miðlungs varðveisluáð. *
412				49,3		49,3	0,12	Óbreytt - hús með miðlungs varðveisluáð. *
396	286	140	112	293	34	286	0,72	Heimilt 2 íbúðir á lóð
600				83,7		83,7	0,14	Óbreytt - hús með miðlungs varðveisluáð. *
293	221	104	83	187,2	34	221,2	0,75	Heimilar 2 íbúðir á lóð
448	221	104	83	187,2	34	221,2	0,49	Heimilar 2 íbúðir á lóð
450				237	0	237	0,53	Heimilt að fjarl. Núv. bygginga. Leyfilegt - 2 íbúðir
754	470	235	235	470	470	470	0,64	Fjölbýlishús - leyfilegt að byggja tíðnar íbúðir
372	288	102	102	204	64	268	0,72	Heimilar 2 íbúðir á lóð
372	238	102	102	204	34	238	0,64	Heimilar 2 íbúðir á lóð
372	238	102	102	204	34	238	0,64	Heimilar 2 íbúðir á lóð
372	238	102	102	204	34	238	0,64	Heimilar 2 íbúðir á lóð
475,3				162,9		162,9	0,34	Óbreytt - hús með miðlungs varðveisluáð. *
355				108,8	56,7	165,5	0,47	Óbreytt - hús með miðlungs varðveisluáð. *
282				120		120	0,43	Óbreytt - hús með miðlungs varðveisluáð. *
353				88	32,4	120,4	0,34	Óbreytt - hús með miðlungs varðveisluáð. *
274				181,2		181,2	0,66	Óbreytt - hús með miðlungs varðveisluáð. *
497				177,2	34,7	211,9	0,43	Óbreytt - hús með miðlungs varðveisluáð. *
446,1				245,4	23,8	269,2	0,60	Óbreytt - hús með miðlungs varðveisluáð. *
475								Nýj lóð sem er nýtt fyrir bílastæði
469	200	100	100			200	0,43	Nýj lóð - einbýli
476	200	100	100			200	0,42	Nýj lóð - einbýli
210,7				125,4		125,4	0,60	Óbreytt - hús með miðlungs varðveisluáð. *
702				129,1		129,1	0,18	Óbreytt - hús með miðlungs varðveisluáð. *
293,2				94,2	34,4	128,6	0,44	Heimilt að fjarlægja, núverandi byggingarm. leyfilegt
330,6				94,2	24,6	118,8	0,36	Heimilt að fjarlægja, núverandi byggingarm. leyfilegt
316	200	100	100			200	0,63	Nýj lóð - einbýli
1002	630					630	0,63	Nýj lóð - fjölbýlishús á lóðir
1150				1705,3		1705,3	1,48	Skrifstofuhús - óbreytt

* Þrír flokkun Þerfa Faxaflóa Ilæja- og hólaðhnnum á Skipulaga Guðmundur L. Hafsteinsson Akraneskaupstaðar 2009)
Í deiliskipulagi þessu er gert ráð fyrir sömu flokkun. Húsin eru ekki friðuð, en vanda skal sérstakleg ef breyta á húsum eða byggja við.