

# SKÓGAHVERFI AKRANESI

## DEILISKIPULAG 3. ÁFANGA B SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR

TILLAGA – 18. október 2019



Skipulags- og umhverfissvið Akraness



**TEIKNISTOFA  
ARKITEKTA**  
GYLFI GUÐJÓNSSON  
OG FÉLAGAR ehf.  
arkitektar faí

# Efnisyfirlit

<b>1</b>	<b>Yfirlit</b> .....	<b>3</b>
1.1	Skipulagsvæði.....	3
1.2	Meginatriði skipulagtillögunnar .....	3
1.3	Breyting á aðalskipulagi.....	4
<b>2</b>	<b>Skipulagsákvæði</b> .....	<b>5</b>
2.1	Almenn ákvæði.....	5
2.1.1	Gæðakröfur .....	5
2.1.2	Nýtingarhlutfall.....	5
2.1.3	Byggingarreitir .....	5
2.1.4	Skilmálatákn á skipulagsupprætti.....	5
2.1.5	Frágangur lóðar .....	5
2.1.6	Sorpgeymslur.....	6
2.1.7	Hljóðvist og hávaðavarnir .....	6
2.1.8	Mæliblöð .....	6
2.1.9	Aðaluppdrættir.....	6
2.1.10	Vinnu- og sérteikningar.....	7
2.2	Sérákvæði.....	7
2.2.1	Skólabyggingar .....	7
2.2.2	Ofanvatnslausnir.....	7
2.2.3	Veitumannvirki .....	8
2.3	Götur og torg.....	8
2.4	Aðrir skilmálar .....	8
<b>3</b>	<b>Kynning og samráð</b> .....	<b>9</b>
3.1	Skipulagsferli .....	9
3.1.1	Kynning .....	9
3.1.2	Auglýsing.....	9
3.1.3	Afgreiðsla .....	9
<b>4</b>	<b>Samþykkt og gildistaka</b> .....	<b>10</b>
4.1	Breytingar.....	10

# 1 YFIRLIT

---

## 1.1 SKIPULAGSVÆÐI

---

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. Heildarflatarmál skipulagssvæðisins er 62 ha. Fyrir liggur deiliskipulag 1. og 2. áfanga hverfisins. Sérbýlishúsabyggð fyrsta áfanga er sem næst fullbyggð en fjölbýlishúsabyggð við Asparskóga er í byggingu. Unnið er að uppbyggingu annars skipulagsáfanga og endurskoðun á deiliskipulagi norðan hans en það svæði er nú skilgreint sem 3. áfangi.

Þriðji skipulagsáfangi Skógahverfis er í Garðaflóa í austurhluti hverfisins norðan byggingarsvæða 2. áfanga og nær upp að Þjóðvegi. Breyting er gerð á áfangaskiptingu hverfisins. Fellt er út deiliskipulag norðurhluta 2. áfanga, þ.e. þess hluta 2. áfanga sem er norðan núverandi framkvæmda- og uppbyggingarsvæðis. Í stað þess kemur þriðji áfangi og er heildarflatarmál hans um 28 hektarar (ha). Fyrsti hluti þriðja áfanga er áfangi 3B, stofnanasvæði hverfisins, skólasvæði fyrir hvers kyns skólastofnanir, sem þörf kann að vera fyrir í bæjarhlutanum. Íbúðarbyggð 3. áfanga verður unnin sem sjálfstæð deiliskipulagsáætlun.

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 norður 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.

Skipulagsuppráttur dagsettur 18. október 2019 er hluti deiliskipulagsins.

## 1.2 MEGINATRIÐI SKIPULAGTILLÖGUNNAR

---

Gerð var grein fyrir heildarmynd Skógarhverfis, helstu forsendum, markmiðum og tengslum við aðrar áætlanir í rammaskipulagi frá 2005. Rammaskipulagið er ekki lögformleg skipulagáætlun en hefur verið notað sem viðmiðun við skipulagningu hverfisins. Unnið er að endurskoðun deiliskipulagsramma Skógahverfis.

Skipulagssvæði áfanga 3B er 3,5 ha. Innan þess gert ráð fyrir um 3 ha skólalóð (29.558 m<sup>2</sup>). Í síðari skipulagsáföngum 3. áfanga hverfisins verður einnar til tveggja hæða blönduð byggð fjölbýlishúsa, raðhúsa og einbýlishúsa.

### OFANVATNSLAUSNIR

Við skipulag og byggingu næstu áfanga Skógahverfis verður 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 vatnstrásum sem leiða það 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 stórum regnviðburðum

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 farvegar sem mun taka við yfirborðsvatni og regnvatni úr regnvatnslögnum og leiða til vesturs og norðurs. Farvegurinn mun liggja að skólalóðinni og mun umhverfi hans nýtast sem útivistarsvæði og tenging skólastofnana við þau útivistarsvæði sem eru í næsta nágrenni, Garðalund í austri og skógrækt og Miðvogslæk í norðri. Stefna um fráveitukerfi ofanvatns er ekki bindandi og er blandað kerfi eða hefðbundið fráveitukerfi einnig mögulegt.

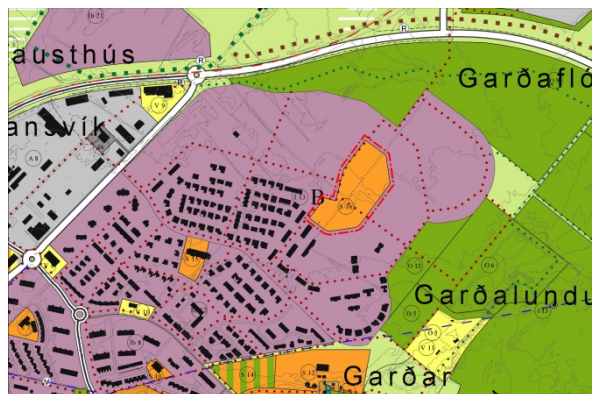
### 1.3 BREYTING Á AÐALSKIPULAGI

Stofnanasvæði Skógahverfis er á landnotkunarreit S 16 í Aðalskipulagi Akraness 2005-2017. Gert er ráð fyrir að svæðið verði stækkað til norðausturs úr 2,5 ha í 3.2 ha. Flatarmál landnotkunarreita aðalskipulags miðast m.a. við miðlínur aðliggjandi gatna og eru flatarmálstölur aðalskipulags því ekki nákvæmlega þær sömu og flatarmál deiliskipulagsvæða eða lóða.

Aðalskipulagi Akraness verður breytt samhliða auglýsingu deiliskipulags skólasvæðis S 16.



Gildandi aðalskipulag



Tillaga að breyttu aðalskipulagi

## 2 SKIPULAGSÁKVÆÐI

---

### 2.1 ALMENN ÁKVÆÐI

---

#### 2.1.1 GÆÐAKRÖFUR

Mikilvægt er að starfsemi mennta- og uppeldisstofnana sé í menningarlegu og vönduðu umhverfi. 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. Hús skulu felld vel að landi og taka mið af umhverfi og staðháttum.

Skipulags- og byggingarfulltrúi skal meta gæði bygginga sérstaklega við umfjöllun og afgreiðslu aðaluppdráttar og getur hafnað umsókn teljist hún ekki uppfylla almennar og sjálfsagðar kröfur að þessu leyti þó svo að viðkomandi hönnun uppfylli tæknilegar og mælanlegar kröfur reglugerða og skilmála að öðru leyti. Komi upp ágreiningur eða vafaatriði við afgreiðslu getur skipulags- og byggingarfulltrúi leitað álits skipulagsráðs eða annarra fagmanna við mat á þessum þáttum hönnunarinnar.

#### 2.1.2 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.

#### 2.1.3 BYGGINGARREITIR

Byggingarreitir eru skilgreindir á deiliskipulagsuppdrætti 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.

Fjarlægð milli húsa skal taka mið af gr. 9.7.5 í byggingarreglugerð.

#### 2.1.4 SKILMÁLATÁKN Á SKIPULAGSUPPDRÆTTI

Á skipulagsuppdrætti er táknylkill á hverri lóð þar sem fram kemur húsgerð, hæðafjöldi, fjöldi íbúða (á ekki við áfanga 3B), nýtingarhlutfall og lóðastærð.

#### 2.1.5 FRÁGANGUR LÓÐAR

Frágangur lóðar skal almennt 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. Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi eða grjóti út fyrir lóðamörk.

Ganga skal frá bílastæðum með bundnu yfirborði.

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 trjategundum 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.

### **2.1.6 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 húsa og lóðar.

### **2.1.7 HLJÓÐVIST OG HÁVAÐAVARNIR**

Skipulagsvæðið er í miðri íbúðarbyggð þar sem hámarkshraði bílaumferðar er 30 km/klst. Ekki er þörf fyrir sérstakar ráðstafanir til þess að uppfylla viðmiðunargildi um hljóðstig við hús á skipulagssvæðinu.

### **2.1.8 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. Vikmörk frá leiðsögukóta eru almennt um 25 cm (+/-). Í vissum tilvikum geta hæðarkótar þó verið bindandi vegna frárennislagna. Gefin er upp lega vatns- og frárennislagna og inntaka fyrir rafmagn og heitt vatn.

### **2.1.9 AÐALUPPDRÆTTIR**

Aðaluppdrætti skal leggja inn til samþykktar hjá skipulags- og byggingarfulltrúa. Þeir skulu vera í samræmi við meginmarkmið deiliskipulagsins, skilmála þess, mæliblöð svo og byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem við eiga.

Skólabyggingar og stofnanir á skipulagssvæðinu munu byggjast upp á löngum tíma. Með aðaluppdráttum fyrstu verkáfanga skal leggja fram megindrætti fyrirhugaðra bygginga á lóðinni og lóðarskipulags. Á aðaluppdráttum síðari byggingaráfanga skal jafnframt gera grein fyrir byggingum sem komnar eru og öðrum fyrirhuguðum byggingum.

Byggingar á stofnanalóðinni skulu mynda samhengi og heild. Samræmi skal vera í ytri efnisáferð og yfirbragði mannvirkja. 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.

### **2.1.10 VINNU- OG SÉRTEIKNINGAR**

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

## **2.2 SÉRÁKVÆÐI**

---

### **2.2.1 SKÓLABYGGINGAR**

Tæplega þriggja hektara skólalóð er við Asparskóga. Á lóðinni mega vera hvers kyns stofnanir og skólabyggingar s.s. leikskóli, grunnskóli og íþróttahús. Ekki eru sett ákvæði um fjölda bygginga, form eða útlit. Líklegt er að skólamannvirki verði byggð í áföngum á löngum tíma. Í upphafi skal leggja fram heildaráætlun um skipulag lóðar og líklegt fyrirkomulag og stærð bygginga í síðari áföngum.

Miðað er við að aðalaðkoma að stofnuninni verði frá torgi á norðurhorni Asparskóga. Æskilegt er að bygging myndi kennileiti á þeim stað.

Afmarkaður er stór byggingarreitur fyrir einnar til þriggja hæða byggingar. Heimilt er að hafa kjallara. Nýtingarhlutfall miðast við allt að 10.000 m<sup>2</sup> heildarbyggingarmagn. Miðað er við að byggingar nálægt norður-, austur- og suðurmörkum lóðar verði ein hæð en einnar til þriggja hæða á meginhluta byggingarreitsins. Ákvæði um eina hæð á jaðri byggingarreits eru sett vegna nálægðar við íbúðarbyggð. Mesta hæð bygginga skal miðast við venjulega/nauðsynlega lofthæð fyrir viðkomandi starfsemi og hefðbundið þakform, mænisþak, einhalla þak eða flatt þak. Kennileiti við aðalinngang skólans má vera hærra en almenn hæðarviðmiðun að öðru leyti.

Bílastæði eru tvenns konar. Annars vegar eru almenn bílastæði meðfram aðliggjandi götum og á torginu. Stæðin á torginu nýtast t.d. sem skammtímastæði fyrir leikskóla. Hins vegar skal gera ráð fyrir nægum fjölda bílastæða innan skólalóðar fyrir starfsfólk og gesti. Gera skal grein fyrir fyrirkomulagi og fjölda bílastæða á afstöðumynd aðalteikninga. Á skýringarmynd er sýnt dæmi um staðsetningu bílastæða innan lóðar.

### **2.2.2 OFANVATNSLAUSNIR**

Austan og norðan skipulagsáfangna 3B liggur nýr farvegur ofanvatns sem mótaður verður samhliða uppbyggingu hverfisins. Farvegurinn byrjar við Skógræktarveg þar sem nú er framræsluskurður. Hann verður lagður í bugðum nokkuð norðan við skurðinn og fram hjá skólalóðinni til norðurs að skurði sem þar er og rennur í Miðvogslæk.

Miðað er við að land í 3. áfanga verði hækkað um u.þ.b. 1 m. Fráveitukerfi regnvatns er ekki fullhannað en gert er ráð fyrir að regnvatn af götum og húspökum fari út í farveginn. Útfærslu þess, þ.e. hvort vatnsrásir verði á yfirborði eða í lögnum út fyrir lóð, skal ákveða í samráði við byggingarfulltrúa og ráðgjafa Akranesbæjar um blágrænar lausnir.

Leitast verður við að viðhalda núverandi grunnvatnsstöðu. Uppgröftur vegna mannvirkjagerðar á svæðinu verður nýttur til hækkunar á landi.

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 ekki háð deiliskipulagsákvæðum.

### **2.2.3 VEITUMANNVIRKI**

Á torginu við Asparskóga, framan við aðalaðkomu að skólabyggingum, er dælubrunnur fráveitu. Við hönnun torgsins skal leitast við að fela mannvirknið með veggjum og gróðri þannig að vel fari.

## **2.3 GÖTUR OG TORG**

Aðalaðkoma að skólasvæðinu er um Asparskóga. Á gatnamótum Asparskóga og Lækjarskóga er torg og er miðað við að aðalinngangur skólans verði frá því. Torgið mun nýtast sem aðkomuleið að stofnunum á lóðinni með nokkrum skammtímabílastæðum.

Sýnt er dæmi um aðkomu og bílastæði á torginu framan við skólalóðina. Miðað er við að torgið verði útfært nánar. Frávik frá skipulagslínunum innan torgsins kalla ekki á formlega breytingu á deiliskipulaginu.

## **2.4 AÐRIR SKILMÁLAR**

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.



## **3 KYNNING OG SAMRÁÐ**

---

### **3.1 SKIPULAGSFERLI**

---

#### **3.1.1 KYNNING**

Lýsing vegna fyrirhugaðrar deiliskipulagsvinnu við 3. og 4. áfanga Skógahverfis og breytingu á aðalskipulagi var auglýst 29. janúar 2019.

Kynningarfundir um skipulagsmál í Skógahverfi, þar á meðal skipulag áfanga 3B, voru haldnir 14. júní og 26. ágúst 2019.

Athugasemdir sem bárust og umræður á kynningarfundum gáfu tilefni til þess að breyta áfanga-skiptingu deiliskipulags 3. áfanga þannig að deiliskipulag stofnanasvæðis er unnið og auglýst á undan skipulagi íbúðarbyggðarinnar. Deiliskipulag og stækkun skólalóðar hefur ekki áhrif á þá skipulagskosti sem skoðaðir verða í næstu skipulagsáföngum.

#### **3.1.2 AUGLÝSING**

*Fyllt í eftir framvindu.*

#### **3.1.3 AFGREIÐSLA**

*Fyllt í eftir framvindu.*

## 4 SAMÞYKKT OG GILDISTAKA

---

Deiliskipulag þetta var auglýst skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 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 \_\_\_\_\_.

### 4.1 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 skilmálaum, 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.*