

SEMENTSREITUR

RAMMASKIPULAG



inngangur

Inngangur

Sementsreiturinn er lykilsvæði í framtíðaruppbyggingu á Akranesi og gefur möguleika á nýjum skipulagsáherslum í þróun nútímalegra íbúðarhverfa, fjölþætts atvinnulífs og breyttra samgönguhátta. Náðin við miðbæ, hafnarsvæði og Langasand skiptir sköpum og reiturinn liggur vel við sólaráttum og mikilfenglegu útsýni yfir Faxaflóa. Þar er mikilvægur tengipunktur milli gamals og nýs, hafs og lands, útivistar og atvinnusvæða.

Uppbygging á Sementsreit blæs lífi í gamla bæinn og samtengist núverandi byggð á spennandi hátt.

Framtíðarsýn

- Nýtt hverfi sem fangar staðaranda og tengir eldri byggð nýrri, til hagsbóta fyrir komandi kynslóðir.
- Fjölbreytt búsetu – og atvinnuumhverfi með félagslega fjölbreytni, lífsgæði, umhverfissvænan lífsstíl og lýðheilsu að leiðarljósi,
- Áhersla á nútímalegt, vel hannað búsetuumhverfi, með falleg og skjólgóð bæjarrými.

Leiðir

- Efling gamla miðbæjar með sterkara baklandi, sem styrkir fjölbreytta þjónustu og verslun og glæðir mannlíf.
- Blöndun byggðar með þjónustu og verslun í götuhæð, sem auðveldar íbúum aðgengi að daglegum þörfum.
- Endurvakning Akraborgarferju við ákjósanlega lendingaraðstöðu.
- Nýting mannvirkja og urðun án flutnings efnis um langan veg.

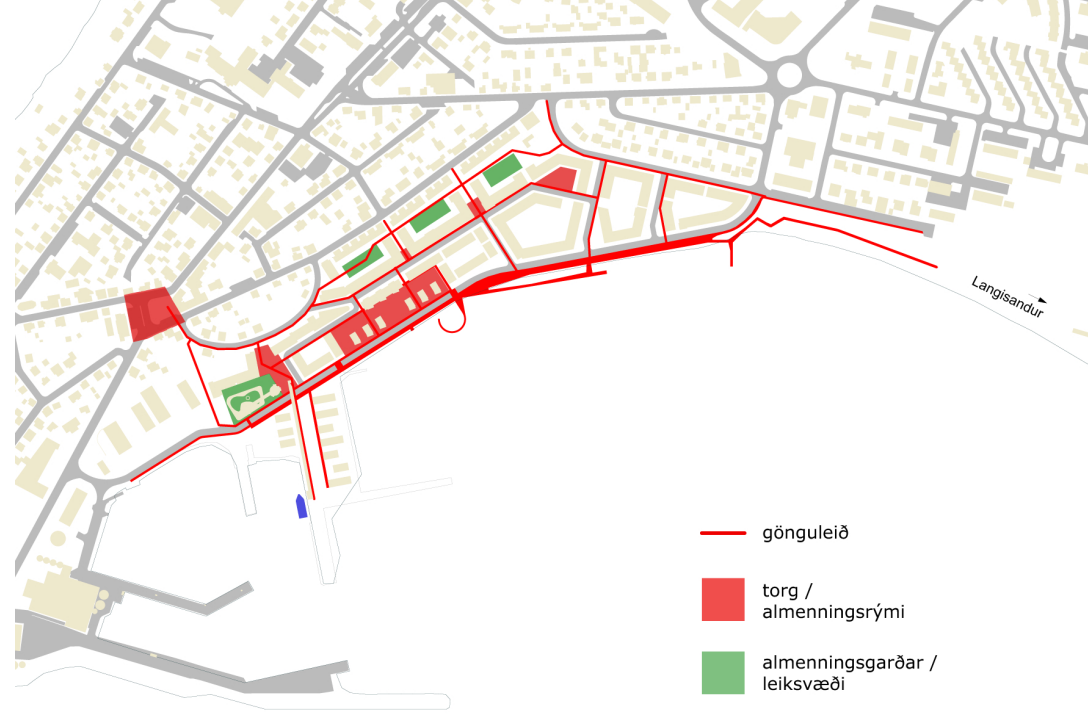


SEMENTSREITUR

RAMMASKIPULAG

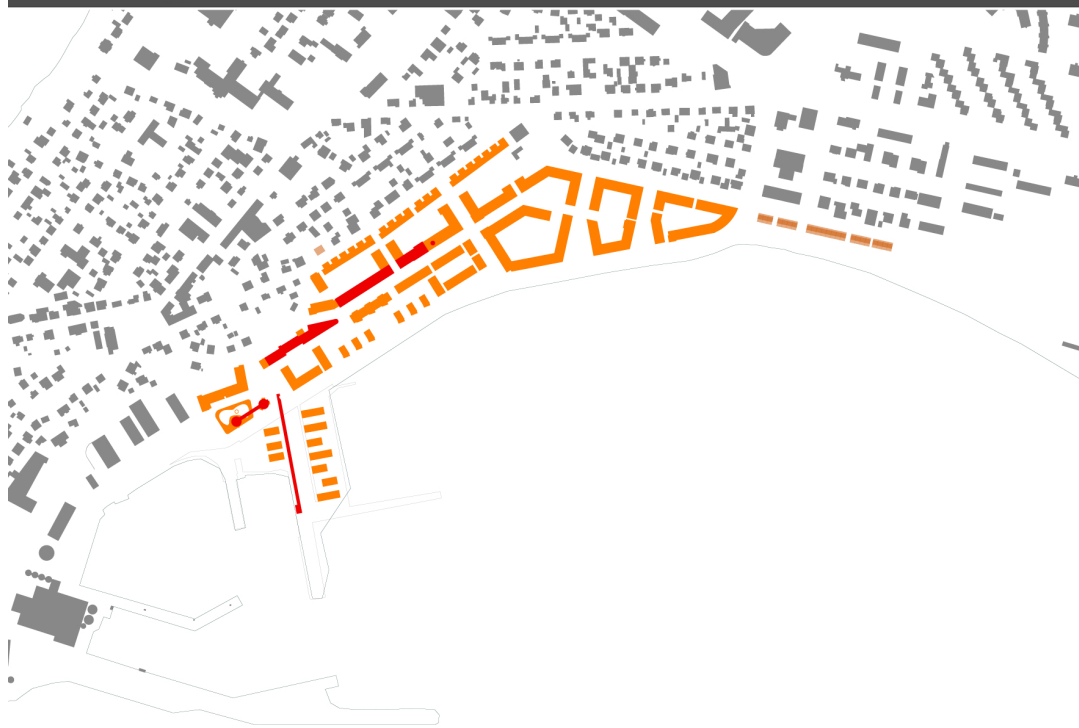


núverandi byggð

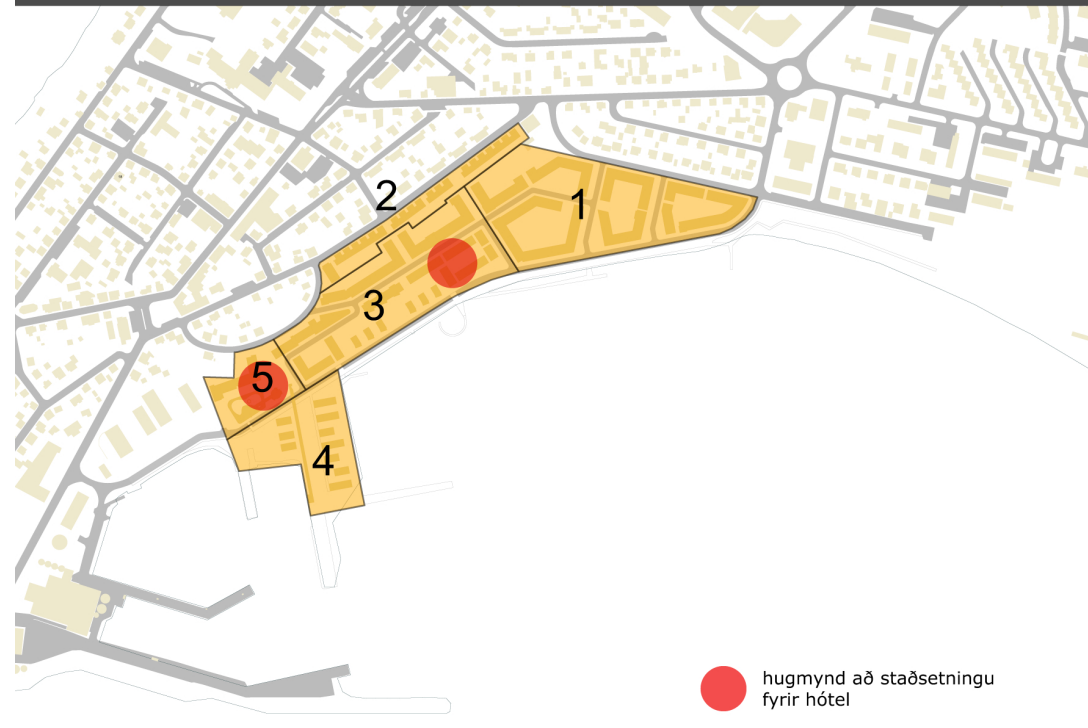


- gönguleið
- torg /
almenningsrými
- almenningsgarðar /
leiksvæði

göngutengsl og almenningsrými



nýtt byggðarmynstur



- hugmynd að staðsetningu
fyrir hótél

áfangaskipting



Byggðarmynstur

Í tillögu B er haldið í hluta mannvirkja á reitnum.

Byggingar og mannvirki Sementsreits ljá yfirbragði nýrrar uppbyggingar sérstakan staðaranda. Við mat á hvaða mannvirki er mikilvægt að halda í er litið til atvinnusögu, byggingarlistar, nýtingarmöguleika og miðbæjartengingar, ásamt hagkvæmni, tæknilegs ástands og umhverfissjónarmiða. Umhverfislegar áherslur felast m.a. í endurnotkun á mannvirkjum og blandaðri landnotkun. Áfram standa tvö sementssíló, færibandahús, skrifstofubygging/ verkstæði, ofnhús, skorsteinn og stoðir efnisgeymslu.

Í eldri hluta Akranessbæjar er byggðarmynstur og umhverfisgæði sem eru endurvakin, s.s. skýr göturými, stærðir götureita og lega gatna. Við mótun nýrrar byggðar er þrjónað við eldri byggð og nýbyggingar samtvinnaðar mannvirkjum Sementsreitsins sem áfram standa. Byggðin mótar bæjarrýmið og byggingar mynda falleg og skjólgóð götu- og garðrymi. Út á við verður líflegt göturými með gangstéttum, bílastæðum, hjólastæðum og útisvæðum. Inn á við mynda byggingar skjólgóða garða með einkasvæðum næst húsvegg ásamt sameiginlegum garð- og leiksvæðum, sem nýtast m.a. til leikja, ræktunar og grillaðstöðu og efla samkennd og lífsgæði íbúa og vistvænan lífsmáta. Íbúðir eru í bland við þjónustu og atvinnustarfsemi á götuhæð.

Reiturinn stallast í efra og neðra svæði og landhalli er tekinn upp í tröppum og með byggingum. Smágerð byggð er næst þeirri núverandi við Mánabraut, Suðurgötu og Jaðarsbraut og byggingar eru uppbrotnar í formi, þannig að sjá má yfir þær og milli. Yfirbragð nýju húsanna er í anda eldri byggðar í götumyndinni, en verður nútímalegra að garðrymi og á neðri stalli er yfirbragðið frábrugðið

og stærri byggingar sem laga sig að byggingum sem standa. Hæðarmismunur er nýttur þannig að ekið er á plani inn í bíl -og hjólageymslur sem eru að hluta neðanjarðar, undir sameiginlegum gördum. Á neðri stalli er byggð umhverfis nýtt útivistarsvæði, "upplifunarsvæðið". Minning um sementsverksmiðju og áhrif hennar á sílúettu bæjarins endurómar í eldri steinsteypumannvirkjum á milli nýbygginga. Mannvirkin verða þó gerð upp og fá nýtt útlit s.s. skrifstofubygging, verkstæði og ofnhús.

Tvö síló standa áfram. Ýmiss notkun þeirra er möguleg s.s., "planetariumbíó" (hvolfbaksbíó) sem sýnir t.d. makríltorfur, eða listasafn, með gangi meðfram sýningargripum í sýningarrými með upplýstum smáútbyggingum. Þá gæti síló nýst í tengslum við hótél að norðanverðu, með veitingastað í nýbyggingu milli sílóa á efstu hæð, þar sem útsýnis nyti yfir kaupstaðinn, Akrafjall og Faxaflóa! Á jarðhæð við síló er lág bygging, sem gæti hentað fyrir ráðstefnuhúsnæði og hótellanddyri.

Á Sementsbryggju verði áfram hafnarstarfsemi, sem tengst gæti menningartengdri ferðaþjónustu og Akraborgin myndi leggja þar að aftur.

Í sandgryfju er nokkuð hefðbundin randbyggð hreinnar íbúðarbyggðar. Slíkt byggðarmynstur gefur tiltölulega þétta, lága byggð. Nýbyggingar sitja á nýjum steinvegg sem endurspeglar gamla steinvegginn umhverfis sandgryfjuna. Austan sandgryfju, utan skipulagsreits er varpað fram hugmynd um staðsetningu íbúðarhúsa sem styrkja tengsl við Langasand.

Í efnisvali er leitað fanga í eldri byggð og verksmiðjuumhverfi. Þakform er fjölbreytilegt og sumstaðar mætti nýta þök til útivistar. Áberandi þök frá vissum sjónarhornum verði grasþök.

byggðarmynstur

Tengingar og almenningsrými

Um reitinn liggur samofið net samgangna fyrir akandi, hjólandi og gangandi og ólík almenningsrými.

Faxabrautin þjónar áfram hlutverki sem aðalakstursleið fyrir fyrirtæki vestan hafnarsvæðis, þar sem stórir bílar aka. Við hana verður verslun og þjónusta í götuhæð. Greið akstursaðkoma í hverfið verður frá Faxabraut, Mánabraut og Jaðarsbraut um hefðbundið gatnanet.

Steyptur kantur sjávarmegin við Faxabraut myndar öfluga strandleið milli upplifunarsvæðis og Langasands.

Almennt hafa götur bæjaryfirbragð, með götutrjám, hjólareinum og samsíða bílastæðum við gangstéttir. Akandi, hjólandi og gangandi er gert jafnhátt undir höfði.

Í færibandahúsi verður gönguleið frá bryggju upp að Mánabraut og Akratorgi um Sílósvæði.

Útivistar-, torg- og íþróttasvæði, “upplifunarsvæðið”, er ráðgert þar sem efnisgeymslan er. Stoðir úr efnisgeymsluhúsi standa eftir og afmarka svæðið á grunni efnisgeymslunnar ásamt nýbyggingum umhverfis.

Á stoðunum mætti koma fyrir lýsingu og listaverkum. Á svæðinu eru einnig stakstæðar byggingar, byggðar milli burðarstoða, sem geta hýst starfsemi s.s. upplýsingamiðstöð ferðamála, kaffihús og íbúðir á efri hæðum. Á svæðinu eru litlir boltavellir, púttvellir, körfuboltabúr og brettapallar. Vatn er þar til leikja og yndisauka. Upplifunarsvæðið, sem verður segull milli miðbæjar og Langasands, mun laða til sín unga sem aldna til samneytis, útivistar og skemmtunar utandyra, innan miðbæjarmarkanna.

“Skorsteinssvæðið” verður viðkomustaður þeirra sem eiga leið um efri hluta reitsins og almenningsgarða þar. Tröppur að Suðurgötu og lyfta þar tengja reitinn bænum. Ekið er inn í bílageymsluhús frá Skorsteinssvæði.

tengingar og almenningsrými

Áfangar – hótél

Um umbreytingarverkefni er að ræða og uppbyggingaráfangar ráðast m.a. af afhendingartíma mannvirkja samkvæmt samkomulaginu sem tilgreinir að öll mannvirki hafi verið afhent árið 2028.

Skipulagssvæðinu er skipt upp í fimm áfanga. Fyrsti áfangi er austast í sandgryfjunni þar sem þegar er gert ráð fyrir íbúðum á aðalskipulagi og annar áfangi á efra stalli við Suðurgötu. Uppbygging hæfist þannig með samtengingu við núverandi byggð. Þriðji áfanginn er á neðra stalli, við upplifunarsvæðið sem tengir reitinn Akratorgi og gamla bænum. Vestustu svæðin, við Sementsbryggju og síló, sem afhendast síðast, yrðu í fjórða og fimmta áfanga.

Í aðalskipulagi segir að íbúum fjölgi um 1800 til ársins 2025, þ.e. um 800 – 1000 íbúðir fram til ársins 2028. Stefna mætti að því að aðaluppbygging íbúða yrði á Sementsreit. Mikil fjölgun íbúa 60 ára og eldri er fyrirsjáanleg, en hátt hlutfall hentugra íbúða verður á Sementsreit fyrir þann aldurshóp, sem gæti aftur losað um stærri sérbyli austar í bænum.

Í raun er hótél vel staðsett víðast á reitnum, en sérstaklega vel færi á því á upplifunarsvæði og við síló, þar sem það myndi í báðum tilvikum efla miðbæjarmannlíf.

Tölulegar upplýsingar

Íbúðarhúsnæði 645 íbúðir.
Atvinnuhúsnæði 20.700fm.
Húshæðir 2 – 5.

áfangar – hótél



Mánabraut 20 Verkstæði Ofnhús Ný gönguleið - tröppur Ofnhús Nýtt bílastæðahús - lyfta Skorsteinn



Faxabraut

Suðurgata



Göturými milli ofnhúss og kvarnarhúss



Dæmi um nýja ásýnd Mánabrautar 20



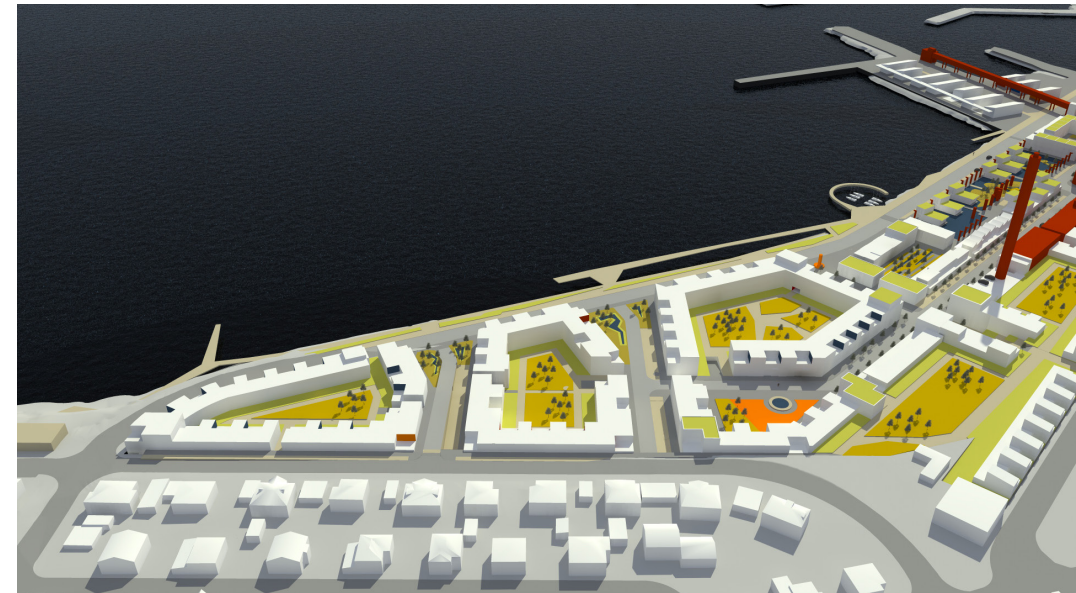
Miðsvæði, yfirlitsmynd



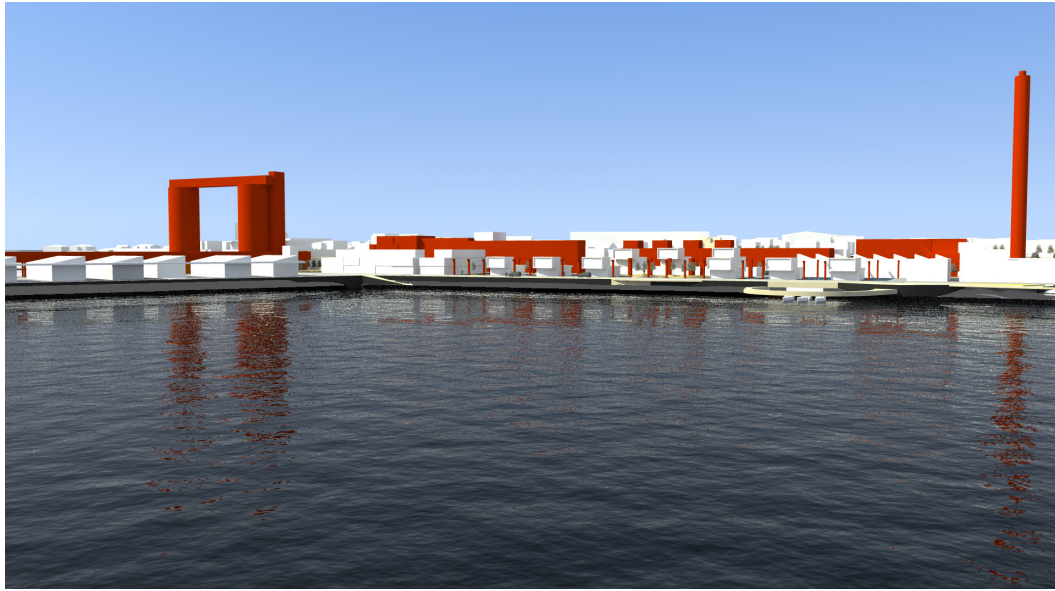
Sandgryfjan, yfirlitsmynd



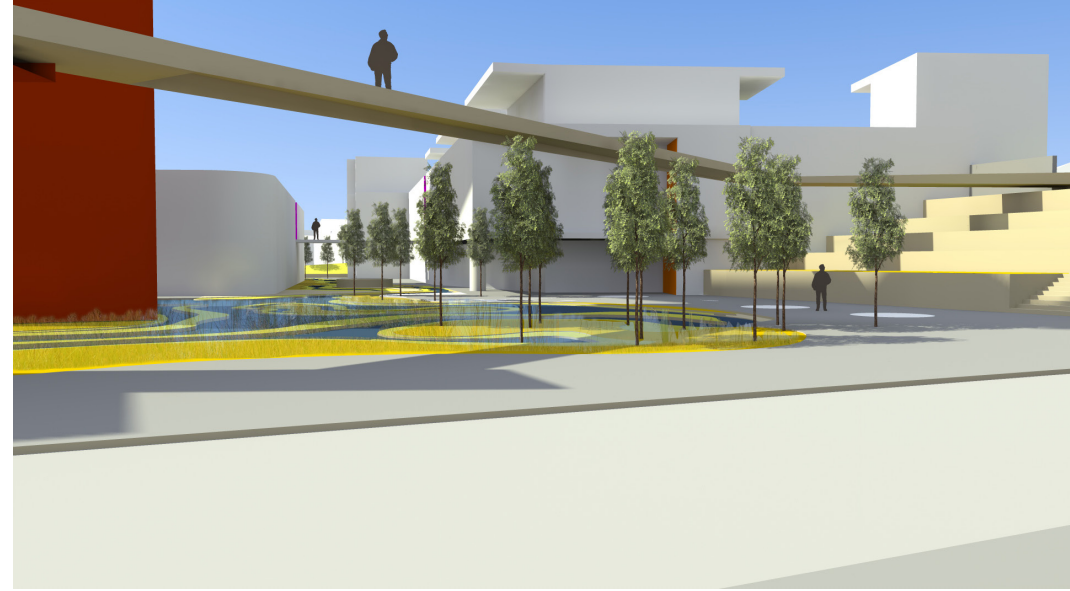
Yfirlitsmynd



Sandgryfjan, yfirlitsmynd



Ný ásýnd Akraness



Hótelgarður við Sementstanka



Horft eftir Faxabraut



Torgsvæði í Sandgryfju