



Sementsreitur

Lýsing fyrirhugaðrar breytingar
á aðalskipulagi

16. febrúar 2017

**TEIKNISTOFA
ARKITEKTA**

GYLFI GUÐJÓNSSON
OG FELAGAR ehf.
arkitektar faí

Meginatriði

- Stefna í gildandi aðalskipulagi:
 - ef breyting verður á rekstri eða staðsetningu sementsverksmiðjunnar verður svæðið tekið undir íbúðarbyggð eftir því sem aðstæður leyfa.
 - Í aðalskipulaginu er gert ráð fyrir að verksmiðjan verði áfram enda lágu ekki fyrir ákveðin áform um annað þegar skipulagið var unnið
- Breyting til samræmis við uppbyggingaráform
- Er í samræmi við drög að endurskoðuðu AS
- Breytingin tekin fram fyrir heildarendurskoðun m.a. vegna slyshættu af byggingum sem fyrirhugað er að rífa

HELSTU ÁHERSLUR BÆJARSTJÓRNAR VEGNA BREYTINGA Á SEMENTSREIT

- Landnotkun verði blönduð byggð íbúða og verslunar og þjónustu. Nýtingarhlutfall, hæðir bygginga og byggingamagn viðkomandi landnotkunarflokka verði ákvarðað í samráði við bæjaryfirvöld áður en vinna hefst.
- Lögð verði áhersla á tengsl byggðar við miðbæ, höfn og Langasand.
- Horft verði m.a. til ferðapjónustu t.d. með byggingu hótels á reitnum.

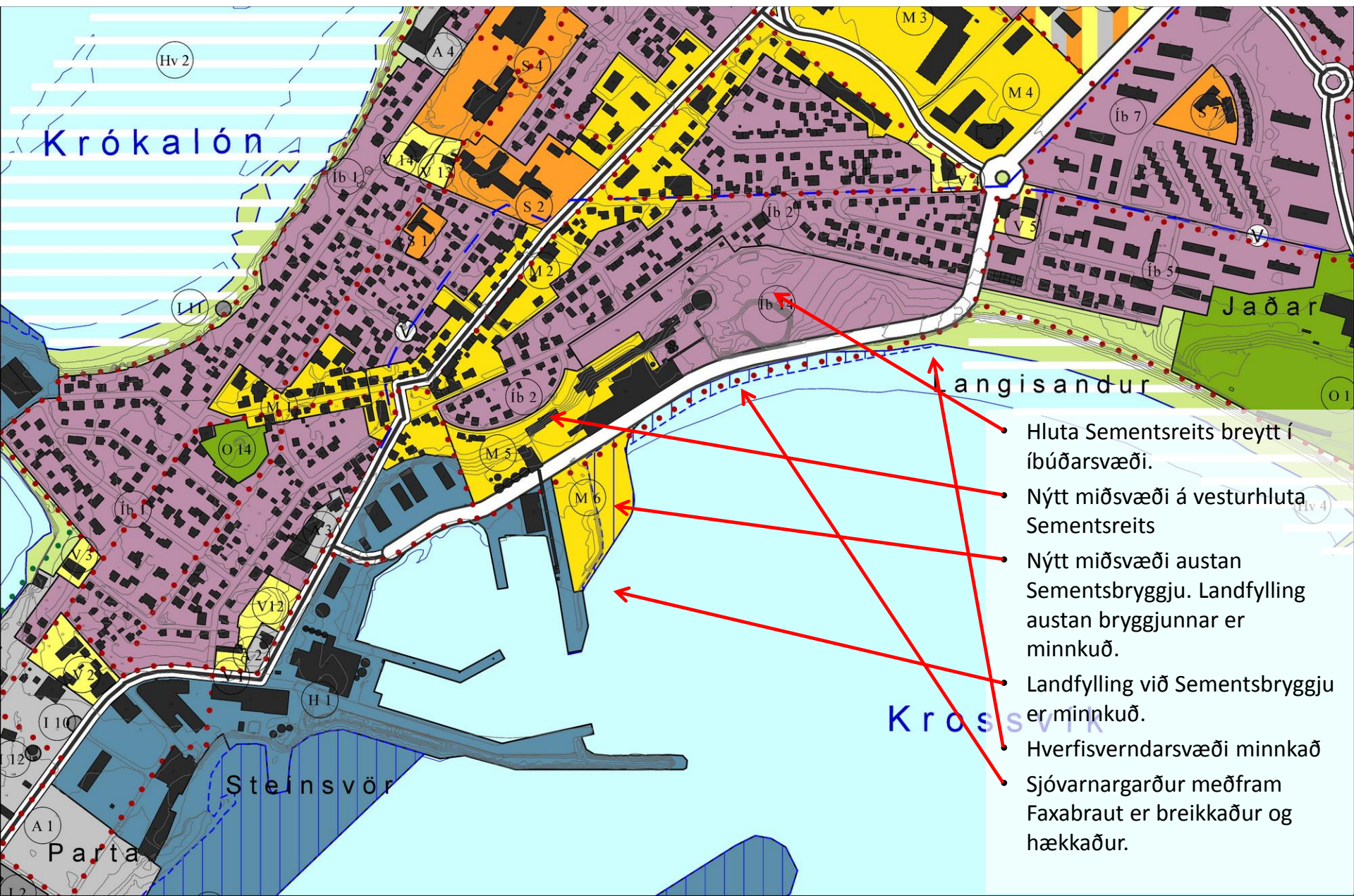
ÁHERSLUR VIÐ ÚTFÆRSLU DEILISKIPULAGS Á SEMENTSREIT

- Heildstæðar götummyndir
- Útsýni yfir sjóinn
- Fjölbreyttar lausnir almenningsrýma með áherslu á sól, skjól og upplifun
- Áhersla á gangandi umferð

Gildandi aðalskipulag



Drög að breyttu aðalskipulagi



angisandur

Krossvík

- Hluta Sementsreits breytt í íbúðarsvæði.
- Nýtt miðsvæði á vesturhluta Sementsreits
- Nýtt miðsvæði austan Sementsbryggju. Landfylling austan bryggjunnar er minnkuð.
- Landfylling við Sementsbryggju er minnkuð.
- Hverfisverndarsvæði minnkað
- Sjóvarnargarður meðfram Faxabraut er breikkaður og hækkaður.

Breytingar á skilmálum – drög – H 1

Nr.	Stærð	Breytt stærð	Svæði	Lýsing	Breytt lýsing	Gildandi skipulagsákvæði	Breytt skipulagsákvæði
H 1	13,5	10,9	Akraneshöfn	Fjölbreytt hafnarstarfsemi, fiskvinnsla, þjónusta og önnur hafnsækin starfsemi. Deiliskipulag hefur verið unnið fyrir hluta hafnar-svæðisins.	Óbreytt	Lokið skal gerð deiliskipulags hafnarsvæðisins. Höfn og athafnasvæði fyrir hafnsækna starfsemi, fiskiðnað og aðra athafnastarfsemi. N: 0,5.	Óbreytt
I 1	6,2	-	Sementsverksmiðjan	Verksmiðjubyggingar og sandþró.	Fellur út	Fullbyggt	Fellur út
Íb 14	1,0	4,9	Hluti Sementsreits.	Austasti hluti sandþróar Sementsverksmiðjunnar. Óskipulagt.	Sandþró Sementsverksmiðjunnar, hluti verksmiðjusvæðis og lóðir meðfram Suðurgötu. Deiliskipulag í vinnslu.	Miðað er við að hluti sandþróarinnar á núv. lóð sementsverksmiðjunnar verði tekinn til skipulagningar á síðari hluta skipulagstímabilsins. N: 20-30 íb/ha	Blönduð byggð íbúða og atvinnustarfsemi. Svæðið verði skipulagt í samhengi við M 5. Þétt byggð. Uppbygging skv. deiliskipulagi.
M 5		2,5	Hluti Sementsreits (nýtt svæði)		Meginhluti verksmiðjubygginga sementsverksmiðjunnar. Unnið er að þróunaráætlun svæðisins.		Blönduð byggð verslunar, þjónustu, atvinnufyrirtækja, menningarstarfsemi og íbúða. Svæðið verði skipulagt í samhengi við 119-Íb. Þétt byggð. Uppbygging skv. deiliskipulagi.
M 6		1,5	Við Sementsbryggju (nýtt svæði)		Austan sementsbryggju. Að hluta á landfyllingu.		Verslun, þjónusta, hótél og hafnsækin starfsemi. Uppbygging skv. deiliskipulagi.

Breytingar á skilmálum – drög - I 1

Nr.	Stærð	Breytt stærð	Svæði	Lýsing	Breytt lýsing	Gildandi skipulagsákvæði	Breytt skipulagsákvæði
H 1	13,5	10,9	Akraneshöfn	Fjölbreytt hafnarstarfsemi, fiskvinnsla, þjónusta og önnur hafnsækin starfsemi. Deiliskipulag hefur verið unnið fyrir hluta hafnar-svæðisins.	Óbreytt	Lokið skal gerð deiliskipulags hafnarsvæðisins. Höfn og athafnasvæði fyrir hafnsækna starfsemi, fiskiðnað og aðra athafnastarfsemi. N: 0,5.	Óbreytt
I 1	6,2	-	Sementsverksmiðjan	Verksmiðjubyggingar og sandþró.	Fellur út	Fullbyggt	Fellur út
Íb 14	1,0	4,9	Hluti Sementsreits.	Austasti hluti sandþróar Sementsverksmiðjunnar. Óskipulagt.	Sandþró Sementsverksmiðjunnar, hluti verksmiðjusvæðis og lóðir meðfram Suðurgötu. Deiliskipulag í vinnslu.	Miðað er við að hluti sandþróarinnar á núv. lóð sementsverksmiðjunnar verði tekinn til skipulagningar á síðari hluta skipulagstímabilsins. N: 20-30 íb/ha	Blönduð byggð íbúða og atvinnustarfsemi. Svæðið verði skipulagt í samhengi við M 5. Þétt byggð. Uppbygging skv. deiliskipulagi.
M 5		2,5	Hluti Sementsreits (nýtt svæði)		Meginhluti verksmiðjubygginga sementsverksmiðjunnar. Unnið er að þróunaráætlun svæðisins.		Blönduð byggð verslunar, þjónustu, atvinnufyrirtækja, menningarstarfsemi og íbúða. Svæðið verði skipulagt í samhengi við 119-Íb. Þétt byggð. Uppbygging skv. deiliskipulagi.
M 6		1,5	Við Sementsbryggju (nýtt svæði)		Austan sementsbryggju. Að hluta á landfyllingu.		Verslun, þjónusta, hótél og hafnsækin starfsemi. Uppbygging skv. deiliskipulagi.

Breytingar á skilmálum – drög - Íb 14

Nr.	Stærð	Breytt stærð	Svæði	Lýsing	Breytt lýsing	Gildandi skipulagsákvæði	Breytt skipulagsákvæði
H 1	13,5	10,9	Akraneshöfn	Fjölbreytt hafnarstarfsemi, fiskvinnsla, þjónusta og önnur hafnsækin starfsemi. Deiliskipulag hefur verið unnið fyrir hluta hafnar-svæðisins.	Óbreytt	Lokið skal gerð deiliskipulags hafnarsvæðisins. Höfn og athafnasvæði fyrir hafnsækna starfsemi, fiskiðnað og aðra athafnastarfsemi. N: 0,5.	Óbreytt
I 1	6,2	-	Sementsverksmiðjan	Verksmiðjubyggingar og sandþró.	Fellur út	Fullbyggt	Fellur út
Íb 14	1,0	4,9	Hluti Sementsreits.	Austasti hluti sandþróar Sementsverksmiðjunnar. Óskipulagt.	Sandþró Sementsverksmiðjunnar, hluti verksmiðjusvæðis og lóðir meðfram Suðurgötu. Deiliskipulag í vinnslu.	Miðað er við að hluti sandþróarinnar á núv. lóð sementsverksmiðjunnar verði tekinn til skipulagningar á síðari hluta skipulagstímabilsins. N: 20-30 íb/ha	Blönduð byggð íbúða og atvinnustarfsemi. Svæðið verði skipulagt í samhengi við M 5. Þétt byggð. Uppbygging skv. deiliskipulagi.
M 5		2,5	Hluti Sementsreits (nýtt svæði)		Meginhluti verksmiðjubygginga sementsverksmiðjunnar. Unnið er að þróunaráætlun svæðisins.		Blönduð byggð verslunar, þjónustu, atvinnufyrirtækja, menningarstarfsemi og íbúða. Svæðið verði skipulagt í samhengi við 119-Íb. Þétt byggð. Uppbygging skv. deiliskipulagi.
M 6		1,5	Við Sementsbryggju (nýtt svæði)		Austan sementsbryggju. Að hluta á landfyllingu.		Verslun, þjónusta, hótél og hafnsækin starfsemi. Uppbygging skv. deiliskipulagi.

Breytingar á skilmálum – drög - M 5

Nr.	Stærð	Breytt stærð	Svæði	Lýsing	Breytt lýsing	Gildandi skipulagsákvæði	Breytt skipulagsákvæði
H 1	13,5	10,9	Akraneshöfn	Fjölbreytt hafnarstarfsemi, fiskvinnsla, þjónusta og önnur hafnsækin starfsemi. Deiliskipulag hefur verið unnið fyrir hluta hafnar-svæðisins.	Óbreytt	Lokið skal gerð deiliskipulags hafnarsvæðisins. Höfn og athafnasvæði fyrir hafnsækna starfsemi, fiskiðnað og aðra athafnastarfsemi. N: 0,5.	Óbreytt
I 1	6,2	-	Sementsverksmiðjan	Verksmiðjubyggingar og sandþró.	Fellur út	Fullbyggt	Fellur út
Íb 14	1,0	4,9	Hluti Sementsreits.	Austasti hluti sandþróar Sementsverksmiðjunnar. Óskipulagt.	Sandþró Sementsverksmiðjunnar, hluti verksmiðjusvæðis og lóðir meðfram Suðurgötu. Deiliskipulag í vinnslu.	Miðað er við að hluti sandþróarinnar á núv. lóð sementsverksmiðjunnar verði tekinn til skipulagningar á síðari hluta skipulagstímabilsins. N: 20-30 íb/ha	Blönduð byggð íbúða og atvinnustarfsemi. Svæðið verði skipulagt í samhengi við M 5. Þétt byggð. Uppbygging skv. deiliskipulagi.
M 5		2,5	Hluti Sementsreits (nýtt svæði)		Meginhluti verksmiðjubygginga sementsverksmiðjunnar. Unnið er að þróunaráætlun svæðisins.		Blönduð byggð verslunar, þjónustu, atvinnufyrirtækja, menningarstarfsemi og íbúða. Svæðið verði skipulagt í samhengi við 119-Íb. Þétt byggð. Uppbygging skv. deiliskipulagi.
M 6		1,5	Við Sementsbryggju (nýtt svæði)		Austan sementsbryggju. Að hluta á landfyllingu.		Verslun, þjónusta, hótél og hafnsækin starfsemi. Uppbygging skv. deiliskipulagi.

Breytingar á skilmálum – drög - M 6

Nr.	Stærð	Breytt stærð	Svæði	Lýsing	Breytt lýsing	Gildandi skipulagsákvæði	Breytt skipulagsákvæði
H 1	13,5	10,9	Akraneshöfn	Fjölbreytt hafnarstarfsemi, fiskvinnsla, þjónusta og önnur hafnsækin starfsemi. Deiliskipulag hefur verið unnið fyrir hluta hafnar-svæðisins.	Óbreytt	Lokið skal gerð deiliskipu-lags hafnarsvæðisins. Höfn og athafnasvæði fyrir hafnsækna starfsemi, fiskiðnað og aðra athafnastarfsemi. N: 0,5.	Óbreytt
I 1	6,2	-	Sementsverksmiðjan	Verksmiðjubyggingar og sandþró.	Fellur út	Fullbyggt	Fellur út
Íb 14	1,0	4,9	Hluti Sementsreits.	Austasti hluti sandþróar Sementsverksmiðjunnar. Óskipulagt.	Sandþró Sementsverk-smiðjunnar, hluti verk-smiðjusvæðis og lóðir meðfram Suðurgötu. Deiliskipulag í vinnslu.	Miðað er við að hluti sandþróarinnar á núv. lóð sementsverksmiðjunnar verði tekinn til skipulagningar á síðari hluta skipulagstímabilsins. N: 20-30 íb/ha	Blönduð byggð íbúða og atvinnustarfsemi. Svæðið verði skipulagt í samhengi við M 5. Þétt byggð. Uppbygging skv. deili-skipulagi.
M 5		2,5	Hluti Sementsreits (nýtt svæði)		Meginhluti verksmiðju-bygginga sementsverk-smiðjunnar. Unnið er að þróunaráætlun svæðisins.		Blönduð byggð verslunar, þjónustu, atvinnufyrirtækja, menningarstarfsemi og íbúða. Svæðið verði skipulagt í samhengi við 119-Íb. Þétt byggð. Uppbygging skv. deili-skipulagi.
M 6		1,5	Við Sementsbryggju (nýtt svæði)		Austan sementsbryggju. Að hluta á landfyllingu.		Verslun, þjónusta, hótél og hafnsækin starfsemi. Uppbygging skv. deiliskipulagi.

Gildandi aðalskipulag



Drög að breyttu aðalskipulagi



- Ákvæði í gildandi aðalskipulagi:

*– Ef breyting verður á rekstri eða staðsetningu Sementsverksmiðjunnar sem dregur úr **landþörf** hennar á núverandi athafnasvæði verður það tekið undir íbúðarbyggð eftir því sem aðstæður leyfa. Í aðalskipulagi verður áfram gert ráð fyrir verksmiðjunni.*

- Stefnubreyting:

– Ekki verður gert ráð fyrir verksmiðjunni í aðalskipulagi

Áhrifamat – umhverfisskýrsla - drög

- Hafnir yfir ákveðinni stærð (og breytingar á þeim) eru háðar ákvæðum laga um mat á umhverfisáhrifum
- Breytingin á ekki við grunnvirki hafnarinnar heldur jaðra hafnarsvæðis og landnotkun aðliggjandi svæða

Áhrifamat – umhverfisskýrsla - drög

- Uppbygging á Sementsreit er í samræmi við markmið gildandi aðalskipulags
- Einstakir möguleikar á eflingu miðbæjar og byggingu miðlægrar íbúðarbyggðar á Akranesi
- Neikvæð umhverfisáhrif Sementsverksmiðjunnar hverfa
- Landfyllingar og sjóvarnargarður á röskuðu landi
 - Hvorki áhrif á ósnerta strönd né minjastaði

Áhrifamat – umhverfisskýrsla - drög

- Styrking bæjarmyndar – breytt bæjarmynd
- Aukinn fjölbreytileiki
- Bætt hagkvæmni í rekstri
 - Vöxtur innan núverandi byggðar
 - Núv. þjónustukerfi nýtast (með nauðsynlegum breytingum)
 - Drýgri nýting annarra byggingarsvæða
 - Skógahverfi fyrir fyrir sérbýlishús og lítil fjölbýlishús
 - Varla þörf fyrir Hausthúsaahverfi á skipulagstímabilinu

Aðalskipulag Akraness 2015-2027. U MÁ

Sementsreitir



	01	02
Viðfangsefni > V Matsþættir	Núll-kostur lðnaðarstarfsemi	Miðbæjar- og íbúðarbyggð á sementsreit
Náttúrufar - land, gróður, dýralíf	★ Engin áhrif	★ Aukinn gróður í breyttri byggð ★ Ný starfsemi án neikvæðra áhrifa á umhverfið
Íbúapróun	★ Háð gerð og umfangi atvinnustarfsemi - fjölda starfa	★ Aukið við byggingarland fyrir íbúðarbyggð og miðbæ - byggingarland er takmarkað innan bæjarmarka ★ Annað byggingarland innan þjóðvegjar endist lengur ★ Eykur fjölbreytni í íbúðarumhverfi og húsagerðum
Húsnæðisþörf	★ Engin áhrif	★ Nýir framkvæmda- og byggingarkostir í beinum tengslum við eldri byggð, gamla miðbæinn og útivistarsvæði. ★ 7,4 ha byggingarland bætist við undir íbúðir og miðbæ
Þjónustukerfi	★ Lítil áhrif, háð starfsemi	★ Stækkun, útvíkkun aðliggjandi þjónustukerfa ★ Bílaumferð. Hugsanleg aukning en miðlæg staðsetning íbúða og blönduð byggð lágmarkar umferðarþörf
Efnahagur, hagkvæmni	★ Háð umfangi atvinnustarfsemi og fjölda starfa ★ Miðlæg atvinnustarfsemi, stutt vinnusókn m.m.	★ Byggt við fyrirbyggjandi þjónustukerfi, sem eru til staðar á svæðinu og við það ★ Nýir íbúar, möguleg uppbygging atvinnustarfsemi, auknar tekjur bæjarsjóðs ★ Kostnaður við þjónustukerfi ★ Kostnaður við niðurrif og förgun
Bæjarmynd	★ Sementsverksmiðjan er áberandi og grófgerð í bæjarmynd Akraness ★ lðnaðarstarfsemi gæti haft neikvæð áhrif á miðbæ, hafnarstarfsemi og umferð	★ Endurbætt umhverfi í mælikvarða gamla bæjarins. Bætt ímynd bæjarins. ★ Miðbæjarstarfsemi gæti stuðlað að endurlifgun gamla miðbæjarins
Menningarminjar	★ Engin áhrif	★ Viss ummerki um sementsverksmiðjuna kunna að hafa minjagildi
Niðurstaða:	✗	✓

- ★ Jákvæð áhrif
- ★ Neikvæð áhrif
- ★ Engin áhrif á ekki við
- ★ Óviss áhrif
- ★ Háð útfærslu