AÐALSKIPULAG AKRANESS 2005-2017

Gildandi skipulag

Breytt skipulag — Mörk breytinga — Mkv.: 1:10.000

N

Skýringar

- Mörk skipulagssvæðis
- Íbúðarsvæði
- Íbúðarsvæði, blönduð byggð
- Svæði fyrir þjónustustofnanir
- Miðsvæði, miðbær
- Verslunar- og þjónustusvæði
- Athafnasvæði
- Hafnarsvæði
- Iðnaðarsvæði
- Óbyggð svæði
- Opin svæði til sérstakra nota
- Sorpförgunarsvæði
- Hverfisverndarsvæði
- Náttúruverndarsvæði
- Landfylling
- Fornminjar
- Merking landnotkunarreita
- Blönduð landnotkun
- Skipulagi frestað
- Stofnbraut
- Tengibraut
- Stofnstigur innan byggðar
- Megin útivistarstigur
- Megin útivistarstigur og reiðleið
- Reiðleið
- Flutningslínur rafveitukerfis (Loftlínur)
- Flutningslínur rafveitukerfis (Jarðstrengir)
- Aðveitulögn hitaveitu
- Aðveitulögn vatnsveitu
- Útrás fráveitu

Breyting á aðalskipulagi - Sementsreitur, hafnarsvæði

Bæjarstjórn Akraness áformar breytingu á Aðalskipulagi Akraness 2005-2017 til samræmis við áform um uppbyggingu á svo kölluðum Sementsreit. Breytingin er í samræmi við fyrirliggjandi drög að endurskoðuðu aðalskipulagi.

Í gildandi aðalskipulagi frá 2005 er stefna um að ef breyting verði á rekstri eða staðsetningu sementsverksmiðjunnar verði 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.

Þeir landnotkunarreitir sem breytingin nær til eru iðnaðarsvæði I-1, Sementsverksmiðjan, íbúðarsvæði Íb-14, austasti hluti sandþróar verksmiðjunnar og hafnarsvæði H-1 auk lítils háttar breytinga á flatarmáli íbúðarsvæðis Íb-2. Sjá mynd 1. Um þessi svæði gilda eftirtalin ákvæði:

Staðhættir

Breytingin nær til iðnaðarsvæðis Sementsverksmiðjunnar og hluta hafnarsvæðisins. Allt svæðið er raskað land og að hluta á uppfyllingum. Ekki er um að ræða náttúruminjar eða menningarminjar á svæðinu. Hugsanlegt minjagildi einstakra mannvirkja verksmiðjunnar verður metið á síðari stigum. Unnið er að húsakönnun fyrir skipulagssvæði deiliskipulags.

Breytingar á skipulagsuppdrætti

- Iðnaðarsvæði I-1, Sementsreit, er breytt í íbúðarbyggð og miðsvæði. Íbúðarsvæði Íb-14 er stækkað yfir austurhluta iðnaðarsvæðisins.
- Nýtt svæði M-5, miðsvæði. Vesturhluta verksmiðjusvæðis I-1og hluta íbúðarsvæði Íb-2 er breytt í miðsvæði M-5, sem tengist miðsvæði M-2.
- Nýtt svæði M-6, miðsvæði. Hluta hafnarsvæðis H-1 austan Sementsbryggju er breytt í miðsvæði M-6. Landfylling austan bryggjunnar er minnkuð. Minni háttar breytingar á bryggju og strönd innan hafnarsvæðisins.
- Hverfisverndarsvæði Hv-4 sem nær yfir Langasand og Sólmundarhöfða er minnkað á vesturjaðri á móts við Íb-14.
- Landfyllingar: Landfylling við Sementsbryggju er minnkuð. Sjóvarnargarður meðfram Faxabraut er breikkaður og hækkaður (landfylling).

Breytingar á greinargerð

Ekki er gerð breyting á almennum ákvæðum í greinargerð. Sérákvæðum um landnotkunarreiti er breytt sbr. eftirfarandi upptalningu.

Gildandi skipulagsákvæði

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
Kafli 3.3.2 Íbúðarsvæði				
Íb 2	10,1	*Sjá greinargerð*	*Sjá greinargerð*	*Sjá greinargerð*
Íb 14	1,0	Hluti lóðar Sementsverksmiðjunnar.	Austasti hluti sandþróar Sementsverksmiðjunnar. Óskipulagt.	Miðað er við að hluti sandþróarinnar á núv. lóð sementsverksmiðjunnar verði tekinn til skipulagningar á síðari hluta skipulagstímabilsins. N: 20-30 íb/ha
Kafli 3.3.8 Iðnaðarsvæði				
I 1	6,2	Sements-verksmiðjan	Verksmiðjubyggingar og sandþró.	Fullbyggt
Kafli 3.3.9 Hafnarsvæði				
H 1	13,5	Akraneshöfn	Fjölbreytt hafnarstarfsemi, fiskvinnsla, þjónusta og önnur hafnsækin starfsemi. Deiliskipulag hefur verið unnið fyrir hluta hafnarsvæðisins.	Lokið skal gerð deiliskipulags hafnarsvæðisins. Höfn og athafnasvæði fyrir hafnsækna starfsemi, fiskiðnað og aðra athafnastarfsemi. N: 0,5.
Kafli 3.4.7 Landfyllingar				
Í deiliskipulagi hafnarsvæðis er gert ráð fyrir 1,7 ha. landfyllingu austan sementsbryggju.				

Breytt skipulagsákvæði

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
Kafli 3.3.2 Íbúðarsvæði				
Íb 2	**9,9**	*Óbreytt*	*Óbreytt*	*Óbreytt*
Íb 14	**4,9**	Hluti Sementsreits.	**Sandþró Sementsverksmiðjunnar, hluti verksmiðjusvæðis og lóðir meðfram Suðurgötu. Deiliskipulag í vinnslu.**	**Blönduð byggð íbúða og atvinnustarfsemi. Svæðið verði skipulagt í samhengi við Íb 2 og M 5. Þétt byggð, 2-5 hæðir. Fjöldi íbúða, umfang atvinnustarfsemi og yfirbragð verður ákvarðað á deiliskipulagsstigi.**
Kafli 3.3.3 Miðsvæði – ný svæði, nýjar línur í töflu				
M 5	**2,5**	**Hluti Sementsreits (nýtt svæði)**	**Meginhluti verksmiðjubyggingar sementsverksmiðjunnar. Unnið er að þróunaráætlun svæðisins.**	**Blönduð byggð verslunar, þjónustu, atvinnufyrirtækja, menningarstarfsemi og íbúða. Svæðið verði skipulagt í samhengi við Íb 14. Þétt byggð, 2-5 hæðir. Umfang atvinnustarfsemi, fjöldi íbúða og yfirbragð verður ákvarðað á deiliskipulagsstigi.**
M 6	**1,5**	**Við Sementsbryggju (nýtt svæði)**	**Austan sementsbryggju. Að hluta á landfyllingu.**	**Verslun, þjónusta,hótel og hafnsækin starfsemi. Uppbygging skv. deiliskipulagi.**
Kafli 3.3.9 Hafnarsvæði				
H 1	**10,9**	Akraneshöfn	Fjölbreytt hafnarstarfsemi, fiskvinnsla, þjónusta og önnur hafnsækin starfsemi. Deiliskipulag hefur verið unnið fyrir hluta hafnarsvæðisins.	Lokið skal gerð deiliskipulags hafnarsvæðisins. Höfn og athafnasvæði fyrir hafnsækna starfsemi, fiskiðnað og aðra athafnastarfsemi. **Nýtingarhlutfall ákvarðað í deiliskipulagi.**
Kafli 3.4.7 Landfyllingar				
Gert er ráð fyrir um 1,1 ha landfyllingu austan Sementsbryggju og í sjóvarnargarði meðfram Faxabraut. Áætlað efnismagn er um 42.000 m³.				

Iðnaðarsvæði I-1 fellur út í töflu í kafla 3.3.8.

Kafli 2.2 Íbúar og umhverfi

Markmið um sementsverksmiðjuna 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.*

Sementsframleiðslu hefur verið hætt en á svæðinu eru sementssíló og pökkunarstöð fyrir innflutt sement sem starfrækt verður til 2028. Mannvirki eru í nú eigu bæjarfélagsins. Sú stefnubreyting verður því að ekki verður lengur gert ráð fyrir sementsverksmiðjunni í aðalskipulaginu. Ofangreint markmið fellur því út.

Kafli 3.2.5 Hverfisvernd vegna náttúrufars

Ekki eru gerðar breytingar á ákvæðum um hverfisverndarsvæði. Stærð HV 4 er breytt.

Gildandi skipulagsákvæði
Hv 4 Langisandur, Sólmundarhöfði. Svæðið er um 18 ha að stærð

Breytt skipulagsákvæði
Hv 4 Langisandur, Sólmundarhöfði. Svæðið er um **17,0 ha** að stærð

Forsendur

Eftirfarandi markmið eru meðal annarra í gildandi aðalskipulagi:

> *Lögð skal áhersla á vandað bæjarumhverfi með fallegri bæjarmynd sem hafi jákvæð áhrif á lífsgæði íbúa og auki aðdráttarafl bæjarins.*
>
> *Viðhalda skal þeim jákvæðu eiginleikum bæjarumhverfisins sem ljá bænum sérstöðu og einkenni. Unnið verði að endurbótum á bæjarmynd og umhverfi þar sem þess er þörf m.a. með þéttingu byggðar. Með þéttingu byggðar verði enn fremur leitast við að auka hagkvæmni tæknilegra og félagslegra þjónustukerfa.*

Uppbygging á Sementsreit er í samræmi við þessi markmið. Brotthvarf sementsverksmiðjunnar gefur einstaka möguleika á eflingu miðbæjar og byggingu miðlægrar íbúðarbyggðar á Akranesi. Áhrif breytingarinnar verða því jákvæð í mörgu tilliti.

Þörf fyrir íbúðarlóðir

Í fyrirliggjandi drögum að endurskoðuðu aðalskipulagi Akraness er miðað við að þörf verði fyrir um 560-900 nýjar íbúðir fram til 2025. Þar er m.a. tekið mið af mannfjöldaspá fyrir árin 2020 og 2025 (Vifill Karlsson. Mannfjöldaspá fyrir Akranes árin 2020 og 2025. Samtök sveitarfélaga á Vesturlandi. Mars 2015). Með bættum samgöngum við höfuðborgarsvæðið hefur staða Akraness breyst nokkuð, vinnu- og skólasókn þangað er talsverð, og má jafnvel líta á bæinn sem hluta þess.

Í gildandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir nýbyggingarsvæðum í 2. og 3. áfanga Skógahverfis (7-900 íbúðir) auk íbúðarhverfis norðan Kalmansvíkur (200 íbúðir). Unnið er að skipulagi miðsvæðis milli Dalbrautar og Þjóðbrautar með um 200 nýjum íbúðum. Á Sementsreit er gert ráð fyrir um 350 nýjum íbúðum. Alls eru þetta um 1.500 íbúðir, þar af um 1.300 innan þjóðvegar. Öll þessi byggingarsvæði fullbyggð geta hýst u.þ.b. 4.000 íbúa. Í Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2015-2040 er miðað við um 70.000 manna fjölgun á skipulagstímabilinu. Líta má til þess að Akranes kunni að taka við hluta af þeirri fjölgun, sem reiknað er með á höfuðborgarsvæðinu, sem þá leggst við viðmiðun mannfjöldaspárinnar.

Með þessu mikla og fjölbreytta framboði íbúðarlóða er rökrétt að setja nýbyggingarsvæði norðan Kalmansvíkur aftast í framkvæmdaröðina. Þar sem varla verður þörf fyrir svæðið næstu áratugina kæmi jafnvel til álíta að fella það út við endurskoðun aðalskipulagsins og sýna það eingöngu á skýringarmynd. Enn fremur mun Skógahverfi endast lengur sem byggingarland fyrir sérbýlishús og lítil fjölbýlishús og er ástæða til að breyta þar áherslum í deiliskipulagi m.t.t. breyttra forsendna með tilkomu nýrra byggingarsvæða innan núverandi byggðar.

Öll byggingarsvæðin sem hér um ræðir munu byggjast upp í áföngum á löngum tíma, jafnvel lengri en sem nemur skipulagstímabili aðalskipulagsins. Svæðin eru ólík og gefa kost á ákveðinni og nauðsynlegri fjölbreytni í húsa- og íbúðagerðum. Því er lögð áhersla á að horfa lengra fram í tímann en nemur skipulagstímabili aðalskipulagsins og reiknaðri þörf innan þess. Uppbyggingaráfangar verða skilgreindir á deiliskipulags- og framkvæmdastigi.

Atvinnustarfsemi

Gert er ráð fyrir blandaðri byggð á miðsvæði M5. Umfang atvinnustarfseminnar verður skilgreind í deiliskipulagi. Blönduð byggð íbúða og fjölbreyttrar miðbæjarstarfsemi er í samræmi við gamla miðbæinn við Akratorg og upp með Kirkjubraut. Uppbygging svæðisins mun að öllum líkindum styðja við markmið bæjarstjórnar um eflingu gamla miðbæjarins.

Hagkvæmni

Fyrirhuguð uppbygging svæðisins mun bæta hagkvæmni í rekstri bæjarins þar sem vöxtur íbúðarbyggðar og atvinnufyrirtækja verður innan núverandi byggðar í stað þess að vera á óbrotnu landi í útjaðri bæjarins. Fyrirliggjandi þjónustukerfi, gatnakerfi, veitukerfi, skólar og almannaþjónusta, munu nýtast með nauðsynlegum breytingum og viðbótum.

Landfyllingar

Fyrirhugaðar landfyllingar svo og landfylling/sjóvarnargarður við Faxabraut eru á röskuðu landi og við eldri fyllingar og munu því hvorki hafa áhrif á ósnerta strönd né minjastaði. Hæð og útfærsla mannvirkja við strönd innan á samráði við siglingasvið Vegagerðarinnar og öryggisviðmið hennar.

Áhrifamat

Hafnir, sem skip stærri en 1.350 tonn geta siglt um, eru tilgreindar í fyrsta viðauka laga um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000, lið 10.11, og eru því háðar mati á umhverfisáhrifum. Það getur einnig átt við um breytingar á hafnarsvæðum þegar farið er yfir þau viðmið sem við eiga. Breyting þessi á ekki við grunnvirki hafnarinnar heldur þaðra hafnarsvæðisins og landnotkun aðliggjandi svæða. Ekki eru skilgreindar nýjar heimildir til framkvæmda við viðlegukanta eða bryggjur.

Áhrif á bæjarmynd

Sementsverksmiðjan hefur í rúma 6 áratugi sett sterkan svip á bæjarmynd Akraness. Stórar byggingar standa þétt við gamla miðbæinn en sjást einnig úr mikilli fjarlægð og segja má að skorsteinn verksmiðjunnar sé ákveðið kennileiti við Faxaflóa og veðurviti. Mikil breyting verður á bæjarmyndinni við niðurrif verksmiðjubyggingana en ný byggð mun verða í svipuðum mælikvarða og núverandi íbúðarbyggð og miðbær. Ásýnd bæjarins frá hafi verður mun smágerðari en nú er.

Fyrirhuguð uppbygging svæðisins mun styrkja bæjarmynd Akraness og auka fjölbreytileika í byggðinni þar sem byggð verður tiltölulega þétt blönduð byggð í og við miðbæ, sem hefur aðra eiginleika en byggðin í útjaðri bæjarins. Nýja byggðin mun njóta nálægðar við miðbæ, höfn og haf og njóta útsýnis út á flóann.

Hverfisverndarsvæði

Breyting á mörkum hverfisverndarsvæðis Langasands hefur engin áhrif á viðfang hverfisverndarinnar. Núverandi mörk eru dregin út með Faxabraut og ná inn á svæði sem er mótað af sjóvarnargarði meðfram götunni. Breytt mörk miðast við enda sandsins austan Faxabrautar. Breytt verndarsvæði nær því að mörkum þeirra mannvirkja, sandþróar verksmiðjunnar og Faxabrautar, sem styttu Langasand á sinum tíma en sandurinn náði talsvert lengra til vesturs áður.

Landsskipulagsstefna

Breyting á Sementsreit og uppbygging hans í samræmi við bæjarmynd og byggðamynstur gamla bæjarins er í góðu samræmi við markmið í 3. kafla Landsskipulagsstefnu 2015-2026. Á það t.d. við um stefnu um þétta, samfellda byggð og endurskipulagningu vannýttra svæða (kafli 3.2), blöndun atvinnustarfsemi, verslunar og þjónustu og íbúðarbyggðar í þágu sjálfbærni daglegs lífs og aukinna lífsgæða (kafli 3.2.1) og að stuðlað verði að fjölbreyttum húsnæðiskostum, fjölbreytni og sveigjanleika, sem stuðli að félagslegri fjölbreytni (kafli 3.2.2). Þessi atriði eiga einnig við samhengi Sementsreits við önnur fyrirhuguð þéttingarsvæði og þróunarmöguleika núverandi byggingarsvæða á norðurjaðri bæjarins. Breytingin er enn fremur í samræmi við markmið í kafla 3.3. og 3.3.1 um gæði hins byggða umhverfis, yfirbragð og að mælikvarði nýrrar byggðar falli að bæjarmynd og sögulegri byggð.

Samantekt umhverfisáhrifa

Núllkostur er óraunhæfur kostur sem hafður er með til samanburðar sbr. reglugerðaákvæði þar um. Þar mætti gera ráð fyrir nýrri iðnaðarstarfsemi í gömlu verksmiðjubyggingunum og einhvers konar iðnaðar- eða flutningastarfsemi í þeim hluta sandþróarinnar, sem ekki verður íbúðarbyggð samkvæmt gildandi aðalskipulagi.

Áhrif eru metin sem jákvæð (+), neikvæð (-), óveruleg (0) eða óviss (?).

Skipulagskostir / Matsþáttur	Núll-kostur, breytt iðnaðarstarfsemi		Miðbæjar- og íbúðarbyggð á Sementsreit	
Samfélag				
Íbúaþróun	?	Háð starfsemi	+	Aukið byggingarland fyrir íbúðarbyggð og miðbæ
			+	Annað byggingarland innan þjóðvegar endist lengur
			+	Eykur fjölbreytni í íbúðarumhverfi og húsagerðum
			+	Nýir íbúar og uppbygging auknar tekjur bæjarsjóðs
Húsnæðismál	0	Engin áhrif	+	Nýir framkvæmda- og byggingarkostir í beinum tengslum við eldri byggð, gamla miðbæinn og útivistarsvæði
Atvinnulíf	+	Miðlæg atvinnustarfsemi	+	Miðlæg atvinnustarfsemi
	+	Stutt vinnusókn	+	Stutt vinnusókn
	?	Háð starfsemi og fjölda starfa	+	Blönduð byggð styður sjálfbærni
Heilsa og vellíðan	?	Háð starfsemi	+	Miðlæg byggð, lágmarks umferð
			?	Ekki vitað um mengandi efni í jörð
Náttúru- og menningarminjar				
Land, loft, sjór, gróður, dýralíf	?	Áhrif á loftgæði háð starfsemi	+	Aukinn gróður í breyttri byggð
			+	Ný starfsemi án neikvæðra áhrifa á umhverfið
Verndarsvæði	0	Skaðinn skeður	0	Breyting á mörkum hefur ekki áhrif á viðfang hverfisverndar
Menningarminjar	0	Engin áhrif	0	Viss ummerki um Sementsverksmiðjuna kunn að hafa minjagildi. Unnið er að húsakönnun.
Byggð og efnisleg verðmæti				
Byggðamynstur, bæjarmynd	-	Núverandi mannvirki hafa afgerandi neikvæð áhrif á bæjarmyndina	+	Endurbætt umhverfi í mælikvarða gamla miðbæjarins. Bætt ímynd
			+	Ný miðbæjarstarfsemi gæti stuðlað að endurlífgun gamla miðbæjarins
			-	Kostnaður við niðurrif og förgun
Tæknileg þjónustukerfi	?	Endurbætur núverandi kerfa háð starfsemi	?	Byggt við fyrirliggjandi þjónustukerfi – hagkvæmara en í nýrri byggð
	?	Umferð háð starfsemi	-	Aukin bílaumferð vegna nýrrar byggðar
			+	Miðlæg byggð lágmarkar bílaumferð
Félagsleg þjónustukerfi	+	Miðlæg staðsetning	+	Mestur hluti svæðisins innan 500m frá skóla, heilsugæslu og annarri þjónustu

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 31. gr skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn Akraness þann _____

_____
bæjarstjórinn á Akranesi

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun í samræmi við 32. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 þann _____

_____ _____

119. júní 2017
TEIKNISTOFA ARKITEKTA
GYLFI GUÐJÓNSSON OG FÉLAGAR ehf.
arkitektar faí