



Akraneskaupstaður



GARÐABRAUT 1

AKRANESI

Deiliskipulagslýsing

Lögð fram í samræmi við 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

Apríl 2022

skala: arkitektar

BÓ arkitektar - arkitekta- og skipulagsráðgjöf

Efnisyfirlit

1. INNGANGUR	2
1.1 Garðabraut 1, Akranesi	2
1.2 Tilgangur	2
1.3 Aðdragandi	2
2. NÝTT DEILISKIPULAG	3
2.1 Áherslur	3
2.2 Meginmarkmið	3
3. FORSENDUR	4
3.1 Landsskipulagsstefna	4
3.2 Aðalskipulag Akraness 2005 – 2017	5
3.3 Tillaga að Aðalskipulagi Akraness 2021-2032	6
4.4 Deiliskipulag aðliggjandi svæða	7
3.5 Gerð byggðar í næsta nágrenni	8
4. FORNMINJAR	9
5. UMHVERFISMAT ÁÆTLUNARINNAR	9
6. UMSAGNARAÐILAR	9
7. SKIPULAGSFERLI SAMRÁÐ OG KYNNINGAR	9
8. TÍMAÁS	9
Heimildir	10

1. INNGANGUR

Deiliskipulagslýsing þessi er unnin skv. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Deiliskipulagið nær einungis til lóðarinnar Garðabraut 1, Akranesi.

1.1 Garðabraut 1, Akranesi

Lóðin Garðabraut 1 er skráð í Fasteignaskrá sem íbúðarhúsalóð, með landeignarnúmeri L131568, fasteignanúmer F2100719 og er 3.085 m² að flatarmáli. Undir fasteignanúmerinu eru tvö matshlutanúmer, 01 0101, byggingarár 1975, 299 m² og 02 0101 byggingarár 1980, 224 m². Eignirnar eru skráðar sem skemmtistaðir en um er að ræða félagsheimili KFUM og KFUK.

1.2 Tilgangur

Tilgangur deiliskipulagslýsingarinnar er að vera leiðbeinandi við gerð nýs deiliskipulags fyrir lóðina. Jafnframt að gera grein fyrir áherslum og markmiðum núverandi lóðarhafa varðandi uppbyggingu á lóðinni og að óska eftir heimild til að vinna tillögu að nýju deiliskipulagi í samræmi við deiliskipulagslýsinguna. Áformin sem fram koma í deiliskipulagslýsingunni eru í samræmi við landsskipulagsstefnu og gildandi Aðalskipulag Akraness 2005-2017. Jafnframt er horft til tillögu að Aðalskipulagi Akraness 2021-2032 sem er í auglýsingu.



Loftmynd af Garðabraut 1, Akranesi

1.3 Aðdragandi

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir lóðina Garðabraut 1 en unnin var deiliskipulagstillaga árið 2020 af TEIKNISTOFU ARKITEKTA og var hún auglýst frá og með 22. september 2020 til og með 6. nóvember 2020. Á fundi skipulags- og umhverfisráðs Akraness þann 8. febrúar 2021 var samþykkt að fresta deiliskipulagsferlinu að ósk nýrra lóðarhafa. Deiliskipulagslýsing þessi er m.a. byggð á deiliskipulagslýsingunni sem fylgdi fyrri tillögu að deiliskipulagi þar sem m.a.

er gert ráð fyrir niðurrifi núverandi bygginga sem þegar hafa þjónað hlutverki sínu. Í lýsingunni koma fram áform nýrra eigenda um uppbyggingu á lóðinni.

Eins og fram kemur í auglýstri tillögu að Aðalskipulagi Akraness 2021-2032 hafa áherslur sveitarfélagsins breyst varðandi uppbyggingu á svæðinu og er þar lögð aukin áhersla á íbúðabyggð og þéttingu byggðar. Uppbygging á lóðinni tekur mið af þeim áformum auk stefnu um byggð í landsskipulagsstefnu og gildandi aðalskipulagi.

2. NÝTT DEILISKIPULAG

2.1 Áherslur

Í fyrri deiliskipulagslýsingu fyrir Garðabraut 1 komu fram helstu áherslur skipulags- og umhverfisráðs varðandi uppbyggingu sem hafðar verða að leiðarljósi:

- Endurnýjun byggðar feli í sér bættu landnýtingu.
- Endurbætt bæjarmynd. Ný byggð styrki götumyndir og yfirbragð svæðisins.
- Gæði bygginga, bæði hvað snertir form og útlit og innra skipulag.

2.2 Meginmarkmið

Fyrirhugað er að leggja fram tillögu að deiliskipulagi lóðarinnar þar sem gert verður ráð fyrir niðurrifi núverandi bygginga og uppbyggingu þéttrar íbúðarbyggðar í samræmi við áherslur í nýrri aðalskipulagstillögu og fyrri deiliskipulagstillögu. Með endurnýtingu lóðarinnar og uppbyggingu þéttrar íbúðarbyggðar, sem tekur þátt í mótun bæjarmyndar svæðisins, er jafnframt stuðlað að framfylgd markmiða í landsskipulagsstefnu. Fullbyggð lóð á Garðabraut 1 mun fylla í ákveðið skarð sem er í bæjarmyndinni þar sem ný bygging mun nýta lóðina talsvert betur en núverandi hús gerir.

Hornhús við Garðabraut 1 verður í góðum tengslum við nærliggjandi byggð. Frávik frá almennri reglu um húsahæðir í gildandi aðalskipulagi byggist á samsvörun við hátt íbúðarhús vestan Þjóðbrautar og legu þessara húsa við mikilvæg gatnamót. Svæðið markar á vissan hátt upphaf miðbæjar Akraness sem nær frá Stillholti að Kirkjubraut og eftir Kirkjubraut að Akratorgi. Tvær háar byggingar verða sitt hvorum megin Þjóðbrautar þar sem hún endar á gatnamótum við Stillholt, Skagabraut og Garðabraut og makar þetta upphaf með fráviki í húsahæð.

Byggingin mun verða staðsett á suðvesturhorni lóðarinnar meðfram Þjóðbraut og Garðabraut og kallast þannig á við háhýsið sem stendur við Þjóðbraut 1. Form byggingarinnar verður vinkillaga með stíganda í hæðinni, frá sjö hæðum á horninu og lækka síðan í fjórar og fimm hæðir. Þannig brúar hún hæðarmuninn frá nærliggjandi húsum, þ.e. þriggja hæða fjölbýlishúsum við Þjóðbrautina og tveggja hæða fjölbýlishúsum við Garðabraut. Byggingin mun styrkja götuhornið Þjóðbraut-Garðabraut og mynda eins konar bæjarhlið með háhýsinu við Þjóðbraut 1.

Stefnt er að því að byggðar verði vandaðar íbúðir með góðu aðgengi, þ.e. bílageymslu og lyftu. Flestar íbúðir verða tveggja og þriggja herbergja og verður áhersla lögð á góða nýtingu

fermetra. Stuðlað verði að gerð fjölskylduvæns bæjarumhverfis sem mætir þörfum allra fyrir húsnæði.

Fjöldi íbúða og byggingarmagn verður nánar skilgreint í deiliskipulagsgerðinni sjálfri.

3. FORSENDUR

3.1 Landsskipulagsstefna

Í landsskipulagsstefnu, sem samþykkt var á Alþingi 2016, eru markmið og áherslur sem varða almannahagsmuni, byggðapróun og landnotkun á landsvísu. Flokkurinn búsetumynstur og dreifing byggðar á helst við um deiliskipulag íbúðarbyggðar í þéttbýli. Landsskipulagsstefna verður höfð til hliðsjónar við gerð deiliskipulagsins. Markmið í Landsskipulagsstefnu, sem máli skipta fyrir deiliskipulagið:

- Sjálfbært skipulag þéttbýlis

Skipulag byggðar stuðli að sjálfbærri þróun þéttbýlisstaða með þéttri, samfelldri byggð, endurskipulagningu vannýttra svæða og eflingu nærsamfélags. Uppbygging íbúðar- og atvinnuhúsnæðis verði í samræmi við þarfir samfélagsins á hverjum tíma og til framtíðar.

- Vöxtur þéttbýlisstaða

... Almennt verði haft að leiðarljósi að þetta byggð og blanda atvinnustarfsemi, verslun og þjónustu, og tengja við íbúðarbyggð í þágu sjálfbærni daglegs lífs og aukinna lífsgæða.

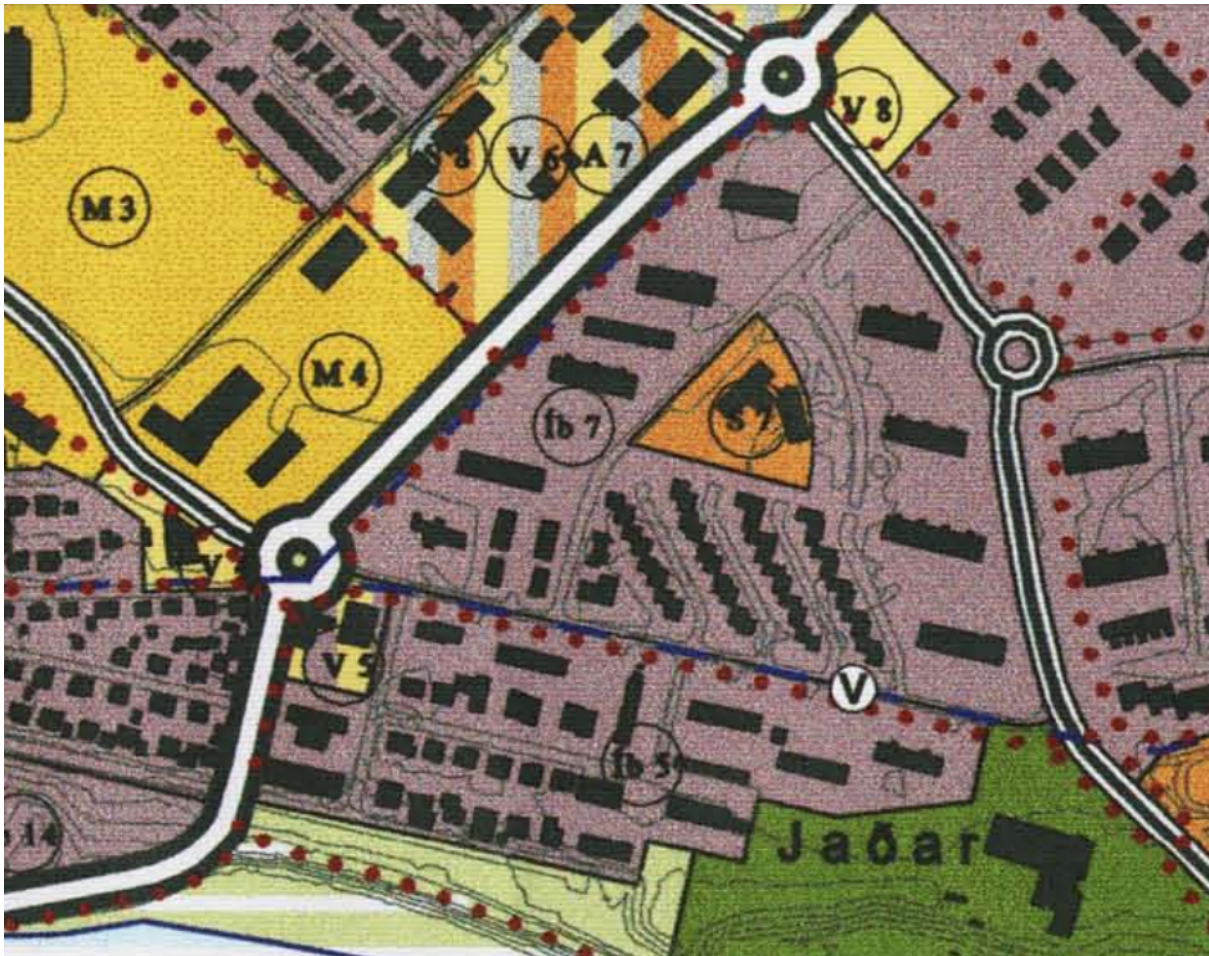
- Hagkvæm uppbygging

... Stuðlað verði að fjölbreyttum húsnæðiskostum, svo sem hvað varðar húsagerðir og stærðir. Tryggt verði fjölbreytt og sveigjanlegt húsnæði sem stuðli að félagslegri fjölbreytni og í því samhengi verði hugað sérstaklega að framboði á húsnæði fyrir alla tekjuhópa.

- Gæði hins byggða umhverfis

Skipulag byggðar og bæjahönnun stuðli að gæðum í hinu byggða umhverfi og að yfirbragð og mælikvarði nýrrar byggðar falli að bæjarmynd viðkomandi staðar og sögulegri byggð.

Jafnframt verði stuðlað að heilnæmu umhverfi sem veiti góð skilyrði til búsetu og möguleika til fjölbreyttrar útiveru.



Útdráttur úr Aðalskipulagi Akraness 2005-2017

3.2 Aðalskipulag Akraness 2005-2017

Í Aðalskipulagi Akraness 2005-2017 er Garðabraut 1 á svæði sem merkt er Íb7. Þar er m.a. gert ráð fyrir þéttingu byggðar á svæðinu.

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
Íb7	8,8	Milli Þjóðbrautar, Garðabrautar og Innnesvegur.	Raðhús og fjölbýlishús frá s.hl. 20 aldar. Frekar stórskorið umhverfi og bæjarmynd.	Fullbyggt. Ástæða er til að huga að aðgerðum eða framkvæmdum til þess að bæta yfirbragð og bæjarmynd.

ASK 2005-2017 BYGGÐ

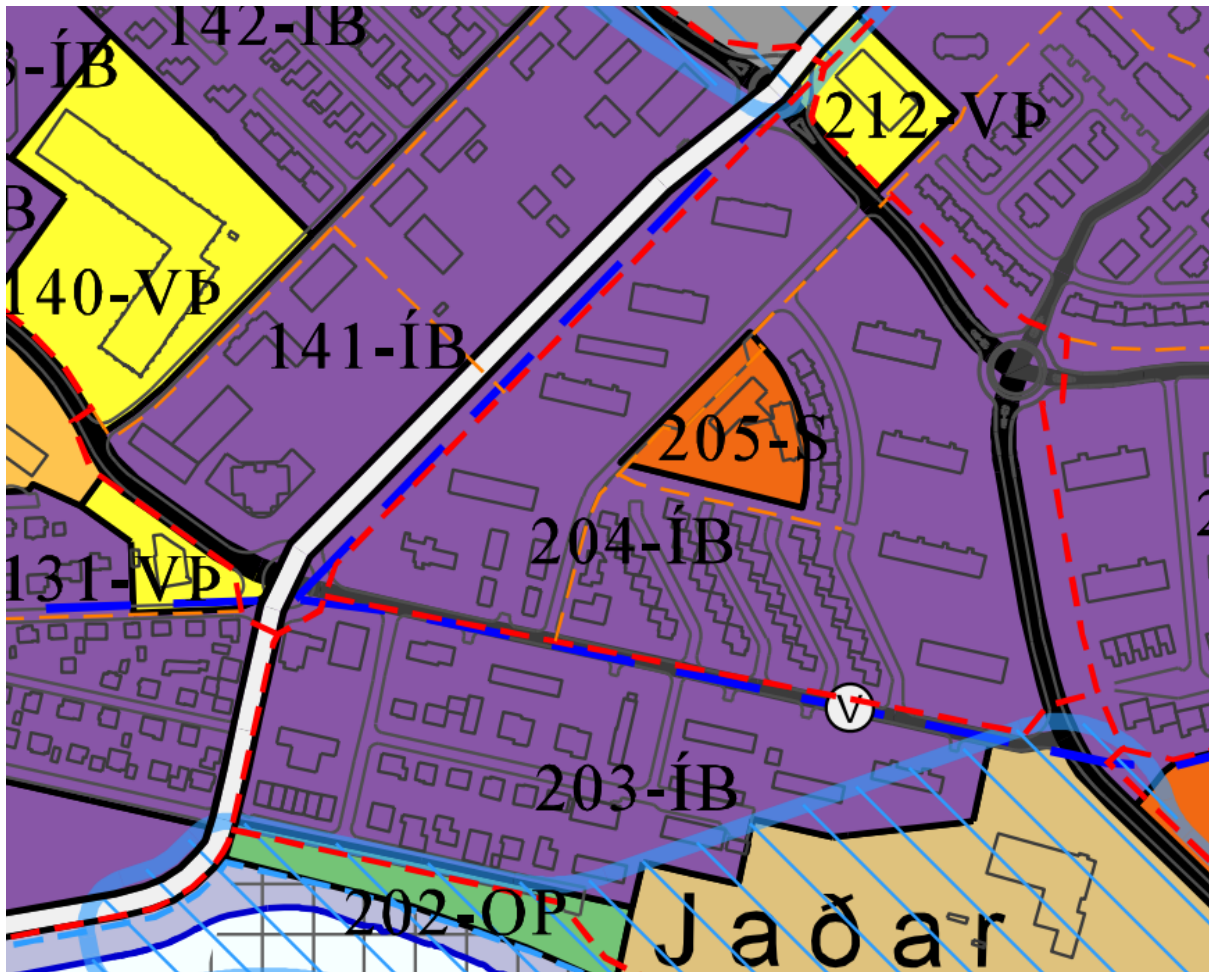
Meginmarkmið

Lögð skal áhersla á vandað bæjarumhverfi með fallettri bæjarmynd sem hafi jákvæð áhrif á lífsgæði íbúa og auki aðdráttarafl bæjarins. Akraneskaupstaður leggur áherslu á öflugt og fjölbreytt atvinnulíf sem bæði byggist á hefðbundnum atvinnugreinum og nýsköpun. Efla skal þjónustu við stóriðju og starfsemi á heilbrigðissviði. Aðstæður fyrirtækja í matvælaíðnaði skulu miðast við að þau geti verið í fararbroddi á heimsvísu. Á Akranesi skal vera fjölskylduvænt bæjarumhverfi sem mætir þörfum allra fyrir húsnæði, þjónustu, tómstundir, íþróttir og útivist. Stuðlað skal að fjölbreyttum möguleikum til náms og menningarstarfsemi.

- Akranes á að vera áhugaverður og aðlaðandi bær í virku samhengi við byggðina á höfuðborgarsvæðinu.
- Viðhalda skal þeim jákvæðu eiginleikum bæjarumhverfisins sem lja 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.
- Á skipulagstímabilinu verði vöxtur bæjarins fyrst og fremst sunnan þjóðvegjar auk einstakra annarra svæða.
- Við gerð aðalskipulagsins verði miðað við að íbúafjölgun á Akranesi verði umfram landsmeðaltal. Fjölgun íbúa er forsenda vaxtar atvinnulífs og þjónustuframboðs.
- Á Akranesi verði byggð að jafnaði ekki hærri en þrjár til fjórar hæðir. Frávik til hækkunar verði markviss og rökstudd.
- Á Akranesi eiga að vera fyrirmyndar aðstæður fyrir fjölskyldufólk, þ.e. gott, fallett, öruggt og þroskandi uppeldisumhverfi fyrir börn og ungmenni.
- Lögð skal áhersla á listræn vinnubrögð við mótun bæjarmyndarinnar og fegrun bæjarumhverfisins m.a. með skúlptúrum og útilistaverkum.

3.3 Tillaga að Aðalskipulagi Akraness 2021-2032

Verið er að endurskoða aðalskipulag Akraness og er tillaga að Aðalskipulagi Akraness 2021-2033 í auglýsingu. Í tillögunni er svæðið sem Garðabraut 1 er á merkt sem 204 – ÍB. Þar er m.a. gert ráð fyrir þéttingu byggðar á svæðinu.



Útdráttur úr Aðalskipulagi Akraness 2021-2032 sem er í auglýsingu

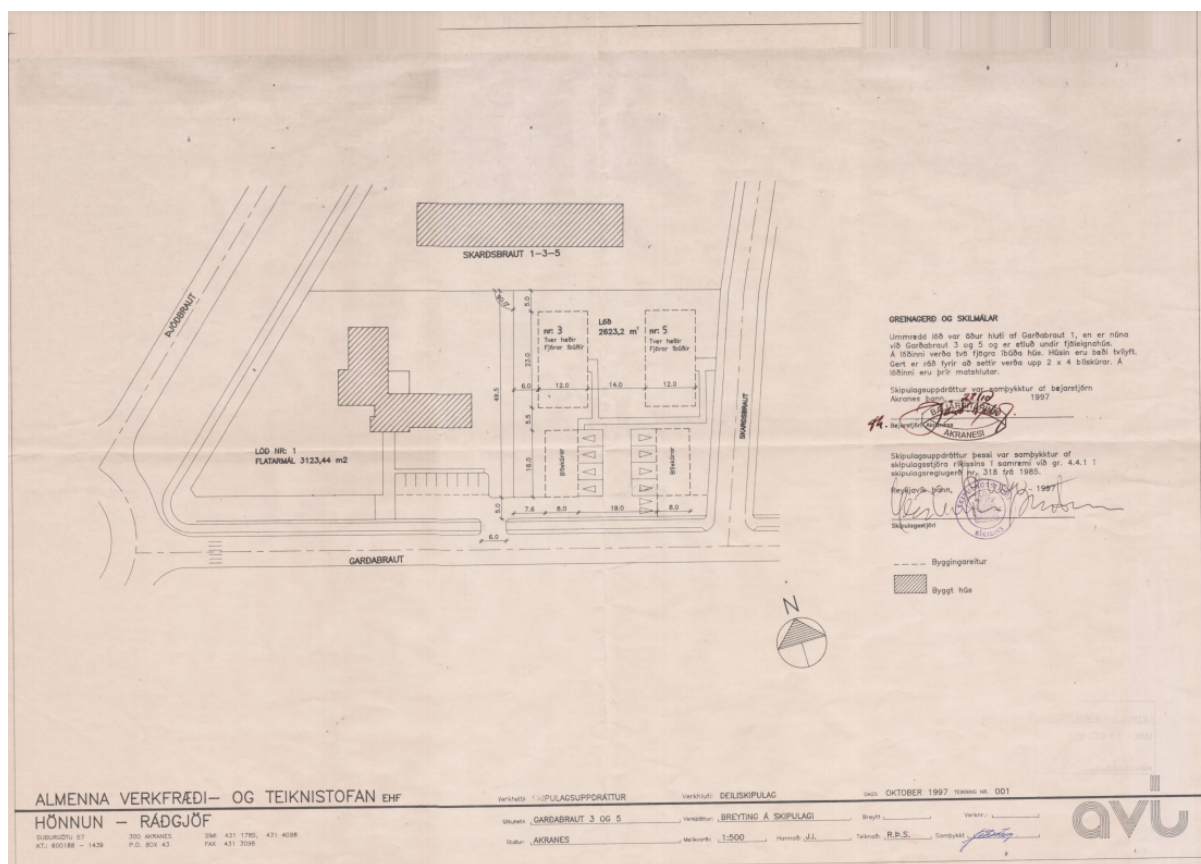
Útdráttur úr greinargerð tillögu Aðalskipulags Akraness 2021-2032

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Sérákvæði
204-IB	8,9	Milli Þjóðbrautar, Garðabrautar og Innnesvegur.	Raðhús og fjölbýlishús frá s.hl. 20 aldar. Frekar dreifð byggð.	Ástæða er til að huga að aðgerðum eða framkvæmdum til þess að bæta yfirbragð og bæjarmynd. Þétting byggðar möguleg.

3.4 Deiliskipulag aðliggjandi svæða

Fyrir liggur deiliskipulag lóðanna við Garðabraut 3 og 5. Þar standa tvö lítil fjölbýlishús og bílageymslur, sem byggt var 1998-99. Á deiliskipulagsuppdráttinum er lóðin Garðabraut 1 sýnd en deiliskipulagið er ekki talið ná til hennar.

Ekkert deiliskipulag er að öðru leyti meðfram Garðabraut og Þjóðbraut sömu megin og Garðabraut 1 liggur. Norðan lóðarinnar á deiliskipulagsuppdráttinum er Skarðsbraut 1-3-5, sem er syðst í röð fjögurra fjölbýlishúsa, sem byggð voru á árunum 1976-67.



Garðabraut 3 og 5 Akranesi, deiliskipulagsupphráttur

3.5 Gerð byggðar í nágrenni við Garðabraut 1

Ekki hefur verið unnin húsakönnun fyrir svæðið. Eftirfarandi er stutt lýsing á aðliggjandi byggð sem var sett fram í deiliskipulagslýsingu sem vísað er í í inngangi.

Byggð milli Skarðsbrautar og Þjóðbrautar:

Norðan lóðarinnar standa fjögur fjölbýlishús við Skarðsbraut, byggð á árunum 1976-77. Þau eru skásett miðað við aðliggjandi götur. Húsin eru hönnuð í samræmi við tíðarandann, þ.e. mórernismi áttunda áratugarins, hefðbundin þriggja hæða fjölbýlishús með stigahúsi, hálf niðurgröfnum kjallara og lágu mænispaki. Þau mynda sjónræna heild eða samstæðu vegna svipaðs yfirbragðs og stöðu. Hins vegar mynda þau ekki hefðbundin bæjarrými, götumynd eða garða, enda er svæðið án alls trjágróðurs eða ummerkja um að lóðir séu nýttar til útiveru.

Á Garðabraut 3 og 5 eru tvö tveggja hæða fjölbýlishús með lágu valmapaki, byggð rúnum 20 árum síðar en húsin við Skarðsbraut.

Austan Skarðsbrautar er einnar hæðar íbúðarbyggð. Á Skarðsbraut 2 og 4 standa einbýlishús byggð 1965 og 1969, venjuleg nútímahús miðað við tíðarandann með flötum þökum.

Efnismikið valmapak hefur verið sett á húsið nr. 2. Austan þeirra er raðhúsabyggð í sama stíl, byggð á 7. áratug síðustu aldar. Trjágróður setur mikinn svip á þennan hluta hverfisins.

Sunnan Garðabrautar er Garðabraut 2A, byggt 2002, þriggja hæða íbúðarhús með 12 íbúðum og atvinnustarfsemi (skrifstofum) á jarðhæð. Vestan þess er gamla mjólkurstöðin, byggð 1950, sem breytt hefur verið í íbúðarhús. Húsið er ein hæð og ris með gafflsneiddu þaki, stórum verslunargluggum á jarðhæð og hornsneiðingu að gatnamótunum þar sem verslunarinngangur var áður.

Sunnan þessara húsa er Jaðarsbraut 25, 6 hæða íbúðarhús byggt 2001. Garðabraut 4 er tveggja hæða íbúðarhús frá 1966. Þar austan við tekur við fjölbýlishúsabyggð í svipuðum stíl og fjölbýlishúsin við Skarðsbraut, byggð á 7. og 8. áratug síðustu aldar. Þau standa hins vegar samsíða gatnakerfinu.

Vestan Þjóðbrautar stendur nýlegt fjölbýlishús Búmanna. Húsið er 8 hæða með fjölbreyttri verslun og þjónustu á jarðhæð. Húsið er vel útfærð nútímabyggingarlist og markar með hæð sinni ákveðinn hornpunkt eða upphafspunkt miðsvæðis eða miðbæjar Akraness. Norðan þess er hafin uppbygging þéttar fjölbýlishúsabyggðar þar sem atvinnustarfsemi, verslun og þjónusta, verður á jarðhæð.

Öll byggðin umhverfis skipulagssvæðið er nútímabyggð, módernismi af ýmsum gerðum, þar sem yfirbragð og blæbrigði fylgja tíðaranda hvers byggingartíma. Engar byggingar falla undir verndar- eða varúðarákvæði minjalaga en um 30 ár eru þangað til mjólkurstöðin verður 100 ára og mun þá að óbreyttum lögum njóta verndar vegna aldurs.

4. FORNMINJAR

Ólíklegt er að fornminjar sé að finna á svæðinu þar sem lóðin hefur öll verið manngerð. Ef fornleifar/forngrípir finnast við framkvæmdir verður vinnu á svæðinu stöðvuð og haft samband við Minjastofnun Íslands.

5. UMHVERFISMAT ÁÆTLUNARINNAR

Deiliskipulag lóðarinnar kallar ekki á sérstakt umhverfismat samkvæmt lögum nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana.

6. UMSAGNARAÐILAR

Helstu umsagnaraðilar varðandi deiliskipulagslýsinguna eru:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun Íslands
- OR, Veitur
- Vegagerðin

7. SKIPULAGSFERLI, SAMRÁÐ OG KYNNINGAR

Tillaga að deiliskipulagi verður unnin í samvinnu og samráði við bæjaryfirvöld Akraness, lögbundna umsagnaraðila og hagsmunaaðila innan þess ramma sem við á. Málsmeðferð verður skv. 41. gr. skipulagslaga n. 123/2012.

8. TÍMAÁS

	Apríl	Maí	Júní	Júlí	Ágúst
Skipulagslýsing og umsagnarferli.					
Vinna við deiliskipulagstillögu.					
Kynninga á deiliskipulagstillögu.					
Tillaga fullunnin og afgreiðsla skipulagstillögu til auglýsingar.					
Auglýsing og gildistaka.					

Heimildir

Landsskipulagsstefna.

Aðalskipulag Akraness 2005-2017.

Tillaga að Aðalskipulagi Akraness 2021-2032, í auglýsingu.

Deiliskipulagslýsing með fyrri deiliskipulagstillögu.

Heimasíða Akraneskaupstaðar: akranes.is