

DEILISKIPULAG IÐNAÐARSVÆÐIS Í HÖFÐASELI AKRANESI

GREINARGERÐ - SKILMÁLAR
29. september 2025



EFNISYFIRLIT

1	Yfirlit.....	3
1.1	Tilefni	4
1.2	Skipulagsstaða	4
1.3	Meginatriði nýs deiliskipulags.....	5
2	Forsendur	6
2.1	Staðhættir.....	6
2.1.1	Jarðvegskönnun	6
2.2	Núverandi lóðir og starfsemi	7
2.3	Götur og veitur	7
2.3.1	Núverandi gatnakerfi	7
2.3.2	Veitukerfi.....	8
2.4	Fornminjar	8
2.5	Gildandi skipulagsákvæði.....	8
2.5.1	Ákvæði Aðalskipulags Akraness 2021-2033.....	8
2.5.2	Deiliskipulag Flóahverfis.....	9
3	Skipulagsákvæði.....	10
3.1	Almennir skilmálar	10
3.1.1	Starfsemi	10
3.1.2	Byggingarreitir.....	10
3.1.3	Nýtingarhlutfall	10
3.1.4	Útlit húsa og yfirbragð.....	10
3.1.5	Bílastæði	11
3.1.6	Sorp.....	11
3.1.7	Skilti.....	11
3.2	Lóðir	11
3.2.1	Breytingar á lóðum	11
3.2.2	Frágangur og nýting lóða.....	12
3.2.3	Sérákvæði um lóðir 7 og 9-13	12
3.2.4	Breytingar á lóðamörkum, sameining eða skipting	13
3.3	Gatnakerfi	13
3.3.1	Götur.....	13
3.3.2	Stígar.....	13
3.3.3	Skjólbelti og gróðurbelti utan lóða	14
3.4	Meðhöndlun ofanvatns	14
3.5	Sérskilmálar.....	15
4	Umhverfismatsskýrsla	16
5	Skipulagsferli og afgreiðsla	18
5.1	Kynning og auglýsing.....	18
5.1.1	Lýsing	18
5.1.2	Kynning	18
5.1.3	Auglýsing, athugasemdir og afgreiðsla	18
5.2	Breytingar á skipulagsgögnum eftir auglýsingu	18
5.3	Samþykkt.....	18

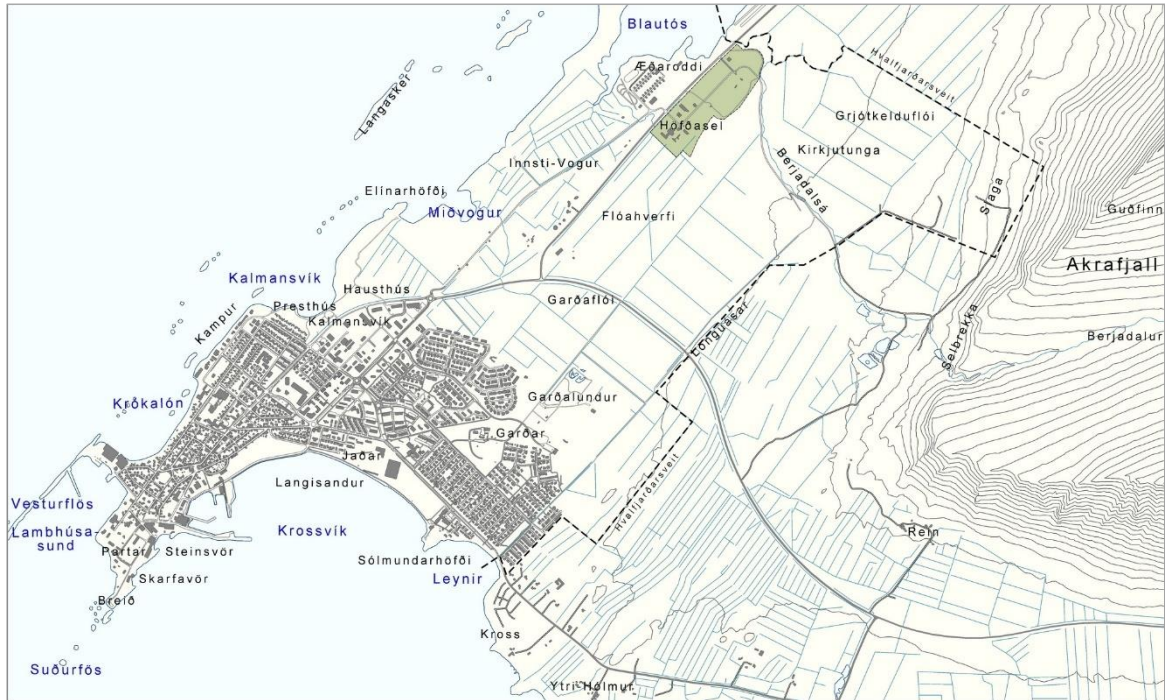
Akraneskaupstaður
Skipulags- og umhverfissvið
Dalbraut 4
300 Akranes
Kt: 410169-4449
433 1000

TEIKNA - teiknistofa arkitekta
Kaupangi v/Mýrarveg
600 Akureyri
www.teikna.is
arni@teikna.is
Sími: 461 5508

1 YFIRLIT

Höfðasel er iðnaðarsvæði austan þjóðvegjar nyrst í bæjarlandi Akraness. Á svæðinu eru nú nokkur fyrirtæki með fyrirferðarmikinn rekstur á stórum lóðum s.s. steypustöð/einingaverksmiðja, hópferðabílar, endurvinnslustöð og verktakafyrirtæki. Nú er svæðið er tvískipt en á milli eru gömlu öskuhaugar Akurnesinga sem búið er að loka og græða upp.

Nýtt deiliskipulag Höfðasels mun koma í stað eldra deiliskipulags, sem ekki telst hafa formlegt gildi. Forsendur deiliskipulagsins eru skilgreindar í meginatriðum í endurskoðuðu Aðalskipulagi Akraness 2021-2033 og er þar afmarkað nýtt iðnaðarsvæði á gömlu hauginum, sem tengir svæðin tvö saman.



Mynd 1: Lega Höfðasels í bæjarlandinu .



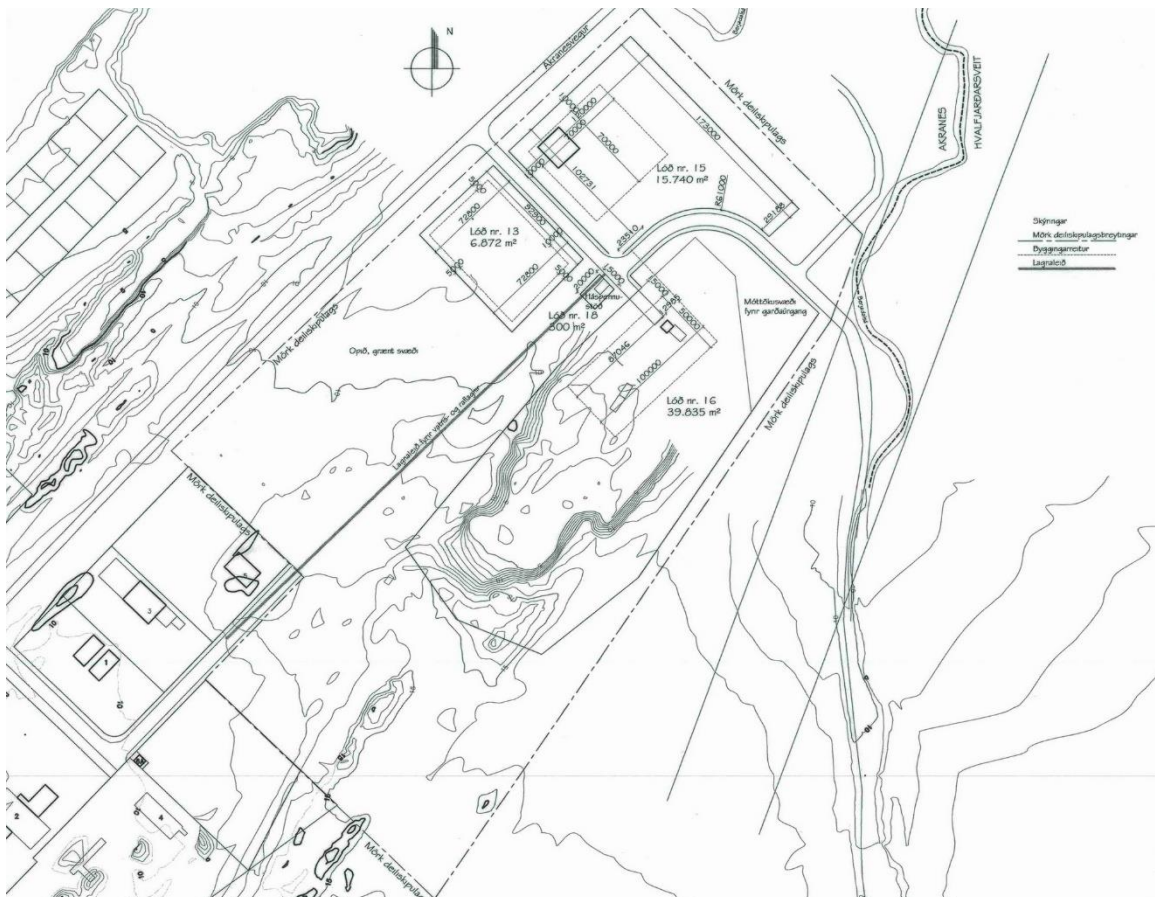
Mynd 2: Skipulagssvæði Höfðasels, 23,1 hektarar. Loftmyndir ehf. 2023.

Þar sem eldra deiliskipulag telst ekki hafa formlegt gildi er nýtt deiliskipulag sett fram á einum deiliskipulagsupphætti, þ.e. ekki sem breytingablað deiliskipulags.

- Markmið með gerð skipulagsins er að stuðla að auknum atvinnutækifærum á Akranesi.
- Verkefnið er unnið í samhengi við deiliskipulag athafnasvæðis í Grjótkelduflóa og gildandi deiliskipulag Flóahverfis.
- Vegna fyrirhugaðra breytinga á landnotkun og þéttingar byggðar á Smiðjuvöllum og við Ægisbraut þarf að gefa fjölda atvinnufyrirtækja kost á heppilegri aðstöðu á nýjum athafna- og iðnaðarsvæðum utan íbúðarbyggðar.
- Líklegt er að bættar vegasamgöngur við höfuðborgarsvæðið m.a. með endurbættum vegi um Kjalarnes og Sundabraut síðar, hafi jákvæð áhrif á atvinnuuppbyggingu á Skaganum og hafi í för með sér eftirspurn eftir athafna- og iðnaðarlóðum.

Gögn gamla deiliskipulagsins eru ófullkomin og brotakennd vegna margra breytinga og eru þau nú sett saman á nýjum deiliskipulagsupprætti.

Mynd 3: Breytingablað frá 1997 sýnir upphaflegt deiliskipulag frá 1978 ásamt breytingu.



Mynd 4: Breyting á norðurhluta svæðisins frá 2007 þar sem lóðir á miðhluta svæðisins voru felldar út.

Með breytingu sem gerð var 2207 voru lóðir nr. 7, 8, 9, 10, 11, 12 og 14 felldar út ásamt hluta götunnar Höfðasels. Breytingasaga deiliskipulagsins verður ekki rakin frekar.

1.3 MEGINATRIÐI NÝS DEILISKIPULAGS

- Innra gatnakerfi hverfisins og lóðaskipulag er endurskoðað og tekið mið af núverandi stöðu og eldra skipulagi eftir því sem við á.
- Lögð eru drög að nýrri aðkomuleið, Grjótkelduflóa, frá Akrafjallsvegi að framtíðarathafnasvæði í Grjótkelduflóa í samræmi við Aðalskipulag Akraness 2021-2033. Neðsti hluti tengingarinnar verður skilgreindur síðar í samráði við Vegagerðina.
- Helstu breytingar á lóðum:
 - Nýjar lóðir nr. 7, 9, 10, 11 og 12.
 - Lóðin Höfðasel 2-4 er stækkuð til austurs.
 - Lóðin Höfðasel 15 er minnkuð.
 - Ný lóð fyrir dælustöð fráveitu við nyrðri gatnamót Höfðasels og Akrafjallsvegur, nr. 13a.
 - Lóðamörk óbyggðra lóða eru yfirfarin og endurskoðuð.
- Stígakerfi aðalskipulags er útfært nánar með minni háttar breytingum.
- Miðað er við að lóðir á miðsvæði hverfisins, gömlu öskuhaugunum, verði fyrst og fremst nýttar fyrir starfsemi sem ekki krefst stórra bygginga s.s. geymslusvæði, gámasvæði og athafnasvæði fyrir starfsemi og búnað sem verður utandyra.
- Skilmálar um nýtingarhlutfall, starfsemi, blágrænar ofanvatnslausnir og frágang lóða.

Deiliskipulagið er sett fram á deiliskipulagsuppdraetti dags. 29.9.2025 og í greinargerð þessari.

2 FORSENDUR

2.1 STAÐHÆTTIR



Mynd 5: Staðhættir. Loftmynd: Loftmyndir ehf. 2023.

Skipulagssvæðið er að mestu leyti raskað land milli Akrafjallsvegur (51) og Höfðaselsholts, sem er eitt af klapparholtunum sem einkenna umhverfið vestan Garðaflóa. Á norður- og suðurhluta svæðisins eru iðnaðar- og athafnalóðir með iðnaðarbyggingum og útsvæðum með búnaði, framleiðsluvörum og tækjum. Á miðhluta svæðisins eru uppgræddir gamlir öskuhaugar.

2.1.1 JARÐVEGSKÖNNUN

Jarðvegur þar var kannaður árið 2022 með borun rannsóknarhola, sjá mynd 6. Niðurstöður ásamt umsögn Umhverfis- og orkustofnunar um vinnslutillögu vorið 2025 gáfu tilefni til frekari rannsókna á svæðinu þar sem öskuhaugarnir voru áður. Tekin voru sýni í júní 2025 og lágu niðurstöður fyrir í byrjun júlí 2025.¹

SAMANTEKT ÚR SKÝRSLU COWI

Niðurstöður sýna svæðið þar sem aflagður urðunarstaður er talinn liggja og rusl fannst áður í rannsóknarholum er undir viðmiðunarmörkum um landnotkun iðnaðarsvæðis skv. reglugerð 1400/2020 fyrir öll efni nema vanadíum. Hæsti styrkur kopars og vanadíum mælist í neðra sýni í HS1 sem er við suður enda lóðar 7. Há gildi vanadíum sem er yfir mörkum fyrir íbúðar- og/eða iðnaðarsvæðis í flestum sýnum eru þó nokkuð algeng í íslenskum jarðvegi, jafnvel ósnortnum.

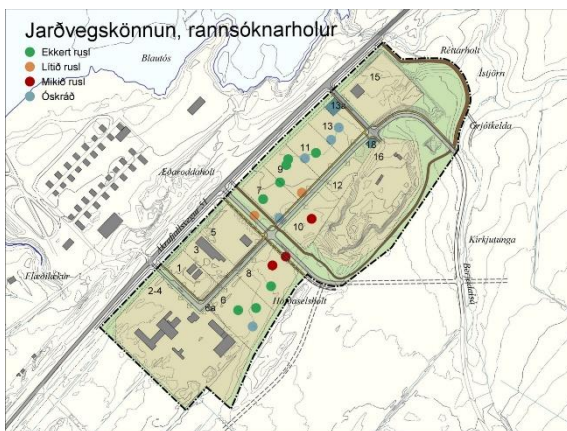
Út frá niðurstöðum þessarar athugunar er ekki hægt að greina sérstaka fylgni milli mengunar í jarðvegi og aflagða urðunarstaðarins.

Urðunarstaðurinn var aflagður áður en reglugerðir um starfsleyfi og vöktun tóku gildi og hefur því ekki verið vaktaður. Niðurstöður gefa ekki til kynna að úrgangur urðaður á þessu svæði valdi mengun í jarðvegi. Hins vegar er olíumengun utan aflagða urðunarstaðarins.

¹ COWI Island ehf. Niðurstöður jarðvegssýnatöku Höfðaseli. 3.7.2025.

Út frá fyrstu athugun virðist olíumengun heldur staðbundin í efri hluta jarðvegs nær þjóðveginum. Lagt er til að niðurstöður séu tilkynntar viðeigandi stjórnvöldum í samræmi við ákvæði reglugerðar nr. 1400/2020, um mengaðan jarðveg og að næstu skref séu unnin í samráði við HEV og UST.¹

Vísbendingar um olíumengun vegna hárra gilda kolvetna reyndust við frekari greiningu vera vegna náttúrulegra kolvetnissambanda en ekki jarðolíu.



Mynd 6: Jarðvegskönnun 2022.



Mynd 7: Jarðvegskönnun 2025.

2.2 NÚVERANDI LÓÐIR OG STARFSEMI

Upplýsingar úr fasteignaskrá og landeignaskrá Húsnaðis- og mannvirkjastofnunar.

Lóð nr.	Landnr.	Lýsing	Birt stærð, núv. byggingar	Núv. lóð m ²	Starfsemi	Núv. nýtingarhlutfall
1	L131203	lðnaður, iðnaðar- og athafnalóð	417.5	5000		0.08
2-4	L131204/ L131206	lðnaðar- og athafnalóð	4390.4	32306	Einingaverksm iðja BM-Vallá	0.14
3	L131205	lðnaðar- og athafnalóð	1149.5	5000	Nesvélar ehf.	0.23
5	L131207	lðnaðar- og athafnalóð	303.9	7940	Skagaverk ehf. hópferðabílar	0.04
15	L177167	Umpökkunarstöð, iðnaðar- og athafnalóð	419.8	15165	Terra	0.03
16	L177168	Sorpmóttaka, iðnaðar- og athafnalóð	150.6	45081*	Endurvinnslu-stöðin Gáma	0.00
18	L198864	Spennistöð, viðskipta- og þjónustulóð	(4)	60	Dreifistöð raforku	0.07
6a	L188427	Spennistöð, viðskipta- og þjónustulóð	18.5	78	Dreifistöð raforku	0.24

* Skráð flatarmál Höfðasels 16 í landeignaskrá HMS er ekki í samræmi við gildandi lóðamörk.

2.3 GÖTUR OG VEITUR

2.3.1 NÚVERANDI GATNAKERFI

Svæðið tengist nú Akrafjallsvegi 51 á tveimur stöðum. Frá nyrðri tengingunni liggur vegur upp með Berjadalsá að skógræktarsvæðum og vatnsbólum í Slögu, skotæfingasvæði og að gönguleiðinni á Akrafjall. Syðri tengingin er aðkoma að núverandi lóðum/fyrirtækjum á suðurhluta svæðisins. Sá hluti Höfðasels sem liggja á eftir miðju svæðinu til norðausturs er ógerður.

2.3.2 VEITUKERFI

Svæðið er enn ótengt meginfráveitukerfi Akraness. Unnið er að hönnun fráveitukerfis og dælustöðva vegna uppbyggingar í Flóahverfi og er stefnt að því að Höfðasel tengist einnig við meginkerfið og útrás fráveitu við Ægisbraut. Afmörkuð er ný lóð, Höfðasel 13a, fyrir dælustöð fráveitu.

Tvær dreifistöðvar raforku eru á svæðinu, sú syðri á lóð 6a og sú nyrðri á lóð nr. 18. Miðað er við að þær geti þjónað fullbyggðu hverfi.

2.4 FORNMINJAR

Nánast allt skipulagssvæðið er raskað, annars vegar af núverandi starfsemi og hins vegar af nýtingu svæðisins undir öskuhauga um árabil. Í aðalskrá fornminja frá 1999² einn minjastaður skráður innan skipulagssvæðisins (Bo-074:008 heimild um sel 22°00.941 v).

Deiliskráning fornleifa í Höfðaseli var unnin 2023³. Ekki hafa fundist ummerki um Höfðasel og er líklegt að þau hafi horfið um og eftir miðja 20. öld. Selið var ekki merkt á uppdráttum frá 1802, 1897 og 1908. Líkur á að framkvæmdir á grundvelli deiliskipulagsins hafi áhrif á fornleifar eru litlar þótt ekki sé unnt að útiloka að áður óþekktar mannvistarleifar leynist undir sverði og er vísað til lagaákvæða þar um ef slíkt gerist.

2.5 GILDANDI SKIPULAGSÁKVÆÐI

2.5.1 ÁKVÆÐI AÐALSKIPULAGS AKRANESS 2021-2033

Eftirtalin almenn markmið eiga við skipulagssvæðið sbr. kafla 3.7 í aðalskipulagi:

Á iðnaðarsvæðum á Akranesi er annars vegar gert ráð fyrir veitumannvirkjum og hins vegar starfsemi sem talin er geta haft neikvæð áhrif á umhverfi sitt. Þar er um að ræða:

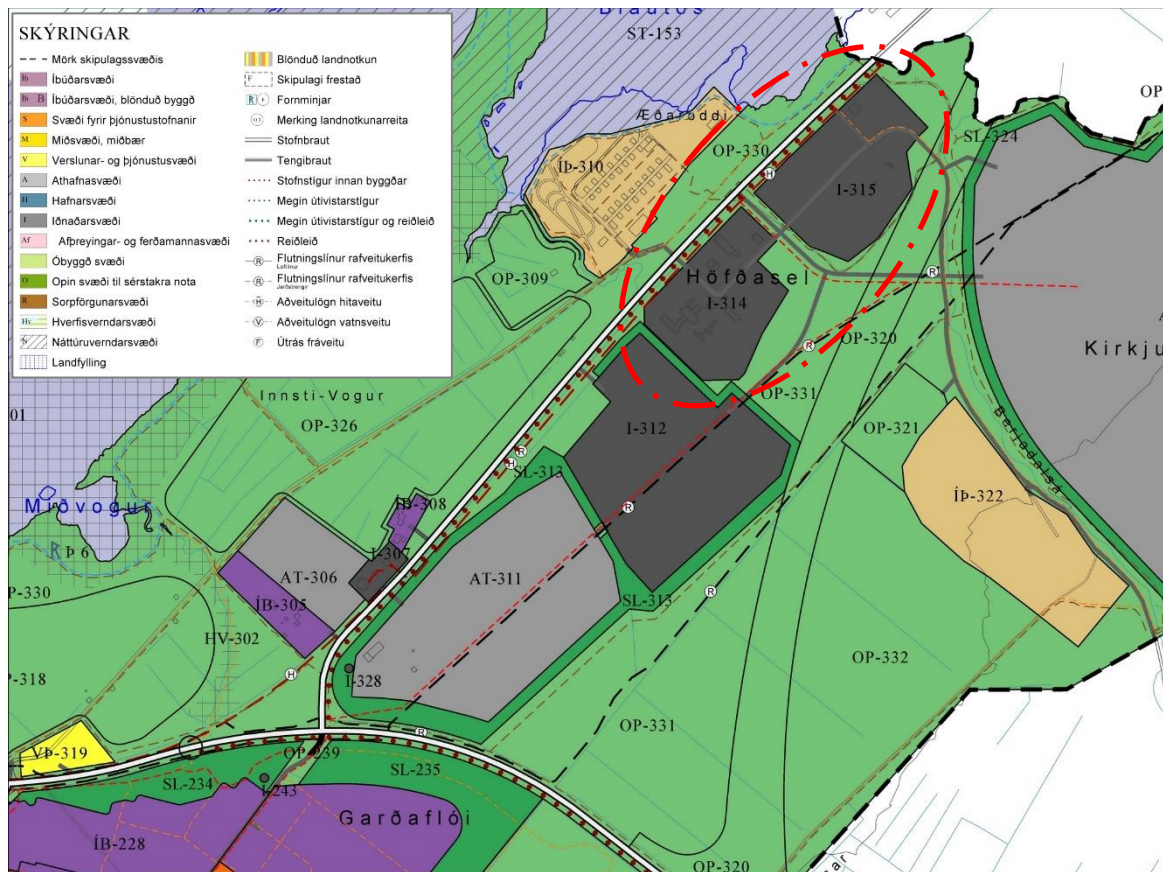
- veitumannvirki vatnsveitu, hitaveitu, rafveitu og fráveitu (skólpdælu- og hreinsistöðvar).
- iðnaðarstarfsemi eða starfsemi sem er talin geta haft mengun í för með sér.
- endurvinnslustöðvar, brennslustöðvar, förgunarstöðvar, sorpurðunarsvæði, flokkunar-miðstöðvar og birgðastöðvar fyrir mengandi efni.

...

Þar sem nauðsynlegt er að koma fyrir eða nýta gáma á athafnasvæðum iðnaðarlóða skal það gert í samráði við byggingarfulltrúa. Gætt skal að eldvörnum þannig að ekki verði hætta á að eldur geti borist frá þeim í aðliggjandi hús. Enn fremur skal þess gætt að aðgengi slökkviliðs að aðliggjandi húsum sé ekki torveldað og fengið leyfi frá aðliggjandi lóðarhöfum ef gámar eru settir á lóðamörk.

² Adolf Friðriksson og Orri Vésteinsson. *Akranes. Fornleifaskrá*. Fornleifastofnun Íslands, FS066-97052, Reykjavík 1999.

³ Adolf Friðriksson. *Höfðasel á Akranesi. Deiliskráning fornleifa*. Fornleifastofnun Íslands FS928-23241, Reykjavík 2023.



Mynd 8: Aðalskipulag Akraness 2021-2033, með breytingu gerðri samhliða gerð deiliskipulags. Svæði I-314, 315 og 316.

Skipulagssvæðið nær utan um landnotkunarreiti I-314, 315 og 316 í Höfðaseli eins og þeir eru skilgreindir í endurskoðuðu aðalskipulagi Akraness 2021-2033. Með breytingu á aðalskipulagi, sem gerð er samhliða gerð deiliskipulagsins er reit 316 skipt á milli svæða 314 og 315. Eftir breytingu gilda um þau eftirtalin sérákvæði:

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
I-314	7,8	Iðnaðarsvæði við Höfðasel.	Steypustöð og fleiri fyrirtæki. Svæðið ekki fullnýtt.	Uppbygging samkvæmt deiliskipulagi sbr. kafla 3.1.2.
I-315	7.5	Iðnaðarsvæði við Höfðasel.	Sorpmóttökustöð. Svæðið ekki fullnýtt.	Úrgangsmeðhöndlun, geymslu-svæði og dælustöð fráveitu. Uppbygging samkvæmt deiliskipulagi sbr. kafla 3.1.2.

Í deiliskipulaginu eru skjólbelti útfærð nánar. Tengistigur verður meðfram nýrri aðkomuleið að fyrirhuguðu athafnasvæði í Grjótkelduflóa. Jafnframt er gerð minni háttar breyting á mörkum iðnaðarsvæðisins syðst þar sem lóð 2-4 er stækkuð til austurs.

2.5.2 DEILISKIPULAG FLÓAHVERFIS

Minni háttar breyting (óveruleg sbr. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga 123/2010) verður gerð á skipulagsmörkum Flóahverfis. Breytingin hefur engin áhrif á skipulagslínur eða skipulagsákvæði hverfisins.

3 SKIPULAGSÁKVÆÐI

Helstu breytingar frá eldra deiliskipulagi:

- Breytingar á lóðamörkum og lóðastærðum sbr. kafla 3.2.
- Nýjar iðnaðar- og athafnalóðir og ný lóð fyrir dælustöð fráveitu.
- Ný gata, Grjótkelduflói, lögð milli lóða 5 og 7 til suðausturs.
- Gróðurbelti innan lóða 1, 3, 5, 2-4, 15.
- Meginlínur blágrænna ofanvatnslausna (til nánari útfærslu í hönnun).

3.1 ALMENNIR SKILMÁLAR

3.1.1 STARFSEMI

Svæðið er ætlað undir grófan og rúmfrekan iðnað, úrgangsmeðhöndlun, geymslusvæði og aðra starfsemi sem ekki á heima nálægt íbúðarbyggð.

Mannvirkjum, búnaði og rekstri skal haga þannig að starfsemi hafi ekki neikvæð áhrif á umhverfi sitt s.s. með hávaða, lykt eða ryki. Mótvegisaðgerðir skulu ákveðnar í samráði við heilbrigðis- eftirlit.

3.1.2 BYGGINGARREITIR

Byggingarreitur er skilgreindur á hverri lóð með brotinni línu. Allar byggingar og byggingarhlutar skulu vera innan byggingarreits, þar með talið skjólveggir, skýli fyrir sorp og varning.

3.1.3 NÝTINGARHLUTFALL

Á skipulagsuppdraetti er tilgreind lóðarstærð og nýtingarhlutfall hverrar lóðar.

3.1.4 ÚTLIT HÚSA OG YFIRBRAGÐ

Hámarkshæð húsa og annarra mannvirkja er 18 m yfir gólflötu jarðhæðar. Einstakir byggingarhlutar, t.d. turnar, mega ná upp fyrir hámarkshæð og skal sótt um hvert frávik sérstaklega.

Lögð er áhersla á vandað og snyrtilegt yfirbragð hverfisins. Stefnt er að því að byggingar verði góð byggingarlist hvað snertir innri gerð, form og útlit þar sem saman fara sjónarmið um hagkvæmni, notagildi og gæði. Áhersla verður lögð á gæði hönnunar (m.a. form og útlit), vandað efnisval og góðan frágang húsa á svæðinu. Forðast skal einhæfni í formi og efnisvali. Þakform bygginga og efnisval er frjálst.

Samræmi skal vera í ytri efnisáferð og yfirbragði mannvirkja á sömu lóð eftir því sem við á miðað við hlutverk bygginga. Þar sem hús eru samtengd skal samræma þakform, lita- og efnisval. Aðkoma að fyrirtækjum skal vera augljós og snyrtileg.

Byggingar á hverri lóð skulu mynda samhengi. Hús skulu felld vel að landi og taka mið af umhverfi og staðhættum.

Á aðaluppdráttum skal gera grein fyrir öllum fyrirhuguðum mannvirkjum á viðkomandi lóð. Þar skal einnig rita efnis- og áferðarlýsingu þar sem viðkomandi mannvirkjum er lýst s.s. burðarvirkjum, ytri frágangi og efnis- og litavali. Að öðru leyti er vísað í ákvæði byggingarreglugerðar nr. 112/2012.

Gæði hönnunar skulu metin við afgreiðslu byggingarleyfa og er heimilt að hafna tillögum, sem ekki uppfylla almennar gæðakröfur að þessu leyti. Komi upp ágreiningur getur byggingarfulltrúi og skipulags- og umhverfisráð leitað umsagnar og mats hjá öðrum fagmönnum.

Kynna skal uppbyggingaráform í tveimur áföngum:

1. Fyrirspurnarteikningar í mkv. 1:100 eða 1:200 ásamt þrívíddarmyndum skal leggja inn til byggingarfulltrúa þar sem öll meginatriði bygginga koma fram s.s. meginform og efnis- og litaval.
2. Aðaluppdrættir skv. ákvæðum byggingarreglugerðar. Lóðahönnun skal fylgja aðaluppdráttum.

3.1.5 BÍLASTÆÐI

Fjöldi bílastæða á hverri lóð skal vera í samhengi við starfsemi og starfsmannafjölda á viðkomandi lóð. Gera skal grein fyrir bílastæðum og reiðhjólustæðum á aðaltekningum.

3.1.6 SORP

Geymslusvæði fyrir varning, gáma, sorpgáma o.þ.h. skulu vera innan byggingarreits og afgirt þannig að þau verði ekki sýnileg frá almennum umferðargötum og valdi almennt sem minnstri sjónmengun. Allt rusl og efnisafganga skal setja í söfnunargáma og tæma þá eftir þörfum.

Meðhöndlun sorps og úrgangs skal taka mið af markmiðum um hringrásarhagkerfi. Allir kostir á endurvinnslu og endurnýtingu innan og utan svæðisins skulu teknir til álita þannig að sorp til förgunar verði í lágmarki.

3.1.7 SKILTI

Gera skal grein fyrir auglýsingaskiltum og merkingum innan lóða á aðaluppdráttum og eru þau háð samþykki byggingarfulltrúa Akraneskaupstaðar. Ekki er heimilt að auglýsa vöru eða starfsemi sem engin tengsl hefur við starfsemi á viðkomandi lóð. Gert verður ráð fyrir sameignlegum upplýsingarskiltum við aðkomuleiðir að hverfinu.

3.2 LÓÐIR

3.2.1 BREYTINGAR Á LÓÐUM

Helstu breytingar á lóðum frá eldra deiliskipulagi eru:

- Höfðasel 6 (verður 6-8) og 13, breytt lóðamörk.
- Lóðum að Höfðaseli 7, 9, 10 og 11 bætt við.
- Höfðasel 2-4. Stækkuð lóð og sameinuð.
- Höfðasel 13 minnkuð.
- Höfðasel 13a, ný lóð fyrir dælustöð fráveitu.
- Höfðasel 15, breytt lóðamörk við gatnamót, lóð minnkuð.
- Höfðasel 16. óbreytt lóð miðað við lóðablað Akraneskaupstaðar. Fasteignamat er ekki í samræmi við núverandi stöðu.
- Höfðasel 18, spennistöð. Breytt lóðamörk vegna breytta gatnamóta.

Lóð nr.	Landnotkun skv. deiliskipulagi	Lóð skv. fasteignamati	Lóð skv. deiliskipulagi	Mismunur
1	Iðnaðar- og athafnalóð	5000	5029	29
2-4	Iðnaðar- og athafnalóð	32306	42948	10642
3	Iðnaðar- og athafnalóð	5000	5000	0
5	Iðnaðar- og athafnalóð	7940	7940	0
6-8	Iðnaðar- og athafnalóð	9567,2	12202	2635
7	Ný iðnaðar- og athafnalóð		6212	6212
9	Ný iðnaðar- og athafnalóð		6129	6129
10	Ný iðnaðar- og athafnalóð		6477	6477
11	Ný iðnaðar- og athafnalóð		5980	5980
12	Ný lóð f. móttöku og flokkun úrgangs		2749	2749
13	Ný iðnaðar- og athafnalóð	6671	5958	-713
15	Umpökkunarstöð. Iðnaðar- og athafnalóð	15165	13316	-1849
16	Sorpmóttaka. Iðnaðar- og athafnalóð	45081	31537	-13544
18	Spennistöð, viðskipta- og þjónustulóð	60	283	223
6a	Spennistöð, viðskipta- og þjónustulóð	78	78	0
13a	Ný dælustöð fráveitu		716	716

Stærð lóða í m².

3.2.2 FRÁGANGUR OG NÝTING LÓÐA

Gerð er krafa um að lóðir verði girtar af með viðunandi hætti í samræmi við starfsemi á lóð. Girðingar mega vera allt að tveimur metrum á hæð. Lóðarhafar skulu hafa samstarf um sameiginlegan frágang á lóðamörkum. Heimilt er að afmarka lóð með gróðurbelti í stað girðingar að opnu landi. Rísi ágreiningur um frágang á lóðarmörkum skal hlíta úrskurði skipulags- og umhverfisstofu Akraneskaupstaðar þar um.

Akbrautir og athafnasvæði innan lóða skulu vera með bundnu slitlagi til þess að koma í veg fyrir rykmengun.

Umgengi og geymsla á tækjum skal vera þannig að ekki verði hætt á efnamengun eða sjónmengun. Æskilegt er að vinnuvélar og annar búnaður sé geymdur innanhúss eða í gerði. Innsýn á geymslusvæði skal skermuð með skjólgirðingum og gróðri.

Á byggingartíma skal gera ráðstafanir til þess að koma í veg fyrir fok af lóðum.

Yfirbragð og frágangur lóða skal vera snyrtilegur.

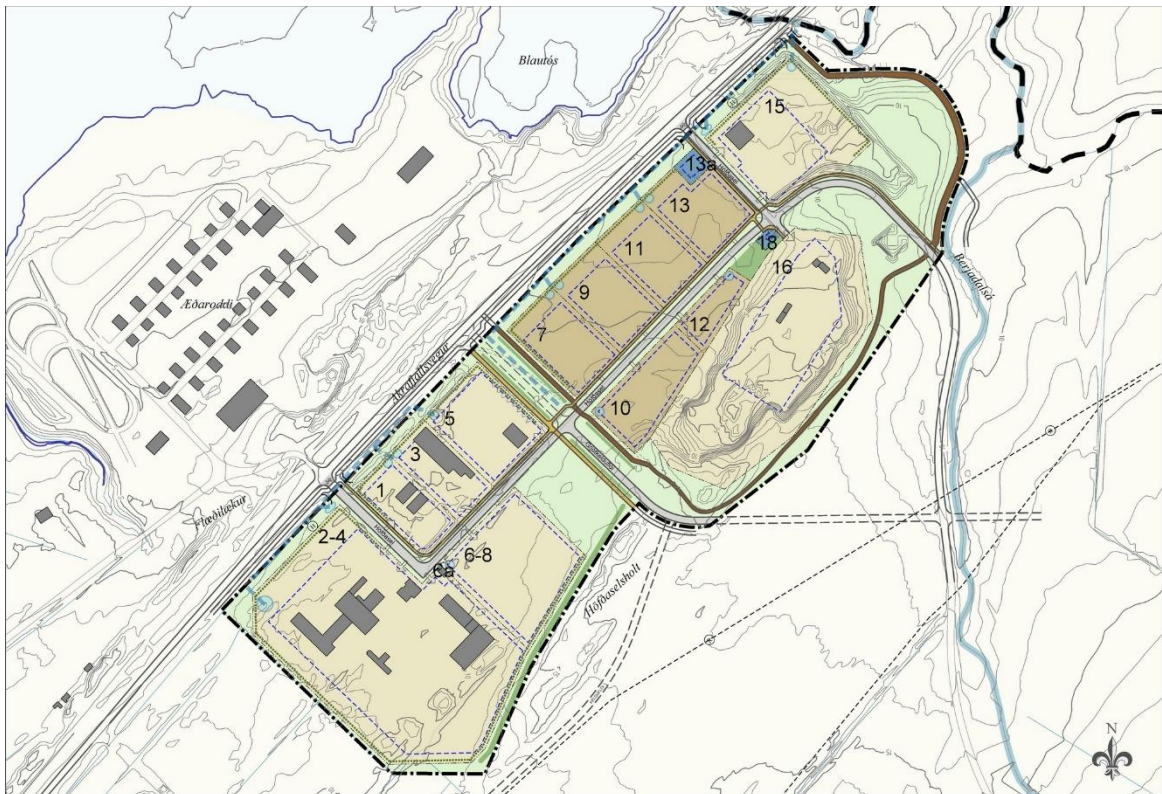
Mælt er til að lóðarhafar nýti trjá- og runnagróður til fegrunar og skjólmyndunar á lóðum sínum. Kvaðir um gróðurbelti á lóðamörkum eru merktar á skipulagsupprætti. Þær eru settar til þess að bæta ásýnd og yfirbragð hverfisins auk þess sem gróðurbelti bæta veðurlag á svæðinu með skjólmyndun.

Stefnt er að hagnýtingu s.k. blágrænna ofanvatnslausna á svæðinu eftir því sem mögulegt er sbr. umfjöllun og ákvæði í kafla 3.4. Gegndræpt yfirborð lóða skal vera samtals a.m.k. 20% af flatarmáli lóða. Sand- og oliugildir skulu vera í fráveitukerfi lóða og viðeigandi mengunarvarnarbúnaður við niðurföll innandyr.

Á aðaluppdráttum skal gera grein fyrir lóðarhönnun, girðingum, skjólveggjum og gróðri, 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.

3.2.3 SÉRÁKVÆÐI UM LÓÐIR 7 OG 9-13

Lóðirnar eru að hluta á gömlu öskuhaugum bæjarins þar sem almennt sorp var brennt og urðað á síðari hluta 20. aldar. Rusl er undir yfirborði á hluta svæðisins sbr. mynd 6. Sjá nánar kafla 2.1.1 Jarðvegskönnun.



Mynd 9: Sérákvæði eru sett um lóðir nr. 7 og 9-13.

Á lóðum 7 og 9-13 (sjá mynd 9) skal viðhafa sérstaka aðgát. Lóðarhafar/framkvæmdaaðilar skulu kanna ástand jarðvegs undir fyrirhuguðum framkvæmdasvæðum, plönun og byggingarreitum áður en framkvæmdir hefjast og skal gripið til viðeigandi aðgerða ef ástæða er til í samráði við heilbrigðiseftirlit þannig að ekki stafi hætta af eða frekari mengun. Sjá einnig ákvæði um blágrænar ofanvatnslausnir í kafla 3.4.

Miðað er við að á lóðum nr. 7-13 verði athafnasvæði þar sem burðarlag verður lagt ofan á núverandi land með lágmarksraski á undirliggjandi jarðlögum. Byggingar skulu vera léttar s.s. skýli og léttar skemmur og minni aðstöðuhús vegna viðkomandi starfsemi.

3.2.4 BREYTINGAR Á LÓÐAMÖRKUM, SAMEINING EÐA SKIPTING

Heimilt er að sameina samliggjandi lóðir ef þörf er á. Þá verða byggingarreitir sameinaðir til samræmis.

Heimilt er að skipta lóðum og breytast þá byggingarreitir til samræmis með sömu fjarlægðum frá lóðamörkum. Skipulags- og umhverfissráð ákvarðar breytt nýtingarhlutfall skiptra lóða.

Sameining og skipting lóða telst óveruleg breyting á deiliskipulagi skv. 2. og 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

3.3 GATNAKERFI

3.3.1 GÖTUR

Í Aðalskipulagi Akraness 2021-2033 er gert ráð fyrir aðkomuleið að nýju athafnasvæði í Grjótkelduflóa (svæði AT-323 í aðalskipulagi) í gegn um iðnaðarhverfið í Höfðaseli. Gatnamót við Akrafjallsveg eru áformuð 300 m sunnan við nyrðri tengingu Höfðasels við Akrafjallsveg. Á þessu stigi er tengingin ekki sýnd í deiliskipulagi en stefnt er að skilgreiningu götunnar í samráði við Vegagerðina með formlegri breytingu á deiliskipulaginu síðar.

Höfðasel mun liggja eftir hverfinu endilöngu frá syðri tengingu við Akrafjallsveg að þeirri nyrðri í samræmi við gamla deiliskipulagið. Báðar tengingar Höfðasels við Akrafjallsveg verða óbreyttar.

Gatnarými Höfðasels eru 15 og 20 m breið. Syðsta akbrautin er 9 m breið og hefur yfirbreidd til þess að auðvelda umferð stórra flutningabíla og vinnuvéla að og frá húseiningaverksmiðju. Almennt eru akbrautir 7 m breiðar. Göturými Grjótkelduflóa í gegn um hverfið er um 43 m breitt en innan þess eru tengistígur, reiðleið og ofanvatnsrás ásamt gróðurbeltum.

Í deiliskipulagi eru sýndar meginlínur og er svigrúm fyrir frávik frá þeim ef þörf er vegna endanlegrar gatnahönnunar.

Aðkoma að lóðum (inn- útakstur) er táknuð með pílu á deiliskipulagsupprætti.

Austan skipulagssvæðisins er sýnd lega gatnatengingar, sem gert er ráð fyrir í aðalskipulagi. Þar er einnig gert ráð fyrir stofnlögnum veitukerfa og göngu- og hjólastíg.

3.3.2 STÍGAR

LANDBYGGÐARSTÍGUR

Göngu- og hjólaleið er meðfram Akrafjallsvegi til norðurs. Stígurinn er önnur meginleið gangandi og hjólandi vegfarenda að iðnaðar- og athafnasvæðum nyrst í bæjarlandinu. Hin er stofnstígur sem liggur frá bænum í gegn um mitt Flóahverfi og að nýju athafnasvæði í Grjótkelduflóa. Landsbyggðarstígurinn er utan skipulagsmarka og verður útfærður í samhengi við þær veitulagnir, sem liggja meðfram Akrafjallsvegi í samráði við Vegagerðina og Veitur ohf.

GANGSTÉTTIR OG TENGISTÍGAR

Gangstétt er annars vegar við akbrautir og graseyja milli þeirra og akbrauta. Í aðalskipulagi er gert ráð fyrir tengistíg við syðstu tengingu Höfðasels við Akrafjallsveg en hann er færður til norðurs og verður meðfram aðalaðkomuleiðinni upp í Grjótkelduflóa. Annar tengistígur er eftir nyrstu aðkomuleiðinni og meðfram gamla veginum upp með Berjadalsá.

Stígar og gangstéttir eru 2,5 m breiðir sem á að rúma bæði gangandi og hjólandi umferð miðað við litla umferð. Tengistígur frá landsbyggðarstíg, sem mun liggja meðfram Akrafjallsvegi, og upp með

Grjótkelduflóa verður 4 m breiður og verður mögulegt að aðgreina gangandi og hjólandi umferð með línu eða lágum kantsteini (ekki með brún, gönguleið 1,5 m, hjólaleið 2,5 m).

Útfærsla göturýmis verður unnin nánar í samræmi við starfsemi og skipulag aðliggjandi lóða.

REIÐLEIÐ

Reiðleið verður meðfram aðkomuleiðinni að Grjótkelduflóa og síðan norður með austurmörkum skipulagssvæðisins. Þar er reiðleið í dag, sem verður löguð að nýrri götu og gróðurbelti. Önnur reiðleið er norðan hverfisins og upp með Berjadalsá utan skipulagssvæðisins. Þveranir yfir Akrafjallsveg eru utan skipulagssvæðisins en reiðleiðirnar tvær tengjast meginleið vestan Akrafjallsvegar og hesthúsahverfinu í Æðarodda.

3.3.3 SKJÓLBELTI OG GRÓÐURBELTI UTAN LÓÐA

Gert er ráð fyrir gróðurbeltum meðfram Grjótkelduflóa til skjóls og yndis. Einnig er gert ráð fyrir skjólbelti vestan Höfðaselsholts sem ásamt skjólbeltum innan lóða munu skýla fyrir suðaustan- og austanáttum, sem eru tíðustu vindáttir á svæðinu. Akraneskaupstaður hefur umsjón með hönnun, framkvæmd og umsjón gróðurbelta og skjólbelta utan lóða.

3.4 MEÐHÖNDLUN OFANVATNS

Blágrænar ofanvatnslausnir eru aðferðir til að veita ofanvatni í þéttbýli á náttúrulegan hátt niður í jarðveginn. Þær líkja eftir náttúrulegri hringrás vatns í stað þess að veita ofanvatninu í niðurföll og leiða það í lögnum neðanjarðar frá svæðinu og út í sjó, ár eða vötn.

Ekki er talin fylgni milli mengunar í jarðvegi og aflagða urðunarstaðarins (COWI 2025). Meðhöndlun ofanvatns og mengunarvarnir í Höfðaseli skulu miðast við að áhrif af starfsemi á aðliggjandi vatnshlot, Berjadalsá, Flæðilæk og Blautós, verði ekki neikvæð.

Í Landsskipulagsstefnu 2015-2026 er m.a. bent á að sérstaklega skuli hugað að sjálfbærum ofanvatnslausnum. Einnig segir í gr. 5.3.2.14 skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 að stefnt skuli að því að ofanvatni, svo sem regnvatni af þökum, verði miðlað í jarðveg í stað fráveitukerfis, eftir aðstæðum og því sem unnt er.

Stefnt er að því að ofanvatn af götum og lóðum verði veitt eftir viðunandi hreinsun innan lóða og utan með síum og settjörnum í regnvatnslagnir Veitna og/eða opna vatnsrás eða farveg sem leiðir það í Berjadalsá og Flæðilæk. Þá verður bæði notast við hefðbundnar lagnir og farvegi á yfirborði þar sem það er mögulegt. Niðurgafnar lagnir eru ekki sýndar á skipulagsupprætti.

Stefnt er að því að nýta skurð meðfram þjóðvegi sem viðtaka hreinsaðs ofanvatns af götum og lóðum lóðum og veita því í Flæðilæk og Berjadalsá. Litlar settjarnir eða síubeð eru sýndar á táknrænan hátt sem dæmi á deiliskipulagsupprætti bæði innan lóða og utan. Lausnir verða mótaðar við hönnun lóða og mannvirkja og skulu unnar í samráði lóðarhafa við Akraneskaupstað og Veitur ohf. Ekki verða opnir farvegir frá efri lóðunum, nr. 6-8 og 10, og skal það metið við hönnun þeirra og í samráði við Veitur ohf. hvort og þá hvernig ofanvatni verði veitt í veituskurðinn við þjóðveg. Heimilt er að hafa opna vatnsrás meðfram neðsta hluta Grjótkelduflóa. Heimilt er að gera lautir eða litlar tjarnir utan lóða við suður- og norðurgatnamót Höfðasels og Akrafjallsvegar til þess að hreinsa ofanvatn af götum.

Ofanvatnslautir og -tjarnir og opnar rásir fyrir ofanvatn eru sýndar á táknrænan hátt á deiliskipulagsupprætti. Útfærsla skal unnin og útfærð nánar í samræmi við aðstæður og starfsemi af Veitum ohf., Akraneskaupstað og lóðarhöfum og skulu aðilar hafa samráð um lausnir. Frávik frá leiðbeinandi táknum á skipulagsupprætti eru heimil án formlegra breytinga á deiliskipulaginu.

Lóðirnar eru að hluta á gömlu öskuhaugum bæjarins þar sem almennt sorp var brennt og urðað á síðari hluta 20. aldar. Rusl er undir yfirborði á hluta svæðisins og hugsanlegt er að jarðvegur sé mengaður einhvers staðar. Mengun er undir viðmiðunarmörkum fyrir iðnaðarsvæði skv. jarðvegskönnun COWI 2025. Ástand jarðvegs undir fyrirhuguðum framkvæmdasvæðum, plönun og byggingarreitum, skal kannað nánar áður en framkvæmdir hefjast og skal gripið til viðeigandi aðgerða þar sem þess kann að vera þörf í samráði við heilbrigðiseftirlit þannig að ekki stafi hætta af eða frekari mengun. Mikilvægt er að hugsanlegri jarðvegsmengun verði ekki dreift út í umhverfið með ofanvatni.

Mengunarvarnir skulu vera í samræmi við lög nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir sem og reglugerð 724/2008 um hávaða sem og reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólp.

Gera skal grein fyrir ofanvatnslausnum og hreinsun afrennslis af lóðum í byggingarleyfisumsókn og á aðaluppdráttum vegna byggingarleyfis. Mikilvægt er að komi fram staðsetning, söfnun yfirborðsvatns, stærðarákvörðun og virkni hreinsivirkis/-búnaðar og sú hönnun taki mið af þeim markmiðum sem sett eru fram í reglugerð og í starfleyfiskröfum.

3.5 SÉRSKILMÁLAR

Lóð nr.	Starfsemi	Sérákvæði
1	Iðnaðarbyggingar	
2-4	Húseiningaverksmiðja BM-Vallá	
3	Iðnaðarbygging, geymsluhúsnæði	
5	Véla- og efnisgeymsla	
6-8	Óbyggð lóð	
6a	Spennistöð	Spennistöð
7	Óbyggð lóð	Starfsemi sem ekki krefst stórra bygginga s.s. geymslusvæði, gámasvæði og athafnasvæði fyrir starfsemi og búnað sem verður utandyra. Sérákvæði um aðgát í kafla 3.2.3.
9	Óbyggð lóð	Starfsemi sem ekki krefst stórra bygginga s.s. geymslusvæði, gámasvæði og athafnasvæði fyrir starfsemi og búnað sem verður utandyra. Sérákvæði um aðgát í kafla 3.2.3.
10	Óbyggð lóð	Starfsemi sem ekki krefst stórra bygginga s.s. geymslusvæði, gámasvæði og athafnasvæði fyrir starfsemi og búnað sem verður utandyra. Sérákvæði um aðgát í kafla 3.2.3.
11	Óbyggð lóð	Starfsemi sem ekki krefst stórra bygginga s.s. geymslusvæði, gámasvæði og athafnasvæði fyrir starfsemi og búnað sem verður utandyra. Sérákvæði um aðgát í kafla 3.2.3.
12	Óbyggð lóð	Móttaka og flokkun úrgangs. Gámasvæði. Sérákvæði um aðgát í kafla 3.2.3.
13	Óbyggð lóð	Starfsemi sem ekki krefst stórra bygginga s.s. geymslusvæði, gámasvæði og athafnasvæði fyrir starfsemi og búnað sem verður utandyra. Sérákvæði um aðgát í kafla 3.2.3.
13a	Dælustöð fráveitu	Dælustöð fráveitu. Mannvirki að mestu neðanjarðar.
15	Endurvinnslustöð Terra	Söfnunar-, flokkunar- og endurvinnslustöð.
16	Sorpmóttökustöð	Sorpmóttökustöð
18	Spennistöð	Spennistöð

4 UMhverfismatsskýrsla

Öll skipulagsvinna, bæði nýjar áætlanir og breytingar á gildandi skipulagi, fellur undir lög um umhverfismat áætlana og framkvæmda nr. 111/2021. Hér er gerð grein fyrir líklegum áhrifum skipulagsins á umhverfið eftir því sem við á.

Efni umhverfismatsskýrslu:

- yfirlit yfir efni viðkomandi áætlunar og tengsl hennar við aðra áætlanagerð,
- lýsing og mat á líklegum umhverfisáhrifum af framkvæmd áætlunarinnar þar sem lagt er mat á vægi umhverfisáhrifa út frá skilgreindum viðmiðum,
- lýsing og mat raunhæfra valkosta við áætlunina, að teknu tilliti til markmiða með gerð áætlunarinnar og landfræðilegs umfangs hennar, þ.m.t. núllkosta,
- lýsingu á fyrirhuguðum mótvægisáðgerðum og vöktun, eftir því sem við á,
- samantekt á skýru og auðskiljanlegu máli á upplýsingum í a–d-lið,
- nánari upplýsingar sem tilgreindar eru í reglugerð um efni umhverfismatsskýrslu.

A) YFIRLIT

Yfirlit yfir verkefnið er í 1. kafla og gerð er lauslega grein fyrir helstu forsendum í kafla 2.

B) MAT Á LÍKLEGUM UMhverfisÁHRIFUM

Á þessu stigi er ekki unnt að meta umhverfisáhrif af nýrri starfsemi, sem verður á óbyggðum eða nýjum lóðum á svæðinu þar sem ekki er vitað hver hún verður.

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

Umhverfispáttur	Líkleg umhverfisáhrif
Landslag og ásýnd	0 Uppbygging á svæðinu hefur áhrif á yfirbragð lands og ásýnd. Svæðið er útvörður byggðar/þéttbýlis á Akranesi.
	+ Með skjólbeltum innan lóða meðfram Akrafjallsvegi ásýnd að mannvirkjum og athafnasvæðum frá þjóðvegi mildað og yfirbragð svæðisins fegrað.
Yfirborðsvatn, grunnvatn	+ Stefnt er að því að yfirborðsvatn verði að stórum hluta leitt um síur og settjarnir í nálæga vatnsfarvegi. Áhrif á aðliggjandi vatnshlot verði ekki neikvæð/engin.
Menningarminjar	0 Raskað land. Einn skráður minjastaður í aðalskrá fornminja. Uppbygging á svæðinu hefur lítil eða engin áhrif á fornminjar. Fyrir liggur fornleifaskrá fyrir svæðið.
Náttúruminjar	0 Skipulagssvæðið er utan náttúruverndarsvæða en er í grennd við friðlandið í Blautósi og Innstavogsnesi. Nálægð við Blautós hefur ekki bein eða skaðleg áhrif á friðlandið. Svæðið er ekki votlent.
Heilsa og öryggi	+ Í Höfðaseli er gert ráð fyrir starfsemi sem ekki á heima í nábýli við íbúðarbyggð vegna hugsanlegra neikvæðra áhrifa sem iðnaðarstarfsemi getur haft í för með sér t.d. með fyrirferð, ásýnd/yfirbragði og umferð stórra farartækja.
Byggð og efnisleg verðmæti	+ Líkleg jákvæð áhrif á atvinnulíf og efnahag á Akranesi. Liðkar fyrir endurnýjun núverandi athafnasvæða í byggðinni innan þjóðveggar.
Útivist	0 Svæðið er ekki nýtt á neinn hátt sem útivistarsvæði. Aðkoma að útivistarsvæðum er upp með Berjadalsá í gegn um skipulagssvæðið s.s. að Akrafjalli og skógræktinni í Slögu. Hestúsahverfi er handan þjóðveggar svo og friðlandið í Blautósi og Innstavogsnesi.
	+ Með ákvæðum um gróðurbelti innan og utan lóða er ásýnd svæðisins milduð og umhverfi aðkomuleiðar að Grjótkelduflóa og útivistarsvæðum bætt.

Óbreytt staða (núllkostur) felur í sér óbreytta gróna órækt á gömlu öskuhaugum bæjarins og færri möguleika innan bæjarlandsins til þess að koma fyrir plássfrekri starfsemi, sem ekki þarfnast stórra bygginga og myndi að óbreyttu nýta betri byggingarlóðir inni í þéttbýlinu, sem betur henta annarri og fjölbreyttri starfsemi.

C) RAUNHÆFIR VALKOSTIR

Akraneskaupstaður er landlítið sveitarfélag og ekki til að dreifa öðrum raunhæfum kostum fyrir þá atvinnustarfsemi sem á svæðinu er og gert er ráð fyrir að þar geti verið.

D) MÓTVÆGISAÐGERÐIR OG VÖKTUN

Mótvægisáðgerðir og vöktun ráðast af þeirri starfsemi sem verður á skipulagssvæðinu í samræmi við þau ákvæði laga og reglugerða, sem gilda um viðkomandi starfsemi. Áhersla verður á viðbrögð og áðgerðir vegna hugsanlegrar jarðvegsmengunar á gömlu öskuhaugunum þannig að svæðið verði byggingarhæft og rekstrarhæft án hættu á umhverfismengun. Ofanvatnslausnir skulu taka mið af þessari stöðu þannig að ekki verði nein hættu á að mengandi efni berist um nágrennið. Starfsemi og rekstur má ekki hafa neikvæð áhrif á aðliggjandi vatnshlot.

E) SAMANTEKT

Óþörf í svo litlu verki.

F) AÐRAR UPPLÝSINGAR

Á ekki við.

5 SKIPULAGSFERLI OG AFGREIÐSLA

5.1 KYNNING OG AUGLÝSING

5.1.1 LÝSING

Skipulagslýsing vegna fyrirhugaðs deiliskipulags Höfðasels var samþykkt til kynningar í lok mars 2023.

UMSAGNIR

- | | |
|---|----------------------|
| • Vegagerðin | Svar dags. 13.4.2023 |
| • Landsnet | Svar dags. 14.4.2023 |
| • Minjastofnun Íslands, minjavörður Vesturlands | Svar dags. 13.4.2023 |
| • Veitur ohf. | Svar dags. 25.4.2023 |

5.1.2 KYNNING

Kynningarfundur um drög að deiliskipulagi var haldinn 13. febrúar 2025. Umræður og fyrirspurnir. Nokkrar bréflugar athugasemdir og ábendingar bárust í kjölfar fundarins.

Vinnslutillaga, uppdráttur og greinargerð, var kynnt í febrúar 2025. Umsagnir bárust frá fimm aðilum, stofnunum, veitufyrirtæki og rekstraraðila á svæðinu.

5.1.3 AUGLÝSING, ATHUGASEMDIR OG AFGREIÐSLA

Tillaga að deiliskipulagi Höfðasels var auglýst 8.8.2025. Athugasemdafrestur var til 19.9.2025. Athugasemdir/umsagnir bárust frá 5 aðilum. Ein athugasemd gaf tilefni til breytinga á tillögunni.

5.2 BREYTINGAR Á SKIPULAGSGÖGNUM EFTIR AUGLÝSINGU

- Ný aðkoma (inn- útakstur) á lóð nr. 15 nokkuð austan núverandi tengingar.
- Neðsti hluti tengibrautarinnar Grjótkelduflóa milli Höfðasels og Akrafjallsvegur er felldur út vegna athugasemdar Vegagerðarinnar um fjarlægð milli gatnamóta. Merkt sem stefna/fram-tíðarlausn á uppdrætti í samræmi við aðalskipulag.
- Syðri tenging Höfðasels við Akrafjallsveg verður óbreytt, þ.e. eins og hún er nú. Var með einstefnu í auglýstri tillögu.
- Lóðamörkum milli Höfðasels 2-4 og 6 er breytt lítillega. Flatarmálstölur uppfærðar.
- Kafli 5.2.1 er uppfærður til samræmis við breytingu á aðalskipulagi.
- Tafla í kafla 3.2.1 er leiðrétt og uppfærð miðað við breytingar á lóðamörkum.
- Minni háttar lagfæringar á greinargerð og skýringarmyndum til samræmis við breytingar.

5.3 SAMÞYKKT

Deiliskipulag þetta sem auglýst var skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 með athugasemdafresti frá 8.8.2025 til 19.9.2025 var samþykkt svo breytt í skipulags- og umhverfísráði _____
og í bæjarstjórn Akraness
þann _____

bæjarstjóri

Gildistaka deiliskipulagsins var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda _____.