



Gildandi skipulag



Breytt skipulag

Mörk breytinga

Mkv.: 1:10.000

Skýringar

- Mörk skipulagssvæði
- Ibúðarsvæði
- Ibúðarsvæði, blönduð byggð
- Svæði fyrir þjónustustofnanir
- Miðsvæði, miðbær
- Verslunar- og þjónustusvæði
- Athafnasvæði
- Hafnarsvæði
- Iðnaðarsvæði
- Öbyggð svæði
- Opin svæði til sérstakra nota
- Sorpförgunarsvæði
- Hverfisverndarsvæði
- Náttúruverndarsvæði
- Landfylling
- Forminjar
- Merking landnotkunarrita
- Blönduð landnotkun
- Skipulagi frestað
- Stofnbraut
- Tengibraut
- Stofnstigur innan byggðar
- Megin útivistarstigur
- Megin útivistarstigur og reiðleið
- Reiðleið
- Flutningslínur rafveitukerfis
- Flutningslínur rafveitukerfis Jarðstöng
- Aðveitulögn hitaveitu
- Aðveitulögn vatnsveitu
- Útrás fráveitu

Breyting á aðalskipulagi - Sementsreitir, 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 Ib-14, austasti hluti sandþróar verksmiðjunnar og hafnarsvæði H-1 auk lítills háttar breytinga á flatarmáli íbúðarsvæðis Ib-2. Sjá mynd 1. Um þessi svæði gilda eftirtaltn 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 skipulagsvæði deiliskipulags.

Breytingar á skipulagsuppdætti

- Iðnaðarsvæði I-1, Sementsreit, er breytt í íbúðarbyggð og miðsvæði. Íbúðarsvæði Ib-14 er stækkað yfir austurhluta iðnaðarsvæðisins.
- Nýtt svæði M-5, miðsvæði. Vesturhluta verksmiðjusvæðis I-log hluta íbúðarsvæði Ib-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 mótis við Ib-14.
- Landfyllingar. Landfylling við Sementsbryggju er minnkuð. Sjóvarmargarður meðfram Faxabraut er breiðkaður og hækkaður (landfylling).

Breytingar á greinargerð

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

Gildandi skipulagsákvæði

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
Kaflí 3.3.2 Íbúðarsvæði				
Ib 14	1,0	Hluti lóðar Sementsverksmiðjunnar.	Austasti hluti sandþróar Sementsverksmiðjunnar. Óskipulagt.	Miðað er við að hluti sandþróarinnar á núv. lóð sementsverksmiðjunnar verði tekin til skipulagningar á síðari hluta skipulagstímabilsins. N: 20-30 íb/ha
Kaflí 3.3.8 Iðnaðarsvæði				
I 1	6,2	Sementsverksmiðjan	Verksmiðjubyggingar og sandþró.	Fullbyggt
Kaflí 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 hafnsækina starfsemi, fiskiðnað og aðra athafnarstarfsemi. N: 0,5.

Breytt skipulagsákvæði

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
Kaflí 3.3.2 Íbúðarsvæði				
Ib 14	4,9	Hluti Sementsreits.	Sandþró Sementsverksmiðjunnar, hluti verksmiðjusvæðis og lóðir meðfram Suburgútu. Deiliskipulag í vinnslu.	Blönduð byggð íbúða og atvinnustarfsemi. Svæðið verði skipulagt í samhengi við M 5. Þétt byggð. Fjöldi íbúða, umfang atvinnustarfsemi og yfirbragð verður ákvarðað á deiliskipulagsstigi.
Kaflí 3.3.3 Miðsvæði – ný svæði, nýjar línur í töflu				
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 Ib 14. Þétt byggð. 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, hótél og hafnsækin starfsemi. Uppbygging skv. deiliskipulagi.
Kaflí 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 hafnsækina starfsemi, fiskiðnað og aðra athafnarstarfsemi. Nýtingarhlutfall ákvarðað í deiliskipulagi.

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

Flatarmáli íbúðarsvæðis Ib 2 minnkar um 0,2 ha þar sem syðsti hluti þess verður innan nýs miðsvæðis M5. Leiðrétt núverandi flatarmál er 10,1 ha, verður 9,9 ha. Annað óbreytt.

Kaflí 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.

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

Kaflí 3.2.5 Hverfisvernd vegna náttúruafar

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:

Löð skal áhersla á vandað bæjarumhverfi með fallegri bæjarmynd sem hefi jákvæð áhrif á lífsgæði íbúa og auki aðdráttaraft 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 ein fremur leitast við að auka hagkvæmni teknilegra og félagslegra þjónustukerfa.

Uppbygging á Sementsreit er í samræmi við þessi markmið. Brothvarf 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 (Vífill 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 íbúðarverfis norðan Kalmansvíkur (200 íbúðir). Unnið er að skipulagi miðsvæðis milli Dalbrautar og Þjóðbrautar með um 200 nýjum íbúðum. Á Sementsreit getu hæglega komið um 300 nýjar íbúðir. Alls eru þetta um 1.500 íbúðir, þar af um 1.300 innan þjóðveggar. 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 áratuginna kæmi jafnvel til álita að fella það út við endurskoðun aðalskipulagsins og sýna það eingöngu á skýringarmynd. Enn fremur mun Skógahverfi endast lengur sem byggingarland fyrir sérþýlishús og lítill fjölþýlishús 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 er 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

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

Hagkvæmi

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

Landfyllingar

Fyrirlögðuð 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 ströndina munu fylgja öryggisviðmiðum Vegagerðarinnar.

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 jaðra 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 veðurvirgi. Mikil breyting verður á bæjarmyndinni við niðurrif verksmiðjubygginganna en ný byggð mun verða í svipuðum mælikvarða og núverandi íbúðarbyggð og miðbær. Ásýnd bæjarins frá hafi verður mun smágerðari en nú er.

Fyrirlögðuð 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 floann.

Hverfisverndarsvæði

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 vanmýttu svæða (kaflí 3.2), blöndun atvinnustarfsemi, verslunar og þjónustu og íbúðarbyggðar í þágu sjálfbærni daglegs lífs og aukinna lífsgæða (kaflí 3.2.1) og að stuðlað verði að fjölbreyttum húsnáðiskostum, fjölbreytni og sveigjanleika, sem stuðli að félagslegri fjölbreytni (kaflí 3.2.2). Þessi atriði eiga einnig við samhengi Sementsreits við önnur fyrirlögðu 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.

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 vanmýttu svæða (kaflí 3.2), blöndun atvinnustarfsemi, verslunar og þjónustu og íbúðarbyggðar í þágu sjálfbærni daglegs lífs og aukinna lífsgæða (kaflí 3.2.1) og að stuðlað verði að fjölbreyttum húsnáðiskostum, fjölbreytni og sveigjanleika, sem stuðli að félagslegri fjölbreytni (kaflí 3.2.2). Þessi atriði eiga einnig við samhengi Sementsreits við önnur fyrirlögðu 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 hæfur 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	Núll-kostur, breytt iðnaðarstarfsemi	Miðbæjar- og íbúðarbyggð á Sementsreit
Samfélög		
Íbúðarbrún	? Háð starfsemi	+ Aukið byggingarland fyrir íbúðarbyggð og miðbæ + Annað byggingarland innan þjóðveggar endist lengur + Eykur fjölbreytni í íbúðarumhverfi og húsaferðum + Nýir íbúar og uppbygging auknar tekjur bæjarjóns
Húsnáðismál	0 Engin áhrif	+ Nýir framkvæmda- og byggingarkostir í beinum tengslum við eldri byggð, gamla miðbæinn og útivistarsvæði
Atvinnulíf	+ Miðlæg atvinnustarfsemi + Stutt vinnusókn ? Háð starfsemi og fjölda starfa	+ Miðlæg atvinnustarfsemi + Stutt vinnusókn + Blönduð byggð stýður sjálfbærni
Helisa 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 neikvæða áhrifa á umhverfið
Verndarsvæði	0 Skaðinn skeður	0 Breyting á mörkum hefur ekki áhrif á víðfang hverfisverndar
Menningarminjar	0 Engin áhrif	0 Viss ummerki um Sementsverksmiðjuna kann að hafa minjagildi. Unnið er að húsakönnun.
Byggð og efnisleg verðmæti		
Byggingarmynstur, bæjarmynd	- Núverandi mannvirki hafa áferðandi neikvæð áhrif á bæjarmyndina	+ Endurbætt umhverfi í mælikvarða gamla miðbæjarins. Bætt ímynd + Ný miðbæjarstarfsemi geti stuðlað að endurlífugum gamla miðbæjarins - Kostnaður við niðurrif og förgun
Tæknileg þjónustukerfi	? Endurbætur núverandi kerfa háð starfsemi ? Umferð háð starfsemi	? Byggt við fyrirliggjandi þjónustukerfi – hagkvæmara en í nýrri byggð - Aukin bílaumferð vegna nýrrar byggðar + Miðlæg byggð lágmarkar bílaumferð
Félagsleg þjónustukerfi	+ Miðlæg staðsetning	+ Mestur hluti svæðisins innan 500m frá skóla, heilsgæslu og annarri þjónustu

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

bæjarstjórninn á Akranesi

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