

Garðabraut 1, Akranesi

SKIPULAGSLÝSING

JANÚAR 2020

Efnisyfirlit

1	Inngangur	3
1.1	Tílefni og aðdragandi.....	3
1.2	Viðfangsefni.....	3
1.3	Helstu áherslur	3
2	Forsendur	4
2.1	Ákvæði aðalskipulags	4
2.2	Aðliggjandi deiliskipulag	5
2.3	Aðrar forsendur	6
3	Frumdrög	8
4	Áhrifamat	11
5	Fyrirhugð málsmeðferð	11
5.1	Ábendingar og athugasemdir við lýsingu	11
5.2	Umsagnaraðilar	11
5.3	Kynning, auglýsing og afgreiðsla	11

1 INNGANGUR

1.1 TILEFNI OG AÐDRAGANDI

Lýsing þessi er unnin af lóðarhafa og eiganda Garðabrautar 1, Akranesi, sem er KFUM og KFUK, í samráði við skipulags- og umhverfissráð Akraness.

Á lóðinni stendur bygging, sem KFUM og KFUK byggði sem félagsheimili 1975-1980. Félagið seldi eignina 2017 en eftir gjaldþrot kaupanda og greiðsluþrot hefur sölunni verið rift með dómi og er húseignin nú aftur komin í eigu félagsins.

Lóðin hefur alla tíð verið skilgreind sem íbúðarlóð á aðalskipulagi. Félagið hefur því hafið vinnu við gerð deiliskipulags fyrir lóðina þar sem nýtingarmöguleikar hennar verða ákveðnir. Þar sem ekki liggja fyrir skýrar forsendur í ákvæðum aðalskipulags um skipulagssvæðið er lögð fram skipulagslýsing í samræmi við 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Í skipulagslýsingu skal gera grein fyrir helstu forsendum, fyrirbyggjandi stefnu og fyrirhuguðu skipulagsferli.

Með framlagningu lýsingar hefst samráð við almenning og aðra hagsmunaaðila. Leita skal umsagnar um lýsinguna hjá Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum og kynna hana fyrir almenningi. Á kynningartímanum er óskað eftir ábendingum, sjónarmiðum og athugasemdum sem að gagni gætu komið í þeirri skipulagsvinnu sem framundan er.

1.2 VIÐFANGSEFNI

Fyrirhugað er að leggja fram tillögu að deiliskipulagi lóðarinnar Garðabrautar 1, þar sem gert verður ráð fyrir niðurrifi núverandi byggingar og uppbygginu þéttar íbúðarbyggðar, sem nýtur góðra tenginga við miðsvæði, aðalgötur og megingönguleiðir. Stefnt er að því að byggðar verði vandaðar íbúðir með góðu aðgengi, þ.e. bílageymslu og lyftu. Einnig eru lagðar fram hugmyndir um rými fyrir verslun og þjónustu á jarðhæð næst gatnamótum Garðabrautar og Þjóðbrautar.

1.3 HELSTU ÁHERSLUR

Skipulags- og umhverfissráð leggur áherslu á eftirtalin atriði

- 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 FORSENDUR

2.1 ÁKVÆÐI AÐALSKIPULAGS

ALMENN MARKMIÐ AÐALSKIPULAG

KAFLI 2.2:

- 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 er leitast við að auka hagkvæmni í uppbyggingu og rekstri bæjarins.
- Á Akranesi verði byggð að jafnaði ekki hærrí en þrjár til fjórar hæðir. Frávik til hækkunar verði markviss og rökstudd.

KAFLI 3.3.1

Þar sem skipulagsreitir eru taldir fullmótaðir eða fullbyggðir er miðað við að breytingar, viðbyggingar og endurnýjun verði mögulegar í samræmi við gildandi deiliskipulag eða nýtt deiliskipulag þar sem það verður unnið.

KAFLI 3.3.2

Á íbúðarsvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir íbúðarhúsnæði. Þar má þó einnig gera ráð fyrir starfsemi sem eðlilegt er að þar sé til þjónusta við íbúa viðkomandi hverfis, s.s. verslunum, hreinlegum iðnaði, handiðnaðarfyrirtækjum, þjónustustarfsemi og leiksvæðum, eða annarri starfsemi sem hvorki verður ætlað að muni valda óþægindum vegna lyktar, hávaða eða óþrifnaðar né dragi að sér óeðlilega mikla umferð.



1. mynd Hluti Aðalskipulags Akraness 2005-2027

SÉRÁKVÆÐI AÐALSKIPULAGS

Lóðin er á íbúðarsvæði Íb-7.

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
Íb7	8,8	Milli Þjóðbrautar, Garðabrautar og Innesvegur.	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.

SAMHENGI VIÐ AÐALSKIPULAG

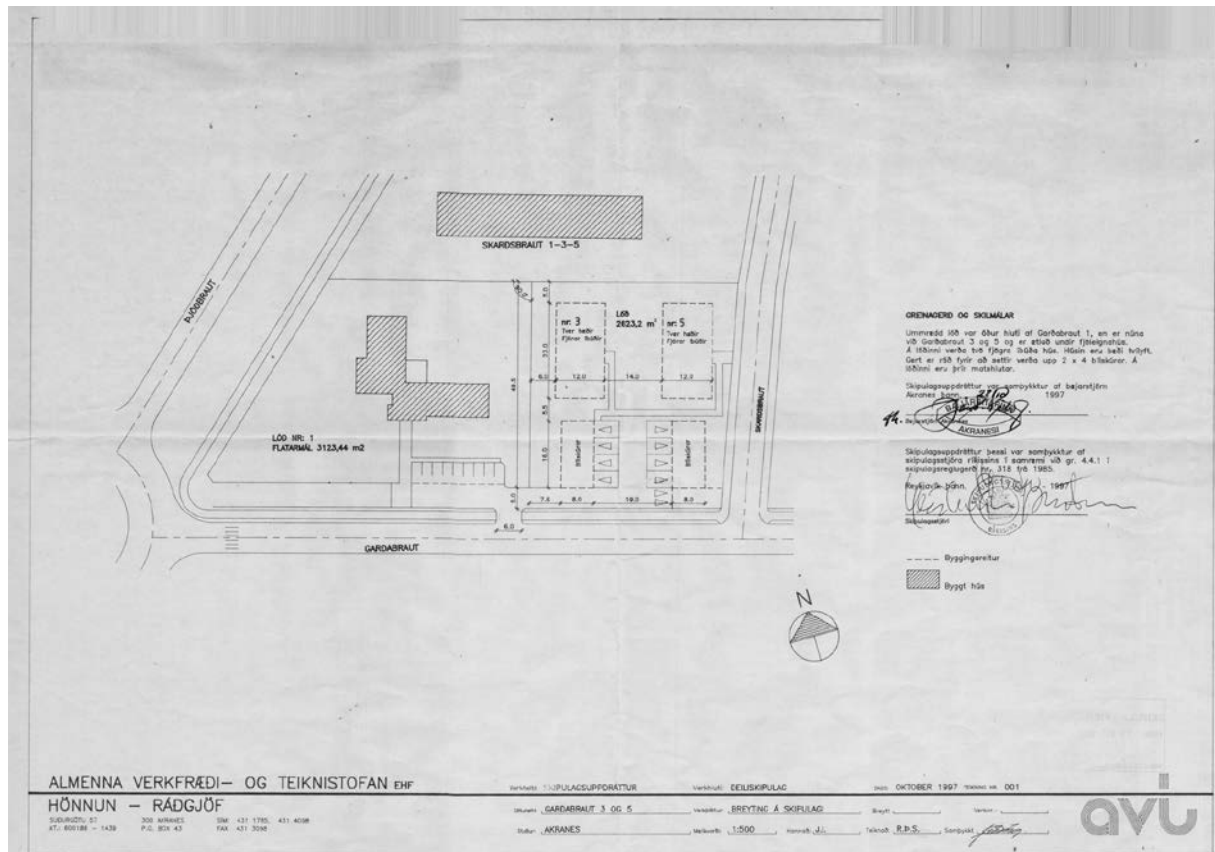
Hugmynd um rými fyrir atvinnustarfsemi á jarðhæð rúmast innan almennrar heimildar og kallar ekki á sérmerkingu í aðalskipulagi. Vestan Þjóðbrautar er atvinnustarfsemi á jarðhæða íbúðarhúsa og verður hornhúsið á Garðabraut 1 í góðum tengslum við þá byggð þar sem það verður við gatnamót og gangbraut.

Frávik frá almennri reglu um húsaæðir 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 markar þetta upphaf með frávikum í húsaæð.

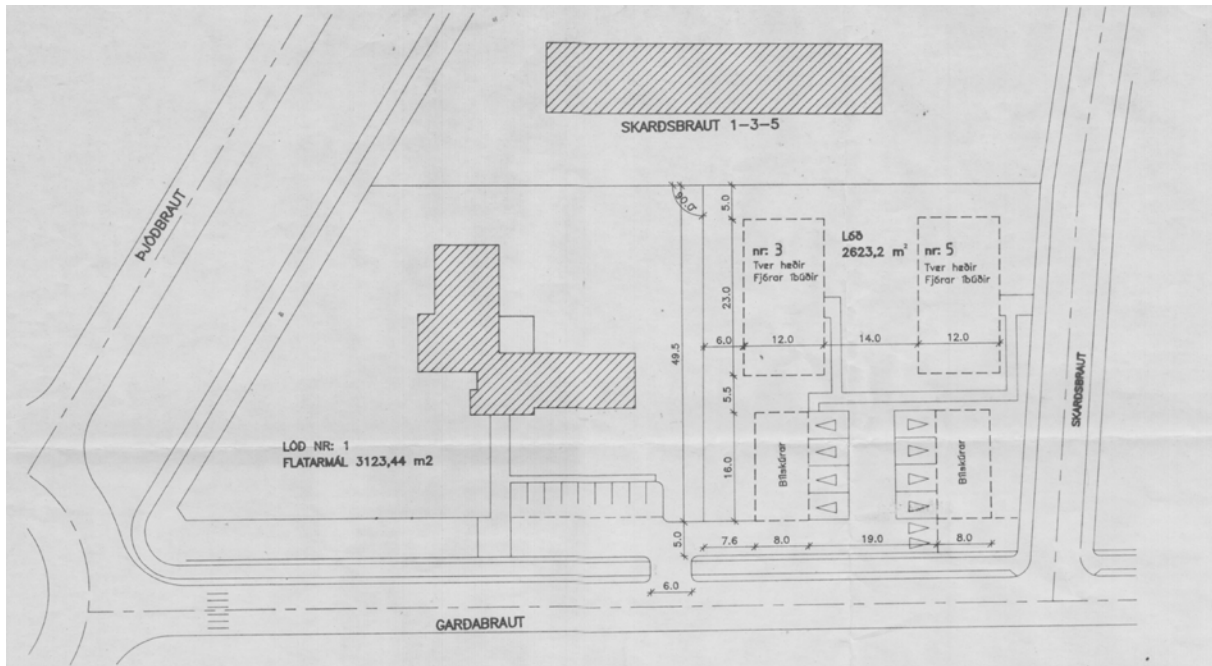
Áformuð deiliskipulagsbreyting kallar ekki á breytingu á aðalskipulagi.

2.2 AÐLIGGJANDI DEILISKIPULAG

Fyrir liggur deiliskipulag lóðanna við Garðabraut 3 og 5. Þar standa tvö lítil fjölbýlishús og bílageymslur, sem byggð voru 1998-99. Á deiliskipulagsupprættinum er lóðin Garðabraut 1 sýnd.



2. mynd Skipulagsupprættur fyrir Garðabraut 3 og 5, sem samþykktur var í október 1997, sýnir lóð KFUM og KFUK.



3. mynd Deiliskipulag Garðabrautar 3 og 5, stækkuð mynd.

Norðan lóðarinnar er Skarðsbraut 1-3-5, sem er syðst í röð fjögurra fjölbýlishúsa, sem byggð voru á árunum 1976-67.

2.3 AÐRAR FORSENDUR

BYGGÐ

Ekki hefur verið unnin húsakönnun fyrir hverfið. Hér verður því sett fram ágríp eða stutt lýsing á aðliggjandi byggð.

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. módernismi áttunda áratugarins, hefðbundin þriggja hæða fjölbýlishús með stigahúsi, hálfniðurgröfnum 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 rúmum 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 gafsneiddu þaki, stórum verslunargluggum á jarðhæð og hornsneiðingu að gatnamótunum þar sem verslunarinnangangur 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 Búmannna. 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.

LANDSSKIPULAGSSTEFNA

Í landsskipulagsstefnu, sem samþykkt var á Alþingi 2016, eru markmið og áherslur sem varða almannahagsmuni, byggðaþróun 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

3.2 Sjálfbært skipulag þéttbýlis

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

3.2.1 Vöxtur þéttbýlisstaða

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

3.2.2 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.

3.3 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.

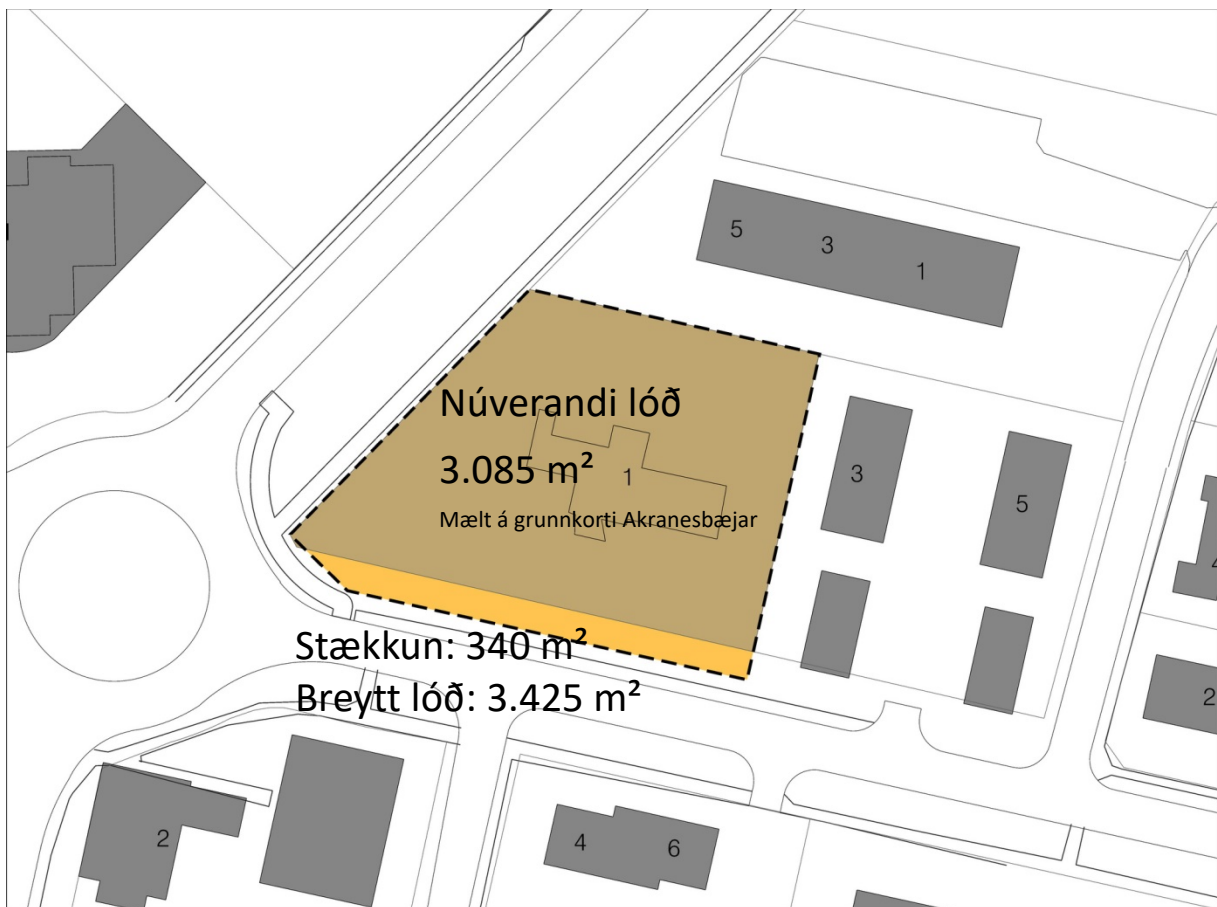
3 FRUMDRÖG

Unnin hafa verið frumdrög að deiliskipulagi lóðarinnar. Fyrstu drög voru unnin af Jóhannesi Ingibjartssyni og eru hér kynnt til glöggvunar dæmi um þær hugmyndir sem lóðarhafi hefur látið vinna í framhaldi af því. Ábendingar og athugasemdir á þessu stigi gætu komið að gagni við mótun endanlegrar deiliskipulagstillögu.

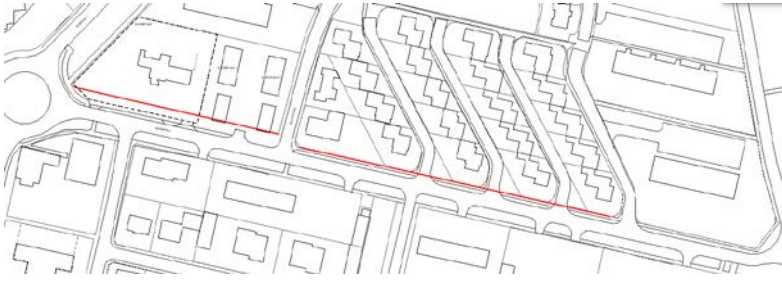
Í frumdrögum er miðað við 6 hæða punkthús með þakhýsi (penthouse) næst horninu og lægra punkthúsi austar á lóðinni. Hálfniðurgrafin bílageymsla er á miðhluta og norðurhluta lóðarinnar og tengist báðum húsunum. Gert er ráð fyrir að atvinnustarfsemi, t.d. verslun og þjónusta, verði á jarðhæð hornhússins. Um 20-30 íbúðir rúmast á lóðinni miðað við þessar hugmyndir. Svigrúm í íbúðafjölda fer eftir stærð íbúða. Æskilegt er að í húsunum verði fjölbreyttar íbúðastærðir og íbúðagerðir. Einnig er lagt til að lóðin verði stækkuð til suðurs til samræmis við lóðamörk austar meðfram Garðabraut. Sams konar lóðarstækkun gæti orðið á lóðum nr. 3 og 5 en þær eru ekki hluti þessa deiliskipulags.

Ýmsir útfærslukostir koma til greina en þessi frumdrög eru lögð fram til þess að gera grein fyrir hugmyndum lóðarhafa og opna umræðu og samráð um verkið.

Miðað við þessi frumdrög er áætlað heildarbyggingarmagn um 3.850 m² með bílageymslu, nýtingarhlutfall 1,12. Alls yrðu 20-30 íbúðir í húsunum og um 130 m² rými fyrir verslun og þjónustu.



4. mynd Hugmynd um stækkun lóðar



5. mynd Rauð lína sýnir núverandi lóðamarkalínu norðan Garðabrautar.



6. mynd Frumdrög. 6 hæða punkthús með þakhýsi næst gatnamótum, fjögurra hæða punkthús á austurhluta lóðar, bílageymsla undir garði og húsum. Niðurkeyrslubraut verði skermuð frá aðliggjandi lóðum.



7. mynd Frumdrög. Snið í fjögurra hæða hús.



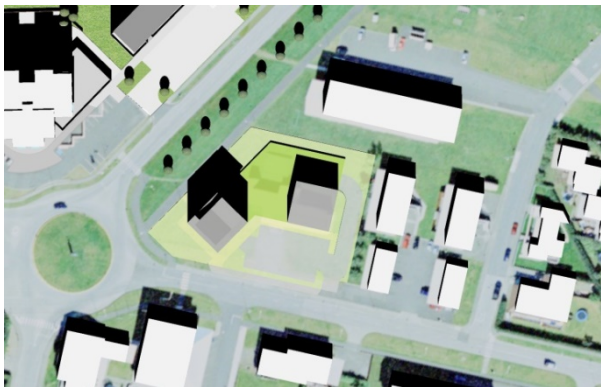
8. mynd Einfalt líkan, horft úr suðaustri



9. mynd Einfalt líkan. Horft úr norðri

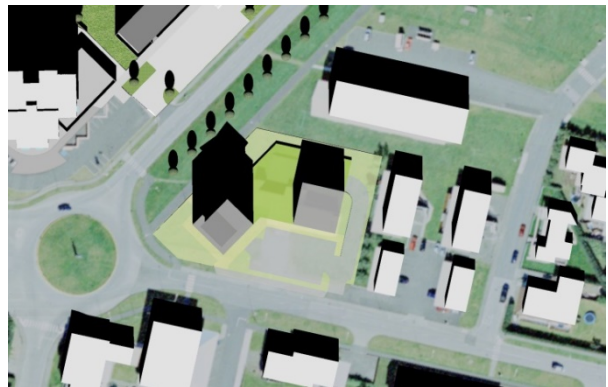
Unnið hefur verið gróft mat á skuggavarpri af þeim byggingum sem sýndar eru í frumdrögum.

Sólstöður 21. júní

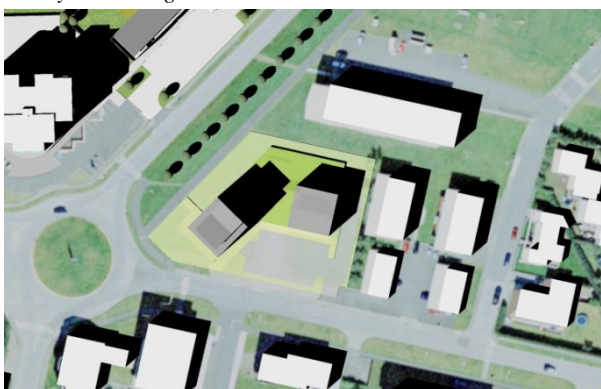


10. mynd . Hádegi 13.30

20. apríl, 20. ágúst



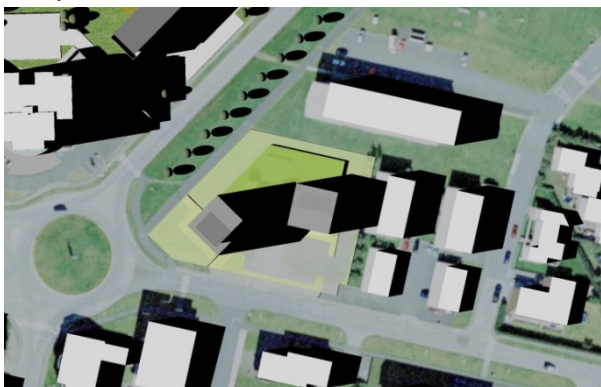
11. mynd Hádegi 13.30



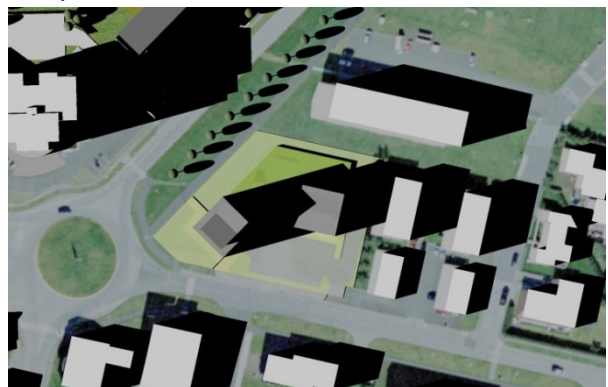
12. mynd . 16.00



13. mynd 16.00



14. mynd . 18.00



15. mynd 18.00

4 ÁHRIFAMAT

Með endurnýtingu lóðarinnar að Garðabraut 1 með niðurrifi byggingar, sem lokið hefur hlutverki sínu, og uppbyggingu þéttar íbúðarbyggðar, sem tekur þátt í mótun bæjarmyndar svæðisins, er stuðlað að framfylgd markmiða í landsskipulagsstefnu. Jafnframt stuðlar uppbygging lóðarinnar að þeim markmiðum sem sett eru í gildandi aðalskipulagi.

Fullbyggð lóð á Garðabraut 1 mun fylla í ákveðið skarð sem er í bæjarmyndinni þar sem nýjar byggingar munu nýta lóðina talsvert betur en núverandi hús gerir. Umhverfið er mótað af einföldum mórernisma þannig að byggingarlist nútímans ætti að falla vel að því sem fyrir er.

Nýbyggingar hafa áhrif á umhverfi vegna umfangs og hæðar. Áformaðar nýbyggingar eru mun stærri en núverandi bygging og breyta því umhverfi nærliggjandi húsa. Nágrannar þurfa að meta skuggavarp nýbygginga og hvort það skerði hagsmuni þeirra á einhvern hátt.

5 FYRIRHUGÐ MÁLSMEÐFERÐ

5.1 ÁBENDINGAR OG ATHUGASEMDIR VIÐ LÝSINGU

Skv. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 verður lýsing skipulagsáætlunar send Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum í upphafi verks. Lýsingin verður auglýst í staðarblöðum, dagblaði og á vefsíðu bæjarins. Hún mun liggja frammi á skrifstofu Akraneskaupstaðar og verða aðgengileg á heimasíðu bæjarins www.akranes.is. Kynningartími lýsingar og ábendingafrestur kemur fram í auglýsingu og á vefsíðu bæjarins.

Með framlagningu og kynningu lýsingar er óskað eftir því að umsagnaraðilar og almenningur leggi fram sjónarmið og ábendingar í upphafi verks, sem að gagni gætu komið við gerð skipulagsins.

Þeir sem vilja leggja fram **hugmyndir, ábendingar eða athugasemdir** um fyrirhugaða skipulagsvinnu skulu koma þeim skriflega til Skipulags- og umhverfissviðs Akraneskaupstaðar, Stillholti 16-18, 300 Akranesi eða í tölvupósti á netfangið skipulag@akranes.is. Tilgreina skal nafn, kennitölu og heimilisfang sendanda.

5.2 UMSAGNARAÐILAR

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

5.3 KYNNING, AUGLÝSING OG AFGREIÐSLA

Að fengnum ábendingum og athugasemdum við lýsingu þessa og verða unnin og lögð fram drög/vinnslutillaga að deiliskipulagi. Þau verða kynnt á opnu húsi eða með íbúafundi og á heimasíðu Akraneskaupstaðar áður en gengið verður frá skipulagstillögu til afgreiðslu og auglýsingar.

Fullunnin skipulagstillaga verður auglýst skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Þá verður gefinn kostur á athugasemdum í a.m.k. sex vikur.

Að athugasemdafresti loknum mun skipulagsráð yfirfara athugasemdir sem kunna að berast. Gefi þær tilefni til meiriháttar breytinga á skipulagstillögunni skal hún auglýst að nýju.

Skipulags- og umhverfisráð gerir tillögu til bæjarstjórnar um afgreiðslu skipulagsins. Eftir samþykkt bæjarstjórnar verður birt auglýsing um samþykkt og gildistöku deiliskipulagsins í B-deild Stjórnartíðinda. Jafnframt skal afgreiðsla bæjarstjórnar send þeim sem athugasemdir gerðu.

Auglýsing, samþykkt og afgreiðsla deiliskipulags verður í samræmi við 41. og 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

TÍMAÁS

Gróf tímaáætlun miðað við snurðulausa framvindu.

