



Gildandi skipulag



Breytt skipulag

Mörk breytinga

Mkv.: 1:10.000

Skýringar

- Mörk skipulagssvæði
- Ib Íbúðarsvæði
- Ib B Íbúðarsvæði, blönduð byggð
- S Svæði fyrir þjónustustofnanir
- M Miðsvæði, miðbær
- V Verslunar- og þjónustusvæði
- A Athafnasvæði
- H Hafnarsvæði
- I Iðnaðarsvæði
- Ó Öbyggt svæði
- O Opin svæði til sérstakra nota
- R Sorpförgunarsvæði
- Hv Hverfisverndarsvæði
- N Náttúruverndarsvæði
- Landfylling
- Forminjar
- Merking landnotkunarrita
- Blönduð landnotkun
- Skipulagi frestað
- Stofnbraut
- Tengibraut
- Stofnstigur Innan byggðar
- Megin útivistarstigur
- Megin útivistarstigur og reiðleið
- Reiðleið
- (R)— Flutningslínur rafveitukerfis
- (H)— Flutningslínur rafveitukerfis Jarðstrengi
- (H)— Aðveitulögn hitaveitu
- (V)— Aðveitulögn vatnsveitu
- (F)— Útrás fráveitu

Breyting á aðalskipulagi - Dalbrautarreit

Þjónustustofnanir eru byggðar í Dalbrautarreitinni. Breytingin er í samræmi við fyrirliggjandi drög að endurskoðuðu aðalskipulagi.

Fyrirhuguð breyting felst í stækun miðsvæðis M4 til norðurs og mun svæði með blandaðri landnotkun, S8/V6/A7, minnka að sama skapi. Fyrir liggja drög að deiliskipulagi Dalbrautarreits þar sem nánari grein er gerð fyrir útfærslu svo sem húsagerðum, byggingarmagni, bílastæðum, gönguleiðum og umhverfisfrágangi. Stefnt er að þétri blandaðri byggð þar sem miðbæjarstarfsemi verður á jarðhæð húsa við Þjóðbraut og neðst við Dalbraut. Í öðrum íbúðarhúsum verður möguleiki á starfsemi á jarðhæð, t.d. félagsstarfsemi. Hluti bílastæða verður í bilageymslum undir gördum húsanum. Ný íbúðarhús verða fjögur til 6 hæða.

Staðhættir

Skipulagssvæðið er raskað land, að hluta byggd en að stórum hluta óbyggt malarplön, alls um 2,8 hektarar. Á hluta þess var áður athafnasvæði Vegagerðarinnar.

- Stofnlögn fráveitu liggur þvert yfir skipulagssvæðið. Dreifistöð rafveitu er í skógarreit austan Dalbrautar 8.
- Svæðið er allt raskað land og hefur uppbygging því engin áhrif á náttúrufrá eða menningarminjar.
- Á svæðinu er skógræktarsvæði, skríðugarður við Þjóðbraut austan Dalbrautar 8.
- Ekki hefur verið unnin húskáönun fyrir svæðið. Byggingar eru á fjórum löðum.
 - Þjóðbraut 1, nýlegt 8 hæða íbúðarhús með 44 íbúðum og miðbæjarstarfsemi á jarðhæð. Miðbæjarhús á hornlód og kemileiti í bæjarmyndinni.
 - Stíllholt 23 er tveggja hæða skrifstofuþbygging með bakhúsum á einni hæð sem telst til Dalbrautar 2.
 - Dalbraut 6 er einnar hæðar iðnaðarhúsnæði.
 - Byggingar Orkuveitu Reykjavíkur/Veitna ohf. eru á Dalbraut 8, tveggja hæða framhús og vöruskemma á baklód.

Breytingar á skipulagsuppdrætti

Miðsvæði M4 er stækkað um 0,8 hektara á kostnað svæðis með blandaðri landnotkun, V6/S8/A7.

Breytingar á greinargerð

Ekki eru gerðar breytingar á almennum texta greinargerðar. Breytingar eru gerðar á skipulagsákvæðum reita M4 og reits með blandaðri landnotkun V6/S8/A7. Breytingarnar eru færðar í töflur í kðflum 3.3.3 Miðsvæði, 3.3.4 Svæði fyrir verslun og þjónustu, 3.3.5 Svæði fyrir þjónustustofnanir og 3.3.7 Athafnasvæði.

Gildandi skipulag

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
M4	2,3	Milli Dalbrautar og Þjóðbrautar.	Svæðið er nú iðnaðar- og athafnasvæði. Með breyttri aðalaðkomuleið að bænum um Þjóðbraut verður svæðið áberandi í bæjarmyndinni og andlit miðbæjarinnar gagnvart aðvifandi umferð. Svæðið markar upphaf hins langa miðbæjar sem nær hédan og niður fyrir Akratorg.	Lagt er til að reist verði blönduð byggð með þétri íbúðarbyggð og miðbæjarstarfsemi, verslun og þjónustu á jarðhæð. Miðbæjarstarfsemi verði meðfram aðalgötum. Möguleiki á íbúðarbyggð á efri hæðum við aðalgötu auk íbúðarbyggðinga á mið- og vestrhluta svæðisins. N: > 0,6 (án hugsanlegra bilakjallara). Þéttleiki: um 30 íb/ha.
V6, S8, A7	2,8	Blandað svæði milli Þjóðbrautar og Dalbrautar.	Blönduð landnotkun, verslun, verkstæði, skrifstofur, bensinstöð, skóli.	Blönduð landnotkun. Nýting hvarra löðar verður ekki skilgreind sérstaklega í aðalskipulagi. N: 0,5.

Breytt skipulag

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
M4	3,05	Milli Dalbrautar og Þjóðbrautar.	Svæðið markar upphaf hins langa miðbæjar sem nær hédan og niður fyrir Akratorg. Svæðið er nú að hluta iðnaðar- og athafnasvæði en miðbæjarbygging með íbúðum og miðbæjarstarfsemi hefur verið reist við gatnamót Stíllholts og Þjóðbrautar.	Blönduð byggð með þétri íbúðarbyggð og miðbæjarstarfsemi, verslun, þjónustu og félagsstarfsemi á jarðhæð og bílastæðum í kjallara. Miðbæjarstarfsemi verði meðfram aðalgötum. N: 1,4 með bilageymslum í kjallara. 190-265 íbúðir.
V6, S8, A7	2,05	Svæði milli Þjóðbrautar og Dalbrautar.	Blönduð landnotkun, verslun, verkstæði, skrifstofur, bensinstöð.	Blönduð landnotkun. Uppbygging skv. deiliskipulagi.

Forsendur

Eftirfarandi marknið eru meðal annarra í gildandi aðalskipulagi:

Lög skal áhersla á vandað bæjarumhverfi með fallegri bæjarmynd sem hafð jákvæð áhrif á lífsgæði íbúa og auk ádráttaræfl bæjarinnar.

Viðhalda skal þeim jákvæðu eiginleikum bæjarumhverfisins sem lita 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 teklegra og félagslegra þjónustukerfa.

Þörf fyrir íbúðarlöð

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 þessum 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 Skógaheverfis (7-900 íbúðir) auk íbúðarheverfis norðan Kalmansvíkur (200 íbúðir). Á Sementsreit gætu bælega komið um 300 nýjar íbúðir. Unnið er að skipulagi miðsvæðis milli Dalbrautar og Þjóðbrautar með um 200 nýjum íbúðum. Alls eru þetta um 1.500 íbúðir, þar af um 1.300 innan þjóðvegjar. Öll þessi byggingarsvæði fullbyggð geta hýst u.p.b. 4.000 íbúa. Í Svæðis- skipulagi 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 mannfjöldaspánnar.

Með þessu mikla og fjölbreytta framboði íbúðarlöða er rökrétt að setja nýbyggingarsvæði norðan Kalmansvíkur aflast í framkvæmdaröðina. Þar sem varla verður þörf fyrir svæði næstu áratuginna kæmi jafnvel til álita að hluta þó út við endurskoðun aðalskipulagsins og sýna það eingöngu á skýringarmynd. En fremur mun Skógaheverfi endast lengur sem byggingarland fyrir sérbylshús og lítill fjölbylshús og er ástæða til að breyta þar áherslunni 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.

Blönduð byggð, atvinnustarfsemi

Gert er ráð fyrir blandaðri byggð á miðsvæði M4 þar sem atvinnustarfsemi og félagsstarfsemi getur verið á jarðhæð en íbúðir á efri hæðum. Miðað er við að verslun og þjónusta og önnur atvinnustarfsemi verði meðfram Þjóðbraut og syðst við Dalbraut. Umfang atvinnustarfseminnar verður skilgreind nánar í deiliskipulagi. Svæðið markar upphaf/endi miðbæjarheverfis Akraness sem nær frá Skólbraut og Akratorgi að Stíllholti og Þjóðbraut.

Hagkvæmni

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

Áhrifamat

Aðalskipulagsbreytingin felur ekki í sér heimildir til framkvæmda sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum skv. lögum nr. 106/2000. Verkefnið fellur því ekki undir ákvæði laga nr. 105/2006 um umhverfismat áætlna. Samkvæmt skipulagslögum skal gera grein fyrir áhrifum skipulagsáætlna og einstakra stefnumiðla þeirra á umhverfi m.a. með samanburði þeirra kosta sem til greina koma, og umhverfismati áætlunarinnar ef við á.

Uppbygging á Dalbrautarreit mun m.a. hafa áhrif á eftirtalda þætti sem þarf að meta og gera grein fyrir í deiliskipulagi eftir því sem við á.

- Bæjarmynd og bæjarumhverfi
- Íbúðamarkað
- Framboð á verslunarrými
- Byggingar á Dalbraut 2, 6 og 8 sem heimilt verður að fjarlægja
- Meta þarf áhrif á grunnvatnsstöðu og hugsanlegar mótvægisáðgerðir (blágrænar lausnir)
- Útsýni frá nærliggjandi íbúðarhúsum
- Umferð

Í áhrifamati deiliskipulagsins verður litið til þessara atriða og þau borin saman við svo nefndan núllkost, þ.e. að svæðið verði óbreytt miðað við gildandi aðal- og deiliskipulag.

Svæðið er allt raskað land og hefur uppbygging því engin áhrif á náttúrufrá eða menningarminjar.

Uppbygging íbúðarbyggðar og miðbæjar- og atvinnustarfsemi á Dalbrautarreit mun nýta fyrirliggjandi þjónustukerfi og hafa jákvæð áhrif á bæjarmynd svæðisins. Á svæðinu er gert ráð fyrir fjölbylshúsum með bilageymslu og lyftu en einungis örfá slík hús verða í Skógaheverfi. Í uppbyggingunni felst því að meiri fjölbreytni verður í íbúðagerðum og löðarframboði á Skaganum en ella.

Stuðlað er að bættari hagkvæmni í uppbyggingu og rekstri bæjarinnar með nýtingu svæða innan núverandi byggðar og endurnýtingu svæða, sem hætt eru að þjóna upphaflegu hlutverki sínu.

Breytingin mun ekki hafa áhrif á aðrar áætlanir og gengur ekki gegn stefnu stjórnvalda um umhverfismál, náttúruvernd og vernd menningarminja. Breytingin á ekki við viðfangsefni Landskipulagsstefnu 2015-2026. Umhverfisáhrif breytingarinnar eru óveruleg.

Áhrif á bæjarmynd

Fyrirhuguð uppbygging svæðisins mun styrkja bæjarmynd Akraness og auka fjölbreytileika í byggðinni þar sem byggð verður þétt blönduð byggð í jaðri miðbæjar, sem hefur aðra eiginleika en byggðin í útjaðri bæjarinnar. Nýja byggðin mun njóta nálægðar við núverandi þungamiðju verslunar og þjónustu á Akranesi.

Landsskipulagsstefna

Uppbygging Dalbrautarreits sem þéttar miðbæjarbyggðar er í góðu samræmi við markmið í 3. kafla Landskipulagsstefnu 2015-2026. Á það t.d. við um stefnu um þétt, samfellda byggð og endurskipulagningu vanýtttra svæða (kafla 3.2), blöndun atvinnustarfsemi, verslunar og þjónustu og íbúðarbyggðar í þágu sjálfbærni daglegs lífs og aukinna lífsæða (kafla 3.2.1) og að stuðlað verði að fjölbreyttum húsnæðiskostum, fjölbreytni og sveigjanleika, sem stuðli að félagslegri fjölbreytni (kafla 3.2.2). Þessi atriði eiga einnig við sambengi Dalbrautarreits við önnur fyrirhugaða uppbyggingu Sementsreits og þróunarmöguleika núverandi byggingarsvæða á norðurjaðri bæjarinnar.

Samantekt umhverfisáhrifa

Núllkostur felur í sér uppbyggingu samkvæmt gildandi aðalskipulagi og deiliskipulagi þar sem gert er ráð fyrir 119 íbúðum og atvinnustarfsemi á jarðhæð meðfram Þjóðbraut. Hann er borinn saman við breytt aðalskipulag með stækkuðu miðsvæði og er tekið mið af drögum að deiliskipulagi þar sem gert er ráð fyrir 230-265 íbúðum á svæðinu með atvinnu- og félagsstarfsemi á jarðhæð meðfram Þjóðbraut og Dalbraut.

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

Skipulagskostir Matsþáttur	Núll-kostur, blönduð byggð með 119 íbúðum	Breytt skipulag, blönduð byggð með 230-265 íbúðum
Samfélag		
Íbúðarþróun	+ Byggingarland fyrir íbúðarbyggð í jaðri miðbæjar + Annað byggingarland innan þjóðvegjar endist lengur + Eykur fjölbreytni íbúðagerða + Nýir íbúar og uppbygging – auknar tekjur bæjarsjóðs	+ Byggingarland fyrir íbúðarbyggð í jaðri miðbæjar + Annað byggingarland innan þjóðvegjar endist lengur + Eykur fjölbreytni íbúðagerða + Nýir íbúar og uppbygging – auknar tekjur bæjarsjóðs
Húsnæðismál	+ Byggingarkostir í tengslum við núv. byggð og þjónustu.	++ Auknir byggingarkostir í tengslum við núv. byggð og þjónustu.
Atvinnulíf	+ Miðlæg atvinnustarfsemi + Stutt vinnusókn	+ Miðlæg atvinnustarfsemi + Stutt vinnusókn
Heilsa og vellíðan	+ Miðlæg byggð, lágmarks umferð	+ Miðlæg byggð lágmarks umferð
Náttúru- og menningarminjar		
Náttúruminjar	0 Engin áhrif	0 Engin áhrif
Menningarminjar	0 Engin áhrif	0 Engin áhrif
Byggð og efnisleg verðmæti		
Byggingarmynd, bæjarmynd	+ Bætt bæjarmynd í stað óbyggðra athafnasvæða og einfaldra iðnaðarbyggðinga + Blönduð byggð „þágu sjálfbærni daglegs lífs“ - Kostnaður við niðurfir Dalbrautar 2	+ Bætt bæjarmynd í stað óbyggðra athafnasvæða og einfaldra iðnaðarbyggðinga + Blönduð byggð „þágu sjálfbærni daglegs lífs“ -- Kostnaður við niðurfir Dalbrautar 2, 6 og 8
Tæknileg þjónustukerfi	- Aukin bílaumferð vegna nýrrar íbúðarbyggðar + Títtölulega miðlæg byggð + Lágmarkar bílaumferð	- Aukin bílaumferð vegna nýrrar íbúðarbyggðar + Títtölulega miðlæg byggð + Lágmarkar bílaumferð
Félagsleg þjónustukerfi	+ Miðlæg staðsetning. Um 700 m að grunnskólum, 400 m að framhalskóla, 200 m að leikskóla og 600 m að heilsgæslu	+ Miðlæg staðsetning. Um 700 m að grunnskólum, 400 m að framhalskóla, 200 m að leikskóla og 600 m að heilsgæslu

Áhrif af uppbyggingu á Dalbrautarreit eru jákvæð að nær öllu leyti. Munur á óbreyttu skipulagi og breyttu felst í magni og mælikvarða og þar með að einhverju leyti í hagkvæmni og fjárhagslegum forsendum. Báðir kostir hafa jákvæð áhrif á bæjarmynd og byggðarmyndun en í breyttu skipulagi felst auknið framboð íbúðar- og atvinnuhúsnæðis miðað við óbreytt skipulag.

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 _____