

Deiliskipulagsrammi Smiðjuvalla

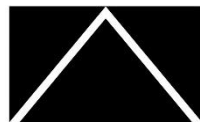
GREINARGERÐ

JÚNÍ 2024



TEIKNA

TEIKNISTOFA ARKITEKTA



ASK
ARKITEKTAR

Skipulags- og umhverfissvið
Akraneskaupstaðar



Efnisyfirlit

1	Yfirlit	3
2	Viðfangsefni	4
2.1	Skipulagssvæðið	4
2.2	Áherslur skipulags- og umhverfisráðs	4
3	Forsendur	6
3.1	Staðhættir.....	6
3.2	Núverandi byggingar og starfsemi	6
3.3	Skipulagsákvæði í aðalskipulagi	7
3.4	Deiliskipulag.....	10
4	Stefna - skilmálar	11
4.1	Bæjarmynd	11
4.2	Blönduð byggð	11
4.3	Nýtingarhlutfall	12
4.4	Húsagerðir	12
4.5	Þjónustustofnanir	13
4.6	Almannarými.....	13
4.7	Ofanvatnslausnir	14
4.8	Önnur atriði	14
5	Mat á umhverfisáhrifum	15
5.1	a) Tengsl við aðrar áætlanir	15
5.2	b) Líkleg umhverfisáhrif.....	16
5.3	c) Raunhæfir valkostir	16
5.4	d) Mótvægisáðgerðir og vöktun	17
5.5	e) Samantekt	17
6	Auglýsing og afgreiðsla	17
6.1	Kynning og auglýsing.....	17
6.2	Tímaáætlun	17
6.3	Skil ábendinga og athugasemda við lýsingu.....	17

Akraneskaupstaður

Skipulags- og umhverfissvið

Dalbraut 4

300 Akranes

www.akranes.is

skipulag@akranes.is,

Sími: 433 1000

TEIKNA - teiknistofa arkitekta

Kaupangi v/Mýrarveg

600 Akureyri

www.teikna.is

arni@teikna.is

Sími: 461 5508

1 YFIRLIT

Í aðalskipulagi Akraness 2021-2033 er Smiðjuvallasvæðið norðan Esjubrautar og vestan Þjóðbrautar skilgreint sem þróunarsvæði C með það að markmiði að skoðaðir verði þar möguleikar á þéttri blandaðri byggð íbúða og atvinnustarfsemi.

Óbreytt landnotkun er heimil samkvæmt gildandi aðalskipulagi og deiliskipulagi en í framhaldi af stefnumörkun bæjarstjórnar um þróunarsvæði C er lögð fram tillaga að deiliskipulagsramma þar sem lagðar eru meginlínur fyrir 01 framtíðarþróun svæðisins og megináherslur um landnotkun, nýtingu, bæjarmynd og umhverfi.



Mynd 1: Yfirlitsmynd

Í deiliskipulagsramma eru skilgreindir möguleikar á blandaðri landnotkun með íbúðarbyggð þannig að unnt verði að vinna deiliskipulag einstakra reita á grundvelli hans. Þá verði einnig metið hvernig breyta þurfi ákvæðum aðalskipulags svæðisins í heild eða einstakra hluta þess til þess að stefna deiliskipulagsrammans fái formlegt gildi.

Lóðarhavar og fasteignaeigendur á svæðinu hafa ákveðna stöðu og réttindi, sem ekki verður breytt nema með samráði, samkomulagi og breytingum á deiliskipulagi og jafnvel aðalskipulagi. Í því samhengi er bent á að í breyttri stefnu og skipulagi geta falist áhugaverðir þróunarkostir fyrir rekstraradila og lóðarhafa á svæðinu, sérstaklega þegar um er að ræða starfsemi sem vel getur þrífist í nábýli við íbúðarbyggð en einnig á lóðum með starfsemi sem gæti átt heima á rúmgóðum athafna- og iðnaðarsvæðum norðar í bæjarlandinu.

Deiliskipulagsrammi Smiðjuvalla er ekki unninn sem lögformlegt skipulag samkvæmt ákvæðum skipulagslaga nr. 123/2010 og verður ekki s.k. rammahluti aðalskipulags. Kynning og samráð verður í samræmi við ákvæði skipulagslaga um deiliskipulag. Í deiliskipulagsrammanum felst stefnumörkun Akraneskaupstaðar um þróun svæðisins til langs tíma, sem mun fá formlega stöðu með aðalskipulagsbreytingum annars vegar og breytingum á deiliskipulagi hins vegar.

2 VIÐFANGSEFNI

2.1 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Skipulagssvæði nær til fjögurra landnotkunarreita aðalskipulagsins, VB-143, AT-144, I-145 og VB-146 (sjá kafla 3.2). Á reit I-145 er tengivirki Landsnets og verða engar breytingar gerðar þar. Reiturinn er ekki undanskilinn á yfirlitsuppdráttum enda er tengivirkið og verður hluti bæjarmyndar svæðisins.

Innan skipulagssvæðisins eru sjö byggðareitir merktir A – G á mynd 2. 10 lóðir eru við Kalmansvelli og 25 við Smiðjuvelli. Svæðið er 19,2 ha að flatarmáli miðað við mörk sem dregin eru 2 m innan við kantstein umlykjandi gatna og 2-7 m frá akbrautarjaðri Þjóðbrautar.



Mynd 2: Byggðareitir og gatnakerfi á skipulagssvæðinu.

2.2 ÁHERSLUR SKIPULAGS- OG UMHVERFISRÁÐS

- Blönduð byggð:
 - Stefnt er að blandaðri byggð með atvinnustarfsemi og íbúðarbyggð. Atvinnustarfsemi getur hvort sem er verið í núverandi byggingum eða í hluta nýbygginga s.s. á jarðhæð íbúðarhúsa.
 - Áhersla verður á að halda í fjölbreytta atvinnustarfsemi á svæðinu og geta ýmis þjónustufyrirtæki og verslanir samlagast breyttum aðstæðum með nýrri íbúðarbyggð.
 - Æskilegt er að starfsemi, sem á einhvern hátt hefur neikvæð áhrif á umhverfi sitt, flytjist á hentugri stað s.s. á athafna- og iðnaðarlóðir í Flóahverfi. Það sama á við um atvinnustarfsemi sem þarfnast meira landrýmis en með góðu móti næst á Smiðjuvöllum.
- Bæjarumhverfi, bæjarmynd:
 - Leggja skal áherslu á vandað búsetuumhverfi þar sem þarfir íbúa eru í fyrsta sæti.

- Skoðað verði hvort og þá á hvern hátt megi þróa umhverfið yfir í hefðbundinn evrópskan kaupstað með þéttri, samfelldri og blandaðri byggð. (Akranes neðan Merkigerðis hefur sterk einkenni hefðbundinnar kaupstaðarbyggðar.)
- Kannað verði hvort hefðbundin randbyggð með inngörðum falli að meginlínunum svæðisins. (Randbyggð: Samfelld byggð meðfram götum).
- Svæðið verði þróað úr „bílaborg“ með „húsum á bílastæðum“ í samfellda bæjarmynd með hefðbundnum bæjarrýmum, götum, torgum og gördum á sama hátt og á öðrum þéttingarsvæðum á Akranesi. Góð landnýting gæti fengist með gerð bílakjallara t.d. undir húsaagörðum.
- Skoðað verði á hvern hátt þróun og uppbygging svæðisins geti styrkt staðaranda Akraness.
- Umhverfismál:
 - Tekið verði mið af heimsmarkmiðum Sameinuðu þjóðanna um sjálfbærar borgir og samfélög.
 - Tekið verði mið af markmiðum landsskipulagsstefnu um sjálfbært skipulag þéttbýlis og sjálfbærar samgöngur.

Deiliskipulagsramminn er unnin út frá ofantöldum punktum eftir því sem við á og er settur fram í texta og á einföldum skýringarmyndum. Sú stefna, sem samkomulag næst um verður síðan útfærð í deiliskipulagi einstakra reita og með aðalskipulagsbreytingum þar sem þess verður þörf. Deiliskipulagsrammi felur ekki í sér nákvæma útfærslu s.s. með byggingarreitum, byggingarmagni, húsaæðum eða íbúðafjölda.

Þétting og endurnýjun byggðar á Smiðjuvallasvæðinu styður við markmið um sjálfbærni, vistvænar samgöngur, lýðheilsu og góða nýtingu tæknilegra og félagslegra innviða.

Þétting og endurnýjun byggðar er langtímaverkefni. Núverandi samþykkt notkun og starfsemi verður heimil áfram.

3 FORSENDUR

3.1 STAÐHÆTTIR

Smiðjuvallasvæðið er um 19 ha, rúmlega hálfbyggt athafnasvæði með fjölbreyttri starfsemi. Hluti lóða er nýttur sem geymslu- og útisvæði. Byggingar eru af ýmsum gerðum og gæðum, ein og tvær hæðir. Landið er flatt í um 9-10 m hæð yfir sjó.

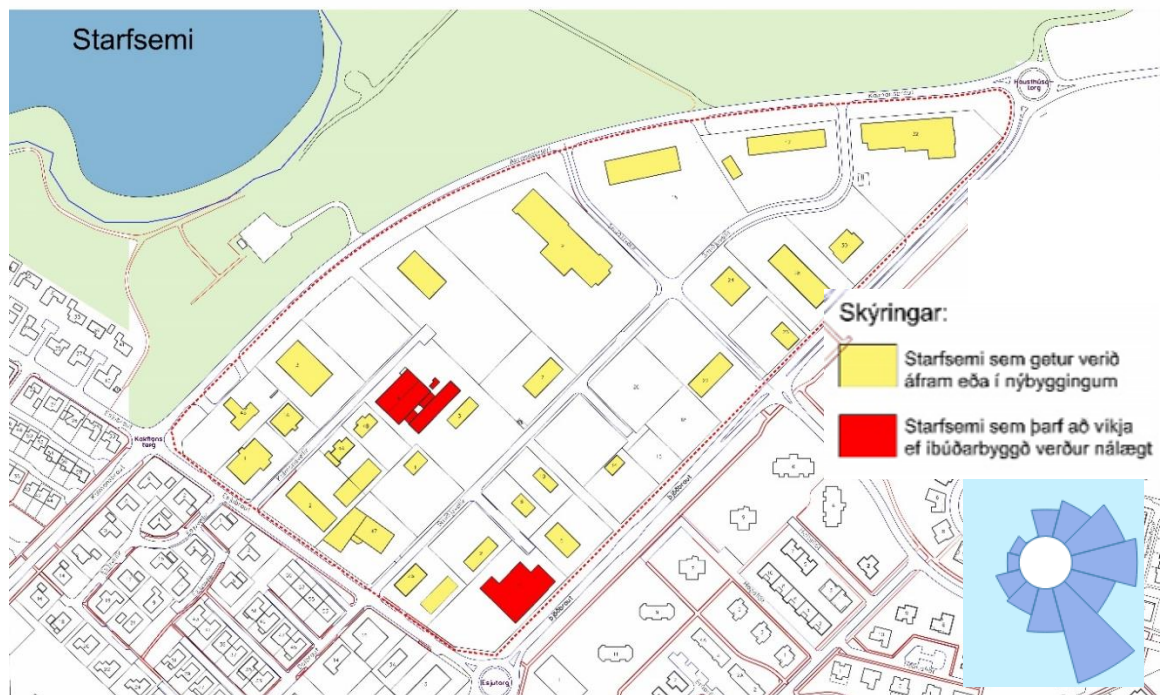
Svæðið er allt raskað. Í fornleifaskrá Akraness frá 1999¹ eru engar fornminjar skráðar á því svæði sem til skoðunar er. Á þessu stigi verður svæðið ekki kannað m.t.t. fornleifa en það verður gert í samræmi við ákvæði laga um menningarminjar nr. 80/2012 áður en hver deiliskipulagsáfangi verður afgreiddur þegar þar að kemur.

Umferðartengingar eru til vesturs að Kalmansbraut og suðurs að Esjubraut. Í vesturhorni svæðisins er bensínstöð og bílaþjónusta með tveimur tengingum til vesturs og einni til suðurs. Stefnt er að því að þvergatan sunnan lóða nr. 15, 24 og 26 tengist Þjóðbraut þegar hringtorg verður gert á gatnamótum við Ketilsflöt.

Akranesvegur var áður þjóðvegur. Veghelgunarsvæði götunnar miðaðist við það. Til athugunar mun koma hvort og þá hvernig nýta megi betur ónýtt land milli lóða á Smiðjuvöllum og Kalmansvöllum og götunnar miðað við eðlilega heildarbreidd tengibrautar innan þéttbýlis.

Norðan þvergötunnar eru stórverslanir og fyrirtæki í nýlegum byggingum og vöruskemma með stóru útisvæði. Einhverjir uppbyggingarkostir eru innan lóða á svæðinu. Nýlegt tengivirki Landsnets er á svæði I-145 en ekki verða breytingar á þeirri lóð eða stöðu mannvirkja þar. Að stöðinni liggja flutningslínur raforku í jörð.

3.2 NÚVERANDI BYGGINGAR OG STARFSEMI

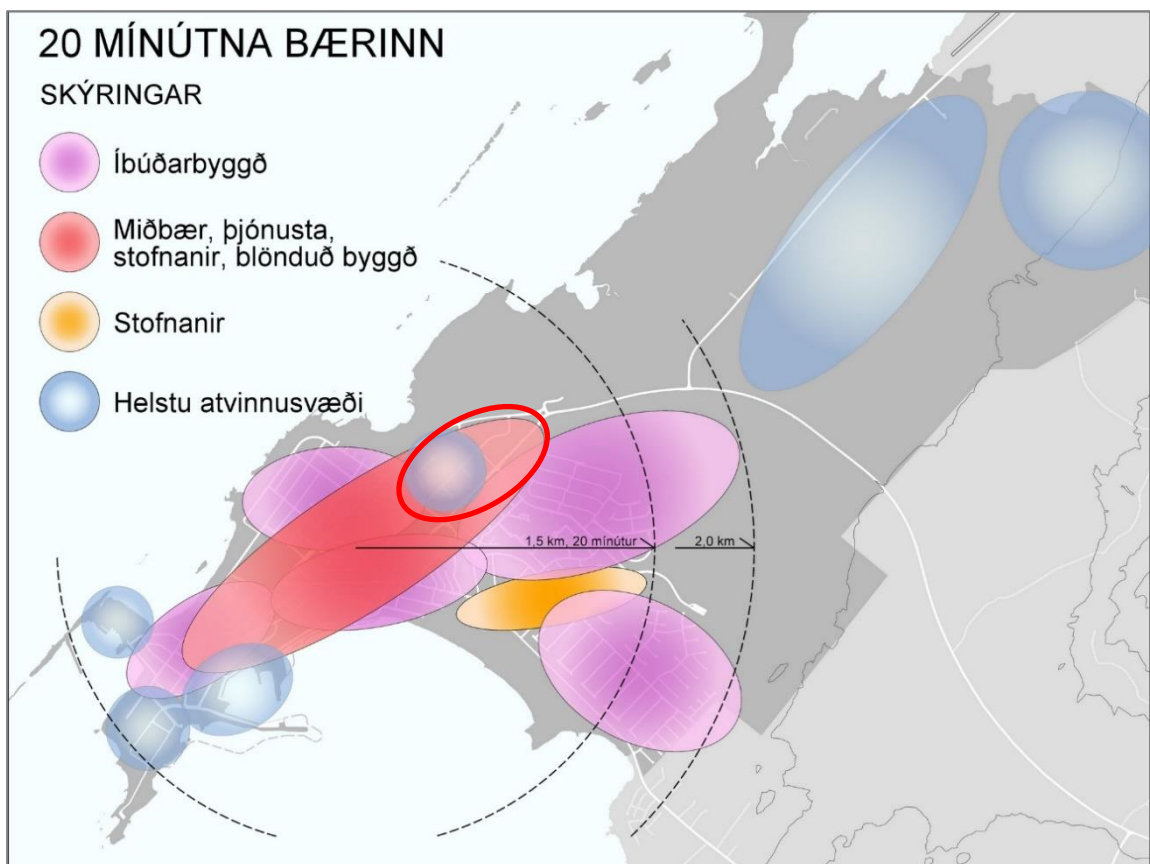


Mynd 3: Mynd - Starfsemi á skipulagssvæðinu ásamt vindrós (Vindatlas Veðurstofu Íslands)

¹ Adolf Friðriksson og Orri Vésteinsson. *Akranes, fornleifaskrá*. Fornleifastofnun Íslands FS066-97052. Reykjavík 1999.

Lögð skal áhersla á vandað bæjarumhverfi með fallegri bæjarmynd sem hafi jákvæð áhrif á lífsgæði íbúa og auki aðdráttarafl bæjarins.

- 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 er einnig leitast við að auka hagkvæmni í rekstri bæjarins.
- „20 mínútna bærinn“ er viðmiðun í skipulagi byggðar, samgöngum og umhverfismótun á Akranesi.
 - Stefnt er á að vöxtur íbúðarbyggðar verði innan þjóðvegjar á skipulagstímabilinu og taki mið af „20 mínútna bænum“.
 - Ávallt verði nægt framboð byggingarlóða, bæði fyrir íbúðarhús og hvers kyns atvinnuhúsnæði.
 - Gert verði ráð fyrir blöndun húsaagerða og íbúðagerða í nýjum íbúðarhverfum.
 - „20 mínútna bærinn“ er viðmiðun í skipulagi byggðar, samgöngum og umhverfismótun á Akranesi.



Mynd 6: 20 mínútna bærinn, skýringarmynd úr aðalskipulagi. Smiðjuvallasvæðið merkt með rauðu.

SÉRÁKVÆÐI AÐALSKIPULAGS FYRIR SMÍÐJUVALLASVÆÐIÐ

Fjórir landnotkunarreitir eru nú á skipulagssvæðinu. Með breytingu á aðalskipulagi (lögð fram í júní 2024) verða þeir þrír og munu eftirfarandi ákvæði gilda um svæðið eftir staðfestingu breytingarinnar:

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Sérákvæði
VP-143	0,5	Bensínstöð við Esjubraut/Kalmansbraut	Lóð fyrir bensínstöð.	Sjá ákvæði um fullbyggð svæði í kafla 3.1.1. Svæðið er innan þróunarsvæðis C og breytingar hugsanlegar sbr. kafla 3.21.3.

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Sérákvæði
ÍB-144	17,8	Smiðjuvallasvæðið; Smiðjuvellir, Kalmansvellir	Hálfbýggt svæði með fjölbreyttri atvinnustarfsemi. Þar eru nú verslanir (byggingarvörur, húsgögn, matvara), verkstæði, slökkvistöð og ýmis þjónustufyrirtæki..	Blönduð byggð, íbúðarbyggð með atvinnustarfsemi. Á svæðinu geta verið atvinnufyrirtæki sem ekki trufla umhverfi sitt með lykt, ryki, hávaða eða óeðlilega mikilli eða fyrirferðarmikilli umferð. Atvinnustarfsemi getur hvort sem er verið í sérhæfðum (núverandi) byggingum eða á jarðhæð íbúðarhúsa. Stefnt er að mótun bæjarmyndar með hefðbundinni bæjarmynd, götum, torgum og gördum sem styrkir ímynd og staðaranda Akraness. Þéttleiki miðast við tiltölulega þetta byggð fjölbýlishúsa með að jafnaði tveggja til sex hæða byggð og einstaka frávikum með hærri húsum þar sem aðstæður leyfa. Gæta skal þess að skuggavarp skerði ekki hagsmuni nággranna og að inngarðar njóti sólar og skjóls. Áherslu skal leggja á gæði íbúða og góða byggingarlist. Í deiliskipulagi reita skal gera grein fyrir byggingarmagni, íbúðafjölda og útfærslu m.m. Samráð skal haft um þéttleika og yfirbragð með kynningu skipulagslýsinga við upphaf deiliskipulagsvinnu. Umbreyting svæðisins mun taka langan tíma og skal unnin í samráði við hagsmunaaðila á svæðinu og íbúa Akraness.
I-145	0,4	Aðveitustöð rafveitu.	Fullbyggt	Óbreytt

Í kafla 3.21 í greinargerð aðalskipulagsins er gerð grein fyrir þróunarsvæðum. Þar segir:

Afmörkuð eru þrjú þróunarsvæði þar sem unnið er að stefnumörkun um framtíðarnýtingu og skipulag. Landnotkunarreitir innan þróunarsvæðanna eru á þessu stigi skilgreindir út frá gildandi aðalskipulagi og þeim þróunarhugmyndum, sem fram hafa komið við endurskoðun aðalskipulagsins. Landnotkun verður því samkvæmt aðalskipulagi og aðalskipulagsákvæðum þangað til formlegar breytingar verða gerðar ef til þess kemur.

Afmörkun þróunarsvæða er fyrst og fremst skýr ábending til eigenda og annarra hagsmunaaðila um þróunarstarf og að breytinga kunni að vera að vænta á svæðunum. Miðað er við að aðalskipulagi innan þróunarsvæðanna verði breytt gefi ný og breytt áform á grunni þróunaráætlana eða samkeppni tilefni til þess.

Á þessu stigi er ekki fyrirséð hvort breytingar verða settar fram sem rammahluti aðalskipulags eða hefðbundnar breytingar á aðalskipulagi og nýjar deiliskipulagsáætlanir.

Ákvæði um þróunarsvæði C, Smiðjuvallasvæðið:

Við gerð þróunaráætlunar verða m.a. skoðaðir möguleikar á þéttri blandaðri byggð íbúða og atvinnustarfsemi. Forsendur breytinga eru annars vegar möguleikar á tilfærslu og uppbyggingu plássfrekrar atvinnustarfsemi og fyrirtækja, sem hafa áhrif á umhverfi sitt upp

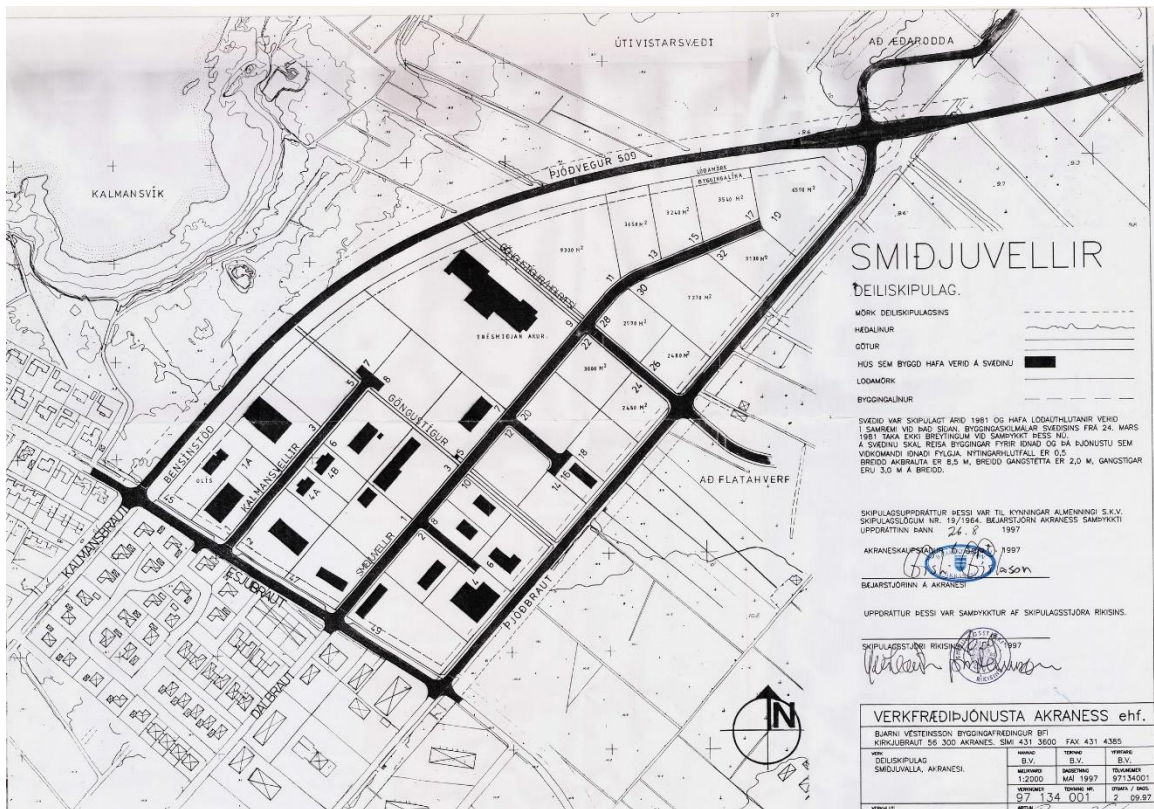
í Flóahverfi eða Kirkjutungu og hins vegar að stór hluti nýrra starfa í verslun, þjónustu og skapandi greinum verði í fyrirtækjum sem vel geta verið í nábýli við íbúðarbyggð og á það einnig við hluta þeirrar starfsemi sem fyrir er á svæðinu.

Með breytingu á aðalskipulagi er þróunarsvæði C fellt út þar sem breytt aðalskipulagsákvæði og deiliskipulagsrammi koma í staðinn.

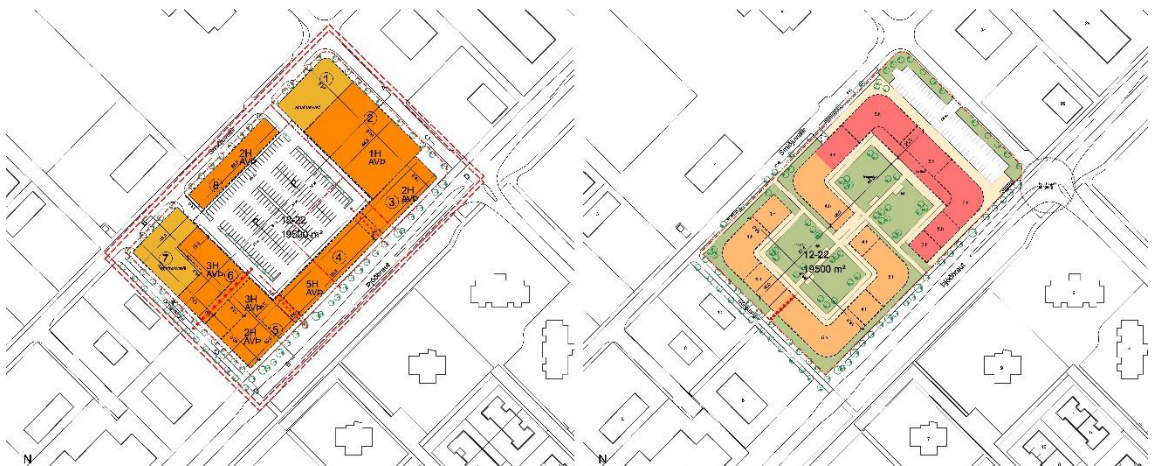
3.4 DEILISKIPULAG

Í gildi er deiliskipulag Smiðjuvalla sem samþykkt var 20.9.1997. Alls hafa 16 breytingar verið gerðar á deiliskipulaginu fram til ársins 2022.

Innan deiliskipulags Smiðjuvalla er deiliskipulag reits E, Smiðjuvalla 12-22 frá 2020. Þar er gert ráð fyrir nýrri byggð með léttum iðnaði, þjónustufyrirtækjum og skrifstofum. Fyrir liggur tillaga um breytingu á skipulagi reitsins með þéttri íbúðarbyggð og atvinnustarfsemi á jarðhæð.



Mynd 7: Deiliskipulag Smiðjuvalla, samþykkt 6. september 1997. Síðari breytingar ekki innfærðar. Sjá einnig mynd 6.



Mynd 8: Smiðjuvellir 12-22. Gildandi deiliskipulag (t.v.) og drög að breyttu deiliskipulagi (t.h.). ASK-arkitektar.

4 STEFNA - SKILMÁLAR

Stefna um byggð og bæjarmynd er sett fram annars vegar sem ákvæði og ákveðin viðmið og hins vegar sem tilmæli og dæmi um útfærslu. Eftir föngum skal leitast við að fylgja tilmælum og ábendingum og munu tillögur að deiliskipulagi reita og byggingum verða metnar bæði með hliðsjón af settum ákvæðum og tilmælum og ábendingum. Í þessu felst ákveðið svigrúm fyrir útfærslur en lögð verður áhersla á að ná gæðaviðmiðum og sjónarmiðum bæjarins.

Frumkvæði að gerð deiliskipulags einstakra reita getur hvort sem er verið hjá Akraneskaupstað eða hjá lóðarhafa og fasteignaeigendum á viðkomandi reit.

Hafi lóðarhafi/eigandi frumkvæði að gerð skipulagstillögu skal hann hafa samráð við skipulags- og umhverfisráð frá upphafi og leggja frumhugmyndir og áætlanir fram til umsagnar og yfirferðar.

- a) Lóðarhafi/eigandi lætur skipulagsráðgjafa sinn vinna deiliskipulagstillögu í samvinnu við skipulagsfulltrúa Akraness og skipulags- og umhverfisráð.
- b) Akraneskaupstaður lætur vinna deiliskipulagstillögu í samráði við lóðarhafa/eiganda.

Skipulagsfulltrúi leggur skipulagstillögu fyrir skipulags- og umhverfisráð sem afgreiðir tillöguna til kynningar og síðar auglýsingar í samræmi við ákvæði skipulagslaga.

4.1 BÆJARMYND

Með endurnýjun byggðar á Smiðjuvallasvæðinu er stefnt á tiltölulega þétta, blandaða byggð í hóflegri hæð. Byggðamynstur miðast við hefðbundna evrópska kaupstaðarbyggð með randbyggðum reitum með sambyggðum fjölbýlishúsum og inngörðum. Með því verður leitast við að móta fallega og áhugaverða bæjarmynd.

Byggðamynstrið mun markast af byggðareitum sem mynda annars vegar göturými, torg og almenn útivistarsvæði og hins vegar skjólgóða inngarða sem eru skýrt afmarkaðir frá almannarýmum.

Hver reitur verður skipulagður og hannaður sem ein heild. Innan hvernar heildar getur verið fjölbreytni í byggingum, hæð þeirra, efnisvali og hlutföllum. Einsleitni eða fjölbreytni í hönnun er ekki fyrirskrifud í deiliskipulagsramma þar sem um er að ræða hönnun sem skal taka mið af kröfum um góða byggingarlist. Göturými, rýmismynd almannarýma, tengja ólíka reiti saman í ákveðna heild og bæjarmynd sem gefur hverfinu sinn staðaranda. Slíkt verður ekki fyrirskrifað á þessu stigi.

Á skýringarmynd 9 eru leiðbeinandi línur sem afmarka almannarými og meginatriði í mótun bæjarmyndarinnar.

Ný íbúðarbyggð mun verða í nábýli við núverandi og óbreytta atvinnustarfsemi þann tíma sem endurnýjun svæðisins stendur yfir. Almennt verði heimilt að hafa atvinnustarfsemi á jarðhæð íbúðarhúsa, sérstaklega meðfram aðalgötum. Í hverjum deiliskipulagsáfangi verður hlutfall atvinnustarfsemi og íbúðarhúsnæðis ákvarðað. Það hlutfall getur verið frá 0-100% á báða bóga.

4.2 BLÖNDUÐ BYGGÐ

Atvinnustarfsemi verður áfram um tíma í núverandi byggingum og í einhverjum tilvikum til frambúðar. Miðað verður við að atvinnuhúsnæði verði allt að 40% af byggingarmagni reita, sem ekki verða endurbyggðir að fullu. Á endurnýjunarreitum verður stefnt að því að atvinnuhúsnæði verði í ca. 10-15% af byggingarmagni ofanjarðar. Áhersla verður á að atvinnuhúsnæði verði á jarðhæð að aðalgötum, Smiðjuvöllum og Kalmansvöllum.

Um atvinnurekstur á svæðinu vísast til ákvæða í byggingarreglugerð, heilbrigðisreglugerð og öðrum reglugerðum sem eiga við atvinnustarfsemi t.d. gagnvart lyktar- eða hávaðamengun. Meginregla verður að starfsemi hafi ekki truflandi áhrif á umhverfi sitt með hávaða, lykt eða óeðlilega mikilli umferð utan venjulegs vinnutíma. Vakin er athygli á því að stór hluti nýrra starfa t.d. í verslun, þjónustu og skapandi greinum getur vel verið innan um íbúðarhúsnæði án árekstra.

Unnið verður að því að fyrirtæki, sem geta haft neikvæð áhrif á nærliggjandi íbúðarbyggð, flytji á hentugri svæði s.s. í Flóahverfi eða Grjótkelduflóa. Einnig gæti verið hagkvæmt að flytja fyrirtæki með stór útisvæði og einfaldar vöruskemmur þangað og nýta núverandi lóðir betur.

4.3 NÝTINGARHLUTFALL

Hver uppbyggingarreitur (A, B, C ...) verður sjálfstæð skipulagseining. Nýtingarhlutfall verður ákveðið í deiliskipulagi. Almenn viðmiðun er 1,3-1,5 fyrir byggingar ofanjarðar og allt að 2,2 fyrir heildarbyggingarmagn. Nýtingarhlutfall verður ákvarðað m.a. með hliðsjón af áframhaldandi notkun eða endurnýtingu núverandi bygginga á hverjum reit fyrir sig.

DÆMI UM SVIÐSMYNDIR TIL FRÓÐLEIKS

- Ef reitir A, B og C verða byggðir að hálfu leyti með nýbyggingum (N: 1,3) og reitir D og E að fullu verða þar um 1.000 íbúðir.
- Ef allt svæðið verður endurnýjað með nýtingarhlutfalli N: 1,5 + kjallarar og bílageymslur verða þar um 2.200-2.300 íbúðir og 25.000 m² atvinnuhúsnæði, rúmlega 3000 íbúar og 700 börn á skólaaldri (leik- og grunnskóli).
- Ef allir reitir verða byggðir upp að hálfu miðað við N: 1,5 + kj/bg. verða þar rúmlega 1000 íbúðir, 12.500 m² atvinnuhúsnæði, rúmlega 1500 íbúar og 350 börn á skólaaldri.
- Á jafn grófan hátt má áætla að 25.000 m² atvinnuhúsnæði geti hýst um 400 – 800 störf og 12.500 m² um 200-400 störf.

4.4 HÚSAGERÐIR

Akraneskaupstaður leggur áherslu á vandað bæjarumhverfi og fallega bæjarmynd er stefnt að því að byggingar á Akranesi geti talist góð byggingarlist hvað snertir notagildi, tæknileg gæði og ásýnd (utilitas, firmitas, venustas). Gæðamarkmið eiga við allar byggingar og skulu þessir þættir metnir við afgreiðslu byggingarleyfa. Hér er um grundvallaratriði að ræða þar sem gerð er skýr krafa um vandaða hönnun, sem vegin verður og metin við afgreiðslu tillagna.

Almennt verður miðað við að hús verði 3-5 hæðir, sambyggð randbyggð utan um inngarð. Tekið skal mið af aðstæðum og sólarátt þannig að sólar njóti í inngörðum og á útivistarlóðum. Æskilegt er að efstu hæðir verði inndregnar á götuhliðum til þess að þrengja ekki göturýmin. Markviss frávik eru möguleg, sem falla vel að bæjarmynd og skerða gæði nálægra bygginga.

Bílageymslur verða í kjallara og undir inngarði. Mælst er til þess að bílakjallari verði ekki alniðurgrafinn og gólfhæð íbúða á 1. hæð verði 90-130 cm yfir landhæð/gangstéttarhæð. Það fyrirkomulag gefur á einfaldan hátt kost á aukinni lofthæð í atvinnuhúsnæði t.d. á götuhlið húsa. Heimilt verður að hafa sameiginleg bílastæðahús (samtengja bílakjallara) til að fá betri nýtingu stæða á svæðinu hvort sem það er ofan eða neðanjarðar en lóðarhafar verða að koma sér saman um framkvæmdina. Kostir við bílastæðahús ofanjarðar eru m.a. vegna blágrænna ofanvatnslausna.

Stór hluti nýrrar íbúðarbyggðar verður á almennum húsnæðismarkaði. Að auki er þörf fyrir búsetu-réttaríbúðir í húsnæðissamvinnufélögum, leiguíbúðir fasteignafélaga, leiguíbúðir neytendarekinna félaga eða hálfopinberra fasteignafélaga auk sérstakra búsetuúrræða. Leitast skal við að blanda ólíkum eigna- og búsetuformum þannig að ekki verði beinlínis stuðlað að því að íbúar verði flokkaðir í byggingar eða reiti eftir efnahag eða heilsu. Akranesbær mun áætla þörf fyrir mismunandi eigna- og búsetuform í samræmi við uppfærða húsnæðisáætlun á hverjum tíma og ganga frá samkomulagi við framkvæmdaaðila hvers reits um hlutfall íbúðagerða, stærðir íbúða og eignarfyrirkomulag. Meginmarkmið í húsnæðismálum er að tryggja rétt fjölskyldna og einstaklinga til eigin heimilis óháð eignarfyrirkomulagi.

Íbúðir skulu hannaðar með hliðsjón af markmiðum Akraneskaupstaðar um gæði bygginga. Þar er notagildi einn af meginþáttunum. Meginregla skal vera að íbúðir hafi glugga á gagnstæðum hliðum, annars vegar að almannarými (götu) og hins vegar að garði. Húsdýpt (bil milli gagnstæðra langhliða) skal vera hófleg og almennt ekki yfir 10-12 m. Einhliða íbúðir eru heimilrar í undantekningartilvikum og á það einungis við minnstu íbúðargerðir (ekki fjölskylduíbúðir) og skulu þær snúa vel við sól. Einhliða íbúðir sem snúa í norður eða norðaustur verða ekki heimilaðar Hófleg húsdýpt einfaldar hornlausnir í sambyggðri randbyggð. Með þessum ákvæðum

er leitast við að tryggja góða dagsbirtu í hverri íbúð og ákveðin grundvallargæði.

Svalagangar eru heimilrir í undantekningartilvikum og mega þeir ekki snúa að götu, vera ráðandi þáttur eða móta yfirbragð og stíl bygginganna. Ekki verður heimilt að hafa svefnherbergisglugga

að svalagangi þar sem umferð er að öðrum íbúðum. Ákvæðið er sett til þess að tryggja ákvæðin grundvallargæði íbúða.

Skilmálar deiliskipulags skulu taka mið af þeim meginreglum um gæði íbúða sem sett eru í deiliskipulagsramma. Kröfur eru strangari en lágmarksákvæði byggingarreglugerðar en ákvæði deiliskipulags bætast við ákvæði reglugerðarinnar og hafa reglugerðargildi. Akraneskaupstaður mun fylgja eftir ákvæðum um gæðakröfur við afgreiðslu deiliskipulagstillagna.

4.5 ÞJÓNUSTUSTOFNANIR

Ekki er gert ráð fyrir gunnskóla á skipulagssvæðinu. Gera skal ráð fyrir leikskóla á miðju svæðinu, t.d. öðru hvoru megin við torgmynd um miðbik Smiðjuvalla. Miðað er við að leikskóli verði á jarðhæð eða neðstu hæðum nýbyggingar með leiksvæði í inngarði. Allt fyrirkomulag verður samkomulagsatriði lóðarhafa/eiganda og Akraneskaupstaðar og skal það unnið samhliða deiliskipulagstillögu.

Með almennum ákvæðum um blandaða byggð og atvinnuhúsnaði á jarðhæð nýbygginga gefst talsvert svigrúm fyrir hvers kyns þjónustustarfsemi á svæðinu. Verður umfangi eða staðsetningu slíkrar starfsemi ekki stýrt í deiliskipulagsramma.

4.6 ALMANNARÝMI



Mynd 9: Gróf drög að rýmismyndun og bæjarmynd á skipulagssvæðinu, byggt á drögum ASK arkitekta

Gatnakerfi svæðisins verður í meginatriðum óbreytt. Mögulegt verður að bæta við akbrautum til þess að fá aðkomu inn á stóra byggðareiti og móta útlínur sambyggðra húsa og er t.d. gert ráð fyrir að Kalmansvellir verðir framlengdir til norður og tengist Akranesvegi. Gatnanet er einkenni hefðbundins borgarskipulags og hefur samfellt net aðra eiginleika en botnlangakerfi, sem tíðkast hefur í nýjum hverfum á Íslandi undanfarna hálfu öld.

Gatnakerfið verður fyrir alla vegfarendur. Áhersla verður á umhverfi gangandi vegfarenda. Hámarkshraði bílaumferðar verður 30 km/klst. Þannig að ekki verður gert ráð fyrir sérstökum hjólabrautum. Gert verður ráð fyrir bílastæðum í göturými, 90° stæðum annars vegar og samsíða

hins vegar. Bílastæði verða í fjögur til fimm saman og gróðureyja á milli knippa. Akbrautarbreidd verður 7 m.

Í miðju svæðisins er gert ráð fyrir torgrými sem mótað er með byggingum á reitum B, C, D og E. Akranesbær mun stjórna hönnun þess og sjá um framkvæmd. Gerð torgsins getur falið í sér breytingar á lóðum á reitum B og D.

Götutré verða á gróðureyjum milli bílastæða. Þau munu taka þátt í mótun göturýmrisins.

Götulýsing verður á lágum ljósastaurum með LED ljósgjöfum sem beina lýsingu eingöngu niður.

Göngustígur verður eftir grænu svæði þvert í gegn um skipulagssvæðið frá Þjóðbrautar að Akranesvegi á mótis við aðkomu að tjaldsvæði. Gera skal ráð fyrir að inngarðar tengist vel almennu stíganeti svæðisins.

Gera skal ráð fyrir að inngarðar tengist vel almennu stíganeti svæðisins.

4.7 OFANVATNSLAUSNIR

Skaginn er flatlendur og er byggðin að hluta á framræstu votlendi. Nýjustu hverfin í norðurhluta bæjarins ná inn í Garðaflóa, sem ræstur var fram um miðja síðustu öld. Framræsluskurðir eru umhverfis skipulagssvæðið og á túnunum norðan þess og austan.

Stefnt er að því að nýtast við blandað fráveitukerfi þar sem annars vegar er hefðbundið tvöfalt lagnakerfi þar sem skólpi er veitt í hreinsistöð við Ægisgötu og þaðan um langa útrás til sjávar og hins vegar blágrænar ofanvatnslausnir þar sem úrkomu sem lendir á lóðum og húspökum er veitt niður í grunnvatn eða nálæga farvegi og þaðan til sjávar. Vatn sem rennur um götur og bílastæði hefur viðkomu í settjörnum á leið sinni út í jarðveg eða farveg. Með brágrænum lausnum er álagi létt af hefðbundnum rörakerfum og í þeim felst möguleiki á viðbúnaði við óvenjulegum aðstæðum t.d. með steypiregni, asahláku eða óvenjulegu úrkomumagni.

Í deiliskipulagi reita skal gera grein fyrir fráveitu og meðhöndlun ofanvatns með hliðsjón af bágrænum ofanvatnslausnum.

4.8 ÖNNUR ATRIÐI

Á fjölbýlishúsaloðum er heimilt að koma fyrir s.k. djúpgámum fyrir flokkaðan úrgang. Djúpgámar skulu liggja vel við þjónustutækjum þannig ekki þurfi að bakka þeim. Miðað er við að a.m.k. 4 gámar verð á hverri lóð. Sýna skal staðsetningu djúpgáma á deiliskipulagsupprættir. Endanlegur fjöldi og frágangur þeirra skal vera í samræmi við byggingarreglugerð og reglur Akraneskaupstaðar um sorp.

5 MAT Á UMHVERFISÁHRIFUM

Öll skipulagsvinna fellur undir lög um umhverfismat áætlana og framkvæmda nr. 111/2021 og þar með breytingar á deiliskipulagi og aðalskipulagi. Deiliskipulagsrammi Smiðjuvallasvæðisins er ekki lögformleg skipulagsáætlun og eiga ákvæði laganna því ekki við hann. Við gerð deiliskipulagsrammans er eigi að síður litið til þeirra umhverfisþátta sem máli skipta og gerð grein fyrir líklegum áhrifum stefnunnar á umhverfi og samfélag eftir því sem við á og í samhengi við mat á breytingum á aðal- og deiliskipulagi.

Í umhverfismatsskýrslu áætlunar skal a.m.k. koma fram:

- 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. núllkosts,
- 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.

5.1 A) TENGL VÍÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

UMHVERFISSTEFNA AKRANESKAUPSTAÐAR

Umhverfisstefna Akraneskaupstaðar er fléttuð inn í stefnu og meginmarkmið Aðalskipulags Akraness 2021-2033 eftir því sem við á.

HEIMSMARKMIÐ SAMEINUÐU ÞJÓÐANNA

Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna um sjálfbæra þróun voru samþykkt af fulltrúum allra aðildarríkja Sameinuðu þjóðanna í september árið 2015. Markmiðin, sem gilda á tímabilinu 2016-2030, eru 17 talsins með 169 undirmarkmið og taka bæði til innanlandsmála sem og alþjóðasamstarfs á gildistímanum. Ríkisstjórn Íslands samþykkti í júní 2018 að forgangsraða 65 af 169 undirmarkmiðum heimsmarkmiðanna við innleiðingu þeirra á Íslandi.²

Heimsmarkmiðin eru yfirgrípandi og eru studd markmiðum Landsskipulagsstefnu 2015-2026, sem betur eiga við skipulag sveitarfélaga.

LANDSSKIPULAGSSTEFNA 2015-2026

Landsskipulagsstefna 2015-2026 var samþykkt á Alþingi 16. mars 2016. Í henni er sett fram stefna um hvernig stjórnvöld skuli vinna að skipulagsmálum og byggir hún á fjórum leiðarljósum:

- Að skipulag byggðar og landnotkunar stuðli að sjálfbærri þróun.
- Að skipulag byggðar og landnotkunar sé sveigjanlegt og stuðli að seiglu gagnvart samfélags- og umhverfisbreytingum.
- Að skipulag byggðar og landnotkunar stuðli að lífsgæðum fólks.
- Að skipulag byggðar og landnotkunar styðji samkeppnishæfni landsins alls og einstakra landshluta.

SJÁLFBÆRT SKIPULAG ÞÉTTBÝLIS (*kaflanúmer eru úr landsskipulagsstefnu*)

3.2.1 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.

Í aðalskipulagi Akraness er lögð áhersla á uppbyggingu bæjarins innan þjóðvegjar sem markar skýr skil milli meginhluta þéttbýlisins og upplands með athafna- og iðnaðarsvæðum. Einnig er lögð áhersla á blandaða byggð ólíkra húsagerða annars vegar og blöndu íbúðarbyggðar og

² *Forgangsmarkmið ríkisstjórnarinnar* (sótt í okt. 2019).

atvinnustarfsemi á vissum svæðum hins vegar. Stefna aðalskipulags um þróunarsvæði C á Smiðjuvallasvæðinu styður markmið landsskipulagsstefnu.

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.

Endurnýting Smiðjuvallasvæðis að hluta með þéttri íbúðarbyggð stuðlar að hagkvæmni í rekstri bæjarins, bættri bæjarmynd og fjölbreyttu búsetuumhverfi. Þétting byggðar og endurnýting gamalla iðnaðar- og athafnasvæða miðast við hugmyndina um 20 mínútna bæinn.

GÆÐI HINS BYGGÐA UMHVERFIS.

3.3.1 Gæði byggðar og bæjarrýma.

Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði sérstaklega hugað að gæðum hins byggða umhverfis og sett fram stefna og ákvæði um mælikvarða byggðar, byggðamynstur og samspil byggðar, bæjarrýma og ferðamáta. Einnig verði sérstaklega hugað að almenningsrýmum og útivistarsvæðum með það að markmiði að hvetja til útiveru og hreyfingar, matjurtaræktunar og náttúruupplifunar og jafnframt varðveita verðmæt náttúrusvæði. ...

Þétting og uppbygging blandaðrar byggðar á núverandi athafnasvæði með gisna og sundurlausa bæjarmynd mun miða að því að bæta bæjarmynd og búsetuumhverfi á Akranesi. Hluti þeirrar starfsemi, sem nú er á svæðinu, mun geta verið þar áfram til framtíðar annað hvort í núverandi byggingum eða í nýbyggingum. Í aðalskipulagi er stefna um að byggingar á Akranesi geti talist góð byggingarlist.

SJÁLFBÆRAR SAMGÖNGUR.

3.5.2 Samgöngur í þéttbýli.

Sveitarfélög marki í skipulagi samþætta stefnu um byggð og samgöngur. Áhersla verði lögð á göngu- og hjólavænt umhverfi og að tvinna saman almenningsgöngur og byggðaskipulag. Gatnaskipulag og gatnahönnun miði að því að skapa bæjarrými og umferðarrými fyrir akandi, hjólandi og gangandi vegfarendur.

Smiðjuvallasvæðið fellur vel inn í myndina af 20/25 mínútna bænum. Núverandi gatnakerfi og reitaskipting á svæðinu gefur væntanlega kost á áhugaverðri bæjarmynd og aðlaðandi umferðarrýmum fyrir alla fararmáta.

5.2 B) LÍKLEG UMHVERFISÁHRIF

Eftirfarandi atriði koma m.a. til skoðunar við vinnslu deiliskipulags einstakra reita.

- Samfélagsleg áhrif
 - Áhrif á núverandi atvinnustarfsemi
 - Áhrif á umferðarkerfi – umferðarvenjur
 - Áhrif á skólamál
- Áhrif á umhverfi og náttúrufar
 - Ofanvatn og útfærsla fráveitukerfa
 - Náttúrufar; gróður og dýralíf – engin áhrif – fullraskað land
 - Menningarminjar: Líklega engin áhrif – skoðist með könnun í hverjum deiliskipulagsáfangi.

5.3 C) RAUNHÆFIR VALKOSTIR

Eftirfarandi kostir koma m.a. til skoðunar við vinnslu deiliskipulags einstakra reita.

- Hreinræktuð atvinnustarfsemi. Óbreytt skipulag með áframhaldandi hægri uppbyggingu atvinnufyrirtækja á reitnum.
- Hreinræktuð íbúðarbyggð.

- Blanda íbúðarbyggðar og atvinnustarfsemi. Hlutfall milli atvinnustarfsemi og íbúðarbyggðar skal metið út frá forsendum á svæðinu og raunhæfni.

Sjá nánar umhverfismatsskýrslu aðalskipulagsbreytingar.

5.4 D) MÓTVÆGISAÐGERÐIR OG VÖKTUN

Á ekki við.

5.5 E) SAMANTEKT

Varla þörf á samantekt í svo stuttri skýrslu.

6 AUGLÝSING OG AFGREIÐSLA

6.1 KYNNING OG AUGLÝSING

Fyllt út eftir framvindu

6.2 TÍMAÁÆTLUN

Stefnt er að auglýsingu tillögu að deiliskipulagsramma Smiðjuvalla ásamt tillögu að breytingu á aðalskipulagi Akraness 2021-2033 í júní/júlí 2024. Deiliskipulagsramminn verður ekki lögformleg skipulagsáætlun heldur stefnumótun bæjarstjórnar sem endurskoðuð verður eftir því sem tilefni verður til t.d. vegna breyttra forsendna, nýrra skipulagshugmynda eða framkvæmdaáforma.

6.3 SKIL ÁBENDINGA OG ATHUGASEMDA VIÐ LÝSINGU

Tímastofur fyrir ábendingar og athugasemdir er tilgreindur í auglýsingu og á vefsíðu Akraness.