

# Aðalskipulag Akraness 2005 - 2017

## Lýsing aðalskipulagsbreytingar

**Sementsreitur**

janúar 2017

Skipulags- og umhverfissvið Akraneskaupstaðar



## Efnisyfirlit

---

<b>1.</b>	<b>Meginatriði</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Fyrirhugaðar breytingar</b> .....	<b>4</b>
	2.1 Skipulagsuppdráttur .....	4
	2.2 Skipulagsákvæði .....	5
<b>3.</b>	<b>Áherslur</b> .....	<b>7</b>
<b>4.</b>	<b>Drög að áhrifamati</b> .....	<b>7</b>
<b>5.</b>	<b>Kynning og skipulagsferli</b> .....	<b>9</b>
	5.1 Umsagnaraðilar .....	9
	5.2 Kynning og auglýsing .....	9

# 1. MEGINATRIÐI

---

Bæjarstjórn Akraness áformar breytingu á Aðalskipulagi Akraness 2005-2017 til samræmis við áform um uppbyggingu á svo kölluðum Sementsreit. Breytingin er í samræmi við fyrirbyggjandi drög að endurskoðuðu aðalskipulagi.

Fyrir liggur tillaga að deiliskipulagi Sementsreits þar sem nánari grein er gerð fyrir útfærslu svo sem húsagerðum, byggingarmagni, bílastæðum, gönguleiðum og umhverfisfrágangi. Með framlagningu og kynningu lýsingar í upphafi verks er umsagnaraðilum, hagsmunaaðilum og almenningi gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við gerð skipulagsins áður en gengið verður frá tillögu til afgreiðslu og auglýsingar.

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.

Akranesbær lagði á sínum tíma til land undir Sementsverksmiðju ríkisins og þegar ljóst var að starfsemi verksmiðjunnar yrði hætt varð að samkomulagi að landið félli aftur til bæjarins. Í árslok 2013 tók Akraneskaupstaður við Sementsreitnum. Efnt var til opins íbúðafundar í ársbyrjun 2014 um framtíðarnýtingu svæðisins og skipaði bæjarráð starfshóp um verkefnið. Í framhaldi af því voru unnar þrjár hugmyndir að skipulagi svæðisins sem unnar voru af ASK arkitektum, Kanon arkitektum og Landmótun. Tillögurnar voru kynntar á íbúðafundi í október 2015 og í framhaldi af því var hugmynd ASK arkitekta valin til nánari útfærslu. Drög að breyttu aðalskipulagi voru meðal forsendna í hugmyndavinnunni og nýjar skipulagshugmyndir um sementsreitinn hafa síðan haft áhrif á aðalskipulagslínur.

Í apríl 2016 var lögð fram skipulagslýsing fyrir deiliskipulagsvinnu á Sementsreit. Þá var miðað við að deiliskipulag yrði auglýst og kynnt á sama tíma og endurskoðað aðalskipulag. Nú er hins vegar stefnt að framkvæmdum og afgreiðslu deiliskipulags svæðisins á undan endurskoðuðu aðalskipulagi og er því lagt til að gildandi aðalskipulagi verði breytt áður en heildarendurskoðun aðalskipulagsins fer í almenna kynningu.

Um gerð deiliskipulags vísast til lýsingar dags. í apríl 2016.

Í verkefnislýsingu þessari er yfirlit yfir þær breytingar sem fyrirhugaðar eru á aðalskipulaginu, bæði breytingar á uppdrætti og breytingar á skipulagsákvæðum. Í drögum að endurskoðuðu aðalskipulagi er gert er ráð fyrir þessum breytingum. Þess vegna lýsingin ítarleg þar sem tillögur um ákvæði, skipulagslínur og umhverfismat liggur fyrir í drögnum.

Eftir að kynningartíma lýsingar lýkur verður svo kallað breytingarblað tekið til afgreiðslu í skipulagsnefnd og bæjarstjórn. Breytingin verður síðan send Skipulagsstofnun til yfirferðar og því næst auglýst í samræmi við ákvæði skipulagslaga.

## 2. FYRIRHUGAÐAR BREYTINGAR

### 2.1 SKIPULAGSUPPDRÁTTUR



1. Mynd Gildandi Aðalskipulag Akraness 2005-2017



2. Mynd Fyrirhugaðar breytingar, sjá skýringar við töluliði

## STEFNT ER AÐ EFTIRTÖLDUM BREYTINGUM Á LANDNOTKUN:

1. Iðnaðarsvæði I-1, Sementsreit, er breytt í íbúðarbyggð og miðsvæði. Íbúðarsvæði Íb-14 er stækkað yfir austurhluta iðnaðarsvæðisins.
  2. Nýtt svæði M-5, miðsvæði. Vesturhluta verksmiðjusvæðis I-1 og hluta íbúðarsvæði Íb-2 er breytt í miðsvæði M-5, sem tengist miðsvæði M-2.
  3. 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.
  4. Hverfisverndarsvæði Hv-4 sem nær yfir Langasand og Sólmundarhöfða er minnkað á vesturjaðri á mótis við Íb-14.
- Landfyllingar: Landfylling við Sementsbryggju er minnkuð. Sjóvarnargarður meðfram Faxabraut er breikkaður og hækkaður (landfylling).

## 2.2 SKIPULAGSÁKVÆÐI

### GILDANDI SKIPULAGSÁKVÆÐI

Þeir landnotkunarreitir sem breytingin nær til eru iðnaðarsvæði I-1, Sementsverksmiðjan, íbúðarsvæði Íb-14, austasti hluti sandþróar verksmiðjunnar og hafnarsvæði H-1. Sjá mynd 1. Um þessi svæði gilda eftirtalin ákvæði:

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
<b>H1</b>	13,5	Akranehöfn	Fjölbreytt hafnarstarfsemi, fiskvinnsla, þjónusta og önnur hafnsækna starfsemi. Deiliskipulag hefur verið unnið fyrir hluta hafnarsvæðisins.	Lokið skal gerð deiliskipulags hafnarsvæðisins. Höfn og athafnasvæði fyrir hafnsækna starfsemi, fiskiðnað og aðra athafnastarfsemi. N: 0,5.
<b>I1</b>	6,2	Sementsverksmiðjan	Verksmiðjubyggingar og sandþró.	Fullbyggt
<b>Íb14</b>	1,0	Hluti lóðar Sementsverksmiðjunnar.	Austasti hluti sandþróar Sementsverksmiðjunnar. Óskipulagt.	Miðað er við að hluti sandþróarinnar á núv. lóð sementsverksmiðjunnar verði tekinn til skipulagningar á síðari hluta skipulags-tímabilsins. N: 20-30 íb/ha

### DRÖG AÐ BREYTTUM ÁKVÆÐUM

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
<b>H 1</b>	10,9	Akranehöfn	Fjölbreytt hafnarstarfsemi, fiskvinnsla, þjónusta og önnur hafnsækna starfsemi. Deiliskipulag hefur verið unnið fyrir hluta hafnarsvæðisins.	Lokið skal gerð deiliskipulags hafnarsvæðisins. Höfn og athafnasvæði fyrir hafnsækna starfsemi, fiskiðnað og aðra athafnastarfsemi. N: 0,5.
<b>Íb 14</b>	4,9	Hluti Sementsreits.	Sandþró Sementsverksmiðjunnar, hluti verksmiðjusvæðis og lóðir meðfram Suðurgötu. Deiliskipulag í vinnslu.	Blönduð byggð íbúða og atvinnustarfsemi. Svæðið verði skipulagt í samhengi við M 5. Þétt byggð. Uppbygging skv. deiliskipulagi.
<b>M 5</b>	2,5	Hluti Sementsreits (nýtt svæði)	Meginhluti verksmiðjubygginga sementsverksmiðjunnar. Unnið er að þróunaráætlun	Blönduð byggð verslunar, þjónustu, atvinnufyrirtækja, menningarstarfsemi og íbúða.

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
			svæðisins.	Svæðið verði skipulagt í samhengi við 119-Íb. Þétt byggð. Uppbygging skv. deiliskipulagi.
<b>M 6</b>	1,5	Við Sementsbryggju (nýtt svæði)	Austan sementsbryggju. Að hluta á landfyllingu.	Verslun, þjónusta, hótél og hafnsækin starfsemi. Uppbygging skv. deiliskipulagi.

Flatarmáli íbúðarsvæðis Íb 2 minnkar um 0,5 ha þar sem syðsti hluti þess verður innan nýs miðsvæðis M5.

#### LANDFYLLINGAR, SJÓVARNARGARÐUR

Gert er ráð fyrir að fyrirhuguð landfylling austan Sementsbryggju verði minnkuð talsvert. Landfylling meðfram Faxabraut er stækkuð með öflugum sjóvarnargarði en ofan á honum verður göngustígur, stofnstígur. Í gildandi aðalskipulagi er fyllingin við Sementsbryggju um 1,7 ha en hún verður ásamt fyllingu við Faxabraut um 1,2 ha miðað við breytingartillöguna. Að öllum líkindum mun óvirkur úrgangur sem fellur til við niðurrif mannvirkja á Sementsreit nýtast í landfyllingarnar. Að öðru leyti verður efni í þær fengið úr viðurkenndum námum með starfsleyfi.

#### HVERFISVERNDARSVÆÐI

Hverfisverndarsvæði Hv4 nær vestur með Faxabraut. Um það gilda eftirfarandi ákvæði í gildandi aðalskipulagi:

Hv4 **Langisandur, Sólmundarhöfði**. Svæðið er um 18 ha að stærð.

Hverfisverndarsvæði Hv1 og Hv2 mynda ásamt friðlandinu í Blautósi og Innstavogsnesi N1 samfellt verndarsvæði með norðurströnd bæjarlandsins. Ströndin er vernduð vegna landslags, náttúruvafars og fuglalífs auk þess sem svæðið hefur mikið útivistargildi. Verndun strandarinnar og nýting hennar til útivistar er í samræmi við markmið bæjarstjórnar og skýran vilja bæjarbúa á íbúáþingi í september 2003. Afmörkun verndarsvæða við ströndina er sýnd í grófum dráttum þar sem jaðar þeirra gagnvart bænum getur verið óljós (t.d. aðliggjandi landnotkunarfletir, sjóvarnargarðar). Innan hverfisverndarsvæða eru einnig búsetuminjar og varðveisluverð bygging sbr. kafla 3.3.13 og 3.3.14.

a - - -

b - - -

c Heimilt að setja upp minni háttar byggingar með aðstöðu (snyrtingar, sturtur, búningsklefar) vegna baðstrandarinnar á Langasandi (Hv4).

d Öll mannvirki skulu taka mið af umhverfi og hlutverki svæðanna og þess gætt sérstaklega að viðhalda og varðveita verðmæt einkenni þeirra, bæði með tilliti til náttúruvafars og útivistar.

e Annað jarðrask og efnistaka er óheimil.

f Öll mannvirki, s.s. göngustíga, sjóvarnargarða, lagnir og önnur veitumannvirki skal fella sem best að náttúru og umhverfi.

Lagt er til að hverfisverndarsvæðið verði stytta þannig að vesturmörk þess verði á móts við beygjuna á Faxabraut. Sjóvarnargarðar eru heimilir inni á hverfisverndarsvæðinu en eðlilegt er talið að draga mörkin á þessum stað þar sem breyting er á umhverfinu og mörk Langasands sem útivistarsvæðis liggja. Ekki verða gerðar breytingar á ákvæðum hverfisverndar.

### 3. ÁHERSLUR

---

#### HELSTU ÁHERSLUR BÆJARSTJÓRNAR VEGNA BREYTINGA Á SEMENTSREIT:

- Landnotkun verði blönduð byggð íbúða og verslunar og þjónustu. Nýtingarhlutfall, hæðir bygginga og byggingamagn viðkomandi landnotkunarflokka verði ákvarðað í samráði við bæjaryfirvöld áður en vinna hefst.
- Lögð verði áhersla á tengsl byggðar við miðbæ, höfn og Langasand.
- Horft verði m.a. til ferðaþjónustu t.d. með byggingu hótels á reitnum.

#### ÁHERSLUR VIÐ ÚTFÆRSLU DEILISKIPULAGS Á SEMENTSREIT:

- Heildstæðar götumyndir
- Útsýni yfir sjóinn
- Fjölbreyttar lausnir almenningsrýma með áherslu á sól, skjól og upplifun
- Áhersla á gangandi umferð

### 4. DRÖG AÐ ÁHRIFAMATI

---

Áhrifamat liggur að hluta fyrir í drögum að endurskoðuðu aðalskipulagi Akraness. Þess vegna eru þessi drög nokkuð ítarlegri en venja er í verklýsingu í upphafi verks.

Fyrirhuguð breyting nær til nokkurra landnotkunarreita, þar á meðal hafnarsvæðis H-1. 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.

Í gildandi aðalskipulagi er eftirfarandi markmið um sementsverksmiðjuna:

*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.*

Nú er þessi breyting orðin að veruleika, þ.e. að starfsemi sementsverksmiðjunnar er hætt og land og mannvirki falla til bæjarfélagsins. Sú stefnubreyting verður því að ekki verður lengur gert ráð fyrir sementsverksmiðjunni í aðalskipulaginu.

Eftirfarandi markmið eru meðal annarra í gildandi aðalskipulagi:

*Lögð skal áhersla á vandað bæjarumhverfi með fallettri bæjarmynd sem hafi jákvæð áhrif á lífsgæði íbúa og auki aðdráttarafl 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 enn fremur leitast við að auka hagkvæmni tæknilegra og félagslegra þjónustukerfa.*





























Uppbygging á Sementsreit er í samræmi við þessi markmið. Brotthvarf sementsverksmiðjunnar gefur einstaka möguleika á eflingu miðbæjar og byggingu miðlægrar íbúðarbyggðar á Akranesi. Áhrif breytingarinnar verða því jákvæð í mörgu tilliti.

Sementsverksmiðjan hefur frá upphafi haft talsverð áhrif á umhverfi sitt. Því tímabili í sögu bæjarins er lokið og mun fyrirhuguð uppbygging svæðisins styrkja bæjarmynd Akraness og bæta hagkvæmni í rekstri þar sem vöxtur íbúðarbyggðar og atvinnufyrirtækja verður innan núverandi byggðar í stað þess að vera á óbrotnu landi í útjaðri bæjarins.

Uppbygging íbúðarbyggðar og miðbæjar- og atvinnustarfsemi mun nýta fyrirbyggjandi þjónustukerfi með nauðsynlegum breytingum. Talsverð breyting verður á bæjarmynd Akraness með niðurrifi verksmiðjubygginganna en ný byggð mun verða í svipuðum mælikvarða og núverandi íbúðarbyggð og miðbær. Vætanlega verður ekki þörf fyrir byggingarland norðan Kalmansvíkur á næstu áratugum og Skógahverfi mun endast lengur sem byggingarland fyrir sérbýlishús og lítil fjölbýlishús. Uppbygging Sementsreits eykur jafnframt fjölbreytileika í byggðinni þar sem byggð verður tiltölulega þétt blönduð byggð í og við miðbæ, sem hefur aðra eiginleika en byggðin í útjaðri bæjarins.

Fyrirhugaðar 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.

Á mynd 3 er yfirlit yfir líkleg áhrif af breyttri landnotkun og uppbyggingu á Sementsreit.

Aðalskipulag Akraness 2015-2027. UMÁ 		
Sementsreitir		
	01	02
Viðfangsefni > V Matsþættir	Núll-kostur lðnaðarstarfsemi	Miðbæjar- og íbúðar- byggð á sementsreit
Náttúrufar - land, gróður, dýralíf	 Engin áhrif	 Aukinn gróður í breytti byggð  Ný starfsemi án neikvæðra áhrifa á umhverfið
Íbúabróun	 Háð gerð og umfangi atvinnustarfsemi - fjölda starfa	 Aukið við byggingarland fyrir íbúðarbyggð og miðbæ - byggingarland er takmarkað innan bæjarmarka  Annað byggingarland innan þjóðvegjar endist lengur  Eykur fjölbreytni í íbúðarumhverfi og húsagerðum
Húsnæðisþörf	 Engin áhrif	 Nýir framkvæmda- og byggingarkostir í beinum tengslum við eldri byggð, gamla miðbæinn og útivistarsvæði.  7,4 ha byggingarland bætist við undir íbúðir og miðbæ
Þjónustukerfi	 Lítil áhrif, háð starfsemi	 Stækkun, útvíkkun aðliggjandi þjónustukerfa  Bílaumferð. Hugsanleg aukning en miðlæg staðsetning íbúða og blönduð byggð lágmarkar umferðarþörf
Efnahagur, hagkvæmni	 Háð umfangi atvinnustarfsemi og fjölda starfa  Miðlæg atvinnustarfsemi, stutt vinnusókn m.m.	 Byggt við fyrirbyggjandi þjónustukerfi, sem eru til staðar á svæðinu og við það  Nýir íbúar, möguleg uppbygging atvinnustarfsemi, auknar tekjur bæjarsjóðs  Kostnaður við þjónustukerfi  Kostnaður við niðurrif og förgun
Bæjarmynd	 Sementsverksmiðjan er áberandi og grófgerð í bæjarmynd Akraness  lðnaðarstarfsemi gæti haft neikvæð áhrif á miðbæ, hafnarstarfsemi og umferð	 Endurbætt umhverfi í mælikvarða gamla bæjarins. Bætt ímynd bæjarins.  Miðbæjarstarfsemi gæti stuðlað að endurlifgun gamla miðbæjarins
Meningarminjar	 Engin áhrif	 Viss ummerki um sementsverksmiðjuna kunna að hafa minjagildi
Niðurstaða:		

 Jákvæð áhrif  Óviss áhrif  Neikvæð áhrif  Engin áhrif - á ekki við  Háð útfærslu

3. Mynd Mat á áhrifum breytingar á landnotkun á Sementsreit. Umhverfismat áætlunar UMÁ



## 5. KYNNING OG SKIPULAGSFERLI

Með framlagningu og kynningu lýsingar þessarar er umsagnaraðilum, hagsmunaaðilum og almenningi gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við mótun þessarar aðalskipulagsbreytingar og deiliskipulags áður en gengið verður frá skipulagstillögum og þær auglýstar.

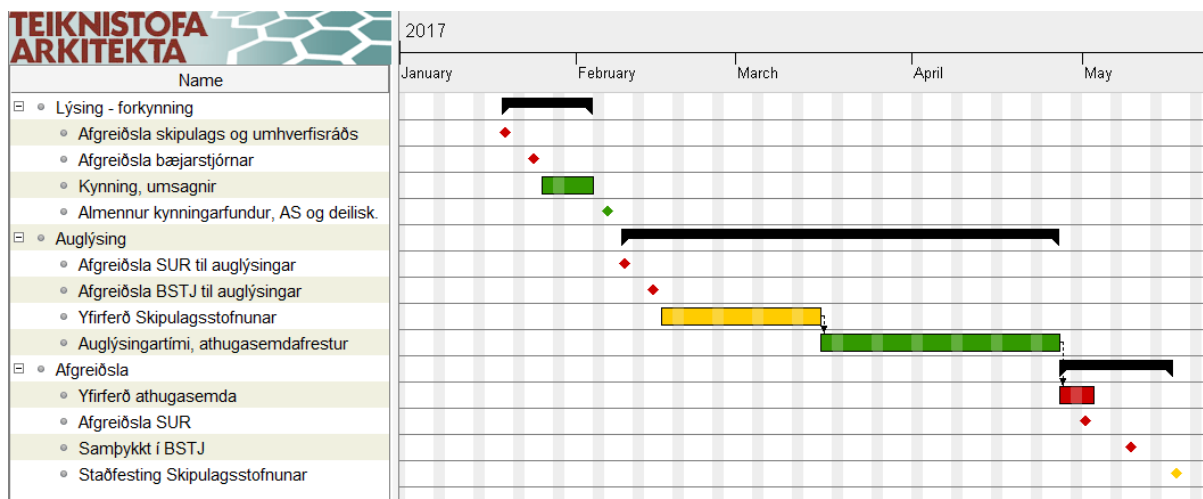
Verkefnalýsing verður einnig kynnt með auglýsingum í blöðum og dreifiritum, á vef Akraneskaupstaðar <http://www.akranes.is/> og verða aðgengileg í þjónustuveri Akraneskaupstaðar að Stillholti 16-18. Á kynningartíma verður almenningi og umsagnaraðilum gefinn kostur á að koma með ábendingar og sjónarmið um fyrirhugaða breytingu. Þær skulu vera skriflegar og berast fyrir 3. febrúar 2017 í þjónustuver Akraneskaupstaðar Stillholti 16-18 eða á netfangið skipulag@akranes.is

### 5.1 UMSAGNARAÐILAR

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun Íslands, minjavörðurinn á Vesturlandi
- Vegagerðin
- Heilbrigðiseftirlit Vesturlands
- Faxaflóahafnir
- Orkuveita Reykjavíkur/Veitur ohf.

### 5.2 KYNNING OG AUGLÝSING

Gert er ráð fyrir að tillaga að aðalskipulagsbreytingu og tillaga deiliskipulagi Sementsreits verði auglýst um miðjan mars 2017 með sex vikna athugasemdafresti í samræmi við ákvæði skipulagslaga. Gert er ráð fyrir að skipulagsnefnd muni fara yfir innsendar athugasemdir við skipulagstillöguna í byrjun maí 2017 og ganga frá henni til lokafgreiðslu bæjarstjórnar. Ef framkomnar athugasemdir gefa tilefni til meiri háttar breytinga eða breytinga á grundvallaratriðum skipulagstillagnanna skulu þær auglýstar að nýju.



4. Mynd Tímaáætlun

### STAÐFESTING OG GILDISTAKA

Eftir samþykkt bæjarstjórnar verður aðalskipulagsbreytingin send Skipulagsstofnun til staðfestingar og auglýsir stofnunin gildistöku hennar. Gildistaka deiliskipulagsins verður auglýst eftir að breyting á aðalskipulagi hefur verið staðfest.