



**Greinargerð vegna athugasemda við skipulagstillögur,
sem auglýstar voru 28. apríl 2020.**

1. Auglýstar skipulagstillögur

Aðalskipulag Akraness 2005-2017, breyting, stækkun Skógahverfis.
Málsnr. 2004169

Í tillöggunni felst stækkun Skógarhverfis til norðurs og austurs, að íþróttasvæði við Skógarhverfi verði breytt í útivistarsvæði, tjaldsvæði við Garðalund verði útivistarsvæði, mörkum Garðalundar verði breytt og miðist við gömlu skógræktarmörkin, gert verði ráð fyrir nýrri gatnatengingu við Akrafjallsveg (þjóðveg) norðan Skógarhverfis og að svæði fyrir verslun og þjónustu (hótelreitur) verði fellt út og verði útivistarsvæði. Jafnframt er stígakerfi lagað að breyttum mörkum Skógarhverfis.

Nýtt deiliskipulag, Skógahverfi áfangi 3A.
Málsnr. 2005360

Tillaga að Skógahverfi áfangi 3A gerir ráð fyrir m.a. tiltölulegri þéttri byggð einbýlis og raðhúsa á einni til tveim hæðum. Gert er ráð fyrir opnu svæði með lækjarfarvegi sem verður hluti blágrænna ofanvatnslausna og nýtist sem útivistarsvæði.

Deiliskipulagsbreyting/nýtt deiliskipulag Garðalundur/Lækjarbotnar.
Málsnr. 190611

Nýtt deiliskipulag Garðalundar verður viðtækara en gildandi skipulag, skipulagsmörk verða færð út og munu ná norður og vestur yfir skógræktarsvæðið. Gerð er grein m.a. fyrir afmörkun skógræktar og opinna svæða, aðkomu ökutækja, útivistarstígum, leiksvæðum og matjurtargörðum o.fl. Með breytingunni fellur úr gildi eldra skipulag við Garðalund þar sem m.a. var gert ráð fyrir lóð undir hótél.

Fjórar athugasemdir bárust innan tilskilins frests og eiga þær ýmist við aðalskipulagsbreytinguna og deiliskipulagstillögurnar. Athugasemdirnar eru sundurliðaðar eftir því við hvaða skipulagstillögu þær eiga. Í samantekt athugasemda er birt ágríp/meginatriði innsendra athugasemda. Útskýringum og annarri umfjöllun bréfitara er sleppt.

2. Kynningarferli

Samþykkt var að auglýsa lýsingu ofangreindra skipulaga í bæjarstjórn 28. apríl 2020 og var hún í kynningu til 22. maí 2020.

Haldin var kynningarfundur 23. júní 2020 þar sem fyrirbyggjandi tillögur að skipulögunum voru kynntar.

Í bæjarráði í umboði bæjarstjórnar 20. júlí var samþykkt að auglýsa breytingu á aðalskipulagi vegna Skógarhverfis og deiliskipulög við Skóghverfi 3A og Garðalund/Lækjarbotna.

Tillögurnar voru auglýstar frá og með 4. september til og með 20. október 2020, í Lögbirtingablaðinu, Morgunblaðinu, Skessuhorni og Póstinum.



3. Athugasemdir við breytingu á aðalskipulagi Akraness

1. Stjórn Golfklúbbsins Leynis

Athugasemd er gerð við að fella út landnotkunarreit fyrir verslun- og þjónustu í aðalskipulagi og þ.a.l. að fella niður hótelseit við Garðalund. Með því verði lokað á ákveðið tækifæri, sem gæti eftt starfsemi klúbbsins.

Svar við athugasemd:

Svæði fyrir verslun og þjónustu, sem ætlað var undir hóteli við golfvöllinn, var afmarkað með breytingu á aðalskipulagi Akraness í ársbyrjun 2008. Áform um uppbyggingu á hóteli á svæðinu hafa síðan ekki raungerst.

Litið er á svæðið sem mikilvægt almennt útivistarsvæði sem markar aðkomu að golfvöllinum, Garðalundi og skógræktar- og útivistarsvæðum norðan hans.

Fyrir liggur tillaga að hótellóð við Sementreit, sem verður í tengslum við gamla miðbæinn, höfnina og Langasand.

Af ofangreindu er ekki fallist á athugasemd stjórnar golfvallarins og lagt til að svæði V11 fyrir verslun og þjónustu verði fellt út úr aðalskipulagi Akraness.

2. Frá eigendum Baugalundar 26 og 28

Gerð er athugasemd við „að byggð eigi að ná inn á svæði sem áður var skipulagt sem grænt svæði og þrengja þannig verulega að Garðalundi og takmarka framtíðarmöguleika svæðisins.“ Meiri verðmæti felist í að halda skipulagsmörkum fyrir þessi svæði óbreyttum.

Byggingarlóðir við Baugalund voru valdar og hús hönnuð með hliðsjón af útsýni til Akrafjalls og Garðalundar. Fjarlægð að næsta áfanga Skógahverfis var forsenda staðarvals húsbýggjenda á svæðinu. Bréfritarar áskilja sér rétt til að sækja skaðabætur á Akraneskaupstað ef skipulagi verður breytt. Breytt skipulag mun hafa í för með sér breytingu á landnotkun, útsýni og innsýn, sérstaklega fyrir íbúa í Baugalundi.

Skorað er á bæjarstjórn að láta skipulagsmörk fyrir grænt svæði O12 halda sér óbreytt. Þannig verði hægt að stækka Garðalund og tengja skógræktarsvæðin tvö saman í framtíðinni.

Bréfritarar telja sérkennilegt að eitt verðmætasta svæðið á Akranesi m.t.t. útivistar, náttúru og dýralífs eigi að taka undir íbúabyggð á sama tíma og nóg er af öðru byggingarlandi á Akranesi og eru nefnd dæmi um það.

Bent er á að skuggavarp verði af trjám í Garðalundi inn á næstu íbúðarlóðir í Skógahverfi frá hausti og fram á vor.

Svar við athugasemd:

Íbúðarbyggðin í Skógahverfi mun njóta nálægðar við einstök útivistarsvæði. Áform um s.k. blágrænar ofanvatnslausnir stuðla að því að flétta saman byggð og aðliggjandi útivistarsvæði og munu opin svæði innan byggðar verða verðmætur hluti almennra útivistarsvæða, sem nýtast bæjarbúum öllum. Með niðurfellingu svæðis fyrir verslun og þjónustu (hótellóðar) stækkar útivistarsvæðið sem því nemur og vegur að hluta upp skerðingu á áður áformaðri stækkun Garðalundar.

Skógahverfi er lágrest byggð og verða byggingar í 3. áfanga ein og tvær hæðir. Öll byggð í áfanga 3A, sem verður í sjónmáli frá húsum við Baugalund, verður einnar hæðar.



Ekki verður séð að ný, lágreist byggð norðaustur af núverandi húsum við Baugalund hafi veruleg áhrif á útsýni frá Baugalundi eða hafi í för með sér óeðlilega innsýn eða skuggavarp. Þess er gætt að opið svæði, útivistarsvæði, liggi áfram að baklóðum við Baugalund.

Með stækkun Skógahverfis til austurs eru beitarhólf á gömlum framræstum tünnum tekin undir byggð. Hvorki er um að ræða ósnortna náttúru né svæði, sem nýtt eru til útivistar. Í stað stækkunar Garðalundar í vestur er nú lögð áhersla á samfelld útivistarsvæði til norðurs að Klapparholti, sem síðan tengjast skógræktarsvæðum á norðurjaðri byggðar innan þjóðveggar og opnum svæðum innan nýrrar íbúðarbyggðar, sem m.a. hafa hlutverk sem blágrænar ofanvatnslausnir. Þannig er vel séð fyrir almennum og virkum útivistarsvæðum í aðalskipulagi, sem síðan eru útfærð í deiliskipulagi Skógahverfis og Garðalundar – Lækjarbotna.

Öll ný byggð hefur áhrif á umhverfi sitt og breytingar á byggðamörkum geta falið í sér breytingar á stöðu þeirrar byggðar sem fyrir er. Það er viðbúið að við skipulag nýrrar byggðar þurfi að hnika frá fyrstu frumdrögum eða eldri skipulagsáætlunum til þess að mæta breyttum áherslum eða nýjum sjónarmiðum. Hér er tekið mið af heildarhagsmunum, sem felast í bættri nýtingu aðgengilegs byggingarlands innan þjóðveggar, og endurbættum útivistarsvæðum. Ekki er um að ræða grundvallar-breytingar á mælikvarða, húsagerðum eða yfirbragði byggðar og þess gætt að skerða ekki beina hagsmuni nágranna.

3. Frá eigendum Baugalundar 22 og Blómalundar 9

Gerðar eru „alvarlegar athugasemdir við að byggð eigi að ná inná svæði sem áður var skipulagt sem grænt svæði og þrengir þannig verulega að Garðalundi og takmarkar framtíðarnýtingu svæðisins.“

Bent á fjölbreytta notkun Garðalundar. Skorað er „á bæjarstjórn að færa skipulagsmörkin til fyrra horfs eða í það minnsta hætta við götu næst Garðalundi.“

Svar við athugasemd:

Með niðurfellingu svæðis fyrir verslun og þjónustu (hótelldóðar) stækkar útivistarsvæði Garðalundar sem því nemur og vegur að hluta upp skerðingu á áður áformaðri stækkun útivistarsvæðisins. Í stað stækkunar Garðalundar í vestur er nú lögð áhersla á samfelld útivistarsvæði til norðurs að Klapparholti, sem síðan tengjast skógræktarsvæðum á norðurjaðri byggðar innan þjóðveggar og opnum svæðum innan nýrrar íbúðarbyggðar, sem m.a. hafa hlutverk sem blágrænar ofanvatnslausnir. Þannig er vel séð fyrir almennum og virkum útivistarsvæðum í aðalskipulagi, sem síðan eru útfærð í deiliskipulagi Skógahverfis og Garðalundar – Lækjarbotna.

4. Frá eiganda Baugalundar 11

Því er mótmælt að taka hluta af áður skipulögðu svæði Garðalundar undir byggingareiti. „Setjum metnað í að að halda svæðinu í núverandi skipulagi sem merkt er Garðalundur óbreyttu og hröðum uppbyggingu þess svæðis í þágu alls almennings eins og kostur er.

Svar við athugasemd:

Með niðurfellingu svæðis fyrir verslun og þjónustu (hótelldóðar) stækkar útivistarsvæði Garðalundar sem því nemur og vegur að hluta upp skerðingu á áður áformaðri stækkun útivistarsvæðisins. Í stað stækkunar Garðalundar í vestur er nú lögð áhersla á samfelld útivistarsvæði til norðurs að Klapparholti, sem síðan tengjast skógræktarsvæðum á norðurjaðri byggðar innan þjóðveggar og opnum svæðum innan nýrrar íbúðarbyggðar, sem m.a. hafa hlutverk sem blágrænar ofanvatnslausnir. Þannig er vel séð fyrir almennum og virkum útivistarsvæðum í aðalskipulagi, sem síðan eru útfærð í deiliskipulagi Skógahverfis og Garðalundar – Lækjarbotna.



4. Deiliskipulag Skógahverfis, áfangi 3A

1. Athugasemd frá stjórn Golfklúbbsins Leynis

Athugasemd stjórnar Golfklúbbsins Leynis við deiliskipulags áfanga 3A í Skógahverfi á frekar við deiliskipulag Garðalundar-Lækjarbotna og er afgreidd undir þeim lið.

2. Frá eigendum Baugalundi 26 og 28

Meginatriði athugasemda um afmörkun svæða eiga við breytingu á aðalskipulagi Akraness og eru afgreidd undir þeim lið.

Vísað er til umræðna á kynningarfundum þar sem útfærsla og framkvæmd s.k. blágrænna ofanvatnslausna var lýst sem e.k. tilraunaverkefni. Þá er spurt hvort þær muni leiða til þess að núverandi tjarnir í skógræktarreitunum sem eru vatnslitlar muni tæmast. Einnig er því velt upp hvort öruggt þyki að hafa lækjarfarvegi milli húsa.

Svar við athugasemd:

Útfærsla fráveitu ofanvatns er tilraunaverkefni að því leyti að aðferðinni hefur ekki verið beitt í nýjum íbúðarhverfum á Akranesi áður. Eitt af viðfangsefnum blágrænna ofanvatnslausna er að viðhalda jarðvatnsborði þannig að uppbygging og gatnagerð valdi ekki lækkun á vatnsborði tjarna og lækja á svæðinu.

Farvegir fyrir ofanvatn verða mótaðir með aflíðandi bökkum þannig að fallhætta verði í lágmarki og auðvelt verði að komast upp úr eða bjarga þeim sem falla í vatnið. Farvegirnir verða því ólíkir hefðbundnum framræsluskurðum, sem nú eru á svæðinu með bröttum ókleifum bökkum. Gerð er grein fyrir útfærslu í grófum dráttum í greinargerð deiliskipulagsins.

3. Frá eigendum Baugalundar 22 og Blómalundar 9

Gerðar eru „alvarlegar athugasemdir við að byggð eigi að ná inná svæði sem áður var skipulagt sem grænt svæði og þrengir þannig verulega að Garðalundi og takmarkar framtíðarnýtingu svæðisins.“ Skorað er „á bæjarstjórn að færa skipulagsmörkin til fyrra horfs eða í það minnsta hætta við götu næst Garðalundi.“ Á uppdrætti er sýnd útfærsla þar sem felldar eru út húsagötur næst Garðalundi og skjólbelti sett vestan við aðkomuleiðina að Klapparholti.

Svar við athugasemd:

Meginhluti athugasemda eiga við breytingu á aðalskipulagi og er svarað undir þeim lið. Athugasemdin á að mestu leyti við næsta áfanga deiliskipulags Skógahverfis (áfanga 3C) en snertir einnig áfanga 3A. Með hliðsjón af afgreiðslu athugasemda við stækkun Skógahverfis í átt að Garðalundi er ekki fallist á hugmyndir um niðurfellingu gatna og lóða á austurjaðri Skógahverfis.

4. Frá eiganda Baugalundi 11

Svar við athugasemd:

Athugasemdin á fyrst og fremst við breytingu á aðalskipulagi en ekki útfærslu deiliskipulags Skógahverfis 3A. Athugasemdin er afgreidd undir þeim lið.

5. Deiliskipulag Garðalundar - Lækjarbotna

1. Athugasemd frá stjórn Golfklúbbsins Leynis

Gerð er athugasemd við að fella út hótélreit við Garðalund.



Svar við athugasemd:

Svæði fyrir verslun og þjónustu, sem ætlað var undir hótél við golfvöllinn, var afmarkað með breytingu á aðalskipulagi Akraness í ársbyrjun 2008. Áform um uppbyggingu á hóteli á svæðinu hafa síðan ekki raungerst.

Litið er á svæðið sem mikilvægt almennt útivistarsvæði sem markar aðkomu að golfvöllinum, Garðalundi og skógræktar- og útivistarsvæðum norðan hans.

Fyrir liggur tillaga að hótellóð við Sementreit, sem væri í tengslum við eldri miðbæinn, höfnina og Langasand.

Af ofangreindu er ekki fallist á athugasemd stjórnar golfvallarins.

2. Frá eigendum Baugalundi 26 og 28

Gerð er athugasemd um það hvað byggðin kemur þétt upp að Garðalundi. Nálægð fyrirhugaðra húsa við Garðalund mun hafa áhrif á fuglavarp og þar með líffræðilega fjölbreytni á svæðinu. Ekki er minnst á skuggavarp á húsin næst Garðalundi í deiliskipulaginu og spurt hvort það hafi verið skoðað sérstaklega. Mjó landræma með vegi er ekki vel til þess fallin að tengja almennilega saman Garðalund og skógræktina við Stekkjarholt.

Áformum um lagningu göngu- og hjólastíga á svæðinu ef fagnað en því mótmælt að stígar austan Baugalundar (meðfylgjandi uppdráttur) verði upplýstir.

Bréfritarar hefðu viljað sjá sparkvöll eða sparkvelli á græna svæðinu næst núverandi byggð (vísun í meðfylgjandi uppdrátt) enda mikill fjöldi barna þegar í hverfinu.

Svar við athugasemd:

Samþætting byggðar og útivistarsvæða og nálægð byggðar við Garðalund eru taldir kostir nýrrar íbúðarbyggðar í Skógahverfi. Nýrri byggð fylgir yfirleitt talsverð skógrækt í einkagörðum með tilheyrandi fuglalífi og skuggavarp. Nýja byggðin mun rísa á gömlum framræstum óræktartúnunum, sem nú eru notuð sem beitarhólf.

Útivistarsvæði innan skipulagsmarka tengjast vel innbyrðis með núverandi stígakerfi auk þess sem ný útivistarsvæði verða innan byggðarinnar í góðum tengslum við aðliggjandi svæði.

Miðað er við að aðalgöngustígar á svæðinu verði upplýstir nema þar sem þeir liggja á milli lóða. Við hönnun lýsingar verður tekið mið af því að lágmarka ljósmengun.

Ekki er gert ráð fyrir afmörkuðum sparkvöllum á umræddu svæði nálægt núverandi byggð. Mögulegt verður að nýta opnar flatir á útivistarsvæðum í Garðalundi og Lækjarbotnum og setja þar upp mörk og leikjaaðstöðu, sem verður færanleg t.d. til þess að jafna álag á gróður og umhverfi. Slík aðstaða er ekki háð ákvæðum deiliskipulagsins.

3. Frá eigendum Baugalundar 22 og Blómalundar 9

Svar við athugasemd:

Athugasemdir eiga við breytingu á aðalskipulagi og deiliskipulag Skógahverfis 3A en ekki útfærslu deiliskipulags Garðalundar – Lækjarbotna og eru afgreiddar undir þeim liðum.

4. Frá eiganda Baugalundi 11



Akraneskaupstaður

Svar við athugasemd:

Athugasemdin á fyrst og fremst við breytingu á aðalskipulagi en ekki útfærslu deiliskipulags Garðalundar – Lækjarbotna. Athugasemdin er afgreidd undir þeim lið.

Akranesi 2.11.2020

Greinargerð þessi var samþykkt á fundi Skipulags- og umhverfisráðs mánudaginn 2. nóvember 2020.