

DALBRAUT 2 OG STILLHOLT 23, AKRANESI

Skipulagslýsing
Apríl 2024



Akraneskaupstaður



Efnisyfirlit	02
Inngangur	03
Forsendur	04
Skipulagssvæðið og núverandi aðstæður	05
Gildandi deiliskipulag	06
Deiliskipulag aðliggjandi svæða	06
Landskipulagstefna	07
Áherslur og markmið með nýrri deiliskipulagstillögu	07
Afstöðumynd	09
Yfirbragð reits, gæði íbúða og nærumhverfi	10
Þéttleiki og byggingarmagn	10
Skuggavarp	12
Bílastæði - fyrirkomulag	14
Fyrirhuguð bygging í umhverfi sínu	14
Umhverfismat	15
Samráð - umsagnaraðilar	15
Skipulagsferli og tímaáætlun	12

Inngangur

Hér er sett fram skipulagslýsing sem nær til nýs deiliskipulags á Dalbrautarreit á Akranesi, á landnotkunarsvæði ÍB-141 í Aðalskipulagi Akraness 2021-2033. Um er að ræða breytingu á núverandi deiliskipulagi sem samþykkt var í bæjarstjórn Akraness 10.10.2017.

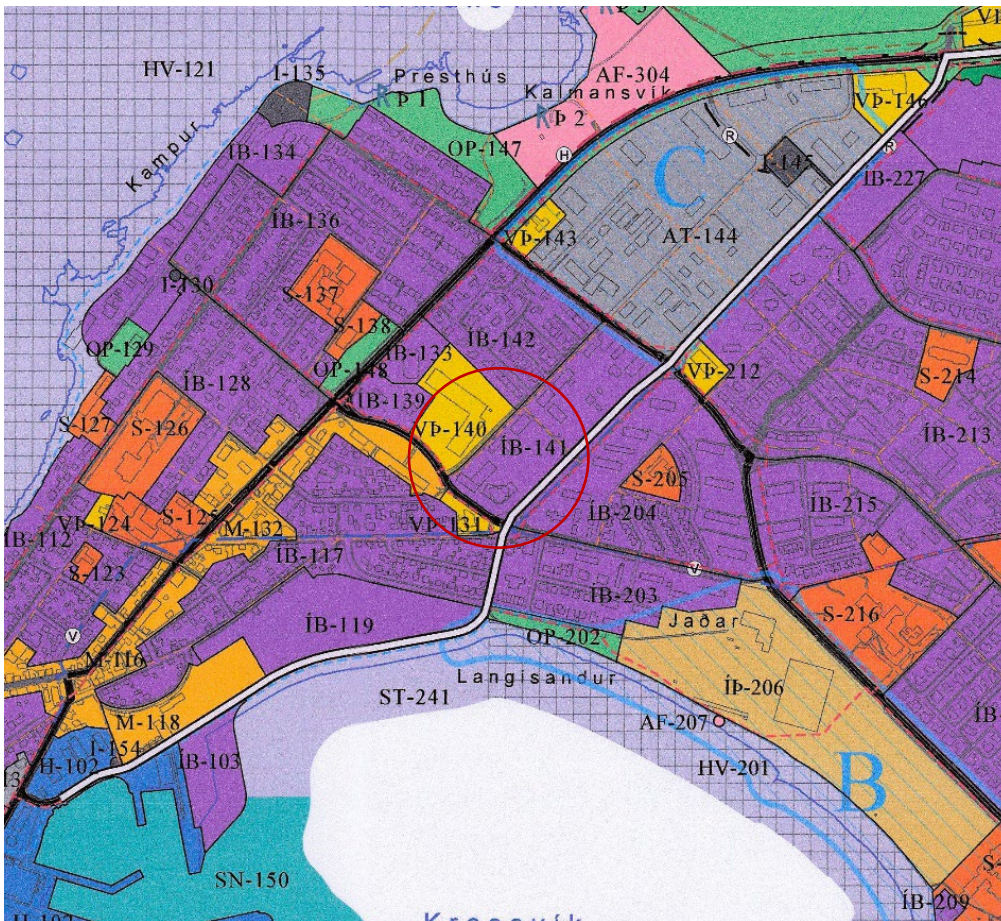
Tilgangur með gerð skipulagslýsingar er að tryggja aðkomu almennings og hagsmunaðila að skipulagsferlinu á fyrstu stigum þess, auka gagnsæi og gefa þeim sem koma að ferlinu betri yfirsýn frá fyrstu skrefum.

Samkvæmt 1. mgr. 40 gr. skipulagslaga skal sveitarstjórn, áður en vinna við deiliskipulagstillögu hefst, taka saman lýsingu á skipulagsverkefni. Í lýsingu skal koma fram hvaða áherslur sveitarstjórn hafi við skipulagsgerðina, upplýsingar um forsendur, fyrirliggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli. Þegar framkvæmdaraðili gerir tillögu að deiliskipulagi, skal hann vinna lýsingu og leggja fyrir sveitarstjórn til samþykktar áður en hún fer í kynningu, sbr. 5.2.2 gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013.

Forsendur

Í framreiknuðum forsendum Aðalskipulags Akraness 2021-2033, staðfest af Skipulagsstofnun 27.12.2022, er miðað við að íbúafjöldi í lok skipulagstímabilsins verði 8.100-10.000. Sé miðað við 10.000 íbúa mun íbúðapörfin verða 840-1100 nýjar íbúðir á tímabilinu (*sjá greinargerð með Aðalskipulagi Akraness 2021-2033, kafli 3.2.1 Þéttleiki byggðarinnar*).

Talsverðir uppbyggingarmöguleikar eru innan núverandi byggðar og víða hægt að nýta betur vannýttar lóðir. Ein þeirra lóða er Dalbrautarreitir, en fyrir liggur að vöxtur byggðar á Akranesi verði m.a. á því svæði. Í gildandi Aðalskipulagi er lögð áhersla á að ný íbúðarhverfi verði nokkuð þéttari en sú íbúðabyggð sem risið hefur síðustu áratugina. Stefnt er að því að nýta betur vannýttar lóðir, endurnýja byggð og endurnýta land sem þjónar ekki vel upphaflegu hlutverki sínu. Áhersla er á að mótun nýrrar byggðar miði af því að bæta bæjarmynd Akraness og stefnt að því að lagfæra ásýnd bæjarins á þeim svæðum sem bæjarmyndin er sundruð og sundurlaus.



Mynd 1: Hluti gildandi Aðalskipulags Akraness 2021-2033, heimild: Aðalskipulag Akraness 2021-2033. Svæði Dalbrautarreits IB-141.

Skipulagssvæðið og núverandi aðstæður

Deiliskipulagssvæðið afmarkast af Dalbraut í vestri, Stillholti í suðri og Þjóðbraut 1.

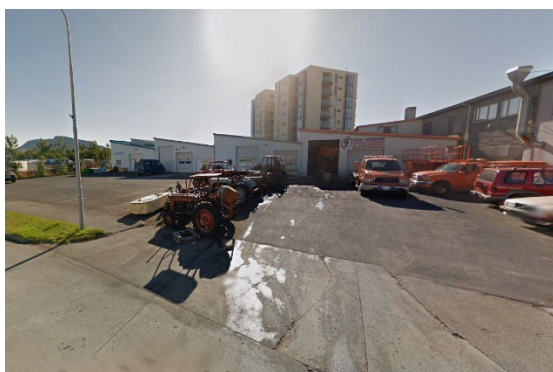
Í dag er svæðið að hluta til iðnaðar og athafnasvæði en miðbæjarstarfsemi með íbúðum hefur verið reist við gatnamót Stillholts og Þjóðbrautar.



Mynd 2: Loftmynd af fyrirhuguðu skipulagssvæði.

Lóðirnar sem skipulagslýsing þessi tekur til eru:

- Dalbraut 2, landeignanúmer L178791, stærð 1.898 m², byggingarár 1967. Byggingin er á einni hæð og í dag er þar rekið bifreiðaverkstæði.
- Stillholt 23, landeignanúmer L131521, stærð lóðar 1.238m², byggingarár 1965. Byggingin er á tveimur hæðum og þar eru nú verslanir, veitingahús og skrifstofur.



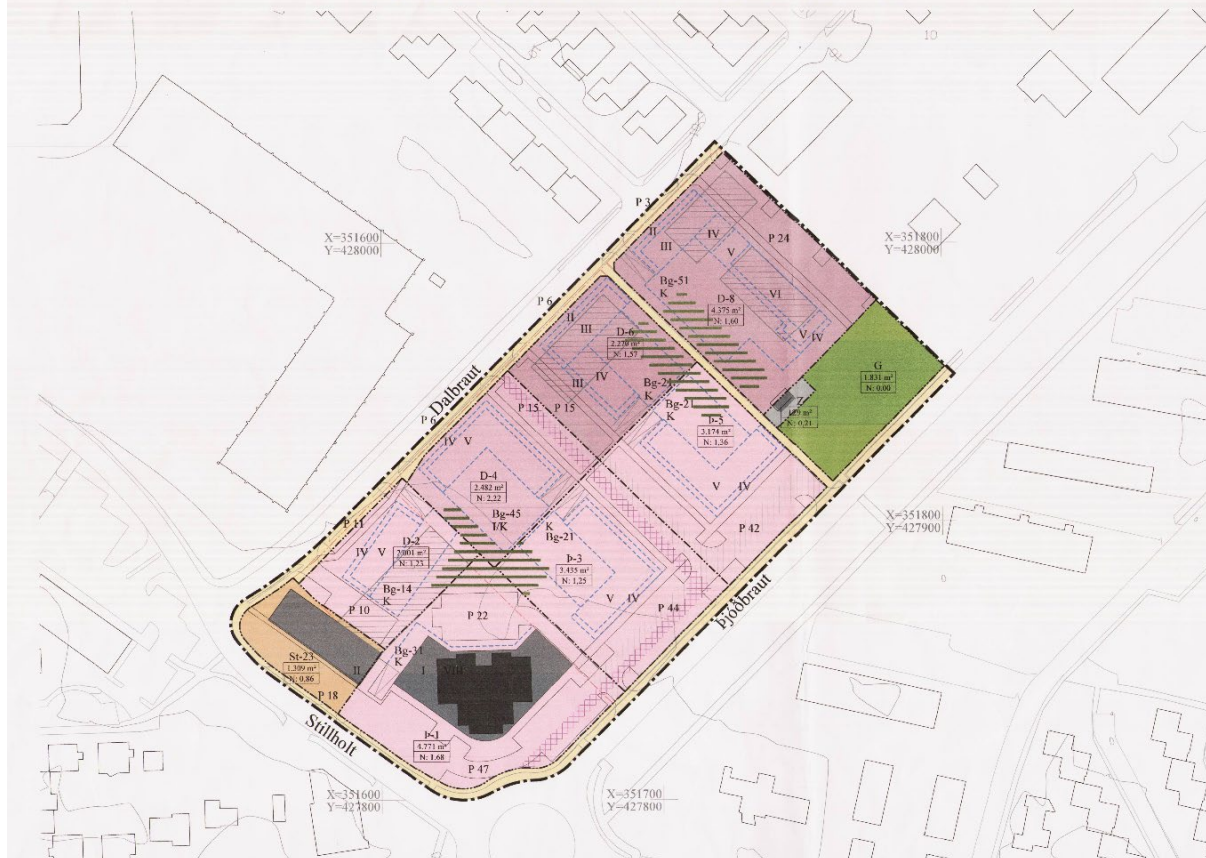
Mynd 3: Dalbraut 2



Mynd 4: Stillholt 23

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er heimilt að rífa Dalbraut 2 en að Stillholt 23 verði óbreytt.

DEILISKIPULAG DALBRAUTARREITS, AKRANESI DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR



Mynd 5: Deiliskipulagsuppdráttur í gildi, frá 10.10.2017

Gildandi deiliskipulag

Í gildi fyrir svæðið er deiliskipulagsuppdráttur Dalbrautarreiðs, samþykktur í skipulags- og umhverfissráði 02.10.2017, unnið af Teiknistofu Arkitekta. Þar er viðhaldið stefnu um þéttleika íbúðabyggðar og miðbæjarstarfsemi verði á jarðhæð með fjölbreyttri atvinnustarfsemi.

Deiliskipulög aðliggjandi svæða

Deiliskipulag Arnardalsreiðs, sem samþykkt var 28.05.1993, er í gildi sunnan Stílhólts. Þar er í dag íbúðabyggð með verslun og þjónustustarfsemi að Stílholti. Nýtt deiliskipulag Dalbrautar 2 og Stílhólts 23 mun engin áhrif hafa á mannvirki þar eða starfsemi.

Deiliskipulag miðbæjarreiðs var samþykkt 11.05.2004, með breytingu á því 22.04.2005, í kjölfar tilfærslu á íbúðaturni vestan Dalbrautar á vesturhluta svæðisins. Í dag er þar verslunarmiðstöð en samkvæmt gildandi deiliskipulagi er heimilt að reisa á lóðinni tvö 9 hæða hús, auk þakhæðar og kjallara.

Nýtt deiliskipulag Dalbrautar 2 og Stílhólts 23 mun ekki hafa teljandi áhrif á mannvirki þar eða starfsemi en mun styrkja þann miðbæjarkjarna verulega með fyrirhugaðri uppbyggingu.

Landsskipulagsstefna

Fyrirhuguð breyting á uppbyggingu Dalbrautarreits, nánar tiltekið á Dalbraut 2 og Stillholti 23, samræmist vel markmiðum Landsskipulagsstefnu 2015-2026. Þar eru áherslur á endurskipulagningu vannýttra svæða og að uppbygging íbúðar- og atvinnuhúsnæðis verði í samræmi við þarfir samfélagsins á hverjum tíma og til framtíðar (*kafli 3.2*). Þá verði haft að leiðarljósi að þetta byggð og blöndun á atvinnustarfsemi, verslun og þjónustu verði í þágu aukinna lífsgæða og sjálfbærni daglegs lífs (*kafli 3.2.1*). Stuðlað verði að fjölbreyttum húsnæðiskostum varðandi húsagerðir og stærðir, ásamt félagslegri fjölbreytni og sveigjanleika (*kafli 3.2.2*). Skipulag byggðar stuðli sömuleiðis að gæðum í hinu byggða umhverfi, mikilvægi ásýndar og yfirbragðs og húsnæði aðgengilegt öllum (*kafli 3.3*). Þá liggur fyrir að uppbygging á svæðinu mun bæta hagkvæmni í rekstri bæjarins með fyrirliggjandi þjónustukerfi, gatnakerfi og veitukerfi sem dregur úr samfélagsskostnaði við innviði. Þétting byggðar með skólum- og almannþjónustu í nærumhverfinu, styður auk þess við áherslur um vistvænan ferðamáta.

Áherslur og markmið með nýrri deiliskipulagstillögu

Dalbraut 1, ásamt Stillholti 23 er nýr uppbyggingarreitur miðsvæðis á Akranesi. Markmið tillögunnar er að skapa nýtt fjölbýli ásamt verslun og þjónustu, samhliða því að auðga bæinn og mannlífið í nágrenninu. Áhersla verður á nútímalega byggingarlist þar sem hagkvæmni og notagildi er haft að leiðarljósi. Gert er ráð fyrir byggingu sem stallar sig frá fjórum- og upp í tíu hæðir, ásamt bílakjallara.



Mynd 6: Byggingin að Stillholti – innsýn í garð

Lögð verður áhersla á fjölbreytni og sveigjanleika í íbúðastærðum. Fjöldi íbúða mun verða u.þ.b. 65 íbúðir. Allar íbúðir munu hafa svalir og verða þær innbyggðar í húsið. Gert er ráð fyrir þaksvölum á efstu hæðum. Lyftur ná upp á allar hæðir.

Á jarðhæð og neðstu hæðum byggingarinnar er gert ráð fyrir verslun og/eða þjónustu og möguleiki er sömuleiðis á þjónustu og/eða skrifstofum á 2. – 3. hæð. Tveggja hæða bygging er baka til við húsið, umhverfis innigarð sem hleypir birtu inn á hæðirnar. Möguleiki er á að bæta við þjónustu á 3. hæð ef eftirspurn verður eftir stærri þjónusturýmum. Bílageymsla verður undir húsinu ásamt geymslum fyrir íbúa og sorpgeymslum.

Byggingin er hugsuð sem framlag til þéttingu byggðar á Akranesi þar sem fyrirliggjandi þjónustukerfi nýtist að fullu, auk þess að hafa jákvæð áhrif á bæjarmynd svæðisins. Byggingin verði eftirsóttur staður að búa á, í nálægð við helstu þjónustukjarna og afþreyingu af ýmsu tagi. Byggingin mun verða ákveðið kennileiti fyrir bæinn og því mikilvægt að vandað sé til yfirbragðs og hönnunar. Lögð er áhersla á nútíma þægindi og íbúðir munu hafa einstakt útsýni til ólíkra átta sem eykur gæði þeirra.



Mynd 7: Suðurhlíð að Stillholti. Þaksvölir á efstu hæðum.



Mynd 8: Vesturhlíð að Dalbraut. Aðkoma að íbúðum og þjónustu.

Afstöðumynd



Mynd 9: Afstöðumynd byggingar Dalbrautar 2 og Stillholts 23

Yfirbragð reits, gæði íbúða og nærumhverfi

Tryggt skal að umhverfið að byggingunni beri með sér grænt og manneskjulegt yfirbragð. Gætt verði að blágrænum yfirborðslausnum sem kostur er og þök eru lögð gróðurþekju. Leitast verði við að tryggja náíð samspil byggingar og almenningsrýmis, sem og tengingu við innigarð. Áhersla er lögð á aðgengi fyrir alla og algilda hönnun í almenningsrýmum. Íbúðirnar skulu hafa aðalinngang frá götu og útgengi úr stigahúsi að garði. Þök eru flöt og að hluta lögð gróðurþekju. Yfirbragð byggingarinnar skal vera fjölbreytt, bæði í áferð sem og í hæðum og uppbroti. Tryggja skal fjölbreytileika í lit eða efnisvali. Gæði og sjálfbærar hönnunarlausnir verða sömuleiðis hafðar að leiðarljósi. Áhersla er lögð á góð birtuskilyrði í íbúðum.



Mynd 10: Bakgarður byggingar. Möguleg skrifstofu-/þjónustubygging tengist gróðursælum garði. Möguleiki að bæta við 3. hæð.

Þéttleiki og byggingarmagn

Stærð lóðar er 3340m². Byggingarmagn ofanjarðar verður um 8200m² og bílakjallari neðanjarðar verður um 2900m². Nýtingarhlutfall ofanjarðar á lóðinni verður 2.46. Byggingin verður samtals 10 hæðir en mun stalla sig í hæðum til að brjóta upp formið, ásamt því að draga úr skuggavarpí. Byggingin mun draga sig inn um 6 metra frá lóðarmörkum til norðurs. Byggingarmagn samtals verður um 11100m².

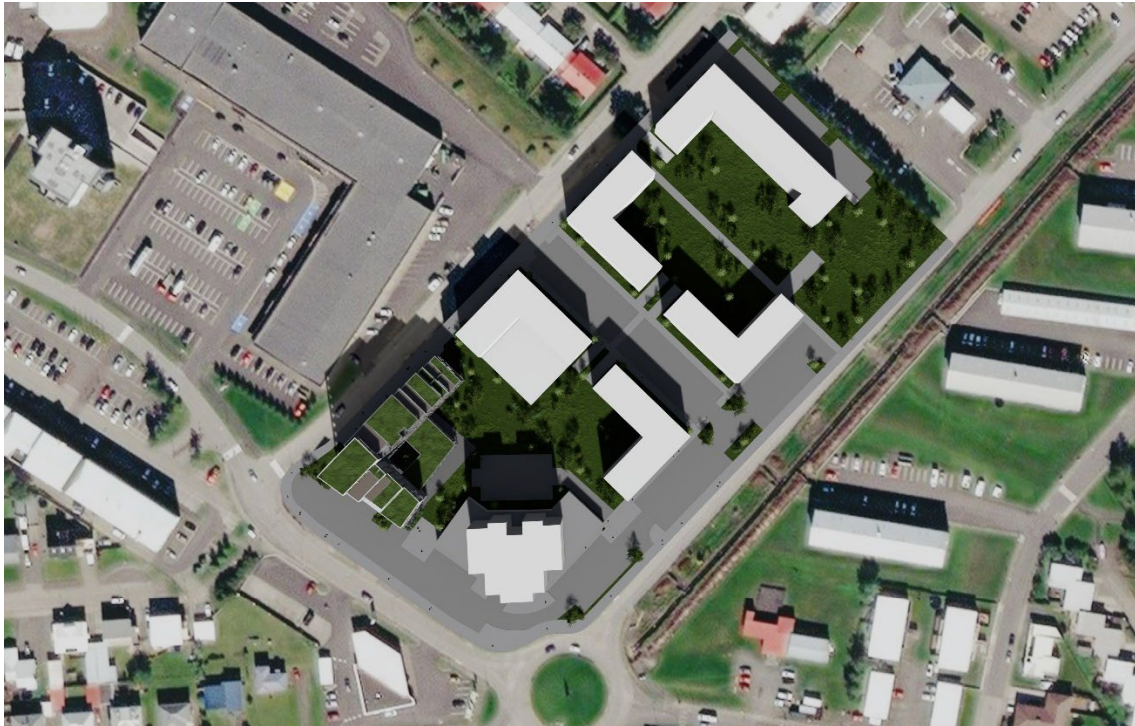


Mynd 11: Byggingin á horni Stillholts og Dalbrautar. Þjónusturými á fyrstu hæðum.

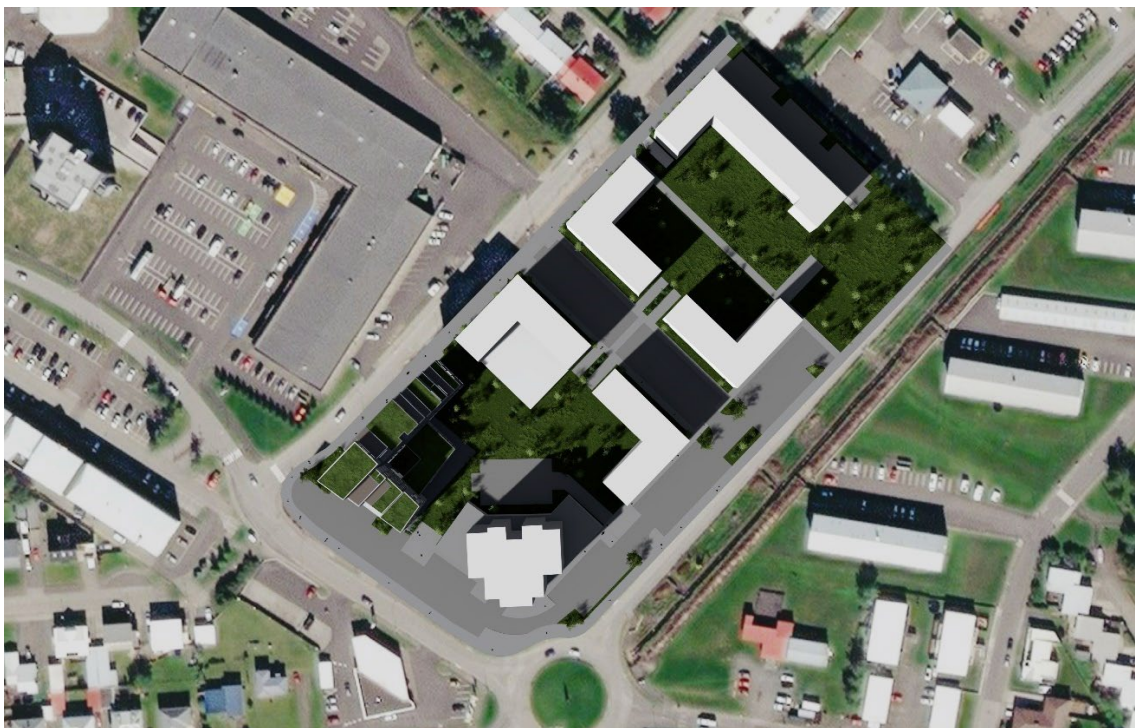


Mynd 12: Vesturhlið að Dalbraut. Inngangar í íbúðir á jarðhæð og innkeyrsla í bílageymslu.

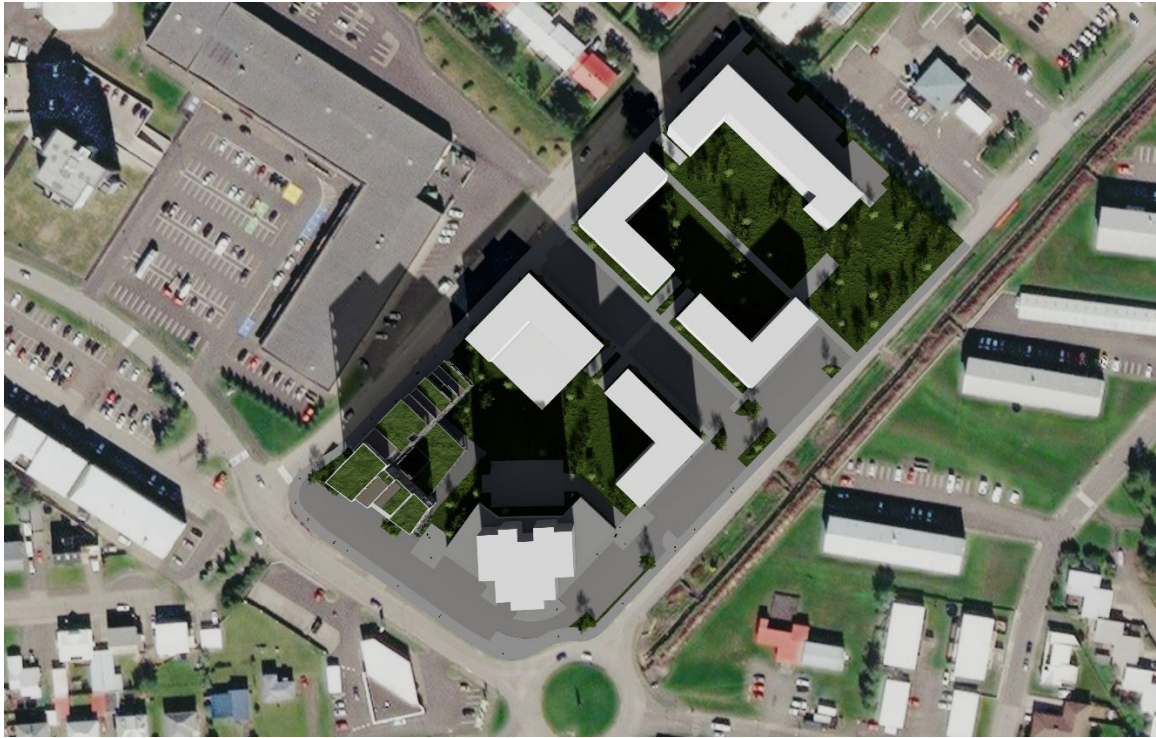
Skuggavarp byggingar



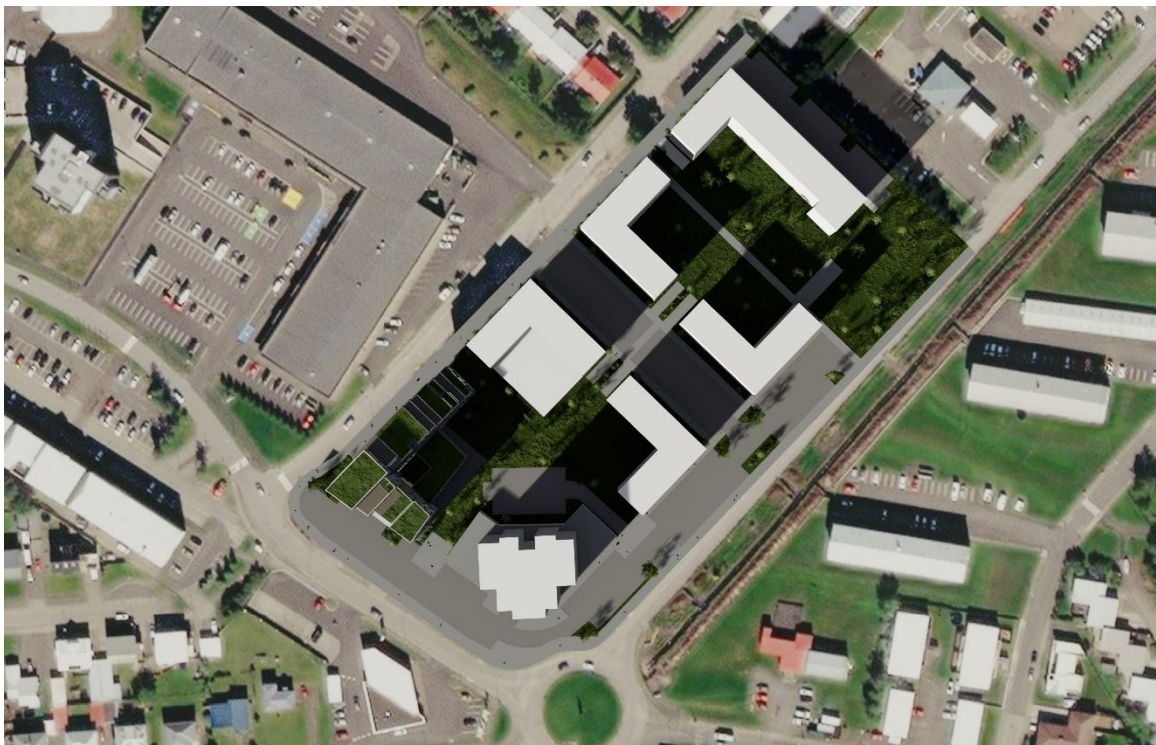
Skuggavarp 1. maí kl. 13.00



Skuggavarp 1. maí kl. 16.00



Skuggavarp 20. sept. kl. 13.00



Skuggavarp 20. sept. kl. 16.00

Bílastæði - fyrirkomulag

Gert er ráð fyrir 30 bílastæðum ofanjarðar og rúm 80 stæði verða í bílageymslu neðanjarðar. Innkeyrsla í bílageymslu verður frá Dalbraut og er leiðbeinandi staðsetning sýnd á afstöðumynd. Í bílageymslu er sömuleiðis gert ráð fyrir geymslum fyrir íbúa og lokuðu rými fyrir hjól og vagna. Gert er ráð fyrir hleðslumöguleikum fyrir rafbíla. Skoðaður verður möguleiki á tveggja hæða bílageymslu.

Fyrirhuguð bygging í umhverfi sínu



Mynd 13: Horn Dalbrautar og Stillholts



Mynd 14: Horft niður Dalbraut að Stillholti

Umhverfismat

Samkæmt gildandi deiliskipulagi fyrir Dalbrautarreit munu áformaðar framkvæmdir þar, innan skipulagssvæðisins, ekki hafa umtalsverð áhrif á umhverfið og er þar vísað í lög um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000. Svæðið er í heild sinni allt raskað land og mun uppbygging á því ekki áhrif á náttúruferna eða menningarminjar. (*Greinargerð með deiliskipulagi, samþykkt 23.10.2017, kafli 5*).

Þar af leiðandi verður nýtt deiliskipulag fyrir Dalbraut 2 og Stillholt 23 ekki háð umhverfismati.

Samráð – umsagnaraðilar

Skv. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 skal vinna lýsingu á deiliskipulagsáætlun og senda hana Skipulagsstofnun og öðrum umsagnaraðilum til umsagnar í upphafi verks. Lýsingin skal kynnt íbúum og öðrum hagsmunaaðilum.

Deiliskipulagsáætlun verður unnin í samvinnu og í samráði við viðeigandi stofnanir og fyrirtæki ríkis, borgar og byggðasamlög um ýmsa efnisþætti. Samráðsaðilar eru eftirtaldir:

- Skipulagsstofnun
- Veitur
- Slökkvilið Vesturlands
- Heilbrigðiseftirlit Vesturlands
- Umhverfisstofnun
- Vegagerðin

Skipulagsferli og tímaáætlun

Ferill lýsingar deiliskipulagsáætlunar fyrir Dalbraut 2 og Stillholt 23 er eftirfarandi:

- Samantekt lýsingar og meðferð umhverfis- og skipulagsráðs
- Samráð við Skipulagsstofnun
- Afgreiðsla Umhverfis- og skipulagsráðs á lýsingu deiliskipulagsáætlunar
- Almenn kynning á lýsingu
- Úrvinnsla eftir kynningu

Eftirfarandi tímaáætlun er sett við upphaf skipulagvinnu:

Apríl – maí 2024: Skipulagslýsing og umsagnarferli

Júní - júlí 2024: Deiliskipulagstillaga lögð fram

Ágúst 2024: Kynning á deiliskipulagstillögu

September 2024: Tillaga fullunnin og afgreiðsla skipulagstillögu til auglýsingar

Sept.- okt. 2024: Auglýsing og gildistaka

Tímasetningar eru til viðmiðunar og geta tekið breytingum eftir þróun verkefnisins.

Áætlað að framkvæmdir hefjist í janúar 2025.

Framkvæmdum ljúki í lok árs 2026.