

AÐALSKIPULAG AKRANESS 2005 – 2017  
DEILISKIPULAG GOLFVALLAR Í LEYNI

Hótel á golfvellingum í Leyni  
Breyting á aðalskipulagi og deiliskipulagi

**SKIPULAGSLÝSING**

júní 2021



**TEIKNISTOFA  
ARKITEKTA**  
GYLFI GUDJÓNSSON  
OG FÉLAGAR ehf.  
arkitektar faí

Skipulags- og umhverfissvið Akraneskaupstaðar



# Efnisyfirlit

<b>1</b>	<b>Yfirlit</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Viðfangsefni</b> .....	<b>3</b>
	2.1 Breyting á aðalskipulagi .....	3
	2.2 Deiliskipulag.....	3
<b>3</b>	<b>Forsendur</b> .....	<b>4</b>
	3.1 Gildandi skipulagsákvæði.....	4
	3.2 Staðhættir .....	4
<b>4</b>	<b>Mat á umhverfisáhrifum</b> .....	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Skipulagsferli</b> .....	<b>5</b>
	5.1 Lýsing.....	5
	5.2 Umsagnaraðilar .....	5
	5.3 Auglýsing tillagna og afgreiðsla .....	5
	5.4 Skil ábendinga og athugasemda við lýsingu .....	6
<b>6</b>	<b>Skýringar við aðalskipulagsupprátt</b> .....	<b>6</b>

# 1 YFIRLIT

Bæjarstjórn Akraness áformar breytingu á Aðalskipulagi Akraness 2005-2017 þannig að gefinn verði kostur á byggingu hótels innan marka golfvallarins í Leyni.

Breytingin er gerð að ósk Golfklúbbsins Leynis í samráði við Akraneskaupstað. Markmið með byggingu hótels á svæðinu er að stuðla að eflingu og uppbyggingu golfvallarins í Leyni og styðja við og efla almenna ferðþjónustu á Akranesi.

Í skipulagslýsingu þessari er gerð grein fyrir fyrirhugaðri breytingu á Aðalskipulagi Akraness 2005-2017 og breytingu á deiliskipulagi golfvallarins. Tillögurnar verða kynntar og auglýstar samtímis. Í lýsingu koma fram upplýsingar um forsendur, stefnu og fyrirhugað skipulagsferli.

**Með framlagningu og kynningu lýsingar er óskað eftir því að umsagnaraðilar og almenningur leggi fram sjónarmið og ábendingar í upphafi verks, sem að gagni gætu komið við gerð skipulagsins.**

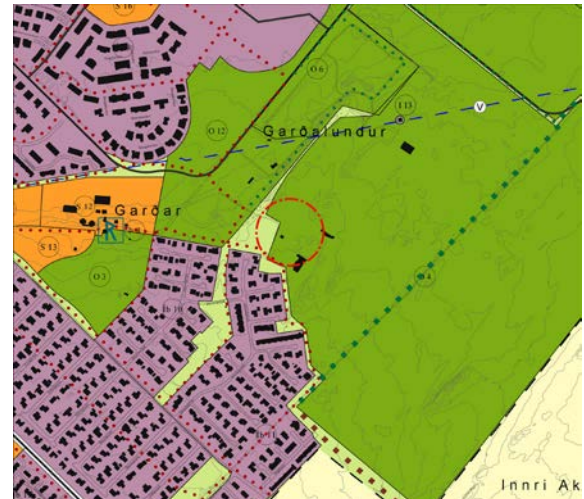
## 2 VIÐFANGSEFNI

### 2.1 BREYTING Á AÐALSKIPULAGI

Í fyrirhugaðri breytingu felst að skilgreind verður heimild til byggingar hótels á golfvelli í Leyni. Afmarkaður verður nýr landnotkunarreitur fyrir verslun og þjónustu með sérákvæðum um fyrirhugaða framkvæmd. Svæði O4 (golfvöllur) verður minnkað að sama skapi. Jafnframt verða mörk O4 leiðrétt miðað við deiliskipulag og núverandi lóðamörk.



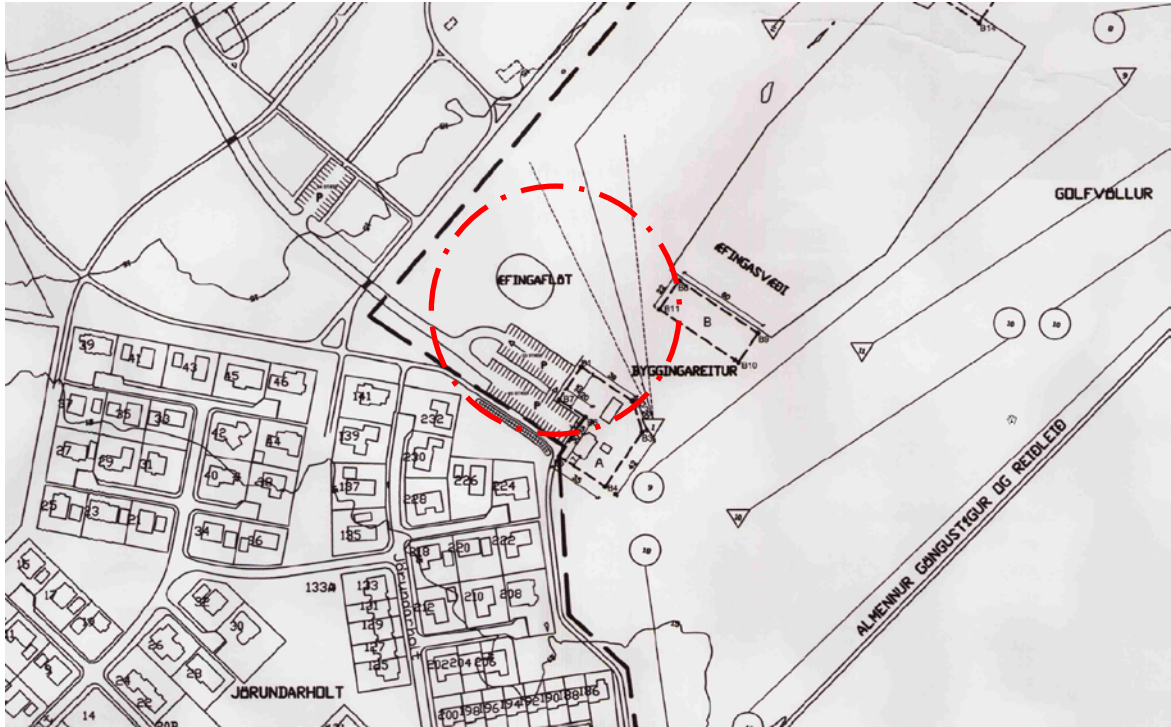
Mynd 1: Gildandi aðalskipulag.



Mynd 2: Svæðið sem breytingin nær til.

### 2.2 DEILISKIPULAG

Í gildi er deiliskipulag golfvallar í Leyni, sem samþykkt var 27. maí 2003 (m.s.br). Með breytingu á því verður afmörkuð lóð og byggingarreitur fyrir hótél. Í breytingartillögum verður gerð grein fyrir lóðamörkum, umfangi bygginga, aðkomu og bílastæðum.



Mynd 3: Gildandi deiliskipulag (hluti). Fyrirhugað framkvæmdasvæði merkt með rauðum hring.

### 3 FORSENDUR

#### 3.1 GILDANDI SKIPULAGSÁKVÆÐI

Golfvöllur í Leyni fellur undir landnotkunina „opin svæði til sérstakra nota“ í gildandi aðalskipulagi Akraness 2005-2017 og er merkt O4. „Opin svæði til sérstakra nota eru svæði með útvistargildi á einn eða annan hátt þar sem gert er ráð fyrir mannvirkjum í tengslum við þá starfsemi sem þar er stunduð, s.s. tjald- og hjólhýsasvæði, skrúðgarðar, kirkjugarðar, leiksvæði, íþróttasvæði, golfvellir, sleða- og skíðasvæði, skautasvæði, siglingaaðstaða, hesthús og reiðvellir, rallýbrautir og skotvellir.“

Um O4, golfvöll í Leyni, gilda eftirfarandi sérákvæði í aðalskipulagi:

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
O4	60,8	Golfvöllur í Leyni	18 holu golfvöllur.	Skv. deiliskipulagi.

Í sérákvæðum aðalskipulags er allri útfærslu vísað í deiliskipulag. Bygging hótels er hins vegar talsvert frávik frá almennri útfærslu og nýtingu golfvalla þannig að nauðsynlegt er talið að skilgreina heimildir fyrir slíkar framkvæmdir sérstaklega í aðalskipulagi sbr. kafla 2.1.

#### 3.2 STAÐHÆTTIR

Á svæðinu er fullbúinn 18 holu golfvöllur með nýlegri frístundamiðstöð, sem jafnframt er klúbb- og félagsaðstaða Golfklúbbsins Leynis. Norðurjaðar íbúðarbyggðar við Jörundarholt er um 100 m sunnan við fyrirhugað framkvæmdasvæði.

## 4 MAT Á UMHVERFISÁHRIFUM

Skipulagsbreytingin er ekki háð lögum um umhverfismat áætlana nr. 105/2006 þar sem í henni er ekki gert ráð fyrir framkvæmdum sem falla undir lög nr. 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum.

Svæðið er raskað og snertir breyting aðalskipulagi og ákvæði deiliskipulags hvorki sérstæðar náttúruminjar né sérstök vistkerfi. Ólíklegt er að fornleifar sé að finna á framkvæmdasvæðinu en svæðið verður kannað m.t.t. fornminja áður en gengið verður frá deiliskipulagi.

Í skipulagstillögum verður gerð grein fyrir líklegum áhrifum af framfylgd breytts aðalskipulags og deiliskipulags sbr. ákvæði 5, mgr. 12. gr. skipulagslaga.

## 5 SKIPULAGSFERLI

Farið verður með breytingu á Aðalskipulagi Akraness 2005-2017 skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og nýtt deiliskipulag skv. 41. gr. skipulagslaga.

### 5.1 LÝSING

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 móttöku breytinga á aðalskipulagi og deiliskipulagi áður en gengið verður frá skipulagstillögum til kynningar og auglýsingar.

### 5.2 UMSAGNARADILAR

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

### 5.3 AUGLÝSING TILLAGNA OG AFGREIÐSLA

#### 5.3.1 KYNNING OG AUGLÝSING

Gengið verður frá skipulagstillögum með hliðsjón af ábendingum og athugasemdum, sem kunna að berast á kynningartíma skipulagslýsingar.

Eftir að umhverfis- og skipulagsráð og bæjarstjórn hafa afgreitt skipulagstillögurnar til auglýsingar verður tillaga að aðalskipulagsbreytingu send Skipulagsstofnun til yfirferðar. Að þeirri yfirferð lokinni og að teknu tilliti til ábendinga stofnunarinnar ef ástæða þykir til verða tillögurnar auglýstar. Stefnt er að auglýsingu í júlí 2021. Auglýsingatími og athugasemdafrestur verður 6 vikur. Að því loknu gengur umhverfis- og skipulagsráð frá skipulagstillögum til bæjarstjórnar til samþykktar. Ef athugasemdir gefa tilefni til meiri háttar breytinga eða breytinga á grundvallaratriðum skipulagstillagnanna skulu þær auglýstar að nýju.

#### 5.3.2 TÍMAÁÆTLUN



Mynd 4: Tímaáætlun.

### 5.3.3 STAÐFESTING OG GILDISTAKA

Eftir samþykkt bæjarstjórnar verður aðalskipulagsbreytingin send Skipulagsstofnun til staðfestingar og auglýsir stofnunin gildistöku hennar. Gildistaka deiliskipulagsins verður auglýst þegar breyting á aðalskipulagi hefur verið staðfest. Stefnt er að gildistöku í október 2021.

### 5.4 SKIL ÁBENDINGA OG ATHUGASEMDA VIÐ LÝSINGU



















Óskað er eftir sjónarmiðum, hugmyndum, ábendingum og athugasemdum í upphafi verks. Skipulagslýsing verður send umsagnaraðilum, kynnt með auglýsingum í blöðum og dreifiritum, á vef Akraneskaupstaðar <http://www.akranes.is/> og verður aðgengileg í þjónustuveri Akraneskaupstaðar að Stillholti 16-18.

Þeir sem vilja leggja verkefninu lið á þann hátt skulu koma efni sínu skriflega til Skipulags- og umhverfissviðs Akraneskaupstaðar, Stillholti 16-18, 300 Akranesi, eða á netfangið [skipulag@akranes.is](mailto:skipulag@akranes.is), merkt **Golfvallarhótel – skipulag**. Tilgreina skal nafn, kennitölu og heimilisfang í innsendum gögnum.

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

## 6 SKÝRINGAR VIÐ AÐALSKIPULAGSUPPDRÁTT

### SKÝRINGAR

--	Mörk skipulagssvæðis		Blönduð landnotkun
lb	Íbúðarsvæði		Skipulagi frestað
lb B	Íbúðarsvæði, blönduð byggð		Fornminjar
S	Svæði fyrir þjónustustofnanir		Merking landnotkunarreita
M	Miðsvæði, miðbær		Stofnbraut
V	Verslunar- og þjónustusvæði		Tengibraut
A	Athafnasvæði		Stofnstígur innan byggðar
H	Hafnarsvæði		Megin útivistarstígur
I	Iðnaðarsvæði		Megin útivistarstígur og reiðleið
Af	Afþreyingar- og ferðamannasvæði		Reiðleið
	Óbyggð svæði		Flutningslínur rafveitukerfis Loftlínur
O	Opin svæði til sérstakra nota		Flutningslínur rafveitukerfis Jarðstrengir
R	Sorpfögunarsvæði		Aðveitulögn hitaveitu
Hv	Hverfisverndarsvæði		Aðveitulögn vatnsveitu
	Náttúruverndarsvæði		Útrás fráveitu
	Landfylling		