

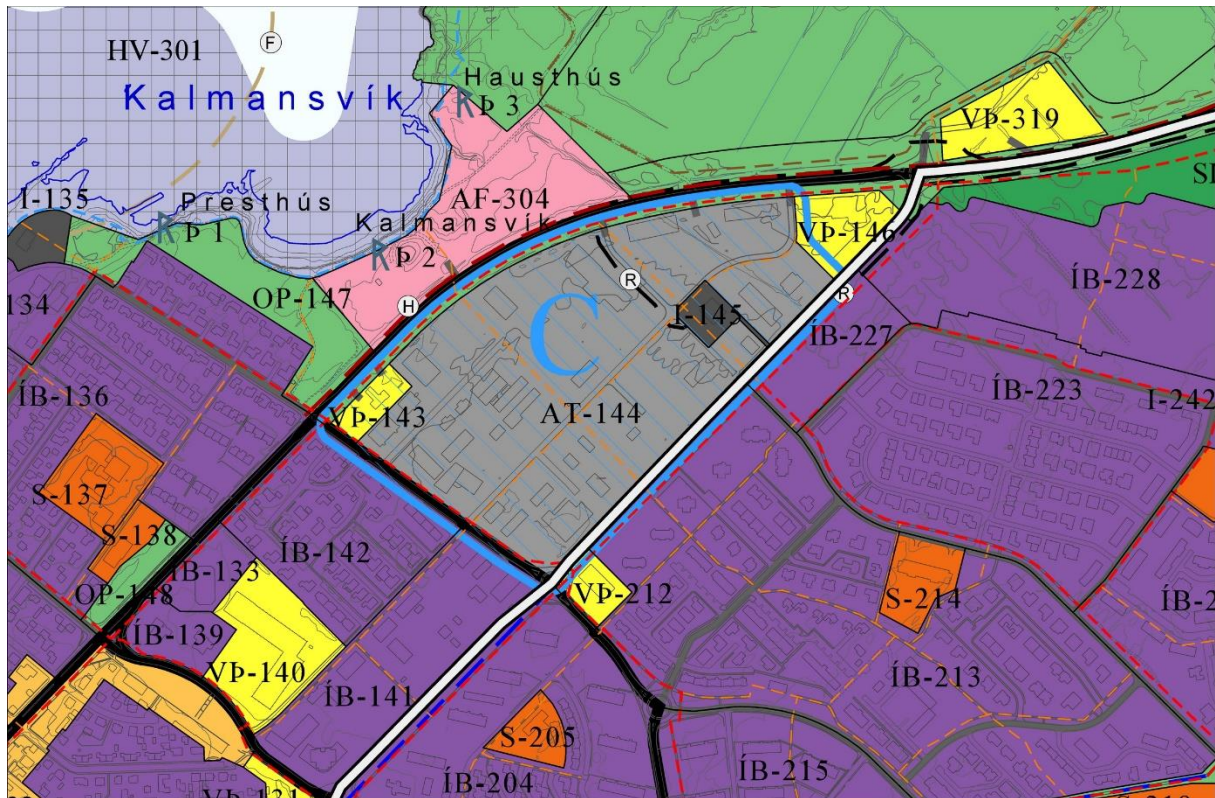
AÐALSKIPULAG AKRANESS 2021-2033

BREYTING

SMIÐJUVELLIR, KALMANSVELLIR

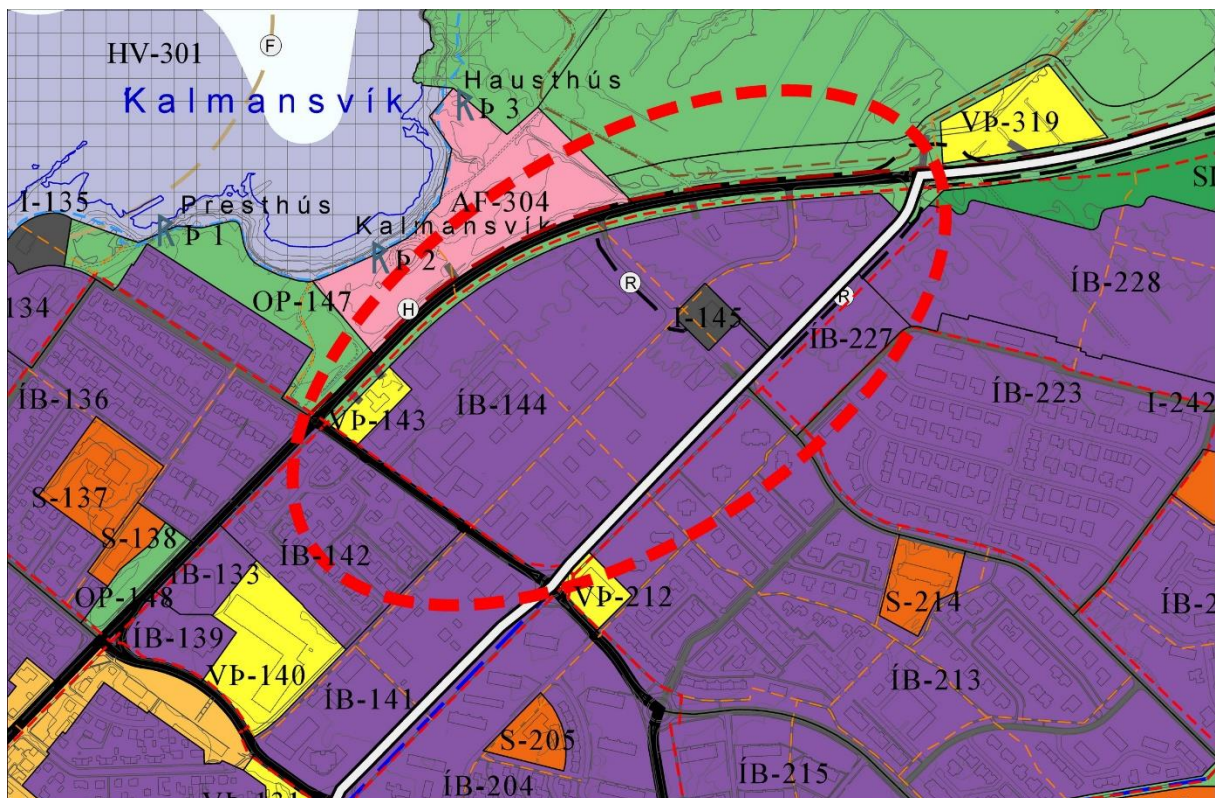
BREYTING Í BLANDAÐA ÍBÚÐARBYGGÐ MEÐ ATVINNUSTARFSEMI

TILAGA, JÚNÍ 2024



GILDANDI SKIPULAG

1:10.000



BREYTT SKIPULAG

1:10.000

SKÝRINGAR

--- Mörk skipulagssvæðis, sveitarfélagsmörk















LANDNOTKUN

ÍB	Íbúðarbyggð
M	Miðsvæði, miðbær
VP	Verslun og þjónusta
S	Samfélagsþjónusta
OP	Opin svæði
ÍP	Íþróttasvæði
AF	Afþreyingar- og ferðamannasvæði
K	Kirkjugarðar og grafreitir
SL	Skógræktar- og landgræðslusvæði
AT	Athafnasvæði
I	Iðnaðarsvæði
H	Hafnir
ST	Strandsvæði
SN	Séristök not hafsvæða
ÓB	Óbyggð svæði
AB-123	Merking landnotkunarreit
	Þróunarsvæði

VERNDARSVÆÐI

	Hverfisvernd
	Friðlýst svæði
	Vatnsból
	Vatnsvernd, grannsvæði
	Minjavernd

ÞJÓNUSTUKERFI

	Stofnbraut
	Tengibraut
	Safngötur og tengingar við aðalgatnakerfi (til skýringar)
	Stofnstígur
	Tengistígur
	Strandstígur
	Reiðleið
	Landsbyggðarstígur
	Undirgöng
	Flutningslínur rafveitukerfis Loftlínur
	Flutningslínur rafveitukerfis Jarðstrengir
	Stofnlögn hitaveitu
	Stofnlögn vatnsveitu
	Útrás fráveitu

EFNISYFIRLIT

1.	Markmið	3
2.	Forsendur	3
3.	Gildandi aðalskipulag	7
4.	Breyting á aðalskipulagi	9
5.	Umhverfismatskýrsla	11
6.	Auglýsing, afgreiðsla og staðfesting	12

Akraneskaupstaður

Skipulags- og umhverfissvið

Dalbraut 4

300 Akranes

Kt: 410169-4449

Sími: 433 1000

TEIKNA - teiknistofa arkitekta

Kaupangi v/Mýrarveg

600 Akureyri

www.teikna.is

arni@teikna.is

Sími: 461 5508

Bæjarstjórn Akraness leggur til að Aðalskipulagi Akraness 2021-2033 verði breytt á eftirfarandi hátt:

Athafnasvæði AT-144 og verslunar- og þjónustusvæði VP-146 eru sameinuð sem íbúðarsvæði með blandaðri byggð, ÍB-144. Lóð bensínstöðvar, VP-143, og tengivirki Landsnets, I-145, verða ekki hluti íbúðarsvæðisins og nær breyting þessi ekki til þeirra lóða.

Aðalskipulagið tekur til meginatriða í landnotkun svæðisins og er útfærslu vísað á deiliskipulagsstig. Tillaga að deiliskipulagsramma Smiðjuvalla verður kynnt og auglýst samhliða aðalskipulagsbreytingu þessari. Þar er forsögn fyrir deiliskipulagsgerð og nánari grein gerð fyrir stefnu um það umbreytingarferli sem framundan er á svæðinu og verður ekki fastákveðið í aðalskipulagi.

1. MARKMIÐ

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.

Lögð skal áhersla 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 þétttri, samfelldri og blandaðri byggð. Svæðið verði þróað í samfellda bæjarmynd með hefðbundnum bæjarrýmum, götum, torgum og gördum á sama hátt og á öðrum þéttingarsvæðum á Akranesi (sjá mynd 5). Stefna skal að því að þróun og uppbygging svæðisins styrki staðaranda Akraness.

Tekið er mið af heimsmarkmiðum Sameinuðu þjóðanna um sjálfbærar borgir og samfélög og markmiðum landsskipulagsstefnu um sjálfbært skipulag þéttbýlis og sjálfbærar samgöngur. Þétting og endurnýjun byggðar á Smiðjuvallasvæðinu styður við markmið um sjálfbærni, vistvænar samgöngur, lýðheilsu og góða nýtingu tæknilegra og félagslegra innviða m.a. með hliðsjón af viðmiðun aðalskipulagsins um 20 mínútna bæinn. Setja skal ákvæði í deiliskipulag einstakra reita, sem styðja við markmið í aðalskipulagi Akraness um góða byggingarlist.

Gert er ráð fyrir nýrri umferðartengingu við Þjóðbraut á móts við Kalmansvelli. Miðað er við að þar verði hringtorg til þess að tryggja umferðaröryggi á krossgatnamótum.

2. FORSENDUR

STAÐHÆTTIR

Smiðjuvallasvæðið er um 19 hektarar (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.

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

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

Á skipulagssvæðinu eru sjö byggðareitir, merktir A-G. Bensínstöðvarlóð á reit A og tengivirki Landsnets á svæði G verða áfram sjálfstæðir skipulagsreitir.



Mynd 1: Byggðareitir og gatnakerfi á skipulagssvæðinu.

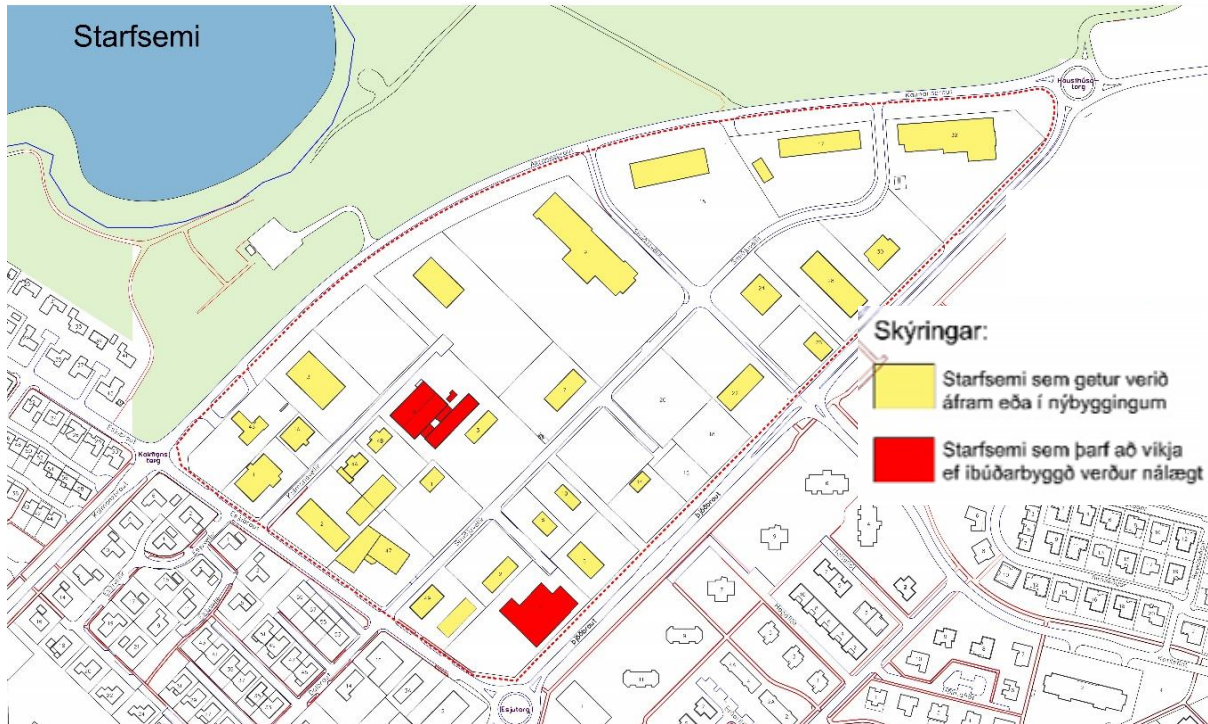
Nyrst á skipulagssvæðinu eru stórverslanir og fyrirtæki í nýlegum byggingum og vöruskemma með stóru útsvæði. Einhverjir uppbyggingarkostir eru innan lóða á svæðinu. Nýlegt tengivirki Landsnets er á svæði I-145 en ekki verða breytingar á þeirri lóð eða stöðu mannvirkja þar. Að stöðinni liggja flutningslínur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

Byggingar á skipulagssvæðinu eru af ýmsum gerðum og í mjög misjöfnu ástandi, allt frá vönduðum nýlegum húsum yfir í hrörlegar skemmur og niðurnídda skúra. Kanna skal ástand og stöðu bygginga á hverjum reit við undirbúning deiliskipulags (húsakönnun).

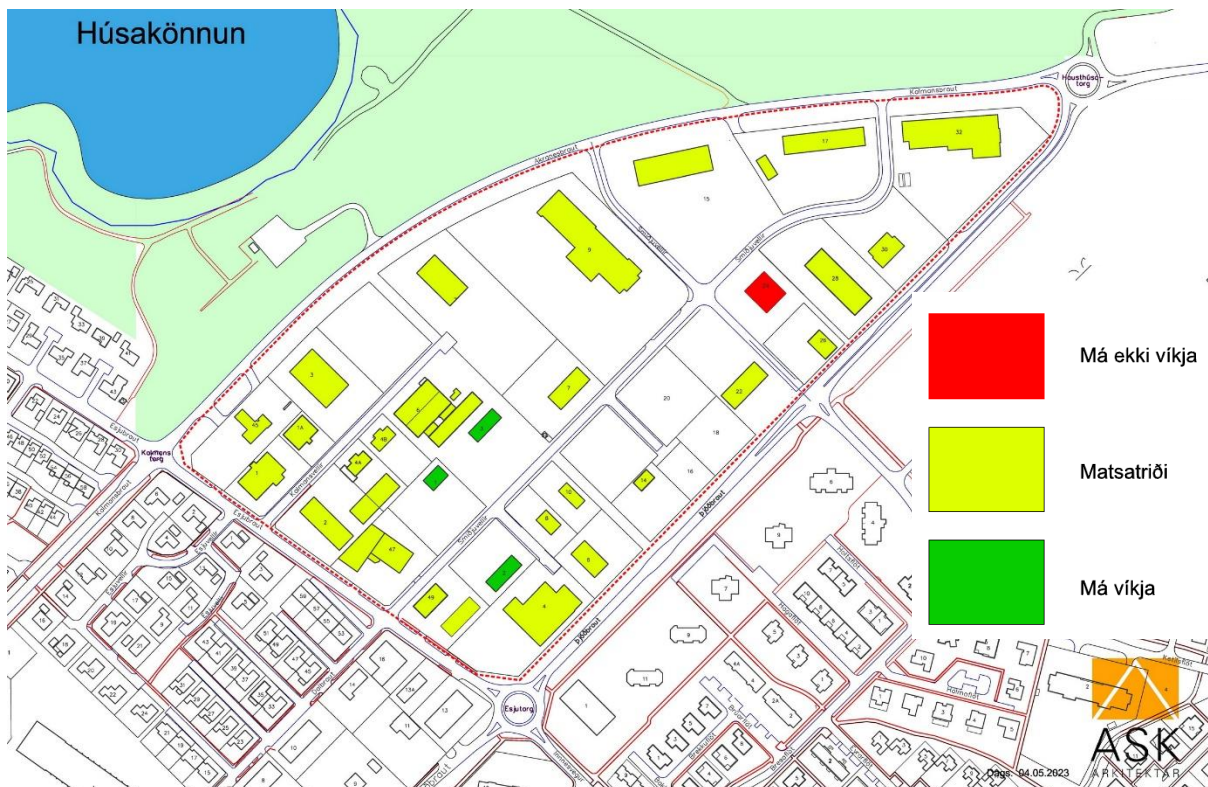
Starfsemi og umhverfi mun hafa áhrif á íbúðarbyggð á svæðinu. Má þar t.d. nefna tengivirki Landsnets, sem er varanlegt mannvirki til framtíðar og Þjóðbraut, sem er aðalaðkomuleið inn í bæinn með hámarkshraða 50 km/klst. Miðað er við að önnur starfsemi sem getur haft neikvæð áhrif á umhverfi sitt t.d. með lykt, ryki eða hávaða flytjist á ný athafna- og iðnaðarsvæði í norðurhluta bæjarins.

Hluti þeirrar starfsemi, sem nú er á svæðinu, getur verið þar áfram í nábýli við nýja íbúðarbyggð, annað hvort í núverandi húsnæði eða sem hluti nýbygginga. Íbúðarbyggð með fjölbreyttri starfsemi á jarðhæð

getur myndað áhugavert og líflegt búsetuhverfi. Á mynd 2 er gróf greining á starfsemi út frá því hvort hún geti samrýmst nýrri íbúðarbyggð.



Mynd 2: Starfsemi á skipulagssvæðinu



Mynd 3: Gróft mat á stöðu bygginga

AÐRAR ÁÆTLANIR

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 að breyttu deiliskipulagi reitsins með þéttri íbúðarbyggð og atvinnustarfsemi á jarðhæð, sem verður auglýst samtímis aðalskipulagsbreytingu þessari.

Landsskipulagsstefna

Skipulagsbreytingin styður við markmið í kafla 3.2 í Landsskipulagsstefnu um sjálfbært skipulag þéttbýlis, vöxt þéttbýlisstaða og hagkvæma uppbyggingu, kafla 3.3 um gæði byggðar og bæjarrýma og 3.5. um samgöngur í þéttbýli.

Bætt nýting bæjarlandsins innan þjóðveggar og innan göngu- og hjólaflarlægðar frá þungamiðju bæjarins er í góðu samræmi við markmið í ofangreindum köflum Landsskipulagsstefnu. Með þróun og uppbyggingu svæðisins í átt að því sem að er stefnt verða umtalsverðar endurbætur á bæjarumhverfinu.

Kerfisáætlun Landsnets 2019-2028

Nýtt tengivirki Landsnets var reist á Akranesi 2015-2016. Miðað verður við í deiliskipulagi svæða og uppbyggingu að tengivirkið verði til framtíðar á sama stað.

Aðrar skipulagsáætlanir.

Breytingin hefur ekki áhrif á aðalskipulag Hvalfjarðarsveitar. Ekkert svæðisskipulag er í gildi á svæðinu.

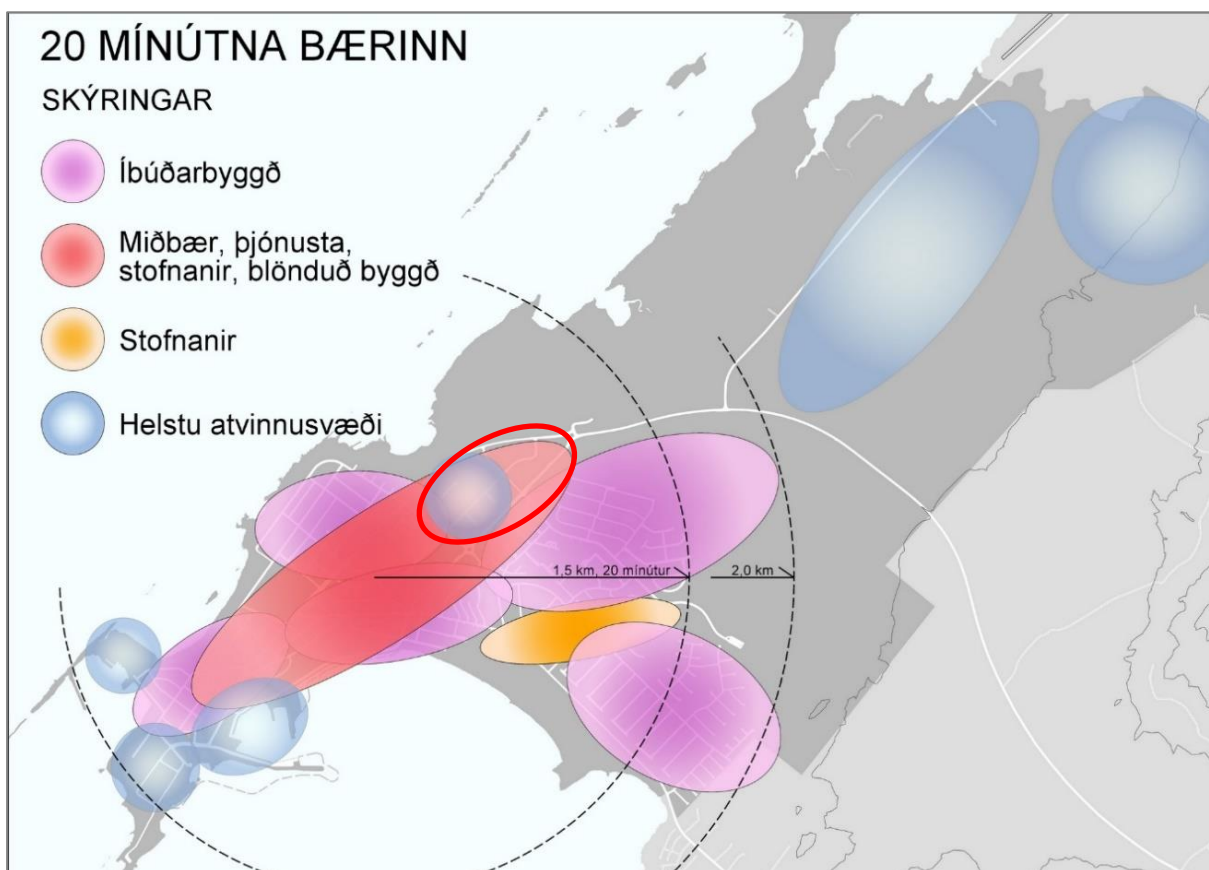
3. GILDANDI AÐALSKIPULAG

Samantekt markmiða aðalskipulagsins sem helst snerta fyrirhugaða skipulagsvinnu á Smiðjuvallasvæðinu.

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

Í samræmi við áherslu á vandað bæjarumhverfi og fallega bæjarmynd skal stefnt að því að byggingar á Akranesi geti talist góð byggingarlist hvað snertir notagildi, tæknileg gæði og ásýnd (utilitas, firmitas, venustas)². Hús skulu felld vel að landi og taka mið af umhverfi og staðháttum. Gæðamarkmið eiga við allar byggingar og skulu þessir þættir metnir við afgreiðslu byggingarleyfa.

- 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 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 húsagerða og íbúðagerða í nýjum íbúðarhverfum.



Mynd 4: 20 mínútna bærinn, skýringarmynd úr aðalskipulagi. Smiðjuvallasvæðið merkt með rauðu.

² Vitruvius. *De architectura* (Um byggingarlist/10 bækur um byggingarlist). Útg. 30-15 f. kr. Mætti einnig þýða sem notagildi, styrkur og fegurð.

Aðalskipulagsbreyting þessi tekur mið af ofangreindum markmiðum þar sem byggðin innan þjóðveggar verður eflid.

NÚGILDANDI SÉRÁKVÆÐI AÐALSKIPULAGS FYRIR SMÍÐJUVALLASVÆÐIÐ

Breytingin nær til tveggja landnotkunarreitna á þróunarsvæði C.

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Sérákvæði
AT-144	16,7	Smiðjuvallasvæðið; Smiðjuvellir, Kalmansvellir	Fjölbreytt atvinnu- starfsemi; verslanir (byggingarvörur, húsgögn, matvara), verkstæði, slökkvistöð, þjónusta. Aðaluppbyggingar- svæði fyrir almenna atvinnustarfsemi. Hálfbýggt.	Blönduð landnotkun. Léttur iðnaður og atvinnu- og þjónustufyrirtæki, sem ekki hafa neikvæð áhrif á umhverfi sitt. Heimil verslun með fyrirferðarmikinn varning og/eða með vörur sem ekki eiga heima í miðbæ eða á verslunar- svæðum. Smáverslanir og sérverslanir einungis heimilar í tengslum við skylda/tengda framleiðslu eða atvinnustarfsemi. Ákvæði um nýtingarhlutfall og yfirbragð skulu sett í deiliskipulagi. Allt að fimm hæða byggð, nánari ákvæði um húsagerðir og hæðir skulu sett í deiliskipulagi. Geymsla jarðefna (t.d. mól, sandur) utandyra óheimil. Svæðið er afmarkað sem þróunarsvæði C og breytingar hugsanlegar sbr. kafla 3.21.3.
VP-146	1,1	Verslun og þjónusta	Norðurjaðar athafnasvæðisins við Smiðjuvelli	Verslun og þjónusta. N: 0,7.

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 fyrir séð 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.

4. BREYTING Á AÐALSKIPULAGI

BREYTINGAR Á GREINARGERÐ

Gildandi skipulagsákvæði: Sjá kafla um sérákvæði fyrir Smiðjuvallasvæðið.

Kafla 3.21.3 Þróunarsvæði C, Smiðjuvallasvæðið fellur út.

Viðmiðunar- og magntölur aðalskipulagsins eru ekki uppfærðar á þessu stigi. Fjallað er um þær í húsnaðisáætlun bæjarins sem verður uppfærð reglulega.

Greinargerð þessi og breytt skipulagsákvæði fyrir svæði 144 er að hluta forsögn fyrir deiliskipulag innan skipulagssvæðisins. Nánari stefna um þróun svæðisins, umhverfismótun, bæjarmynd, íbúðafjölda og eiginleika er sett fram í deiliskipulagsramma Smiðjuvalla, sem kynnt er og auglýst samhliða aðalskipulagsbreytingu þessari. Deiliskipulagsramminn verður ekki lögformlegt skipulag.

Í hverjum deiliskipulagsáfangum verður yfirbragð byggðar og þéttleiki ákvarðaður svo og hlutfall atvinnustarfsemi og íbúðarhúsnaðis. Það hlutfall getur verið frá 0-100% á báða bóga.

Breytt skipulag:

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Sérákvæði
ÍB-144	17,8	Smiðjuvalla-svæðið; Smiðjuvellir, Kalmansvellir	Hálfbyggt 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 fjölþýlishúsa 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 nágranna 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.

Á mynd 5 eru gróf frumdrög að skipulagslínunum sem sýna meginhugmynd um mótun bæjarrýma og afmörkun byggingarsvæða án tillits til núverandi starfsemi, ástands húsa eða áforma um áframhaldandi starfsemi eða breytingar. Myndin er sett fram til skýringar.



Mynd 5: Gróf drög að rýmismyndun og bæjarmynd á skipulagssvæðinu. Byggt á drögum ASK-arkitekta.

BREYTING Á SKIPULAGSUPPDRÆTTI

- Svæði AT-144 og VP-146 eru sameinuð í íbúðarsvæði fyrir blandaða byggð, ÍB-144.
- Þróunarsvæði C er felld út.
- Umferðartenging er gerð við Þjóðbraut á mótis við Ketilsflöt.

Sjá uppdrætti á bls. 1.

5. UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Samkvæmt 2. gr. laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021 eiga ákvæði laganna við alla skipulagsgerð og breytingar á skipulagi.

A. YFIRLIT

Sjá kafla 1 og 2.

Viðfangsefni

Sjá kafla 1 og 2

Tengsl við aðrar áætlanir

Sjá kafla 2.

B. MAT Á LÍKLEGUM UMHVERFISÁHRIFUM

Skipulagssvæðið er allt raskað land án náttúrlægs umhverfis. Breytingin eða uppbygging á svæðinu almennt hefur því lítil sem engin áhrif á náttúruferfi. Fráveitukerfi sem nýtir blágrænar ofanvatnslausnir mun að öllum líkindum hafa jákvæð áhrif á jarðvatn og aðliggjandi svæði.

Breytingin getur haft áhrif á áform og áætlanir fyrirtækja á svæðinu. Það getur bæði falist í íþyngjandi breytingum s.s. flutningi og uppbyggingu annars staðar en einnig jákvæðum áhrifum þar sem nálægð við þetta íbúðarbyggð getur verið kostur. Jafnframt gæti atvinnuhúsnæði á svæðinu höfðað til fjölbreyttara atvinnulífs en þar er nú.

Tekið er mið af heimsmarkmiðum Sameinuðu þjóðanna um sjálfbærar borgir og samfélög.

Tekið er mið af markmiðum landsskipulagsstefnu um sjálfbært skipulag þéttbýlis og sjálfbærar samgöngur.

C. RAUNHÆFIR VALKOSTIR M.T.T. MARKMIÐA

Miðað við áherslu bæjarstjórnar á uppbyggingu og þéttingu byggðar innan þjóðveggar eru ekki margir valkostir fyrir uppbyggingu af þeirri stærðargráðu sem hér um ræðir. Valkostir fyrir íbúðarbyggð norðan þjóðveggar voru teknir út úr aðalskipulagi 2005 og komu ekki til álita á þessu stigi.

Meginvalkostur er óbreytt skipulag með áframhaldandi hægri uppbyggingu atvinnufyrirtækja á svæðinu.

Stefna um þróunarsvæði á Smiðjuvöllum getur leitt til endurbóta á bæjarmynd, bættrar landnýtingar og aukinna gæða búsetuumhverfis auk bættrar nýtingar og endurnýjunar núverandi mannvirkja.

D. MÓTVÆGISAÐGERÐIR OG VÖKTUN

Mótvægisáðgerðir vegna uppbyggingar svæðisins felast í þróun og vexti þeirra innviða, gatna- og veitukerfis, sem á svæðinu eru og í nágrenni þess annars vegar og hins vegar eftirliti með atvinnustarfsemi sem verður í æ meiri nánd við íbúðarbyggð þannig að tryggt verði að fylgt verði markmiðum um hollustuhætti og umhverfisáhrif viðkomandi starfsemi í samræmi við starfsleyfi og ákvæði viðeigandi laga og reglugerða.

Ekki er gert ráð fyrir mótvægisáðgerðum vegna náttúruferfars öðrum en hagnýtingu blágræna ofanvatnslausna þar sem það er mögulegt.

E. SAMANTEKT Á SKÝRU OG AUÐSKILJANLEGU MÁLI

Óþörf í svo litlu verkefni.

6. AUGLÝSING, AFGREIÐSLA OG STAÐFESTING

- *Auglýsing*
- *Athugasemdir og afgreiðsla þeirra*
- *Breytingar á tillögu eftir auglýsingu*

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn Akraness þann _____

bæjarstjórinn á Akranesi

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun í samræmi við 32. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 þann _____
