



Akraneskaupstaður

SEMENTSREITUR

Akranesi

Deiliskipulag, lýsing

Lögð fram sbr. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Apríl 2016



Efnisyfirlit

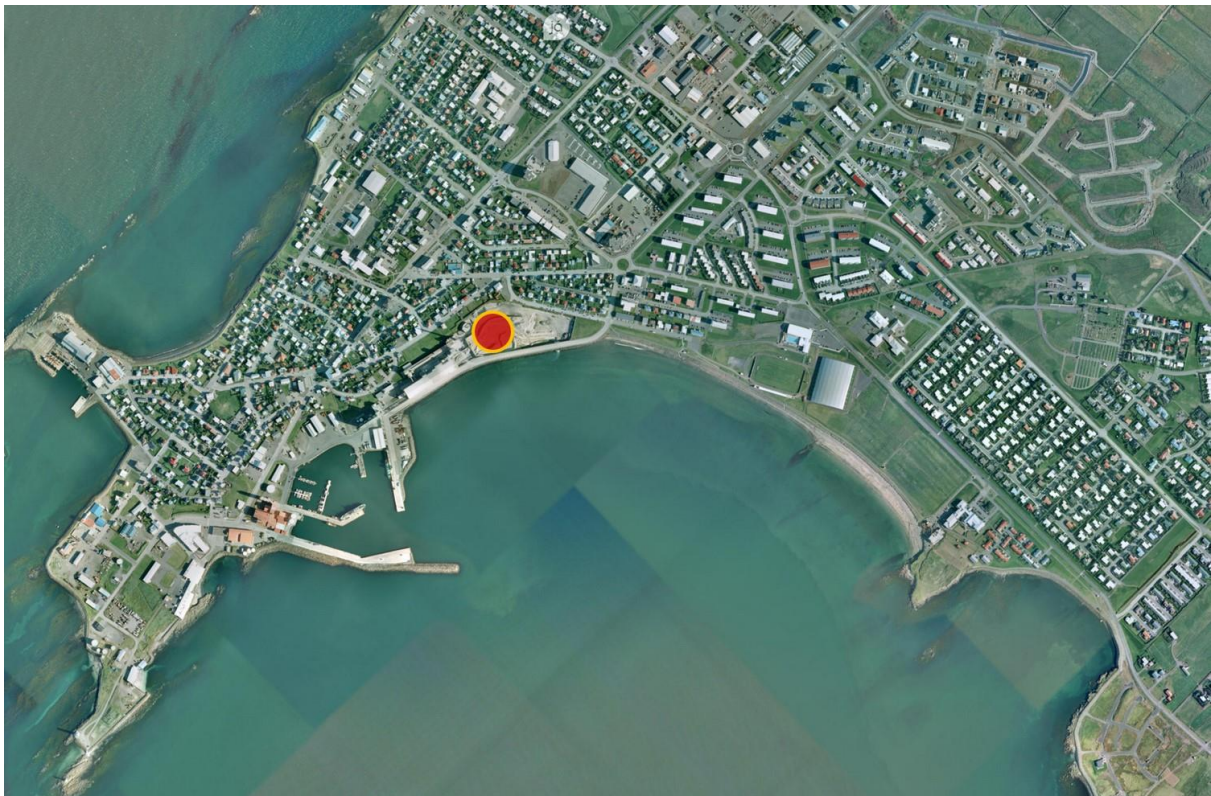
Inngangur	3
Forsaga	3
Aðalskipulag Akraness 2005-2017	4
Afmörkun.....	6
Gildandi deiliskipulag.....	7
Gerð byggðar - núverandi ástand.....	8
Markmið deiliskipulagsins	10
Samgöngur og umferð.....	11
Samfélagið	11
Umhverfismat.....	12
Veðurfar-náttúruvá	12
Jarðfræði-grundun.....	13
Kvaðir.....	13
Fornminjar	13
Tengsl við aðrar áætlanir.....	13
Umsagnaraðilar	13
Samráð og kynningar	13
Heimildir	14

Inngangur

Lýsing þessi er hluti vinnu við gerð deiliskipulags s.k. Sementsreits á Akranesi. Bæjaryfirvöld Akraness ákváðu að gert skyldi deiliskipulag fyrir svæðið í samræmi við stefnumörkun bæjaryfirvalda eins og hún birtist í drögum að nýju aðalskipulagi Akraness 2015-2025. Í gildandi aðalskipulagi er reiturinn skilgreindur sem iðnaðar- og atvinnusvæði en að hluta til sem íbúðasvæði en í drögum að nýju aðalskipulagi er stefnt að því að reiturinn verði nýttur fyrir íbúðabyggð og miðbæjarstarfsemi.

Samkvæmt skipulagslögum sem tóku gildi áramótin 2010-2011 segir að þegar vinna við gerð deiliskipulagstillögu hefst skuli sveitarstjórn taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem fram kemur hvaða áherslur hún hafi við deiliskipulagsgerðina og upplýsingar um forsendur og fyrirbyggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli, s.s. um kynningu og samráð við skipulagsgerðina gagnvart íbúum og öðrum hagsmunaaðilum. Leita skal umsagnar um lýsinguna hjá Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum og kynna fyrir almenningi.

Gerð lýsingar og tillögu að deiliskipulagi er undir stjórn skipulags- og umhverfissviðs Akraneskaupstaðar, skipulags- og umhverfisráðs og sérstaks starfshóps um uppbyggingu á Sementsreit.



Akraneskaupstaður. Loftmynd. Sementsreitir merktur með rauðum punkti.

Forsaga

Sementsverksmiðjan á Akranesi var reist á árunum 1956 - 1958 og tók til starfa síðla árs 1958. Allur vélbúnaður verksmiðjunnar var fenginn frá fyrirtækinu F. L. Smith & Co A/S í Kaupmannahöfn. Bygging Sementsverksmiðju ríkisins ásamt góðri framleiðslu hennar í átti drjúgan þátt í að efla og auka varanlega mannvirkjagerð á Íslandi, svo sem húsbyggingar, hafnarmannvirki, vegi og ótal margt annað. Árið 1993 var Sementsverksmiðju ríkisins breytt í hlutafélag og hét þá Sementsverksmiðjan

ehf. Íslenskt sement ehf keypti svo verksmiðjuna af íslenska ríkinu í október árið 2003. Síðustu ár hefur orðið mikill samdráttur í framleiðslu á sementi. Árið 2007 var metár þar sem framleidd voru 153 þúsund tonn af sementi, en hinsvegar voru einungis framleidd 38.700 tonn árið 2008 og árið 2011 voru framleidd 32.000 tonn sem er um fjórðungur afkastagetunnar. Árið 2012 hófst innflutningur á sementi frá Noregi í stað framleiðslu.

Í Sementsverksmiðjunni störfuðu árið 2009 um 50 manns ásamt 90 afleiddum störfum.

Á haustdögum 2013 hófust, að frumkvæði fulltrúa Sementsverksmiðjunnar, viðræður um málefni verksmiðjunnar. Þann 27. desember 2013 undirrituðu fulltrúar Akraneskaupstaðar, Sementsverksmiðjunnar ehf. og Arion banka samning um eignarhald Akraneskaupstaðar á stærstum hluta mannvirkja og lóða Sementsverksmiðjunnar, þ.e. á svokölluðum Sementsverksmiðjureit. Þar með var hægt að hefja skoðun á þeim nýtingarmöguleikum sem svæðið býður uppá.

Skipulagsmál reitsins voru reifuð á íbúafundi þann 18. janúar 2014 þar sem Kanon arkitektar, í samvinnu við Akraneskaupstað, kynntu ýmsar hugmyndir að nýtingu svæðisins. Á fundinum var m.a. unnið í vinnuhópum undir stjórn Kanon arkitekta. Um 160 manns sóttu fundinn sem var vel heppnaður.

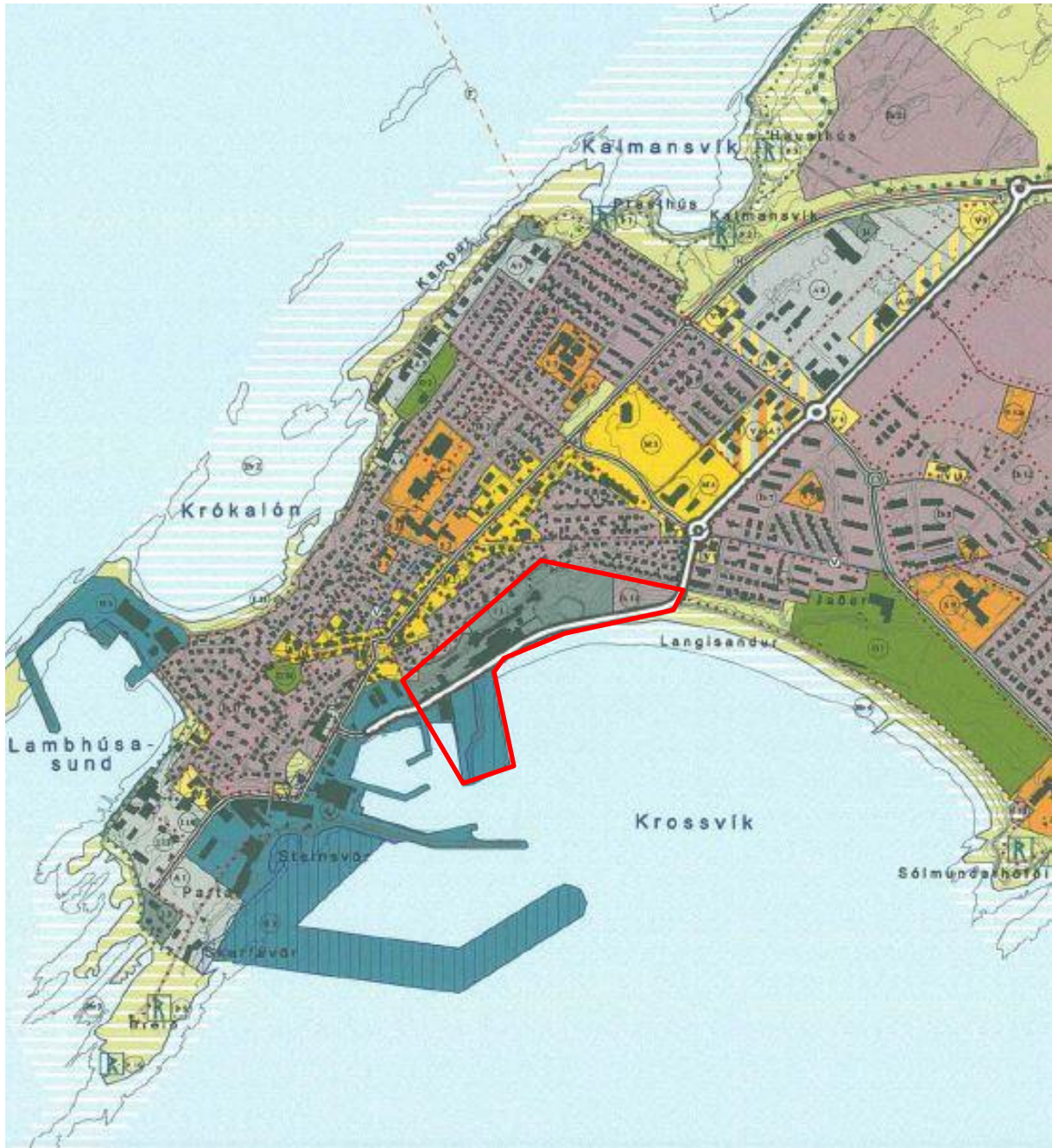
Bæjarráð samþykkti á fundi sínum þann 2. október 2015 erindisbréf sérstaks starfshóps um Sementsreitinn. Raket Óskarsdóttir bæjarfulltrúi er formaður hópsins. Hlutverk starfshópsins er að móta tillögur um hvernig staðið verður að skipulagi og uppbyggingu á Sementsreitnum. Meginverkefni starfshópsins verður að leiða vinnu um skipulag á Sementsreitnum, að leiða samráðsferli við íbúa, til dæmis í gegnum lögbundið ferli um skipulagslýsingu og að móta tillögur um hvernig sé best að standa að uppbyggingu á Sementsreitnum til lengri tíma litið.

Hugmyndir að skipulagi á Sementsreitum svokallaða voru kynntar þann 22. október 2015, á opnum fundi í Tónbergi. Formaður starfshóps um Sementsreit fór yfir vinnu hópsins og hvað framundan væri.

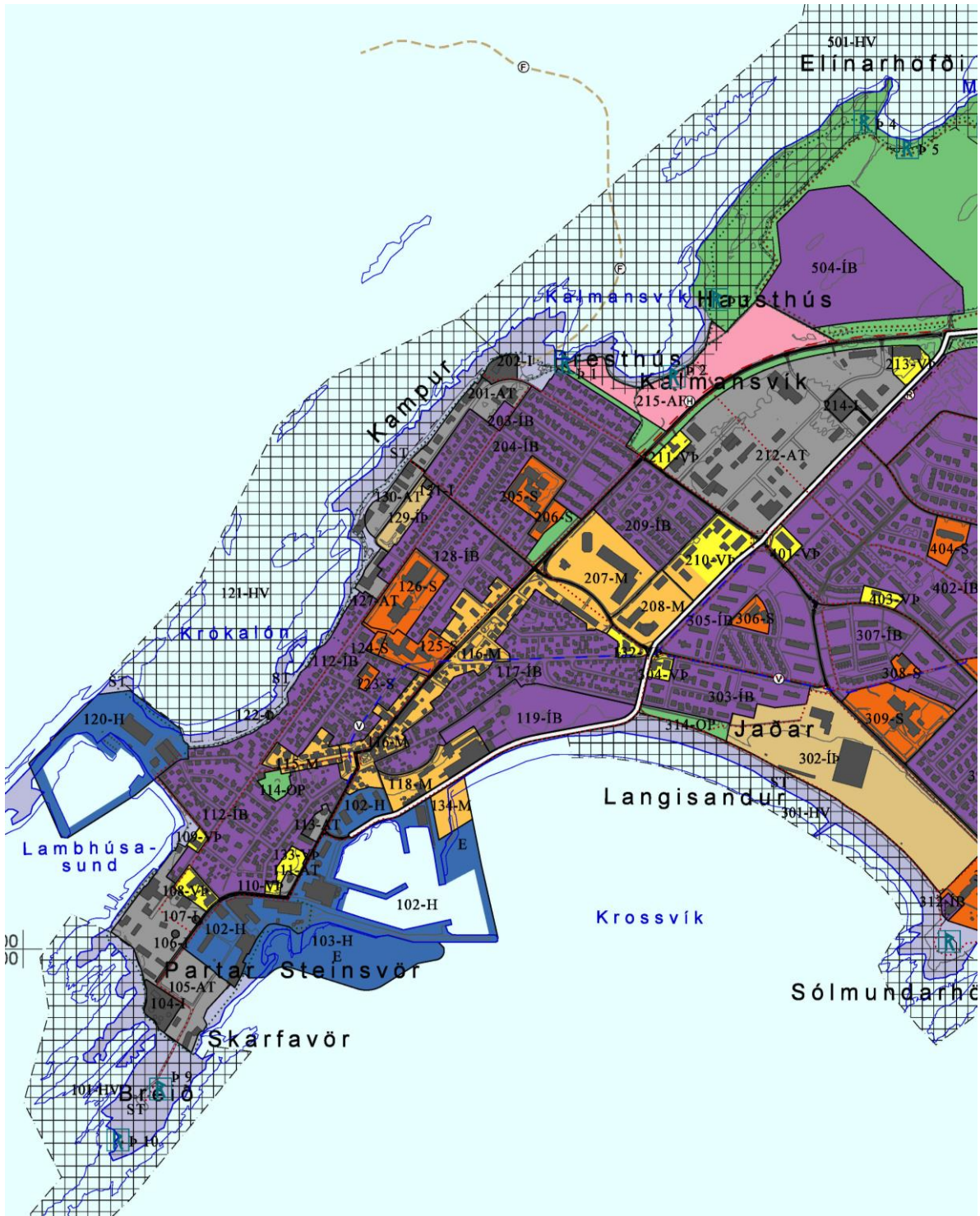
Þrjár arkitektastofur, Kanon, ASK og Landmótun, kynntu hugmyndir sínar. Í framhaldi af kynningum þeirra var fundargestum boðin þátttaka í vinnuhópum. Fundargestir fengu tækifæri á að svara spurningum um tækifæri og framtíðaruppbyggingu á Sementsreitnum út frá kynntum tillögum. Hugmyndasamkeppnin snerist ekki um fullmótað deiliskipulag, heldur var hún hugsuð sem hugmyndabanki fyrir skipulagsvinnu á seinni stigum. Ákveðið var í framhaldinu að Ask arkitektar ehf myndu vinna deiliskipulagið áfram.

Aðalskipulag Akraness 2005-2017

Í gildi er aðalskipulag Akraness 2005-2017. Unnið er að endurskoðun aðalskipulags til 2025. Í gildandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir að austurhluti Sementsreits, utan sandþróar, verði tekinn undir íbúðabyggð á síðari hluta skipulagstímabilsins. Í gildandi aðalskipulagi er áfram gert ráð fyrir verksmiðjunni og í drögum að endurskoðuðu aðalskipulagi segir: „Stefnt er að því að lóð Sementsverksmiðjunnar verði tekin undir íbúðarbyggð og miðbæjarstarfsemi. Unnin verði þróunaráætlun um svæðið.“ Á uppdraetti í drögum að breyttu aðalskipulagi er svæðið merkt sem íbúðasvæði og miðbæjarstarfsemi. Ef deiliskipulagstillaga verður auglýst áður en endurskoðað aðalskipulag hefur verið staðfest eða auglýst, verður gerð breyting á núgildandi aðalskipulagi samhliða auglýsingu deiliskipulagsins.



Hluti gildandi aðalskipulags Akraness 2005-2017
Sementsreitir og Faxabryggja römmuð inn



Drög aðalskipulags Akraness 2015-2027. Landnýtingu Sementsreits breytt

Afmörkun

Reiturinn sem skipulagður verður er um 10 ha að stærð. Heildar athafnasvæði Sementsverksmiðjunnar var um 7 ha að stærð, en haldið verður eftir hluta þess til starfsrækslu sementsinnflutninga til ársins 2028. Skipulagsreiturinn markast af Suðurgötu í norðvestur, Jaðarsbraut í norður, Faxabraut í suður. Til viðbótar kemur síðan Faxabryggja og fylling (stundum

nefnd Sementsbryggja) og bryggju við Faxabraut 10 (stundum nefnd Akraborgarbryggja) sem er innan athafnasvæðis Faxaflóahafna.



Sementsreit – afmörkun.

Gildandi deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir Sementsreit og byggð við Mánabraut. Faxabryggja, sem er innan þess reits sem áformað er að deiliskipuleggja er innan deiliskipulags Akraneshafnar sem var staðfest 13.10.1987. Þar segir um Faxabryggju (sem reyndar heitir Sementsbryggja í deiliskipulaginu):

„Breikkun bryggju æskileg þannig að um hana fari allir iðnaðarflutningar. Stefna ber að setja allar leiðslur í bryggjugólf.“ Í deiliskipulaginu er einnig gert ráð fyrir landfyllingu sunnan við Faxabraut og þar gert ráð fyrir framtíðarlandi fyrir lagerskemmur og gáma. Sú landfylling er þó utan deiliskipulagssvæðis.

Önnur aðliggjandi deiliskipulög eru deiliskipulag Akratorgsreits samþ. 10.7.1990 (með síðari breytingum), deiliskipulag Arnardalsreits samþ. 11.10.1988, Deiliskipulag Jaðarsbakka, íþróttá og útivistarsvæðis samþ. 13.12.2005 og deiliskipulags Garðabrautar 2 og Jaðarsbrautar 23-25 samþ. 2.12.1992. Nýtt deiliskipulag Sementsreits hefur ekki áhrif á þessi deiliskipulög nema hvað varðar umferð.



Sementsverksmiðjan - yfirlitsmynd

Gerð byggðar - núverandi ástand

Byggingar á svæðinu eru að mestu eldri verksmiðjubyggingar, vöruhegrymslur og önnur mannvirki tengd sementsframleiðslunni. Byggingarnar eru mismunandi gerðar eðli málsins samkvæmt, en ekki má gleyma öðrum tegundum mannvirkja s.s. færibanda, leðjubróar, olúgeyma, steypra plana og geyma af ýmsu tagi. Stærð mannvirkja tengdum Sementsverksmiðjunni skv. Þjóðskrá eru um 25.000 m².

Á verksmiðjusvæðinu þarf í deiliskipulagi að taka afstöðu til varðveislu mannvirkja, endurnýtingar, endurbóta eða niðurrifs. Hluti svæðisins er uppskipunarhöfn fyrir sementsverksmiðjuna með tilheyrandi færíböndum og mannvirkjum. Fjögur sementssíló eru áberandi og þarf að taka afstöðu til framtíðar þeirra. Að síðustu er að nefna skorsteininn sem gnæfir 68 metra yfir svæðið og hefur verið táknmynd Akraness til fjölda ára.



Sund milli Kvarnahúss og Ofnhúss

Mannvit verkfræðistofa hefur gert ástandsmat á öllum byggingum á Sementsreitnum, mat á kostnaði vegna viðhalds og niðurrifs. Auk þess er metinn kostnaður vegna breytinga á Faxabraut. Þar er fyrst of fremst verið að tala um hækkun brautarinnar og grjótgarðs. (Sjá skýrslu Mannvits „Sementsverksmiðjureitur. Kostnaðarmat framvæmda“ dags, september 2015)

Það er mikilvægt að ekki verði máð út öll spor verksmiðjunnar. Hún skipar sess í atvinnusögu Akraness og raunar landsins alls.



Ofnhús

Tillaga að byggingum sem skulu standa er eftirfarandi:

Mánabraut 20 (skrifstofubygging (nr. 15 og 16 á mynd), Faxabraut 10 (skemma nr. 12 á mynd), Faxabraut 11 (síló og pökkunarhús nr. 11 á mynd), færiband á bryggju (nr. 13 á mynd), Ofnhús (amk. hluti. Nr. 6 á mynd) og Reykháfur (nr. 20 á mynd).

Frekari afstaða til niðurrifs verður tekin í deiliskipulagsferlinu.

Legu Faxabrautar mun verða skoðuð sérstaklega, en hugmyndir eru uppi um hækkun hennar og jafnvel færslu til suðurs. Huga þarf að tengingu við Langasand. Faxabraut er þjóðvegur í þéttbýli.

Á íbúðasvæðið milli Mánabrautar og Suðurgötu er nokkrar lóðir óbyggðar og aðrar með víkjandi byggingum. Gerð verður tillaga að uppbyggingu á svæðinu.

Deiliskipulag verður unnið í samræmi við niðurstöður hugmynda sem kynntar voru á íbúafundi í október 2015.



Tillaga ASK arkitekta á íbúakynningu 2015 – Yfirlitsmynd, horft til norðausturs

Markmið deiliskipulagsins

Markmið deiliskipulagsins er að efla Sementsreitinn, gefa honum nýtt líf og hlutverk með aukinni íbúðabyggingu, aukinni verslun og þjónustu.

Sementsreiturinn verður mikil lyftistöng fyrir miðbæ Akraness og bætir útlit og ásýnd bæjarins. Svæðið hefur einstaka möguleika til að þróast með góðri blöndu nýbygginga og eldri byggðar, íbúa, fyrirtækja og þjónustu. Í deiliskipulagsvinnu verður lögð áhersla á fjölbreytni í útliti húsa og húsagerða. Hverfið verður þannig iðandi af lífi og skemmtilegur staður til að búa á og heimsækja. Í forsögn starfshóps um Sementsreits segir ma.:

- 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 verið m.a. til ferðaþjónustu t.d. með byggingu hótels á reitnum.

Að auki er lögð áhersla á eftirfarandi þætti í vinnslu deiliskipulags:

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

Reiturinn mun byggjast upp í áföngum á næstu árum og er áætlað að fyrst verði byggt á austurhluta hans og meðfram Suðurgötu auk þess sem hugmyndir eru upp um byggingu hótels á núverandi fylling við sementsbryggju.



Færibönd á sementsbryggju

Samgöngur og umferð

Aðalaðkoma að svæðinu er um Faxabraut og Suðurgötu/Mánabraut. Skoða þarf hvort vinna eigi umferðarspá og hljóðvistarkort af svæðinu. Gert er ráð fyrir góðum göngutengslum innan svæðis, en það er í góðum göngutengslum við miðbæ Akraness.

Lagt verður mat á það hver umferðarmyndun verði af uppbyggingu svæðisins og áhrif hennar á þjónustustig stofnbrauta. Unnið er að skipulagi stígakerfis fyrir Akranes. Gert er ráð fyrir stíg eftir strandlengjunni og tengist því skipulagi sementsreitsins.

Samfélagið

Gert er ráð fyrir að á svæðinu verði blönduð byggð atvinnu- og íbúðarhúsnæðis. Skipulagssvæðið er á milli skólahverfa en börn geta ýmist sótt Grundaskóla eða Brekkubæjarskóla. Skoða þarf í samráði við skóla- og frístundasvið áætlaða fjölgun nemenda í hverfinu og hvar þeir muni sækja skóla og leikskóla.

Góð tengsl eru við íþróttasvæðið að Jaðarsbökkum, en þar er að finna sundlaug og íþróttahús. Langisandur og fyrirhugaðar Flóasiglingar gefa mikla möguleika til útivistar og móttöku ferðamanna.

Gera má ráð fyrir uppbyggingu nærþjónustu á svæðinu, en góð tengsl er við miðbæ Akraness og þá þjónustu sem þar er að finna.

Umhverfismat

Deiliskipulag Sementsreitsins kallar ekki á sérstakt umhverfismat samkvæmt lögum nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana. Reiturinn er verksmiðjussvæði og allar breytingar sem fyrirhugaðar eru í nýju deiliskipulagi hafa lítil áhrif á eiginleika umhverfisáhrifa, nema til aukningar umhverfisgæða.

Hafnir sem skip stærri en 1.350 tonn geta siglt um eru ávallt háðar mati á umhverfisáhrifum skv. 1. viðauka við reglugerð um mat á umhverfisáhrifum nr. 671/2000.

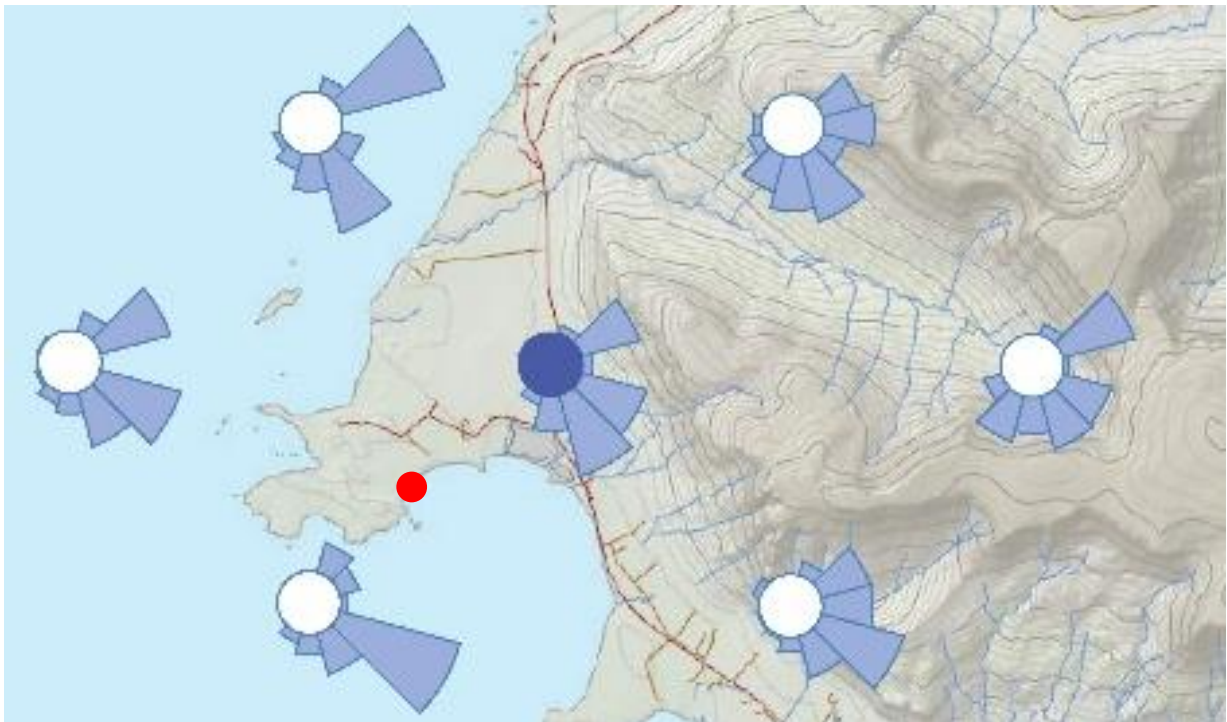
Helstu umhverfisáhrif verða vegna aukinnar umferðar um og í kringum svæðið. Sérstaklega þarf að huga að umferð um Faxabraut sem áfram verður ein af meginflutningaleiðum að og frá höfninni.

Gera þarf ítarlega úttekt á umferðarflæði um svæðið og vinna nýtt umferðarskipulag og greint verður frá mögulegum mótvægisáðgerðum ef í ljós kemur að umhverfisáhrif eru í einhverjum þáttum talin vera veruleg.

Veðurfar-náttúruvá

Á Akranesi er veðurfar svipað og annars staðar með sjávarsíðu höfuðborgarsvæðisins. Suðaustan og norðaustan áttir geta verið allsterkar og valdið aukinni sjávarhæð.

Náttúruvá á Akranesi sem helst þarf að skoða og fylgjast með eru sjávarflóð. Ekki er talin hættu á að eldvirkni, jarðskjálftar, snjóflóð eða skriðuföll geti valdið umtalsverðum skaða á skipulagssvæðinu.



Vindrósir skv. upplýsingum Veðurstofu Íslands.
Sementsreitir merktur með rauðum punkti.

Jarðfræði-grundun

Gerð verður jarðvegskönnun á svæðinu í tengslum við rif bygginga og undirbúning undir framkvæmdir. Fyrirhuguð er landfylling austan við sementsbryggju eins og fram kemur í drögum að nýju aðalskipulagi Akraneskaupstaðar.

Kvaðir

Samningar standa yfir á milli Faxaflóahafnar og Akraneskaupstaðar um eignarhald landfyllingar austan Sementsbryggju.

Faxabraut er þjóðvegur í þéttbýli og þarf samráð við Vegagerð um breytingu á henni.

Ríkið á hluta eignar við Mánabraut 20 og þarf samráð við ríkið við vinnslu deiliskipulags.

Samningur er um notkun sumra mannvirkja á svæðinu til 2028.

Fornminjar

Unnin var fornleifaskrá fyrir Akraneskaupstað árið 1999 (sjá Akranes, Fornleifaskrá. Fornleifastofnun Íslands FS066-97052. Reykjavík 1999). Þar er greint frá skráningu fornleifa sem hóst árið 1997 og stóð til ársins 1999. Engar fornminjar eru á skipulagssvæðinu að vitað sé.

Tengsl við aðrar áætlanir

Deiliskipulagið verður í samræmi við eftirfarandi áætlanir:

- Aðalskipulag Akraneskaupstaðar
- Umferðaröryggisskýrsla Akraneskaupstaðar (í vinnslu).
- Mannfjöldaspá fyrir Akranes árin 2020-2025, Vífill Karlsson, drög 2015

Umsagnaraðilar

Skipulagsstofnun, Vegagerðin, Faxaflóahafnir, Umhverfisstofnun.

Samráð og kynningar

Vegagerð, kynningarferli og stjórnarsýsla gagnvart lýsingu.

Áformað er að lýsing þessi verði til umfjöllunar í bæjarstjórn í apríl 2016.

Ferlið er í meginatriðum eftirfarandi:

- Tveir íbúafundir voru haldnir um hugmyndir um skipulag sementsreits haldnir 18. janúar 2014 og 22. október 2015.
- Lýsing afgreitt í bæjarstjórn og lögð til umsagnar Skipulagsstofnunar.
- Skipulagslýsing kynnt fyrir almenningi á heimasíðu og/eða á almennum fundi með íbúum.
- Formleg deiliskipulagstillaga kynnt í skipulagsráði
- Samráðsfundur með hagsmunaaðilum og íbúum.
- Fullunnin tillaga og kynningarferli.

- Kynning og auglýsing
- Opinber auglýsing tillögu er áætluð í nóvember/desember 2016

Deiliskipulagið verður unnið undir stjórn skipulags- og umhverfissviðs Akraneskaupstaðar, í samráði og samvinnu við starfshóp um Sementsreitinn, skipulags-og umhverfisaráð, bæjarstjórn og alla helstu hagsmunaaðila sem eiga við hverju sinni.

Heimildir

Ýmis gögn Akraneskaupstaðar

„Sementsverksmiðjureitur. Kostnaðarmat framvæmda“ September 2015. Mannvit ehf.

Akranes, Fornleifaskrá. Fornleifastofnun Íslands FS066-97052. Reykjavík 1999.

Áhættuskoðun Almannaþingarinnar. Lögreglustjórn á Akranesi 2011.