



**Varðandi:** Aðalsk. - Vallholt 5 breyting og Deilisk. – Ægisbrautar, vegna Vallholts 5

**Málsnúmer:** 1602244 og 1511208

**Dagsetning:** 6. janúar 2017

---

## Almennt

Um er að ræða skipulagsbreytingu við lóð á Vallholti 5. Fyrir liggur breytt aðalskipulag fyrir lóðina frá árinu 2010 þar sem heimiluð er bygging á tveimur hæðum fyrir nemendur FVA. Nýtingarhlutfall lóðar skv. gildandi aðalskipulagi er 1.0. Deiliskipulagi lóðar var ekki breytt samhliða ofangreindri aðalskipulagsbreytingu. Lóðin í núgildandi deiliskipulagi er skilgreind sem athafnalóð.

Ósk hefur komið um að fá að byggja á lóðinni almennar íbúðir. Áætlað byggingarmagn miðast við nýtingarhlutfall 0.75 og fjöldi íbúða er áætlaður allt að 12. Ef þessi áform eiga að ganga eftir þarf breytingu á núgildandi aðalskipulagi til að tryggja að hægt sé að byggja almennar íbúðir jafnframt því sem breyta þarf deiliskipulagi til samræmis þeim áformum sem eru um not á lóðinni.

---

## Núverandi staða

Breyting var gerð á aðalskipulagi fyrir lóðina sem tók gildi 31.8.2010. Í þeirri breytingu var lóðinni breytt úr atvinnulóð í íbúðarlóð, þar sem heimilt var að byggja tveggja hæða hús fyrir nemendur FVA, hámarks nýtingarhlutfall lóðar var 1,0.

EKKI var gerð breyting á deiliskipulagi Ægisbrautar samhliða aðalskipulagsbreytingunni. Í gildandi deiliskipulagi er lóðin atvinnulóð og heimilt að byggja við núverandi hús 153m<sup>2</sup>, nýtingarhlutfall (nh) 0,14.

---

## Málsmeðferð

23.2.2016 var sótt um breytingu á aðalskipulagi Akraness vegna Vallholts 5. Áður hafði verið skilað inn beiðni um breytingar á deiliskipulagi á sömu lóð fyrir almennar íbúðir. Ljóst þótti ef breyta ætti deiliskipulagi m.t.t. þess að hægt yrði að byggja almennar íbúðir yrði að breyta aðalskipulagi samhliða þar sem túlkun um notkun íbúða takmarkaðist við nemendur FVA.

4.4.2016 bókaði skipulag- og umhverfisráð/skipulagsbreyting Vallholt 5



## Akraneskaupstaður

Skipulags- og umhverfissráð leggur til við bæjarstjórn að fyrirliggjandi skipulagslýsing verði auglýst á tímabilinu 14. apríl til og með 22. apríl 2016.

*Rétt er að taka fram að á fundi bæjarstjórnar 8.3.2016 var bókað um auglýsingu bæði á aðalskipulagi og deiliskipulagi á lóðinni við Vallholt 5. Hinsvegar kom í ljós að áður en af því gæti orðið yrði að fara í skipulagslýsingu og því var ferlið byrjað upp á nýtt með ofangreindri bókun Skipulags- og umhverfissráðs 4.4.2016 um að auglýsa skipulagslýsinguna vegna breytinga á aðalskipulaginu og um leið kynningar á áformum um breytingar á deiliskipulagi.*

12.4.2016 bókaði bæjarstjórn:

Bæjarstjórn samþykkir að skipulagslýsing vegna breytinga á aðal- og deiliskipulagi vegna lóðarinnar að Vallholti 5 verði auglýst á tímabilinu 14. apríl til og með 22. apríl 2016.

Samþykkt 9:0.

2.5.2016 skipulags- og umhverfissráð, lagðar fram athugasemdir sem gerðar voru við skipulagslýsinguna. Bókun ráðsins „Lagt fram.“

Skipulagslýsing var send til umsagnar hjá Skipulagsstofnun, Heilbrigðiseftirliti Vesturlands og Orkuveitur Reykjavíkur. Enga athugasemdir voru gerðar að öðru leyti en því að Skipulagsstofnun gerði smávægilega athugasemd er varðaði kynningu á vinnslutillögu aðalskipulagsins skv. 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga.

Gerðar voru athugasemdir af íbúum varðandi skerðingu á útsýni, rýrnun á verðgildi eigna, aukinni umferð, vöntun á bílastæðum. Lagt var til að húsið yrði byggt á einni hæð.



### Við endanlegan frágang skipulagsgagna:

- Er nýtingarhlutfall lóðar orðið 0.75 þ.e. 25% lækkun á heimiluðu byggingarmagni skv. gildandi aðalskipulagi þar sem nýtingarhlutfall er 1.0.
- Fjöldi íbúða í núverandi tillögu eru 12 í stað 18-24 í fyrri hugmyndum.
- Bílastæðum hefur verið breytt frá upphaflegum tillögum þ.e. verða innan lóðar en ekki langstæði við götu.
- Við minnkun byggingarreits hefur skapast betri ásýnd yfir lóðina þar sem fasteign nær ekki jafnlangt eftir lóðinni og í fyrstu hugmyndum.

19.9.2016 bókaði Skipulags- og umhverfisráð:

Skipulags- og umhverfisráð leggur til í samræmi við 30.gr. skipulagslaga nr.123/2010 að birt verði auglýsing um opið hús þar sem tillaga að aðalskipulagsbreytingu liggur frammi og hægt er að leggja fram spurningar og koma á framfæri ábendingum.

Í opnu húsi mun jafnframt liggja frammi leiðrétt skipulagslýsing í samræmi við ábendingar skipulagsstofnunar.

5.12.2016 bókaði Skipulags- og umhverfisráð:

Skipulags- og umhverfisráð leggur til við bæjarstjórn að tillaga að breytingu á aðalskipulagi verði auglýst í samræmi við 1. mgr. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br.

19.12.2016 bókaði Skipulags- og umhverfisráð:

Skipulags- og umhverfisráð leggur til við bæjarstjórn að breyting á deiliskipulagi verði auglýst í samræmi við 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br.

Sigurður Páll Harðarson

sviðsstjóri skipulags- og umhverfissviðs