

**Aðalskipulag Akraness 2005 – 2017**  
**Deiliskipulag Dalbrautarreits**  
**Lýsing aðalskipulagsbreytingar**  
**og breytingar á deiliskipulagi**

**Miðsvæði við Dalbraut og Þjóðbraut**

janúar 2017

Skipulags- og umhverfissvið Akraneskaupstaðar



## Efnisyfirlit

---

<b>1.</b>	<b>Meginatriði</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Fyrirhugaðar breytingar á aðalskipulagi</b> .....	<b>4</b>
	2.1 Skipulagsuppdráttur .....	4
	2.2 Skipulagsákvæði .....	5
<b>3.</b>	<b>Deiliskipulag</b> .....	<b>6</b>
	3.1 Staðhættir.....	6
	3.2 Gildandi deiliskipulag .....	7
	3.3 Áherslur við gerð deiliskipulagsins .....	9
	3.4 Áformaðar breytingar .....	9
<b>4.</b>	<b>Drög að áhrifamati</b> .....	<b>10</b>
<b>5.</b>	<b>Kynning og skipulagsferli</b> .....	<b>11</b>
	5.1 Umsagnaraðilar .....	11
	5.2 Kynning og auglýsing .....	11

# 1. MEGINATRIÐI

---

Bæjarstjórn Akraness áformar breytingu á **Aðalskipulagi Akraness 2005-2017** til samræmis við áform um uppbyggingu á svo kölluðum Dalbrautarreit, sem er hluti miðsvæðis M4 milli Dalbrautar og Þjóðbrautar. Breytingin er í samræmi við fyrirbyggjandi drög að endurskoðuðu aðalskipulagi.

Fyrirhuguð breyting felst í stækkun miðsvæðis M4 til norðurs og mun svæði með blandaðri landnotkun, S8/V6/A7, minnka að sama skapi. Fyrir liggja drög að deiliskipulagi Dalbrautarreits þar sem nánari grein er gerð fyrir útfærslu svo sem húsagerðum, byggingarmagni, bílastæðum, gönguleiðum og umhverfisfrágangi. Stefnt er að þéttri blandaðri byggð þar sem miðbæjarstarfsemi verður á jarðhæð húsa við Þjóðbraut og neðst við Dalbraut. Í öðrum íbúðarhúsum verður möguleiki á starfsemi á jarðhæð, t.d. félagsstarfsemi. Hluti bílastæða verður í bílageymslum undir gördum húsanna. Ný íbúðarhús verða fjögurra til 6 hæða.

Þegar gerð er breyting á **deiliskipulagi** er ekki skylt að taka saman lýsingu eins og gert er þegar unnið er nýtt deiliskipulag og var því ekki tekin saman lýsing þegar vinna við breytingu deiliskipulagsins hófst. Nú er stefnt að auglýsingu deiliskipulags Dalbrautarreits áður en endurskoðað aðalskipulag fer í kynningu og er aðalskipulagsbreytingin því tekin fram fyrir heildarendurskoðunina. Rétt er því að nýta lýsingu vegna hennar til þess að kynna einnig áform um breytingar á deiliskipulagi á sama svæði.

Lýsingin er því lögð fram þegar drög að deiliskipulagi liggja fyrir og eru þau kynnt þannig að kostur gefist á því að leggja fram ábendingar eða athugasemdir við þau áður en gengið verður frá deiliskipulagstillögunni til afgreiðslu og formlegrar auglýsingar.

-----

Með framlagningu og kynningu lýsingar í upphafi verks er umsagnaraðilum, hagsmunaaðilum og almenningi gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við gerð skipulagsins áður en gengið verður frá tillögu til afgreiðslu og auglýsingar.

Í verkefnislýsingu þessari er yfirlit yfir þær breytingar sem fyrirhugaðar eru á aðalskipulaginu, bæði breytingar á uppdrætti og breytingar á skipulagsákvæðum. Í drögum að endurskoðuðu aðalskipulagi er gert er ráð fyrir þessum breytingum.

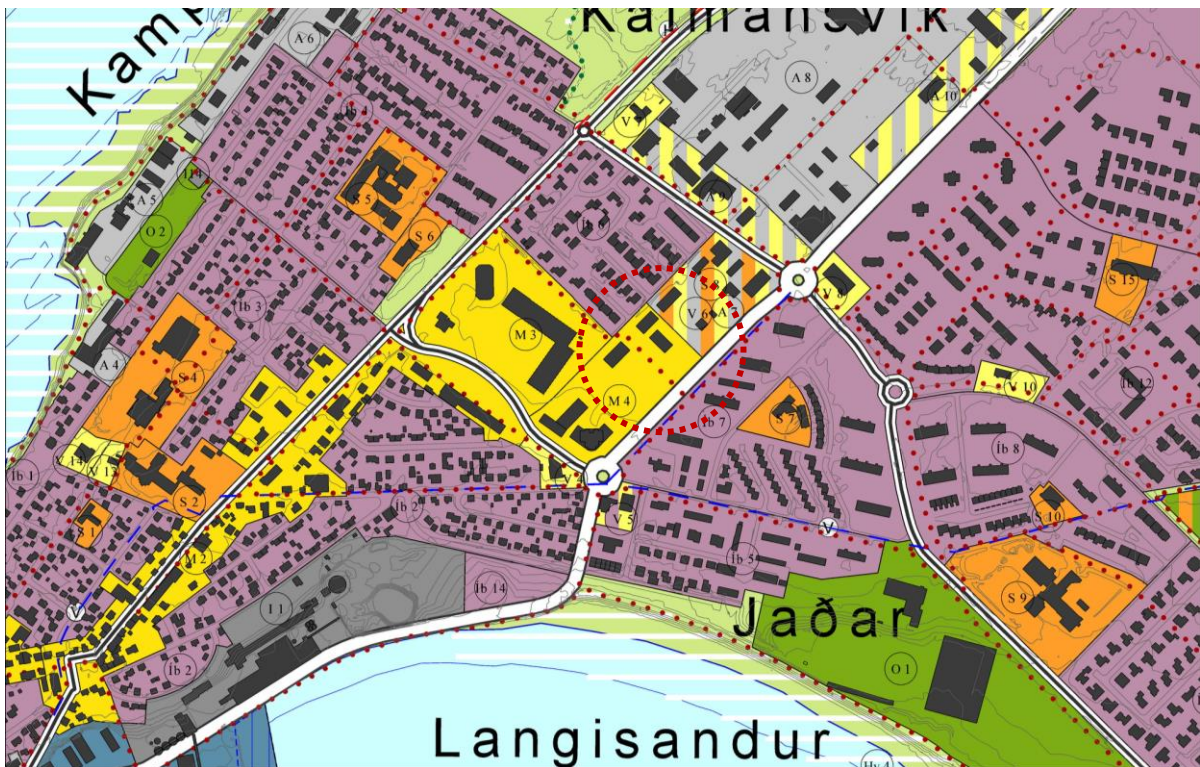
Eftir að kynningartíma lýsingar lýkur verður svo kallað breytingarblað tekið til afgreiðslu í skipulagsnefnd og bæjarstjórn. Breytingin verður síðan send Skipulagsstofnun til yfirferðar og því næst auglýst í samræmi við ákvæði skipulagslaga.

## 2. FYRIRHUGAÐAR BREYTINGAR Á AÐALSKIPULAGI

### 2.1 SKIPULAGSUPPDRÁTTUR



1. Mynd Gildandi Aðalskipulag Akraness 2005-2017



2. Mynd Fyrirhuguð breyting. Grunnkort uppfært.

Miðsvæði M4 er stækkað um 0,8 hektara á kostnað svæðis með blandaðri landnotkun, V6/S8/A7.

## 2.2 SKIPULAGSÁKVÆÐI

### GILDANDI SKIPULAGSÁKVÆÐI

Deir landnotkunarreitir sem breytingin nær til eru miðsvæði M4 (kafla 3.3.3) og svæði með blandaðri landnotkun verslunar og þjónustu, þjónustustofnana og athafnasvæðis V6/S8/A7 (kaflar 3.3.4, 3.3.5 og 3.3.7).

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
<b>M4</b>	2,3	Milli Dalbrautar og Þjóðbrautar.	Svæðið er nú iðnaðar- og athafnasvæði. Með breyttri aðalaðkomuleið að bænum um Þjóðbraut verður svæðið áberandi í bæjarmyndinni og andlit miðbæjarins gagnvart aðvífandi umferð. Svæðið markar upphaf hins langa miðbæjar sem nær hédan og niður fyrir Akratorg.	Lagt er til að reist verði blönduð byggð með þéttri íbúðarbyggð og miðbæjarstarfsemi, verslun og þjónustu á jarðhæð. Miðbæjarstarfsemi verði meðfram aðalgötum. Möguleiki á íbúðarbyggð á efri hæðum við aðalgötur auk íbúðarbygginga á mið- og vesturhluta svæðisins. N: > 0,6 (án hugsanlegra bílakjallara). Þéttleiki: um 30 íb/ha.
<b>V6, S8, A7</b>	2,8	Blandað svæði milli Þjóðbrautar og Dalbrautar.	Blönduð landnotkun, verslun, verkstæði, skrifstofur, bensínstöð, skóli.	Blönduð landnotkun. Nýting hverrar lóðar verður ekki skilgreind sérstaklega í aðalskipulagi. N: 0,5.

### DRÖG AÐ BREYTTUM ÁKVÆÐUM

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
<b>M4</b>	<b>3,1</b>	Milli Dalbrautar og Þjóðbrautar.	Svæðið markar upphaf hins langa miðbæjar sem nær hédan og niður fyrir Akratorg. Svæðið er nú að hluta iðnaðar- og athafnasvæði en miðbæjarbygging með íbúðum og miðbæjarstarfsemi hefur verið reist við gatnamót Stillholts og Þjóðbrautar.	Blönduð byggð með þéttri íbúðarbyggð og miðbæjarstarfsemi, verslun, þjónustu og félagsstarfsemi á jarðhæð og bílastæðum í kjallara. Miðbæjarstarfsemi verði meðfram aðalgötum. <b>N: 1,4 með bílageymslum í kjallara. 190- 225 íbúðir.</b>
<b>V6, S8, A7</b>	<b>2,1</b>	Svæði milli Þjóðbrautar og Dalbrautar.	Blönduð landnotkun, verslun, verkstæði, skrifstofur, bensínstöð.	Blönduð landnotkun. Uppbygging skv. deiliskipulagi.

Flatarmáli íbúðarsvæðis Íb 2 minnkar um 0,5 ha þar sem syðsti hluti þess verður innan nýs miðsvæðis M5.

### 3. DEILISKIPULAG

Unnið er að endurskoðun deiliskipulags á suðurhluta Dalbrautarreits og er þar miðað við breytta afmörkun miðsvæðis M4 í aðalskipulagi. Skipulagssvæðið nær því yfir Þjóðbraut 1, 3 og 5, Stillholt 23 og Dalbraut 2, 4, 6 og 8. Eldri deiliskipulagsuppráttur suðurhluta svæðisins verður felldur úr gildi og nýr samþykktur í hans stað. Breytingarblað verður þá unnið fyrir deiliskipulag norðurhluta svæðisins norður að Esjubraut þar sem engar breytingar verða gerðar.

#### 3.1 STAÐHÆTTIR

Skipulagssvæðið er raskað land, að hluta byggt en að stórum hluta óbyggð malarplön, alls um 2,8 hektarar. Á hluta þess var áður athafnasvæði Vegagerðarinnar.

- Þjóðbraut 1 er nýlegt 8 hæða íbúðarhús með 44 íbúðum og miðbæjarstarfsemi á jarðhæð. Þar er banki og verslanir.
- Stillholt 23 er tveggja hæða skrifstofubygging með lágu einhalla þaki. Húsið var upphaflega byggt sem einnar hæðar bifreiðaverkstæði 1959 og hækkað um eina hæð 1966. Þar var lengi trésmiðaverkstæði og eru bakhús á einni hæð reist 1964 (nú Dalbraut 2). Í framhúsinu eru verslanir, veitingahús og skrifstofur.
- Dalbraut 6 er einnar hæðar iðnaðarhúsnæði, byggt sem vöruflutningamiðstöð ÞPP 1992. Akranesbær keypti húsið 2014.
- Rafveita Akraness byggði Dalbraut 8 1976. Þar er nú tveggja hæða framhús með skápaki og vöruskemma á baklóð. Þar er nú aðstaða Orkuveitu Reykjavíkur/Veitna ohf.



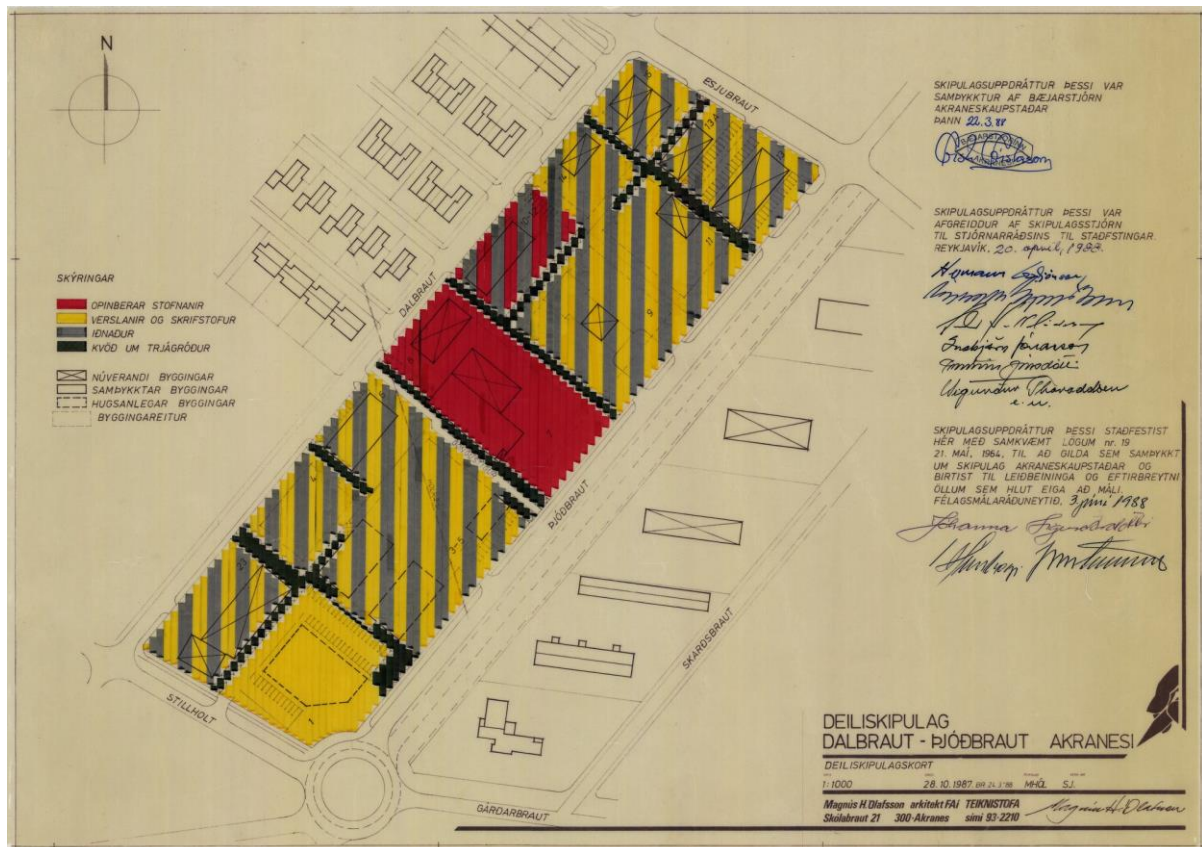
3. Mynd Loftmynd 2011. Deiliskipulagssvæðið afmarkað með rauðri línu.

- Skógrættarreit er í austurhorni skipulagssvæðisins við Þjóðbraut. Þar hefur verið ræktaður upp formfastur skrudgarður. Sunnan reitsins er gönguleið frá milli Þjóðbrautar og Dalbrautar og vöxtulegt skjólbelti meðfram henni á lóð Orkuveitunnar.
- Í vesturhorni skógrættarinnar er spennistöð, steipt bygging með flötu þaki með aðkomu úr norðaustri frá lóð Orkuveitunnar.
- Stofnlögn fráveitu liggur þvert yfir skipulagssvæðið. Kvöð verður um lögnina innan lóða og skal hún vera undir akbrautum og bílastæðum. Ekki eru aðrar stofnlagnir á væntanlegum byggingarsvæðum.
- Svæðið er allt raskað land og hefur uppbygging því engin áhrif á náttúruferar eða menningarminjar.
- Ekki hefur verið unnin húsakönnun fyrir svæðið.

Í fornleifaskrá frá 1999 (Adolf Friðriksson og Orri Vésteinsson. Akranes, fornleifaskrá, fornleifastofnun Íslands FS066-97052, Reykjavík 1999) eru engar fornleifar tilgreindar innan skipulagssvæðisins. Ekki liggur fyrir deiliskrá fornleifa fyrir svæðið. Meta þarf í samáði við Minjastofnun Íslands hvort ástæða sé til þess að vinna sérstaka deiliskrá fornleifa.

### 3.2 GILDANDI DEILISKIPULAG

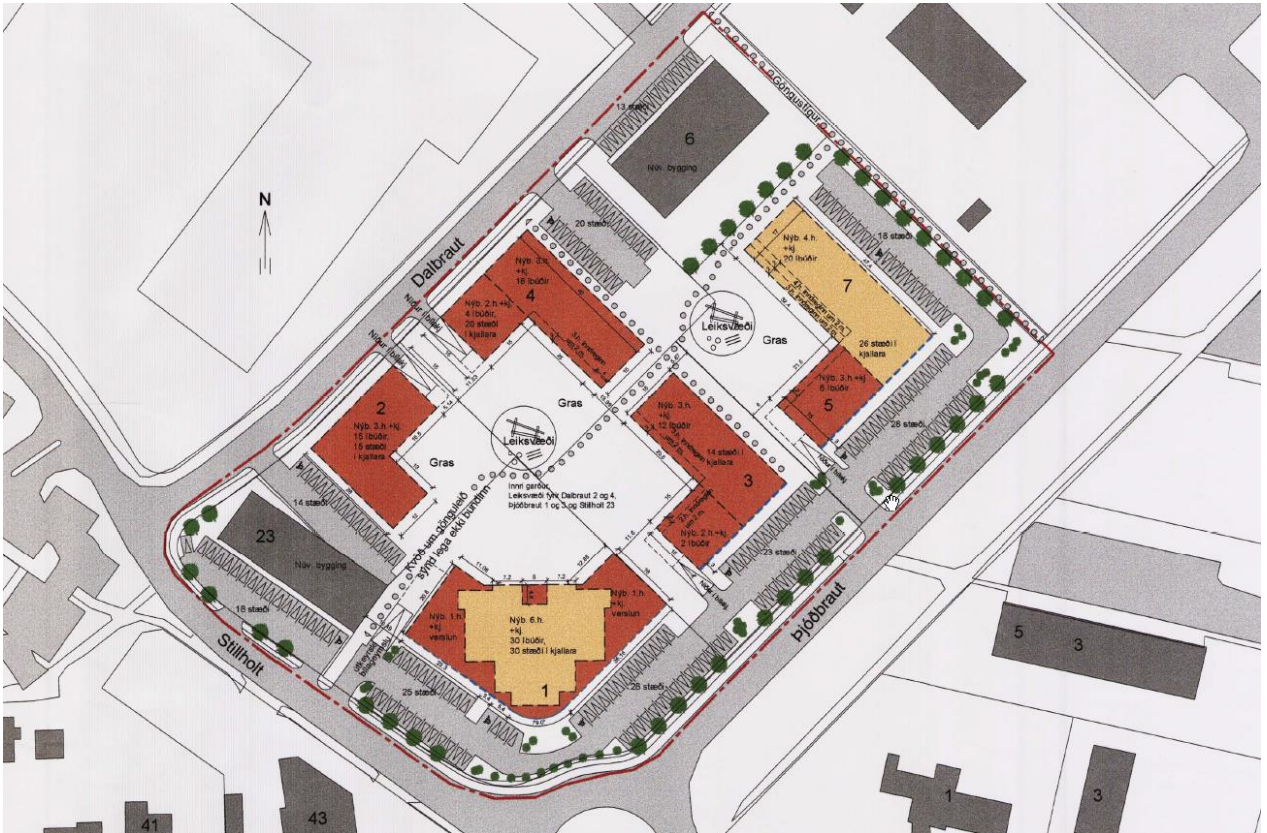
Deiliskipulag reitsins milli Dalbrautar og Þjóðbrautar frá Stillholti norður að Esjubraut var staðfestur skv. þágildandi skipulagslögum 3. júní 1988. Deiliskipulagið var unnið af Magnúsi H. Ólafssyni arkitekt FAÍ. Þar var gert ráð fyrir blandaðri atvinnustarfsemi á reitnum í samræmi við þáverandi notkun og áform um uppbyggingu verslunar og skrifstofubygginga á suðurhluta svæðisins.



4. Mynd Upphaflegt deiliskipulag Dalbrautarreits frá 1988.

Breyting var á suðurhluta skipulagssvæðisins var samþykkt í desember 2006. Breytingin var unnin af Páli Björgvinssyni arkitekt. Þar var gert ráð fyrir miðbæjarstarfsemi og íbúðarbyggð á suðurhluta svæðisins sem breytt hafði verið í miðsvæði í nýsamþykktu Aðalskipulagi Akraness 2005-2017. Ný íbúðarhús við Þjóðbraut og Dalbraut áttu að vera þriggja til fimm hæða en hornhús við Stillholt sex

hæða. Alls var gert ráð fyrir 105 nýjum íbúðum, þar af 30 á Þjóðbraut 1. Breyting var gerð á deiliskipulaginu í maí 2007 þar sem Þjóðbraut 1 var hækkuð í 8 hæðir og íbúðum fjölgað um 10. Í júlí 2014 var deiliskipulaginu breytt þannig að íbúðum á Þjóðbraut 1 var fjölgað í 44 og var áætlaður heildarfjöldi íbúða á svæðinu þá orðinn 119, nýtingarhlutfall 1,1 og þéttleiki byggðar um 62 íb/ha (fjöldi íbúða á hvern hektara lands).



5. Mynd Breytt deiliskipulag2006 með íbúðarhúsum, miðbæjarstarfsemi á jarðhæð og bílageymslum.



6. Mynd Byggingarmagn skv. gildandi deiliskipulagi. Einfalt landmódel.



### 3.3 ÁHERSLUR VIÐ GERÐ DEILISKIPULAGSINS

- Skipulagssvæðið er stækkað yfir lóðir Dalbraut 6 og 8
- Áfram verði byggt á hefðbundnu reitaskipulagi með skýrum mun á götu og garði.
- Gert verði ráð fyrir atvinnustarfsemi á jarðhæð meðfram Þjóðbraut og á Dalbraut 2. Félagstafsemi möguleg á jarðhæð annarra húsa.
- 4-6 hæðir
  - Inndregin efsta hæð götumegin
  - 3 hæðir og inndregin 4. hæð næst íbúðarhúsum
  - Þétt borgarbyggð – að lágmarki 190 nýjar íbúðir, allt að 254 íbúðir.
- Skógarreitur verður áfram enda er hann og verður mikilvægt útivistar- og leiksvæði í hverfinu.

### 3.4 ÁFORMAÐAR BREYTINGAR

Unnin hafa verið drög að breyttu deiliskipulagi svæðisins. Þar er stefnt að eftirtöldum breytingum:

- Unnið er áfram með meginhugmynd gildandi deiliskipulags með byggingum mynda ákveðið göturými annars vegar og garðrými hins vegar.
- Atvinnustarfsemi, verslun og þjónusta verður á jarðhæð meðfram Þjóðbraut og á Dalbraut 2.
- Á jarðhæð annarra húsa er gert ráð fyrir íbúðum en þar verður einnig mögulegt að reka félagstafsemi. Miðað er við að ef félagstafsemi verði í húsunum við Dalbraut verði bílastæði samnýt með Dalbraut 1.



7. Mynd Grófunnin frumdrög að deiliskipulagi Dalbrautarreits. Dæmi sem sýnir rúmtak bygginga en ekki endanlega hönnun eða útlit.

- Lóð Þjóðbrautar 1 stækkuð til norðurs og gert ráð fyrir bílastæðum á baklóð með innakstri úr austri.
- Gert verður ráð fyrir að hús á lóðum nr. 2, 6 og 8 við Dalbraut megi víkja fyrir nýbyggingum. Áfangaskipting er möguleg þannig að uppkaup og niðurrif þessara húsa er ekki forsenda uppbyggingar á Þjóðbraut 3-5 og Dalbraut 4.
- Áætlað er að á svæðinu fullbyggðu verði að lágmarki 190 íbúðir. Sveigjanleiki verður í ákvæðum um íbúðafjölda m.t.t. íbúðastærða og bílastæða. Með fjölgun lítilla íbúða mætti koma fyrir allt að 254 íbúðum á svæðinu. Þó skal gera ráð fyrir fjölbreyttum íbúðagerðum í hverju húsi – þ.e. ekki verður heimilt að byggja einsleit hús, t.d. eingöngu með smáíbúðum.
- Þjóðbraut 1 er átta hæða bygging. Þjóðbraut 3 og 5 og Dalbraut 2 og 4 verða 5 hæða með inndreginni efstu hæð. Dalbraut 6 verður fjögurra hæða og Dalbraut 8 fjögurra hæða að Dalbraut en getur stallast upp í 6 hæðir til austurs. Fjögurra hæða byggingar eru næst núverandi íbúðarbyggð og er fjórða hæð inndregin.

## 4. DRÖG AÐ ÁHRIFAMATI

---

Aðalskipulagsbreytingin felur ekki í sér heimildir til framkvæmda sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum skv. lögum nr. 106/2000. Verkefnið fellur því ekki undir ákvæði laga nr. 105/2006 um umhverfismat áætlaða. Samkvæmt skipulagslögum skal gera grein fyrir áhrifum skipulagsáætlaða og einstakra stefnumiða þeirra á umhverfið m.a. með samanburði þeirra kosta sem til greina koma, og umhverfismati áætlunarinnar ef við á.

Uppbygging á Dalbrautarreit mun m.a. hafa áhrif á eftirtalda þætti sem þarf að meta og gera grein fyrir í deiliskipulagi eftir því sem við á.

- Bæjarmynd og bæjarumhverfi
- Íbúðamarkað
- Framboð á verslunarrými
- Byggingar á Dalbraut 2, 6 og 8 sem heimilt verður að fjarlægja
- Meta þarf áhrif á grunnvatnsstöðu og hugsanlegar mótvægisáðgerðir (blágrænar lausnir)
- Útsýni frá nærliggjandi íbúðarhúsum
- Umferð

Í áhrifamati deiliskipulagsins verður litið til þessara atriða og þau borin saman við svo nefndan núllkost, þ.e. að svæðið verði óbreytt.

Svæðið er allt raskað land og hefur uppbygging því engin áhrif á náttúrufar eða menningarminjar.

Uppbygging íbúðarbyggðar og miðbæjar- og atvinnustarfsemi á Dalbrautarreit mun nýta fyrirbyggjandi þjónustukerfi og hafa jákvæð áhrif á bæjarmynd svæðisins. Á svæðinu er gert ráð fyrir fjölbýlishúsum með bílageymslu og lyftu en einungis örfá slík hús verða í Skógahverfi. Í uppbyggingunni felst því að meiri fjölbreytni verður í íbúðagerðum og lóðaframboði á Skaganum en ella.

Uppbygging á Dalbrautarreit og Sementsreit dregur úr þörf fyrir að brjóta nýtt land undir byggð í Skógahverfi og norðan Kalmansvíkur. Væntanlega verður ekki þörf fyrir byggingarland norðan Kalmansvíkur á skipulagstímabili endurskoðaðs aðalskipulags (væntanlegs). Skógahverfi mun endast lengur sem byggingarland fyrir sérbýlishús og lítil fjölbýlishús. Uppbygging Dalbrautarreits eykur jafnframt fjölbreytileika í byggðinni þar sem byggð verður tiltölulega þétt blönduð byggð á jaðri miðbæjar (á miðsvæði), sem hefur aðra eiginleika en byggðin í Skógahverfi.

Stuðlað er að bættri hagkvæmni í uppbyggingu og rekstri bæjarins með nýtingu svæða innan núverandi byggðar og endurnýtingu svæða, sem hætt eru að þjóna upphaflegu hlutverki sínu.

## 5. KYNNING OG SKIPULAGSFERLI

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 mótun þessarar aðalskipulagsbreytingar og deiliskipulags áður en gengið verður frá skipulagstillögum og þær auglýstar.

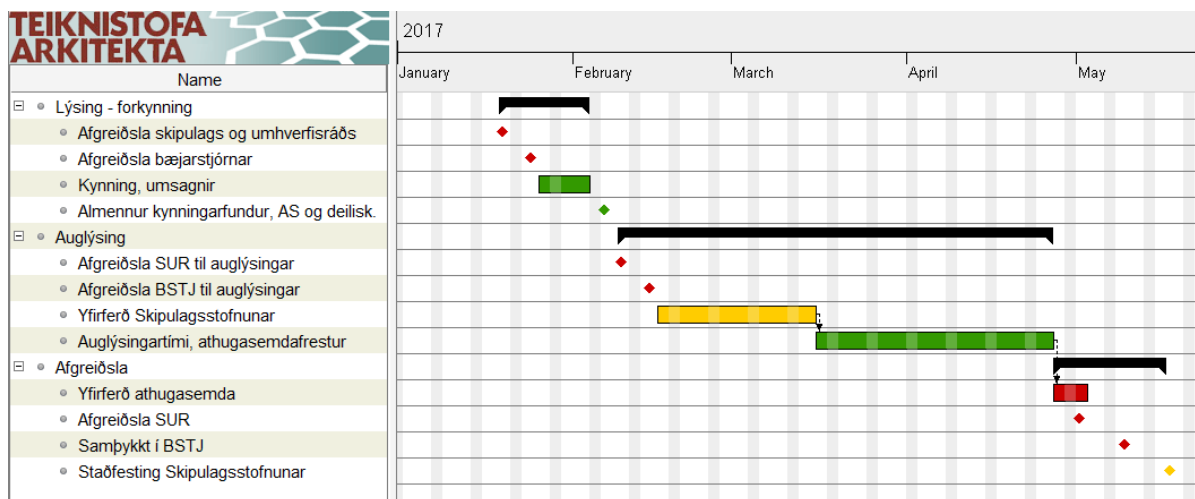
Verkefnalýsing verður einnig kynnt með auglýsingum í blöðum og dreifiritum, á vef Akraneskaupstaðar <http://www.akranes.is/> og verða aðgengileg í þjónustuveri Akraneskaupstaðar að Stillholti 16-18. Á kynningartíma verður almenningi og umsagnaraðilum gefinn kostur á að koma með ábendingar og sjónarmið um fyrirhugaða breytingu. Þær skulu vera skriflegar og berast fyrir 3. febrúar 2017 í þjónustuver Akraneskaupstaðar Stillholti 16-18 eða á netfangið skipulag@akranes.is

### 5.1 UMSAGNARAÐILAR

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

### 5.2 KYNNING OG AUGLÝSING

Gert er ráð fyrir að tillaga að aðalskipulagsbreytingu og tillaga að deiliskipulagi Dalbrautarreits verði auglýst um miðjan mars 2017 með sex vikna athugasemdafresti í samræmi við ákvæði skipulagslaga. Gert er ráð fyrir að skipulagsnefnd muni fara yfir innsendar athugasemdir við skipulagstillöguna í byrjun maí 2017 og ganga frá henni til lokafgreiðslu bæjarstjórnar. Ef framkomnar athugasemdir gefa tilefni til meiri háttar breytinga eða breytinga á grundvallaratriðum skipulagstillagnanna skulu þær auglýstar að nýju.



8. Mynd Tímaáætlun

### STAÐFESTING OG GILDISTAKA

Eftir samþykkt bæjarstjórnar verður aðalskipulagsbreytingin send Skipulagsstofnun til staðfestingar og auglýsir stofnunin gildistöku hennar. Gildistaka deiliskipulagsins verður auglýst eftir að breyting á aðalskipulagi hefur verið staðfest.