



## **Greinargerð vegna athugasemda við tillögu að breytingu á aðalskipulagi Akraness og nýju deiliskipulagi Sementsreits.**

### Almennt:

Þegar ljóst var að framleiðslu á sementi yrði hætt varð að samkomulagi í árslok 2013, að mannvirki á reitnum yrðu alfarið eign bæjarins. Áður hafði Akraneskaupstaður með samningi við ríkið 2003, fengið fullt eignarhald á því landi þar sem verksmiðjan stendur. Með þessu voru tryggð full yfirráð bæjarins á skipulagi á reitnum.

Efnt var til opins íbúafundar í ársbyrjun 2014, um framtíðarnýtingu svæðisins og skipaði bæjarráð starfshóp um verkefnið.

Í framhaldi af tillögu starfshópsins voru unnar þrjár tillögur að skipulagi svæðisins. Þær tillögur voru unnar af ASK arkitektum, Kanon arkitektum og Landmótun. Tillögurnar voru kynntar á íbúafundi október 2015 og í framhaldi af því var hugmynd ASK arkitekta valin til nánari útfærslu. Drög að breyttu aðalskipulagi voru meðal forsendna í hugmyndavinnunni og nýjar skipulagshugmyndir um sementsreitinn hafa síðan haft áhrif á aðalskipulagslínur.

Samþykkt var í skipulags- og umhverfiráði 19.1.2017 og í bæjarstjórn 24.1.2017 að auglýsa skipulagslýsingu vegna breytingar á aðalskipulagi skv. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr 123/2010. Skipulagslýsing var auglýst í Morgunblaðinu, Skessuhorni og Póstinum. Auglýsingatími var frá 2.2.2017 til 20.2.2017. Í framhaldinu var haldinn kynningafundur 16.2.2017, þar sem skipulagslýsing var kynnt vegna breytinga á aðalskipulagi Sementsreits, hafnarsvæði ásamt því sem áform um nýtt deiliskipulag á reitnum var kynnt.

### Eftirtöldum aðilum voru send bréf þar sem óskað var umsagnar þeirra á skipulagslýsingunni:

Skipulagsstofnun

Umhverfisstofnun

Minjastofnun Íslands, minjavörður á Vesturlandi

Vegagerðin

Heilbrigðiseftirlit Vesturlands

Orkuveita Reykjavíkur (Veitur)

### Aðalskipulagsbreyting:

Í gildandi aðalskipulagi frá 2005 er stefnt að því að ef breyting verði á rekstri eða staðsetningu Sementverksmiðjunnar verði svæðið tekið undir íbúðabyggð eftir því sem aðstæður leyfa. Í aðalskipulaginu var gert ráð fyrir að verksmiðjan yrði áfram enda lágu ekki fyrir ákveðin áform um annað þegar skipulagið var unnið.

Í núverandi tillögu að breytingu á aðalskipulagi er iðnaðarsvæði I-1 breytt í íbúðabyggð og miðsvæði. Íbúðasvæði Íb-14 er stækkað yfir austurhluta iðnaðarsvæðisins.

Vesturhluta verksmiðjusvæðis I-1 og hluta íbúðasvæði Íb-2 er breytt í miðsvæði M-5, sem tengist miðsvæði M-2.

Hluta hafnarsvæðis H-1 austan Sementsbryggju er breytt í miðsvæði M-6. Landfylling austan bryggjunnar er minnkuð. Minni háttar breytingar á bryggju og strönd eru gerðar innan hafnarsvæðisins. Hverfisverndarsvæði Hv-4 sem nær yfir Langasand og Sólmundarhöfða er minnkað í vesturjaðri mótis við Íb-14.



Landfylling við Sementsbryggju er minnkuð. Sjóvarnargarður meðfram Faxabraut er breikkaður og hækkaður.

Deiliskipulag Sementsreits er nýtt skipulag á svæðinu, sem nær yfir lóð Sementsverksmiðjunnar, lóðir meðfram Suðurgötu frá Suðurgötu 82 til 126 og lóðir við Mánabraut 3 til 21. Núverandi skipulagsmörkum milli skipulags Hafnarsvæðis og nýs deiliskipulags Sementsreits er breytt og tilheyrir Faxabraut 10 ásamt fyllingu við Sementsbryggju nú deiliskipulagi Sementsreits.

#### Markmið deiliskipulags:

Markmið deiliskipulagsins er að efla Sementsreitinn, gefa honum nýtt líf og hlutverk með aukinni íbúðabyggð, verslun og þjónustu. Sementsreiturinn verður mikil lyftistöng fyrir miðbæ Akraness og bætir útlit og ásýnd bæjarins. Svæðið hefur einstaka möguleika á að þróast með góðri blöndu nýbygginga og eldri byggðar, íbúða, fyrirtækja og þjónustu. Í deiliskipulagsvinnu er lögð áhersla á fjölbreytni útliti húsa og húsagerða. Hverfið verður þannig iðandi af lífi og skemmtilegur staður til að búa á og heimsækja.

- Lögð verði áhersla á tengsl byggðar við miðbæ, höfn og Langasand.
- Horft verði m.a. til ferðaþjónustu t.d. með byggingu hótels á reitnum.
- Heilstæðrar götumyndar.
- 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 meðfram Suðurgötu og Mánabraut auk þess sem gert er ráð fyrir hóteli á núverandi fyllingu við sementsbryggju.

#### Inntak deiliskipulags:

Meginatriði deiliskipulagsins er að endurskilgreina lóðir á svæðinu og mynda heildstætt hverfi. Í deiliskipulagi er lóðunum skipt upp í tíu reiti. Nýtingarhlutfall verður á bilinu 0,6–2,4.

Lögð er áhersla á að flétta nýrri byggð fallega saman við þá byggð sem fyrir er. Leitast verður við að skapa götur og almenningsrými sem eru í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi. Áhersla verður á gott aðgengi um svæðið fyrir gangandi og hjólandi umferð.

Í tillögunni er unnið með þá hugmynd að byggð þéttist eftir því sem nær dregur miðbænum, með stökum húsum næst Langasandi. Gert er ráð fyrir að hver reitur verði með sín sérkenni í útliti og þéttleika.

#### Auglýsingarferli:

Skipulags- og umhverfisráð samþykkti á fundi sínum 18. 4.2017 að leggja til við bæjarstjórn að auglýsa breytingu á aðalskipulagi frá 22.6. til og með 8. ágúst 2017, samhliða því yrði auglýst nýtt deiliskipulag á Sementsreit.

Bæjarstjórn samþykkti á fundi sínum 25.4.2017, að ofangreind skipulög yrðu auglýst.

Birtar voru auglýsingar í Lögbirtingablaðinu, Morgunblaðinu og Póstinum og á heimasíðu Akraneskaupstaðar [www.akranes.is](http://www.akranes.is). Hægt var að nálgast gögnin á heimasíðunni og jafnframt lágu þau frammi í þjónustuveri Akraneskaupstaðar að Stillholti 16-18. Athugasemdafrestur var frá 22. júní til og með 8. ágúst 2017.

Athugsemdir við aðalskipulagbreytingu á Sementsreit og nýtt deiliskipulag á Sementsreit:

Sameiginleg athugasemd við skipulagstillögurnar barst 16. maí 2017 með tölvupósti frá Má Karlssyni, verkfræðingi og Ormari Þór Guðmundssyni arkitekt. Sjá meðfylgjandi fylgiskjal A.

Athugsemdin snýr að þeim hugmyndum skipulagsins að nýta núverandi skeljasandspró til uppbyggingar í stað þess að endurheimta hluta Langasands sem er sunnan við Jaðarsbraut og ná þar með ákveðnum umhverfisgæðum sem fyrir voru áður en Sementverksmiðjan var reist.

Ennfremur er lagt út af útsýnisskerðingu frá Jaðarsbraut sem mun verða vegna uppbyggingar í skeljasandsþrónni.

Að öðru leyti vísast í bréf dagsett 24.04.2017, sjá fylgiskjal A.

Svar við athugasemd:

Skipulagssvæðið er um 10 hektarar að stærð þar af er skeljasandsþróin um 3 hektarar.

Svæðið er mjög verðmætt til byggðar m.a. með tilliti til eftirfarandi þátta:

- Svæðið er í góðum tengslum við þungamiðju núverandi byggðar, miðbæ, höfn og Langasand.
- Svæðið er með sjávarsýn og snýr til suðurs.
- Uppbygging svæðisins hefur í för með sér þéttingu byggðar, endurbætta bæjarmynd og rekstarhagkvæmni til langs tíma bæði fyrir bæjarfélagið og íbúa þess.
- Neikvæð umhverfisáhrif verksmiðjunnar verða afturkölluð að miklu leyti en ekki verður lagt í kostnaðarsamar framkvæmdir til þess að endurheimta fyrra umhverfi að fullu enda felast áhugaverð tækifæri fyrir þróun bæjarfélagsins í framlögðum skipulagsáætlunum.
- Svæðið hefur góð tengsl við miðbæ, höfn og langsand.

Með uppbyggingu á þessu svæði mun Langisandur eftir sem áður vera með sama sniði og verið hefur frá 1958 þ.e. um 1. km löng strandlengja frá Sólmundarhöfða að gatnamótum við Faxabraut/Jaðarsbraut.

Á kynningarfundum vegna skipulagslýsingar komu fram sjónarmið um skert útsýni frá húsum við Jaðarsbraut. Í framhaldi af þeirri umræðu var ákveðið að hús sem yrðu byggð sunnan megin við Jaðarsbraut yrðu lækkuð um eina hæð. Gert var þrívíddarlíkan til að meta áhrif útsýnisskerðingar frá húsum við Jaðarsbraut 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19 og 21. Sjá meðfylgjandi fylgiskjal B.

Að teknu tilliti til ofangreinds er það mat undirritaðs og skipulagshöfunda (deiliskipulags og breytingar á aðalskipulagi) að ekki verði tekið tillit til framkominnar athugasemdar og núverandi tillögur að nýju deiliskipulagi á sementsreit og samsvarandi breyting á aðalskipulagi á reitnum verði sendar óbreyttar til skipulagsstofnunar til afgreiðslu og staðfestingar (aðalskipulag).

---

Sigurður Páll Harðarson  
sviðstjóri skipulags- og umhverfissviðs

Meðf.: Fylgiskjal A  
Fylgiskjal B