



**Greinargerð vegna athugasemda við tillögu að
deiliskipulagi Dalbrautarreits
2. október 2017**

ALMENNT

Samþykkt var í skipulags- og umhverfisráði 19. jan. 2017 að leggja til við bæjarstjórn að auglýsa skipulagslýsingu vegna breytinga á aðal- og deiliskipulagi Dalbrautarreits. Skipulagslýsingin var auglýst frá 26. jan. til 3. feb. og í framhaldi af auglýsingu lýsingarinnar var boðað til kynningarfundar.

Almennur kynningafundur um skipulagsáformin var auglýstur í Morgunblaðinu, Póstinum og Skessuhorni 2. febrúar 2017 og hann var síðan haldinn í sal Grundaskóla 16. febrúar sl.

Tillögur að deiliskipulagi Dalbrautarreits og breytingu á aðalskipulagi voru síðan lagðar fram 9.06.2017. Bæjarstjórn samþykkti á fundi sínum 13.06.2017 að auglýsa tillögurnar.

UMSAGNARAÐILAR UM SKIPULAGSLÝSINGU

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun Íslands, minjavörður á Vesturlandi
- Vegagerðin
- Heilbrigðiseftirlit Vesturlands
- Orkuveita Reykjavíkur (Veitur)

TENGDAR SKIPULAGSBREYTINGAR

BREYTING Á AÐALSKIPULAGI AKRANESS 2005-2018

Breytingin felst í stækkun miðsvæðis M4 til norðurs og mun svæði með blandaðri landnotkun, S87V6/A7 minnka að sama skapi. Stefnt er að þéttri blandaðri byggð þar sem miðbæjarstarfsemi verður á jarðhæð húsa við Þjóðbraut og neðst við Dalbraut.

BREYTING Á DEILISKIPULAGI DALBRAUTAR-ÞJÓÐBRAUTAR FRÁ 1988

Breytingin var auglýst tveim vikum eftir auglýsingu deiliskipulagsins og aðalskipulagsbreytingar. Breytingin felst í því að skipulagssvæðið er minnkað til samræmis við deiliskipulag Dalbrautarreits.

MEGINATRÍÐI DEILISKIPULAGSINS

Breytingin felst í að þetta byggð miðsvæðis og fjölga íbúðum með möguleika á verslunarhúsnæði og félagsstarfsemi á fyrstu hæðum.

Helstu breytingar frá gildandi deiliskipulagi (sem fellt verður úr gildi) eru :

- Stækkun skipulagssvæðisins til norðurs yfir lóð Dalbrautar 8 og skógarreit.



- Breytt stærð og hæð íbúðarhúsa með fjölgun íbúða.
- Stækkun lóðar Þjóðbrautar 1 til norðurs.

Tillagan felur einnig í sér breytingu á upphaflegu deiliskipulagi Dalbrautar-Þjóðbrautar frá 1988 þar sem skipulagssvæðið er minnkað til samræmis við stækkun skipulagssvæðis Dalbrautarreits. Sú deiliskipulagsbreyting var auglýst 3. ágúst 2017 og verður afgreidd samtímis deiliskipulagi Dalbrautarreits og breytingu á aðalskipulagi.

AUGLÝSINGARFERLI

Bæjarstjórn samþykkti 13.06.2017 að auglýsa tillögu að breytingu á Aðalskipulagi Akraness 2005-2017 vegna Dalbrautarreits skv. 31 gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Samtímis var auglýst breyting á deiliskipulagi Dalbrautarreits skv. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. sömu laga. Athugasemdafrestur við tillögurnar var frá 20. júlí til og með 7. september 2017.

ATHUGASEMDIR OG AFGREIÐSLA

Tvær athugasemdir bárust innan tilskilins frests:

1) Athugasemd dags. 26. júlí 2017 frá Berglindi Ernu Þórðardóttur og Jes Friðrik Jessen Dalbraut 15:

	Meginatriði athugasemdar	Afgreiðsla
a)	Aukið skuggavarp vegna uppbyggingar sem mun m.a. leiða til lægra endursöluverðs fasteignar.	Í umhverfisskýrslu deiliskipulagsins er gerð grein fyrir skuggavarp í grófum dráttum. Þar segir undir liðnum heilsa og vellíðan: „Skerðir útsýni til suðausturs og morgunsól í nálægri íbúðarbyggð vestan Dalbrautar.“ Í niðurstöðum segir: „Neikvæð áhrif eru helst á næstu íbúðarhús handan Dalbrautar en nýbyggingarnar breyta útsýni frá húsum og lóðum og loka sýn til fjalls. Skuggavarp er á næstu lóðir á morgnana vor og haust en ekki um hásumar.“ Lagt er til að vesturálmur Dalbrautar 6 og 8 verði lækkaðar um eina hæð, verði þriggja hæða með inndreginni efstu hæð.
b)	Vegna breytinga sem skipulagið felur í sér við Dalbraut 8 mun útsýni skerðast í átt til Akrafjalls.	Tveggja og þriggja hæða byggingar austan Dalbrautar munu skerða útsýni til fjalls til jafns við hærri byggingar. Sjá einnig lið a).
c)	Skoðað verði rask á lóðum í næsta nágrenni við þau uppbyggingaráform sem fyrirhuguð eru á Dalbrautarreit.	Vísað til Skipulags- og umhverfissviðs.
d)	Vegna aukinnar umferðar mun verða meiri hljóðmengun auk þess sem áætla má að einhver hljóðmengun muni berast frá fyrirhugaðri félagsstarfsemi á reitnum.	Dalbraut mun verða skilgreind sem 30 km gata (hámarksharði 30 km/klst.) en það mun draga úr hávaða frá umferð og er talið vega upp á móti aukinni umferð. Ekki eru sett sérstök ákvæði um ónæði frá félagsstarfsemi í deiliskipulag.



	Meginatriði athugasemdar	Afgreiðsla
e)	Skerðing á friðhelgi einkalífs vegna innsýnar frá fjögurra hæða íbúablokk sem stendur nærri.	Dregið er úr neikvæðum áhrifum með lækkun vesturálma Dalbrautar 6 og 8.
f)	Misræmi er milli tillögu og auglýsingar. Rætt um félagsstarfsstarfsemi á Dalbraut 4 í skipulagstillögunni en Dalbraut 6 í auglýsingunni.	Í auglýsingu deiliskipulagsins 20. júlí misritaðist að heimiluð yrði félagsstarfsemi á jarðhæð Dalbrautar 6 en þar átti að standa Dalbraut 4. Þessi villa var leiðrétt í auglýsingu deiliskipulags Þjóðbrautar-Dalbrautar 3. ágúst.
g)	Í fylgiskjali aðalskipulags Akranes 2005 - 2017 hefur neikvæðum áhrifum vegna útsýnis til suðausturs og morgunsól í nálægri íbúðabyggða vestan Dalbrautar verið eytt út undir liðnum Heilsa og vellíðan ef hún er borin saman við samantekt í greinargerð deiliskipulagsins án þess að breytingar hafi verið gerðar á hæð og staðsetningu nýrra húsa.	Sjá lið a)
h)	Skoðað verði að koma upp gönguljósum yfir Dalbraut milli Dalbrautar 6 og 8 í ljósi aukinnar umferðar ef skipulagsáform ganga eftir.	Þrátt fyrir aukna umferð vegna nýrrar byggðar verður afkastageta gatnakerfisins áfram í flokki A, þ.e. góð. Mikilvægt er að útfæra Dalbraut sem 30 km/klst götu þar sem umferðarhraða verður haldið í skefjum.
i)	Hæð bygginga við Dalbraut 6 og 8 samkvæmt skipulaginu séu of háar miðað við lága byggð vestan megin við Dalbraut. Ennfremur séu þær of nálægt Dalbraut þ.e. við gangstéttabrún.	Tveggja metra forgarður er milli gangstéttar við Dalbraut og fyrirhugaðra nýbygginga. Það myndi rýra yfirbragð og gæði svæðisins að færa húsin lengra inn á lóðirnar. Sjá einnig lið a)

Tillaga að afgreiðslu:

Útfærsla deiliskipulagsins tekur mið af fyrra skipulagi og almennum sjónarmiðum um uppbyggingu þéttar byggðar á miðlægum svæðum. Ný byggð mun óhjákvæmilega varpa skuggum og skerða útsýni frá nálægum húsum.

Lagt er til að vesturálmur Dalbrautar 6 og 8 verði lækkaður þannig að þær verði þriggja hæða með efstu hæð inndregna. Með breytingunni minnkar skuggavarp á nálægar lóðir verulega. Byggingarmagn er minnkað um rúmlega 700 m² og íbúðum fækkað um 8 (miðað við um 90 m² meðalstærð). Minnkunin nemur um 3,4% af heildarflatarmáli áformaðra nýbygginga skv. auglýstri tillögu.

Tillagan er í samræmi við sambærileg svæði á miðsvæðum og er svo breytt ekki talin fela í sér verulega skerðingu eða inngrip í aðstöðu nágranna og eignaréttindi. Aukið byggingarmagn á svæðinu mun hafa jákvæð áhrif á íbúapróun, húsnæðismál og atvinnulíf á Akranesi og er það vegið á móti neikvæðum áhrifum á nálæga íbúðarbyggð vestan Dalbrautar.

Dalbraut verði útfærð miðað við hámarkshraða 30 km/klst. Með því verður umferðaröryggi aukið og komið í veg fyrir hraðakstur í götunni.



2) Athugasemd dags. 31. ágúst 2017 frá stjórn FEBAN

	Meginatriði athugasemdar	Afgreiðsla
a)	Ef skipulagsáform ganga eftir sé í raun verið að rifta samkomulagi sem gert var við Feban 26.03.2014. Í samkomulaginu fólst að húsnæðið yrði þjónustumiðstöð fyrir eldri borgara sem bæði myndi rúma félagsstarf og viðburði af ýmsu tagi.	Með samningi Akraneskaupstaðar og ÞPP þann 26. mars 2014 eignaðist Akraneskaupstaður fasteignina að Dalbraut 6 á Akranesi. Eignaréttur kaupstaðarins á fasteigninni er óumdeildur og skipulagsábyrgð í höndum sveitarfélagsins. Erindum og athugasemda FEBAN hvað þetta varðar hefur verið svarað oft áður sbr. m.a. á fundi bæjarráðs með stjórn félagsins þann 11. maí 2017.
b)	Feban gerir kröfu um það að skipulagið bindi það með skýrari hætti að á jarðhæð Dalbrautar 4 verði reist félagsheimili að öðrum kosti muni félagið ekki gefa heimild til niðurrifs Dalbrautar 6.	Sjá kafla 3.3.4 í greinargerð þar sem Dalbraut 4 er skilgreind sem lóð fyrir íbúðarhús með félagsstarfsemi á jarðhæð. Ákvæðið er ótvírætt.
c)	Skipulagið gerir ráð fyrir venjulegri íbúðalofthæð á jarðhæð við Dalbraut 4. Sú lofthæð verði aukin í samræmi við þá starfsemi sem áætluð er þar. Búast má m.a. við allnokkrum salarkynnum er tengjast félagsstarfi aldraðra.	Auðvelt er að auka lofthæð jarðhæðar þannig að gólf hennar verði rétt yfir gangstéttarhæð. Þá verður gólf bílakjallara um 1,4 m lægra og skábraut niður í kjallarann lengri. Bílakjallari verður alveg niðurgrafinn og útloftunarkostir því öðru vísi en upphaflega var gert ráð fyrir. Unnt er að setja ákvæði um þennan útfærslukost í deiliskipulag og hefur hann hefur ekki áhrif á afstöðu byggingarinnar til nágretta og felur ekki í sér aukið byggingarmagn.

Tillaga að afgreiðslu:

Liðir a) og b) gefa ekki tilefni til breytinga.

Breyting á skilmálum Dalbrautar 4, kafla 3.3.4: Heimilt verði að auka lofthæð á allri jarðhæð Dalbrautar 4 þannig að gólf verði sem næst í gangstéttarhæð. Bílakjallari verði þá alveg niðurgrafinn. Skýringarmynd í greinargerð verði breytt. Breytingin felur hvorki í sér aukið byggingarmagn né hækkun húss.

SÍÐBÚIN ATHUGASEMD

Ein athugasemd barst 19. september eftir að athugasemdafresti lauk með undirskriftum 23 íbúa við Dalbraut.

3) Frá Berglindi Ernu Þórðardóttur og 22 öðrum íbúum, dagsett 6. september.

- Gert er ráð [fyrir] of hárra byggð nálægt lágrestum húsum sem fyrir eru og fyrirhugaðar byggingar eru of nálægt götunni.
- Hæð fyrirhugaðra húsa mun hafa áhrif á skuggavarp og /eða útsýni þeirra lóða er standa þeim nærri.
- Líst er áhyggjum af áhrifum gríðarlegar fjölgunar íbúa við götuna á umferðarþunga og umferðarhraða, sérstaklega fyrir gangandi vegfarendur.

Deilisk. Dalbraut Þjóðbraut
breyting Dalbrautarreitir
Mál 1405059
Dags. 2.10.2017



Akraneskaupstaður

- Velt er upp hvort skoðuð hafi verið áhrif hárra bygginga á vindstrengi.
- Líst er áhyggjum vegna áhrifa sem framkvæmdir geta haft á nærliggjandi lóðir.
- Íbúar lýsa sig almennt hlynnta uppbyggingu á svæðinu. Gerð er krafa um að uppbygging verði í takt við núverandi byggð og í sátt við íbúa.

Þar sem athugasemdin barst eftir að tilsettum athugasemdafresti lauk verður hún ekki tekin til formlegrar afgreiðslu. Athugasemdin á í meginráttum við sömu atriði og athugasemd 1) og styður við hana.

Í viðauka við greinargerðina eru skýringarmyndir sem sýna skuggavarp af nýbyggingum við Dalbraut og samanburð á auglýstri og breyttri tillögu.

Sigurður Páll Harðarson
sviðsstjóri skipulags- og umhverfissviðs

VIÐAUKI VIÐ GREINARGERÐ 2. SEPT. 2019, SAMANBURÐUR Á SKUGGAVARPI AUGLÝSTRAR TILLÖGU OG BREYTTAR.

Auglýst tillaga, Dalbraut 6 og 8 fjögurra hæða við götu



21. júní kl. 9

Breytt tillaga, Dalbraut 6 og 8 þriggja hæða við götu



21. júní kl. 9



21. júní kl. 10.30



21. júní kl. 10.30

Auglýst tillaga, Dalbraut 6 og 8 fjögurra hæða við götu

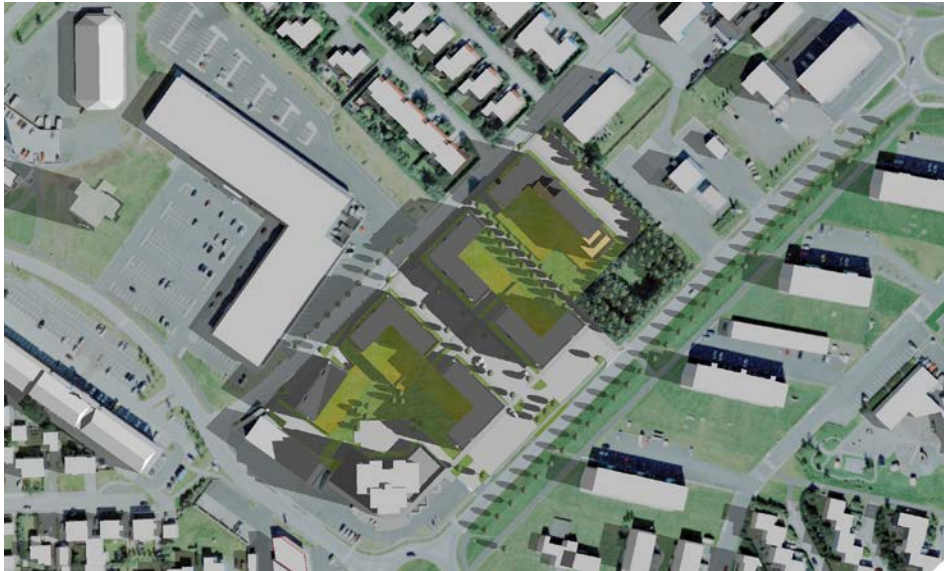


21. júní kl. 13.30, hádegi

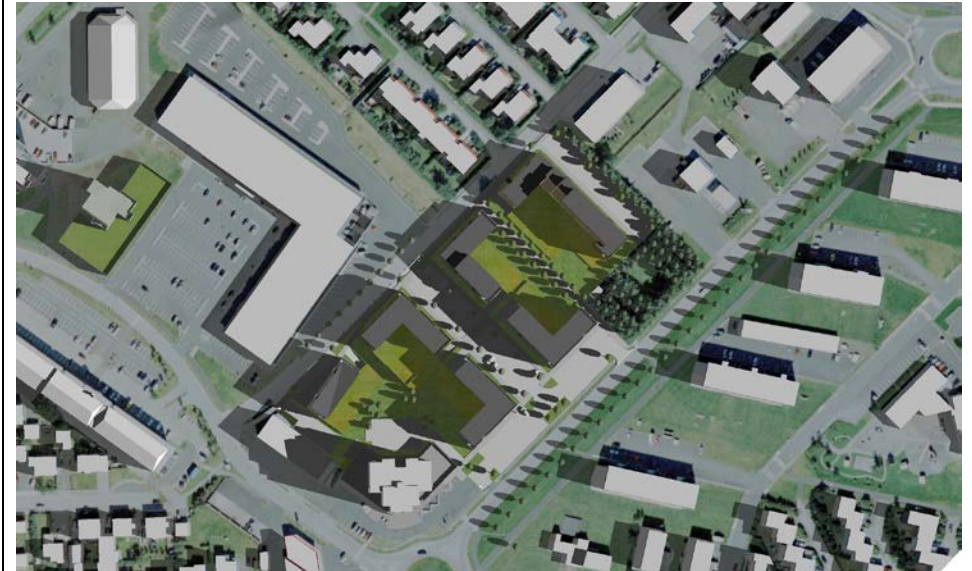
Breytt tillaga, Dalbraut 6 og 8 þriggja hæða við götu



21. júní kl. 13.30, hádegi



21. apríl/ágúst kl. 9.00



21. apríl/ágúst kl. 9.00

Auglýst tillaga, Dalbraut 6 og 8 fjögurra hæða við götu



21. apríl/ágúst kl. 10.30

Breytt tillaga, Dalbraut 6 og 8 þriggja hæða við götu



21. apríl/ágúst kl. 10.30



21. apríl/ágúst kl. 13.30, hádegi



21. apríl/ágúst kl. 13.30, hádegi

Auglýst tillaga, Dalbraut 6 og 8 fjögurra hæða við götu



21. mars/september kl. 9.00

Breytt tillaga, Dalbraut 6 og 8 þriggja hæða við götu



21. mars/september kl. 9.00



21. mars/september kl. 10.30



21. mars/september kl. 10.30

Auglýst tillaga, Dalbraut 6 og 8 fjögurra hæða við götu



21. mars/september kl. 13.30, hádegi

Breytt tillaga, Dalbraut 6 og 8 þriggja hæða við götu



21. mars/september kl. 13.30, hádegi