



Breyting **Deiliskipulag Dalbrautarreitir norðurhluta**
Málsnr. **2207011**

Greinargerð vegna athugasemda við tillögu að breytingu á deiliskipulagi Dalbrautarreits Norður

1. Auglýst deiliskipulagstillaga

Um er að ræða breytingu á deiliskipulagi Dalbrautareits á Akranesi (svæði ÍB-131 í aðalskipulagi). Breytingin á við norðurhluta svæðisins.

Gildandi deiliskipulag var samþykkt í bæjarstjórn Akraneskaupstaðar 1988.

Tvær athugasemdir bárust og ein umsögn.

2. **Kynningarferli**

Haldinn var kynningarfundur 27. maí 2024 klukkan 17:00 á Dalbraut 4

Bæjarstjórn samþykkti að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulaginu á fundi sínum 8. október 2024.

Tillagan var auglýst 09.10.2024 í Lögbirtingablaðinu, Morgunblaðinu og Skessuhorni.

3. **Athugasemdir við breytingu á deiliskipulagi**

a) **Veitur. Athugasemd dags. 27. nóvember 2024.**

Gerð er grein fyrir fyrirhugðum endurbótum og viðbótum við veitukerfi á svæðinu.

1. Gera þarf ráð fyrir lóð undir dreifistöð raforku á svæðinu í samráði við Veitur.

Svar við athugasemd:

1. Breyting á uppdrætti og greinargerð: Gert er ráð fyrir 4x5 m lóð fyrir dreifistöð raforku nyrst á svæðinu við Esjubraut að höfðu samráði við Veitur.

b) **Jón Bjarni Gíslason. Athugasemd dags. 27. nóvember 2024.**

1. Gerð er athugasemd við að athugasemdum við skipulagslýsingu hafi ekki verið svarað.
2. Gerir alvarlegar athugasemdir við neikvæð áhrif skuggavarps á Dalbraut 14 að vori og hausti.
3. Gerð er athugasemd við að gólfkvóti ný byggingar verði 90c m yfir gangstétt vegna innsýnar í hús frá Dalbraut 14 og ekki sé tekið tillit til þess. Gerð er athugasemd við að ekki sé tekið tillit til byggðarmynsturs einnar hæðar sérbýla við Dalbraut, lagt er til að húsin við Dalbraut verði tvær hæðir í stað þriggja og samræmi verði á gólfkvóta fyrstu hæðar og gólfkvóta sérbýla handan við götunnar.
4. Einnig er óskað eftir því að rannsaka áhrif af greftri á hús vestanmegin götunnar en þau eru reist á súlum sem standa á mjúkleir sem er viðkvæmur fyrir raski.

Svar við athugasemd:



Akraneskaupstaður

1. Skv. skipulagslögum eru umsögnum við skipulagslýsingu ekki svarað heldur er gögnin höfð til hliðsjónar við áframhaldandi vinnu. Samráð var haft eins og skipulagslög segja til um og var einnig send tilkynning í heimahús ásamt auglýsingu í helstu miðla til þess að kynningarfundur færi ekki fram hjá hagsmunaraðilum.
2. Gerð er grein fyrir skuggavarpri af fyrirhuguðum nýbyggingum á nálægar íbúðarlóðir í viðauka deiliskipulagsgreinargerðar. Þar er um að ræða morgunskugga vor og haust, sem þó nær ekki inn á megin útivistarhluta lóðanna. Morgunskuggi nær inn á útivistarhluta næstu lóða vestan götunnar á vetrarhelmingi ársins (september-mars). Ávallt má vænta þess að þegar breytingar eru gerðar á skipulagi eða mannvirkjum í þéttbýli geti það haft í för með sér breytingar s.s. á ásýnd, skuggavarp og útsýni. Þar sem skuggavarp verður ekki á útivistarlóðir vestan götunnar á sumarhelmingi ársins er breytingin talin óveruleg og ásættanleg í því tillit.
3. Í Aðalskipulagi Akraness var mótuð stefna fyrir svæðið og er deiliskipulagið unnið í samræmi við hana. Ef byggingarlína er færð um ca. 4.5m í þá byggingarlínu sem var, yrði svæði innan lóða milli gangstétta og bygginga sem er ekki í takt við byggingarlínu sunnar á reitnum. Þessi reitur gæti orðið einsskinnsmannsland ef ekki er leyst vel úr í hönnun byggingar og lóðar. Inngarður, sem er megin útivistarlóð íbúðarhúsanna, þrengist jafnframt um 4.5 m sem dregur úr umhverfisgæðum og byggingarmagn minkar um allt að 135 m². Færsla nýbyggingar til austurs myndi hafa óveruleg áhrif á byggðina vestan götunnar. Verið er að vinna út frá blöndun byggðar og að byggðin sé tiltölulega þétt við aðalgötur eins og Þjóðbraut og nálægt þjónustu. Í útjarði bæjarins verði svo dreifðari byggð nær sveitarfélagsmörkum. Þegar gólfhæð fyrstu hæðar verður í um 90 cm yfir gangstéttarhæð verður augnhæð sitjandi manns þar yfir augnhæð fólks á gangstétt inni framan við húsið. Þetta gefur góð áhrif á vellíðan og öryggistilfinningu þeirra sem eru inni.
4. Á ýmsum stöðum á Akranesi er það þekkt að yfirborð jarðvegs í lóðum hefur verið að síga, og hefur það aðallega verið tengt við lækun á grunnvatnsstöðu og útpornun jarðvegs. Þetta hefur átt sér stað þó engar framkvæmdir hafi verið í nágrenni lóðanna, heldur eru þetta þekktar afleiðingar uppbyggingar í þéttbýli. Umbeðin rannsókn teljum við að hefði lítinn tilgang því erfitt er að aðgreina áhrif einstakra framkvæmda frá öðrum orsökum.

c) **Andrés Ólafsson.** Athugasemd dags. 27. nóvember 2024.

Í athugasemd við deiliskipulagið er formáli þar sem framgangur málsins af sjónarhóli umsagnaraðila er rakinn.

1. Jákvæð áhrif á lífsgæði íbúa – á það við um íbúa „handan“ Dalbrautar?
2. Var niðurrif Dalbrautar 10, samkvæmt reglum/lögum.
3. Farið er fram á að áhrif vegna skuggavarps, innsýnar og útsýnisskerðingar verði metin frekar.
4. Gerð er athugasemd við samgönguhluta deiliskipulagsins og að hann verði unninn út frá stöðunni í dag og væntanlegri aukningu. Einnig verði tekið tillit til væntanlegrar aukningar frá Smiðjuvöllum og gegnumakstri þaðan.
5. Hver er staða athugunar/könnunar á áhrifum breytinga á jarðvegi „handan“ Dalbrautar/Esjuvalla?



6. Hver verða áhrif vinds (vindstrengir) á lágreistu byggðina á Dalbraut og Esjuvöllum með þéttri fjölbýlishúsabyggð?
7. Könnuð verði þau áhrif sem væntanlegar byggingar og niðurbrot bygginga geta haft á umhverfið „handan“ Dalbrautar.

Svar við athugasemd:

1. Athugasemdin gefur ekki tilefni til svars.
2. Skipulags- og umhverfiráð fór í niðurríð á Dalbraut 10 vegna ástand hússins. Staðið var að niðurrífi með hefðbundnum hætti. Varðandi niðurrif á mannvirkjum sem stendur til að rífa þá er áætlað að niðurrif verði samkvæmt lög og reglum á þeim tíma. Annars er vísað í svar Akraneskaupstað til viðkomandi dagsett 23.08.2023.
3. Ávallt má vænta þess að þegar breytingar eru gerðar á skipulagi eða mannvirkjum í þéttbýli geti það haft í för með sér skerðingu eða breytingar s.s. að breyting verði á ásýnd umhverfisins og útsýni. Óbreyttur réttur til útsýnis er ekki bundinn í lög. Gerð er grein fyrir skuggavarpi af fyrrihuguðum nýbyggingum á nálægar íbúðarlóðir í viðauka deiliskipulagsgreinargerðar. Þar er um að ræða morgnskugga vor og haust, sem þó nær ekki inn á megin útivistarhluta lóðanna. Sjá einnig svar við lið 2 í athugasemd b).
4. Áætlað er að á reitnum að heildarbyggingarmagn verði 20.040 m² og áætlaður íbúðafjöldi verði í kringum 117-154. Reiturinn er með aðgengi á Esjubraut, Þjóðbraut og Dalbraut samanlagt þrjár tengingar. Dalbraut er ekki húsagata heldur tengigata. Bílastæði á Dalbraut 10, 14 og Þjóðbraut 9 og 11 eru samtengd með innkeyrslum frá Dalbraut og Þjóðbraut og gagnkvæmum umferðarrétti um lóðirnar. Líklegt er að meirihluti umferðar verði um tengingu við Þjóðbraut. Dalbraut 16 hefur innkeyrslu frá Esjubraut.



5. Á ýmsum stöðum á Akranesi er það þekkt að yfirborð jarðvegs í lóðum hefur verið að síga, og hefur það aðallega verið tengt við lækkun á grunnvatnsstöðu og útþornun jarðvegs. Þetta hefur átt sér stað þó engar framkvæmdir hafi verið í nágrenni lóðanna, heldur eru þetta þekktar afleiðingar uppbyggingar í þéttbýli. Umbeðin



Akraneskaupstaður

rannsókn teljum við að hefði lítinn tilgang því erfitt er að aðgreina áhrif einstakra framkvæmda frá öðrum orsökum.

6. Könnun á vindáhrifum er ekki almenn forsenda í skipulagi nema þar sem sérstök ástæða er til vegna mikillar hæðar eða umfangs mannvirkja. Ekki er tilefni til sérstakra rannsókna vegna þriggja hæða bygginga eins og áformað er að byggja meðfram Dalbraut á móts við núverandi íbúðarbyggð.
7. Húsbyggjandi á hverri lóð ber ábyrgð á að hönnun og framkvæmd uppbyggingar á lóð sinni valdi ekki öðrum húseigendum tjóni. Áhrif af niðurbroti eldri mannvirkja er á ábyrgð eiganda viðkomandi mannvirkja.

Það er markmið Akraneskaupstaðar með breytingum á landnotkun á Dalbrautarreit að nýta vel byggingarmöguleika innan Þjóðveggar, njóta hagkvæmni af núverandi innviðum, styrkja og bæta bæjarmyndina og styðja við hugmyndina um 20 mínútna bæinn (sjá aðalskipulag Akraness) með þéttri og blandaðri byggð. Gert er ráð fyrir tiltölulega þéttri þriggja til fimm hæða fjölbýlishúsabyggð. Nýbyggingar meðfram Dalbraut verða tveggja hæða með inndreginni þriðju hæð. Húsin standa á 0,9 m háum sökkli og undir górdum verða bílageymslur. Hluti bílastæða verður á yfirborði. Leitast er við að álag á umhverfið vegna bílastæða verði í lágmarki. Með því að lækka byggðina að núverandi sérbýlishúsabyggð er leitast við að samræma hagsmuni beggja aðila, þ.e. nágretta og Akraneskaupstaðar.

Akranesi 04.02.2025

Greinargerð þessi var samþykkt á fundi skipulags- og umhverfisráðs
05.02.2025

Fyrir hönd Akraneskaupstaðar,

Halla Marta Árnadóttir
skipulagsfulltrúi