



Breyting á Aðalskipulagi Akraness 2005-2017

fyrir verslunar- og þjónustusvæði V2 sunnan Bárugötu.

Fjölbýlishús við Bárugötu 15.



Lýsing

Samkvæmt 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

17. febrúar 2022



Efnisyfirlit

Lýsing skipulagsverkefnis	2
Forsendur	2
Skipulagssvæðið	2
Markmið	3
Staðhættir	3
Tengsl við aðrar áætlanir	3
Landsskipulagsstefna	3
Aðalskipulag	3
Perla Faxaflóa: bæja- og húsakönnun á Skipaskaga	4
Breyting á aðalskipulagi	4
Áhrif breytingar	4
Skipulagsgögn	4
Deiliskipulag Breiðarsvæðið	4
Skipulagsferli og samráð	5



Lýsing skipulagsverkefnis

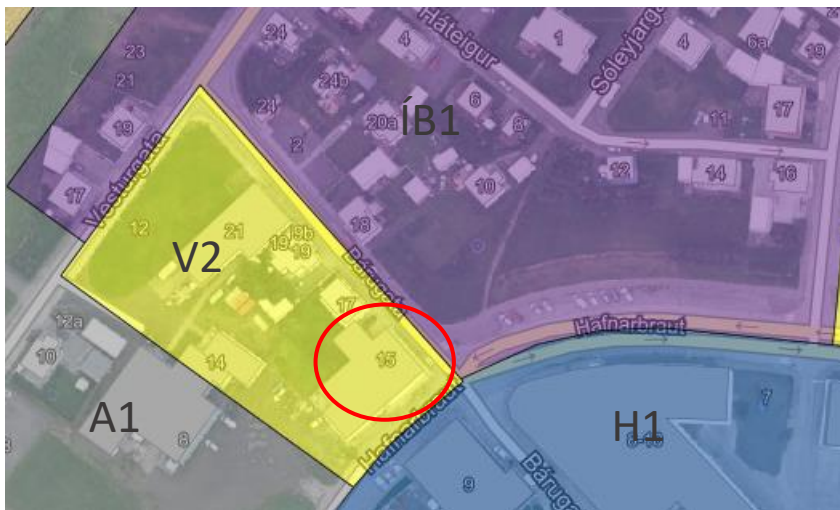
Lögð er fram lýsing að breytingu á gildandi aðalskipulagi Akranesskaupstaðar 2005-2017 í samræmi við 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Breytingin nær til lóðarinnar við Bárugötu 15 á verslunar- og þjónustusvæði V2. Áætlað er að heimila fjölbýlishús með allt að 8 íbúðum. Samhliða breytingu aðalskipulags verður gerð breyting á gildandi deiliskipulagi á svæðinu. Í deiliskipulagi verða settir fram skipulagsskilmálar er varða m.a. byggingarmagn og hæð húss. Nýtingarhlutfall verður skilgreint sem og lóðamörk en áætlað er að byggja tvær hæðir ofan á hluta núverandi húss.

Forsendur

Svæðið er í eldri hluta Akranesskaupstaðar en nokkur fækkun hefur verið á íbúum á neðri hluta Akraness síðustu ár. Mikill áhugi hefur verið á íbúðarhúsnæði í þessum elsta hluta þéttbýlisins og er þessi breyting viðleitni til að svara þeirri eftirspurn. Mikil stakkaskipti hafa verði á atvinnuumhverfi á Akranesi og hefur nú ákveðið tækifæri skapast til þess að styrkja neðsta hluta bæjarins með framboði á íbúðum.

Skipulagssvæðið

Svæði sem um ræðir (V2) er 0,7 ha að flatarmáli og innan þess eru 7 lóðir, 5 byggðar og þar af eru 2 íbúðarhús og má því segja að þarna renni saman verslunar- og þjónustusvæði og íbúðarsvæði. Ekki er þörf á breyttri landnotkun þar sem íbúðir eru heimilar á verslunar- og þjónustusvæðum í gildandi aðalskipulagi Akraness. Landnotkun á aðliggjandi svæðum er íbúðarbyggð (ÍB1), hafnarsvæði (H1) og athafnasvæði (A1) breytingin hefur ekki áhrif á aðra landnotkun.



Mynd 1. Hluti Aðalskipulags Akraness 2005-2017 sem sýnir landnotkun á svæðinu og staðsetningu breytingar.



Markmið

Markmið breytingarinnar er að heimila uppbyggingu á fjölbýlishúsi, stuðla að fjölgun íbúa í þessum hluta bæjarins. Mikil breyting hefur orðið á hvað varðar atvinnuumhverfi á svæðinu t.d. með breyttri nýtingu á þeim mannvirkjum sem áður hýstu fiskverkun og útgerð HB & Co. og síðar Brims. Uppi eru áætlanir um enn frekari breytingar á nálægum svæðum t.d. á Breiðinni.

Fjölgun íbúða á svæðinu er skref í styrkingu svæðisins þegar horft er til fjölgun íbúa og tækifæri á búsetu á neðri Skaga.

Staðhættir

Akranes hefur byggst hratt upp síðustu ár og fjölgun íbúa mikil en frá árinu 2000 til 4. ársfjórðungs 2021 fjölgaði þeim úr 5.340 í 7.830 og samfara þessu hefur verið mikil uppbygging á íbúðarhúsnæði. Bárugata er ein neðsta íbúðarhúsaátt á Akranesi og þar mætast íbúðarbyggð, verslun- og þjónusta og atvinnusvæði. Á neðri Skaga hafa mörg íbúðarhús verði ýmist flutt annað, stundum innan svæðis, eða verði rifin og hafa mörg hús við Bárugötu horfið í gegnum tíðina og íbúum þá um leið fækkað á svæðinu. Samsetning atvinnutækifæra á Akranesi hefur breyst mikið og hefur útgerð og fiskverkun dregist saman en að sama skapi hafa aðrar atvinnugreinar fyllt í skarðið og hefur fjölbreytni atvinnutækifæra aukist mikið ekki síst með Breiðinni þróunarsetri.

Tengsl við aðrar áætlanir

Landsskipulagsstefna

Í gildi er Landsskipulagsstefna 2015-2026 sem samþykkt var á Alþingi 16. mars 2016 en þar er m.a. stefna um skipulag í þéttbýli.

Í kafla 3.2 Sjálfbært skipulag þéttbýlis segir m.a. að skipulag byggðar stuðli að sjálfbærri þróun þéttbýlisstaða með þétttri, samfelldri byggð, endurskipulagningu vannýtttra svæða. Einnig kemur fram að uppbygging íbúðar- og atvinnuhúsnæðis verði í samræmi við þarfir samfélagsins á hverjum tíma og til framtíðar.

Uppbygging á íbúðarhúsnæði á þessu svæði á Akranesi stuðlar að jafnvægi byggðarinnar í nálægð við fjölmörg fyrirtæki á neðri hluta Akraness.

Aðalskipulag

Á svæðinu (V2), verslunar og þjónustusvæði í gildandi aðalskipulagi, svæði sunnan Bárugötu er því lýst með blandaðri landnotkun, hótél, verslun, þjónusta, önnur atvinnustarfsemi og íbúðir. Í skipulagsákvæðum kemur fram að engin áform séu um breytingar. Óbreytt notkun. Breytt byggingarmagn eða starfsemi verði skilgreint í deiliskipulagi. N: 0,5.

Í aðalskipulaginu kemur fram að nýtingarhlutfall sé hlutfall samanlagðs gólfplatáttar bygginga og flatarmál lands (gólfplötur/landflötur) og að nýtingarhlutfall einstakra lóða skuli ákvarða í deiliskipulagi.

Í kafla 3.3.2. Íbúðarsvæði – Þéttleiki byggðarinnar kemur fram að talsverðir uppbyggingarmöguleikar séu innan núverandi byggðar þar sem víða er unnt að nýta betur vannýttar lóðir, endurnýja byggð sem gengið hefur úr sér og endurnýta land sem þjónar ekki lengur nægilega vel upphaflegu hlutverki sínu. Þar kemur einnig fram að í gamla bænum séu möguleikar á slíkri endurnýjun byggðar og þéttingu byggðarinnar t.d. með byggingu nýrra íbúðarhúsa.

Í kafla 3.3.4. Svæði fyrir verslun og þjónustu segir m.a. að á verslunar- og þjónustusvæðum skuli fyrst og fremst gera ráð fyrir verslunum og þjónustustarfsemi sem þjónar viðkomandi hverfi. Þar sem aðstæður leyfa má gera ráð fyrir íbúðum á verslunar- og þjónustusvæðum, sérstaklega á efri hæðum bygginga.



Perla Faxaflóa: bæja- og húsakönnun á Skipaskaga

Í húsakönnun er Bárugata 15 skilgreind á byggingartímabili 1925-1949 og í fasteignaskrá er byggingarár tilgreint 1945, húsið fellur því ekki undir 29. gr. laga um menningarminjar 80/2012 um friðuð mannvirki þar sem öll hús og mannvirki sem eru 100 ára eða eldri eru friðuð. Bárugata 15 er skilgreint með varðveislugildi 2 sem einstakt hús, húsaðir og götumyndir. Áætlun er um að byggja ofan á núverandi hús, húsið verður ekki rífið og verður því áfram hluti götummyndar Bárugötu en með eitthvað breyttu útliti.

Breyting á aðalskipulagi

Breyting verður gerð á töflu í kafla 3.3.4. Svæði fyrir verslun og þjónustu (V2) þar sem tekið verður út ákvæði um nýtingarhlutfall svæðis Nh 0,5 og heimild verður fyrir fjölbýlishúsi á lóð við Bárugötu 15.

Áhrif breytingar

Áhrif breytingarinnar eru jákvæð í samfélagslegu tilliti með fjölbreyttari búsetumöguleikum á neðri hluta Akraness í nálægð við náttúruperlur og atvinnustarfsemi. Uppbyggingin er einnig þáttur í þéttingu byggðar en lítil þéttni er í þessum hluta bæjarins. Gera má ráð fyrir að umferð aukist eitthvað frá því sem er í dag en mikið hefur dregið úr umferð á svæðinu eftir lokun fjölmennra vinnustaða eins og fiskvinnslu í HB & Co o.fl. fyrirtækja sem áður störfuðu á svæðinu.

Skipulagsgögn

Lögð verður fram greinargerð með breyttum skipulagsskilmálum en ekki er gerð breyting á uppdrætti aðalskipulagsins.

Deiliskipulag Breiðarsvæðið

Gerð verður breyting á gildandi deiliskipulagi Breiðarsvæðis frá árinu 1998, skipulagsnúmer 3181, samhliða breytingu aðalskipulags. Breytingin tekur til lóðar við Bárugötu 15 þar sem gefin verður heimild fyrir fjölbýlishúsi, hækkan hluta núverandi húss um 2 hæðir.

Breyting verður gerð á greinargerð og uppdrætti deiliskipulagsins.

- Heimilað verður fjölbýlishús með allt að 8 íbúðum upp á fjórar hæðir, tvær hæðir ofan á hluta núverandi húss, efsta hæð inn dregin.
- Breyting verður gerð á hámarksnýtingarhlutfalli innan lóðarinnar.
- Fellt verður út hluti ákvæðis 3. gr. þar sem segir að aukning íbúðarbyggðar á svæðinu sé ekki heimil.
- Lóð við Bárugötu 15 verður bætt við þann hluta 5. gr. sem tiltekna eru lóðir sem takmarkast fyrir íbúðarbyggð og þá um leið tekin út úr þeim hluta þar sem tiltekna eru lóðir sem takmarkast fyrir verslana- og þjónustubyggingar.
- Heimilað verður fjölbýlishús á fjórum hæðum.
- Lóðarmörk Bárugötu 15 verða skilgreind.
- Nýtingarhlutfall lóðar nhl 2,0.
- Gert verður grein fyrir bílastæðum þar sem áætlað er 1 bílastæði á hverja íbúð.



Skipulagsferli og samráð

Breyting aðalskipulags Akraness verður í samræmi við 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og breyting á deiliskipulagi í samræmi við 43. gr. sömu laga.

Lýsingin verður send Skipulagsstofnun og öðrum umsagnaraðilum til umsagnar. Lýsingin verður einnig kynnt fyrir íbúum og öðrum hagsmunaaðilum.

Helstu umsagnaraðilar eru:

- Skipulagsstofnun
- Veitur
- Minjastofnun

Skipulagsferli

- Mars 2022: Lýsing aðalskipulagsbreytingar kynnt íbúum og send lögbundnum umsagnaraðilum.
- Apríl/maí 2022: Tillaga aðalskipulagsbreytingar lögð fyrir skipulags- og umhverfisráð og samþykkt af Bæjarstjórn til auglýsingar. Tillagan send Skipulagsstofnun til athugunar og síðan auglýst í að lágmarki 6 vikur.
- Júlí 2022: Tillaga aðalskipulagsbreytingar, að loknum auglýsingatíma, tekin fyrir í Bæjarstjórn til samþykktar.
- Júlí/ágúst 2022: Tillagan send Skipulagsstofnun til staðfestingar og auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda.

Skipulagsferlið er lagt fram með fyrirvara um breytingu.

Breyting deiliskipulags Breiðarsvæðis mun fylgja breytingu aðalskipulagsins.