



- Skýringar**
- Athafnasvæði
  - Ibúðarsvæði
  - Þjónustustofnun
  - Verslun og þjónusta
  - Miðsvæði
  - Opið svæði til sérstakra nota
  - Svæði á náttúruminjasvæði
  - Hverfisvernd í þéttbýli
  - Blönduð landnotkun
  - Hverfisvernd - einstök hús
  - Hverfisvernd - hús byggð 1920 og fyrr
  - Óbyggð svæði
  - Sjór
  - Hugsanlegt flóðasvæði (0-5 m.y.s.)
  - Þéttbýlismörk
  - Gönguleið
  - Mörk aðalskipulagsbreytingar

Gerð er breyting á Aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022, í miðhluta Borgarness, vestan Borgarbrautar, vegna fyrirhugaðs deiliskipulags fyrir Dílatanga og Borgarvog, en deiliskipulag hefur ekki verið til fyrir þessi svæði.

Á skipulagsreit fyrir Dílatanga eru hluti íbúðasvæðis Í4, íbúðasvæðin Í5 og Í6, hluti miðbæjarsvæðis M3, svæði fyrir þjónustustofnanir Þ1 og opið svæði til sérstakra nota O9 (kirkjugarður). Á skipulagsreit fyrir Borgarvog eru hlutar íbúðasvæða I1 og I4, opin svæði til sérstakra nota O1 (íþróttasvæði), O2, O3, O6, O7, þjónminjavandarsvæði L1 (Skallagrímshaugur) og skólasvæði Þ3.

Svæðin eru samtals um 30 ha að flatarmáli. Landhæð er frá fjórborði og í 20 metra hæð á klettangum, sem eru nokkrar, en byggðar lóðir eru að mestu í 5 - 15 metrum. Engar breytingar eru áformaðar á gatnakerfi eða vegtengingum. Landið er allt í eigu Borgarbyggðar.

**Stefna aðalskipulags**

Í kafla 4.21. í greinargerð aðalskipulags eru upplýsingar um nýtingarhlutfall einstakra svæða, eins og fram kemur í eftirfarandi töflu, en að öðru leyti er ekki fjallað sérstaklega um viðkomandi svæði.

**Borgarnes - skipulagsáætlun**

Landnýting	Staðsetning og lýsing	Stærð (ha)	Nýtt.hlf.	Tilv. í þéttb.uppdr.
Íbúðasvæði	Skúlagata, Egilsg., Helgug., Gunnlaugsg.	4,3	Fullbyggt	Í1
Íbúðasvæði	Kveldúlfsgata, Kjartansgata, Þorsteinsg.	7,8	Fullbyggt	Í4
Íbúðasvæði	Kveldúlfsgata	1,8	0,5	Í5
Íbúðasvæði	Dílahæð, Þórðargata	1,8	Fullbyggt	Í6
Svæði f. þjónustustofn.	Borgarbr. 65, heilsug., þjón. h & hjúkr.h.	2,1	0,44	Þ1
Svæði f. þjónustustofn.	Gunnlaugsgata, skólalóð	1,5	0,4	Þ3
Miðsvæði	Digranesg., Brúartorg, Borgarbr., Kveldúlfsg.	9,7*	0,35-1	M1
Opið svæði til sérst. nota	Íþr.svæði, fótboltavöllur, íþróttahús	5,6	0,12	O1
Opið svæði til sérst. nota	Skallagrímgarður	1,2	Ekki reikn.	O2
Opið svæði til sérst. nota	Ráðhúsgarður	1,75	Ekki reikn.	O3
Opið svæði til sérst. nota	Útivistarsvæði	0,3	Ekki reikn.	O6
Opið svæði til sérst. nota	Leiksvæði, sparkvöllur	0,2	Ekki reikn.	O7
Opið svæði til sérst. nota	Kirkjugarður	1,0	Ekki reikn.	O9

\* tala leiðrétt frá gildandi gögnum

**Takmarkanir á landnotkun / verndunarákvæði**

Í aðalskipulagi eru skilgreindar takmarkanir á landnotkun en þær ná ekki til skipulagssvæðanna, að öðru leyti en því að inn á þau nær hugsanlegt flóðasvæði, sem miðast við 5 metra hæðarlínu yfir sjávarmáli. Í Skallagrímgarði er Þjónminjasvæði (L1), Skallagrímshaugur, þar sem talið er að Egill Skallagrímsson hafi hegt fóður sinn og syni. Á svæði Borgarvogs eru hús sem falla undir hverfisvernd og eru nokkur þeirra yfir 100 ára gömul. Á svæði Dílatanga eru engin hús sem falla undir hverfisvernd og ekki er vítað um neinar minjar. Borgarvogur allur, ásamt fjörum, er á náttúruminjasvæði, en þar eru leirur og fitjar með miklu fuglalífi.

**Fyrirhugað deiliskipulag fyrir Dílatanga**

Svæðið er að mestu íbúðahverfi, sem byggt var á árunum 1963-1982 og eru þar allar gerðir íbúðarhúsa, með samtals 134 íbúðum. Að auki er lóð fyrir hjúkrunarheimili og heilsugæslu, þar sem uppbygging hefur verið allt til ársins 2011, svo og kirkjugarður Borgarness.

Með deiliskipulagi er fyrst og fremst verið að staðfesta núverandi skipulag lóða og byggðarinnar sem rísið hefur. Skoðað er hvort mögulegt er að bæta við byggingarlóðum og lóðamörk eru lagfærð í kringum hjúkrunarheimili og heilsugæslu. Gert er ráð fyrir nýjum stígum, meðal annars meðfram strönd, og tengingum við núverandi stígakerfi. Skipulag lóða við Kveldúlfsgötu, Þórðargötu og Dílahæð verður að mestu óbreytt. Við Kveldúlfsgötu er gert ráð fyrir tveimur nýjum fjölþýlishúsum. Gerð er ný lóð á svæði, sem nú tilheyrir tveimur lóðum og þær munu því minnka sem því nemur og önnur lóð, þar sem nú er opið svæði við enda Kveldúlfsgötu að Þórðargötu. Fallið verður frá skipulagi frá árinu 2007 um fjölþýlishús að Kveldúlfsgötu 29 og verður þar opið svæði að sjávarmáli, með útsýni að kirkjustaðnum Borg á Mýrum og um það mun liggja hluti samgöngustígs meðfram strönd.

Gert er ráð fyrir nýrri parhúsaloð við Þórðargötu. Lóðirnar Borgarbraut 61 og Kveldúlfsgata 2B verða sameinaðar, þar sem núverandi hús á Kveldúlfsgötu 2B (áður kartöflugeymsla) verður fjarlægð og í stað þess byggt fjölþýlishús, sem tengist húsinu á Borgarbraut 61, sem heimilt verður að stækka. Lóðin Borgarbraut 63 verður stækkuð, núverandi hús fjarlægð og í stað þess gert ráð fyrir litlu fjölþýlishúsi.

Á Brákarhlíðarreit, þar sem nú er hjúkrunarheimili, heilsugæsla og íbúðir aldraðra, eru lóðamörk færð til samræmis við mörk bygginga eða notkun svæða og mörk opinna svæða breytast. Landnotkun verður óbreytt á reitnum en gert ráð fyrir fjölgun íbúða fyrir aldraða. Deiliskipulag fyrir reitinn, frá árinu 2006, fellur úr gildi.

**Fyrirhugað deiliskipulag fyrir Borgarvog**

Á svæðinu eru lóðir grunnskóla Borgarness, íþróttasvæði, með knattspyrnuvöllum, íþróttahúsi og sundlaug, Skallagrímgarður og nokkrar íbúðagötu, sem eru að mestu fullbyggðar og nema þær um 40% af skipulagssvæðinu. Íbúðarhúsin, sem byggð voru á árunum 1916-1976, eru flest einþýlishús, en einnig eru raðhús og tveggja íbúða hús og fjöldi íbúða samtals 64. Eldra deiliskipulag fyrir lóð grunnskóla verður hluti þessa skipulags.

Meðfram Borgarvogi er gert ráð fyrir samgöngustíg, fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur, sem tengist núverandi stíg við Vesturnes og strandstíg vestan Kveldúlfsgötu og mun fylling fyrir stígin, með brú, mynda lón norðaustan við íþróttamiðstöðina. Með þessum áformum tengjast samgöngustígar, meðfram strönd, en á þeim kafla hafa vegfarendur þurft að nota leiðir um húsagötu.

**Áætluð íbúafjöldun og fjöldi nýrra íbúða**

Á undanförunum 8 árum hefur árleg meðalíbúafjöldun í Borgarnesi verið um 1,7%. Árleg breyting hefur þó verið mismunandi, frá fækkun um 0,5% í fjölgun um 3,7%. Hóflæg áætluð fjölgun gæti verið um 2% og bjartsýn áætlun 2,5%. Til ársins 2025 myndi árleg 2% aukning nema fjölgun á bílinu 40 - 45 íbúum og 2,5% aukning fjölgun á bílinu 50-60 íbúum. Ef miðað er við að meðalnýting íbúða sé 2,59 íbúar/íbúð (Hagstofa Íslands), má gera ráð fyrir að á tímabilinu 2021-2025 þurfi í Borgarnesi samtals 80-100 nýjar íbúðir, eða 16-20 íbúðir á ári. Á áðurnefndum skipulagssvæðum eru möguleikar á um 50 nýjum íbúðum en þar af eru 30 íbúðir á og við Brákarhlíðarreit, sem ætlaðar eru eldri borgurum. Áætlaðri heildarþörf fyrir nýjar íbúðir þarf því jafnframt að mæta með uppbyggingu á öðrum skipulagssvæðum og eru um það áform af hálfu sveitarfélagsins.

**Breyting aðalskipulags**

Mörk skipulagsreita breytast. Kveldúlfsgata 01l verður á reit Í5, sem minnkar vestan við kirkjugarð, þar sem verður opið svæði, en stækkar í átt að Þórðargötu. Kjartansgata og Þorsteinsgata verða á reit Í4. Reitur Þ1 stækkar bæði til norðausturs og að lóðinni Borgarbraut 61 og minnkar reitur M1 sem nemur þeirri lóð. Sýnd er fyrirhuguð lega strandstígs. Áætlað nýtingarhlutfall á lóðum er í töflu hér að neðan.

Nýtingarhlutfall lýsir nýtingu hvers svæðis í heild. Í ljósi þess getur nýting einstakra lóða innan svæðis verið meiri en uppefnið nýtingarhlutfall aðalskipulags. Nýting lóða er skilgreind sérstaklega í deiliskipulagi, ýmist með nýtingarhlutfalli eða hámarksbyggingarmagni.

**Borgarnes - skipulagsáætlun, breyting**

Landnýting	Staðsetning og lýsing	Stærð (ha)	Nýtt.hlf.	Tilv. í þéttb.uppdr.
Íbúðasvæði	Skúlagata, Egilsg., Helgug., Gunnlaugsg.	4,3	Fullbyggt	Í1
Íbúðasvæði	Kveldúlfsgata, Kjartansgata, Þorsteinsg.	5,5	Fullbyggt	Í4
Íbúðasvæði	Kveldúlfsgata	3,8	0,3-0,7	Í5
Íbúðasvæði	Dílahæð, Þórðargata	1,8	0,5-0,7	Í6
Svæði f. þjónustustofn.	Borgarbr. 65, heilsug., þjón. h & hjúkr.h.	2,5	0,44	Þ1
Svæði f. þjónustustofn.	Gunnlaugsgata, skólalóð	1,5	0,4	Þ3
Miðsvæði	Digranesg., Brúartorg, Borgarbr., Kveldúlfsg.	9,5	0,35-1	M1
Opið svæði til sérst. nota	Íþr.svæði, fótboltavöllur, íþróttahús	5,6	0,2	O1
Opið svæði til sérst. nota	Skallagrímgarður	1,2	Ekki reikn.	O2
Opið svæði til sérst. nota	Ráðhúsgarður	1,75	Ekki reikn.	O3
Opið svæði til sérst. nota	Útivistarsvæði	0,3	Ekki reikn.	O6
Opið svæði til sérst. nota	Leiksvæði, sparkvöllur	0,2	Ekki reikn.	O7
Opið svæði til sérst. nota	Kirkjugarður	1,0	Ekki reikn.	O9

**Tengsl breytingartillögu við aðrar skipulagsáætlanir**

Fyrirhuguð breyting er í samræmi við kafla 3 í Landsskipulagsstefnu 2015-2026, sem samþykkt var á Alþingi 16. mars 2016, og vísast sérstaklega í greinar 3.1. og 3.2.

**Áhrif breytingar á umhverfi og samfélag - umhverfismat**

Meginmarkmið skipulags fyrir Dílatanga og Borgarvog eru að staðfesta skipulag núverandi byggðar. Að auki eru áform um samtengingu samgöngustíga meðfram strönd sem mun bæta verulega aðgengi að svæðinu fyrir hjólandi og gangandi vegfarendur.

Ásýnd strandlengju mun breytast að því leyti að meðfram sjávarborði kemur stigur þar sem áður voru grófir brekkufláar, grjótur og sums staðar sandfjara. Við ítrekaða skoðun á staðnum virðast þessi svæði sist álitleg fyrir fuglalífi þar sem vaðfluglar eru mest í ætisleit í rökum leirum Borgarvogs. Varla getur talist að um sé að ræða rask votlendis.

Í stað 18 íbúða sem fyrirhugaðar voru á lóð Kveldúlfsgötu 29, (skv. deiliskipulagi, sem samþykkt var 12.04.2007) eru nú ráðgerðar 18-20 íbúðir á nýjum lóðum við Kveldúlfsgötu. Íbúðafjöldun á því svæði telst því af óbreyttri stærðargráðu. Fjölgun íbúða þjónar vel markmiðum um þéttingu byggðar og stuðlar að betri nýtingu samfélagsþjónustu.

Gatnakerfi er fyrir hendi og samkvæmt minnisblaði verkfræðistofunnar Línuhönnunar, dags.13.06.2006 "verður umferð um Kveldúlfsgötu langt innan við það að það hafi afgerandi áhrif á afköst götunnar eða á gatnamótin við Borgarbraut."

Fjölgun íbúða fyrir aldraða, á Brákarhlíðarreit, stuðlar að betri nýtingu á stoðþjónustu, sem þegar er fyrir hendi, bæði á viðkomandi lóðum og nærliggjandi miðbæjarsvæði.

**Skipulagsferli, kynning og samráð**

Lýsing breytingar á Aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022, fyrir Dílatanga og Borgarvog var tekin fyrir á fundi skipulags- og byggingarnefndar þ. 6. des. 2019. Lýsingin var send til umsagnar Skipulagsstofnunar, Umhverfisstofnunar, Minjastofnunar, Heilbrigðiseftirlits Vesturlands, Slökkviliðs Borgarbyggðar og Vegagerðarinnar í byrjun mars 2018. Umsagnir bárust frá öllum umsagnaraðilum og hefur verið brugðist við þeim. Lýsingin var kynnt íbúum og öðrum haagsmunaaðilum á kynningarfundum í Hjálmasklettinum í Borgarnesi þ. 4. júní 2019 og þeim gefinn kostur á að koma með umsagnir. Ábendingar og athugasemdir bárust frá þremur íbúum.

Sveitarstjórn samþykkti þ. 4. apríl 2020 að auglýsa tillöguna og var hún send til Skipulagsstofnunar. Í svari stofnunarinnar þ. 7. maí 2020 voru gerðar athugasemdir við fyrirhugaða 0,5 ha landfyllingu vegna stækkunar á íþróttahúsi og var því horfið frá henni. Að lokinni auglýsingu höfðu borist umsagnir frá Minjastofnun, þar sem eingöngu var um að ræða almennar tilvísanir í lög um menningarminjar, Slökkviliði Borgarbyggðar, Vegagerðinni og Heilbrigðiseftirliti Vesturlands, þar sem engar athugasemdir voru og loks Umhverfisstofnun, þar sem nokkrar ábendingar eru um viðbót við umhverfismat og hefur texta verið bætt í viðkomandi kafla. Tvær skriflegar ábendingar bárust frá íbúum varðandi frágang stíga og áningastaða og hefur þeim verið svarað þar sem tekið er fram að allar fyrirhugaðar framkvæmdir verði vandaðar og gerðar þannig að sem minnst rökun verði á náttúrulegu umhverfi.

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkv. 31.gr. skipulagslaga nr. 123 / 2010 var samþykkt í sveitarstjórn Borgarbyggðar þ. \_\_\_\_\_.

Sveitarstjóri Borgarbyggðar \_\_\_\_\_

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá \_\_\_\_\_ til \_\_\_\_\_

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þ. \_\_\_\_\_

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þ. \_\_\_\_\_