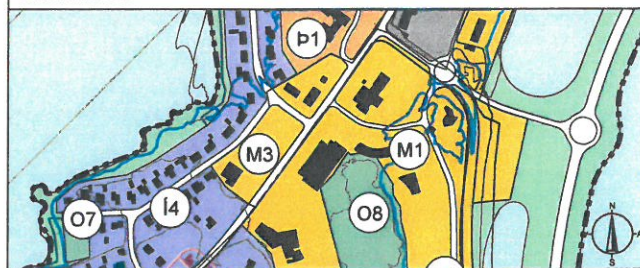




HLUTI GILDANDI ÞÉTTBÝLISUPPDRA'TTAR BORGARNESS MEÐ SÍÐARI BREYTINGUM
MKV: 1:10000

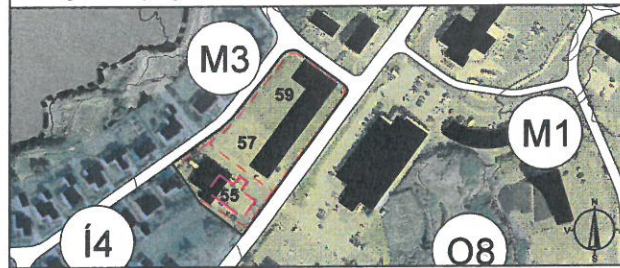


SKÝRINGAR

- (A) Athafnasvæði
- (B) Íbúðarsvæði
- (C) Þjónustustofnun
- (D) Miðsvæði
- (E) Opið svæði til sérstakra nota
- (O) Svæði á náttúruminjaskrá
- (O) Öbyggt svæði
- (O) Sjór
- (O) Hugsanlegt flóðasvæði (0-5 m.y.s)
- Þéttbýlismörk
- Stofnvegur
- Aðrir vegir
- Gönguleið

SKÝRINGARUPPDRA'TTUR

Einungis til útskýringar, ekki í mælikvarða



SKÝRINGAR

- Löðamörk
- M3 Miðsvæði
- Fyrirhugaður byggingarreitur

BREYTING Á AÐALSKIPULAGI BORGARBYGGÐAR 2010-2022

Um er að ræða óverulega breytingu Aðalskipulags Borgarbyggðar 2010-2022 sbr. 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Gerð var breyting á aðalskipulagi er varðar miðsvæði Borgarness sem var auglýst í B-deild þann 12. maí 2017 nr. 433/2017. Sú breyting fjallaði meðal annars um nýtingarhlutfall á lóðum Borgarbrautar 55, 57 og 59. Þessi breyting felur í sér að heimila aukið nýtingarhlutfall á Borgbraut 55. Þéttbýlisuppdráttur Borgarness er óbreyttur, einungis er verið að breyta greinargerð aðalskipulags. Nýtingarhlutfall á M3 svæðinu mun aukast fyrir Borgarbraut 55, fer úr 0,58 í 0,63. Byggingarmagníð er aukið úr 1193,6 m² í 1300 m², þ.e. eykst um 107 m² vegna stiga og lyftuhúss. Samhlíða þessari breytingu er einnig farið í breytingu á deiliskipulagi er varðar Borgarbraut 55, sú breyting felur í sér að breyta byggingaskilmálum, er varðar nýtingarhlutfall, hámarks brúttóflöt byggingar, hámarkshæð, fjölda íbúða og þakhalla, einnig er skipulagsuppdrætti breytt. Ekki er talið að þessi breyting sé veruleg þar sem einungis er verið að auka byggingarmagníð um 107 m² vegna stiga og lyftuhúss. Ásýnd fyrirhugaðrar byggingar breytist þannig að byggingarreitur er stækkaður sem nemur stiga og lyftuhúsi í átt að götu að norðaustanverðu. Stiga og lyftuhúsið mun standa út fyrir bygginguna sem breytir ásýnd hússins frá gildandi deiliskipulagi sem öðlaðist gildi með auglýsingu nr. 431/2007 í B-deild Stjórnartíðinda þann 14.05.2007 og breytingum á því nr. 443/2017 þann 29.05.2017 og nr. 241/2019 þann 08.03.2019 í B-deild Stjórnartíðinda. Talið er að breytingin hafi ekki neikvæð áhrif á náttúrufar í nágrenninu svo sem menningarmínjar, gróðurfar, dýralíf og/eda jarðminjar. Breytingin er óveruleg.

BREYTING Í GREINARGERÐ AÐALSKIPULAGS OG SKV. BREYTINGU Á AÐALSKIPULAGI SEM ÖÐLAÐIST GILDI ÞANN 12. MAÍ 2017 NR. 433/2017

Breyting á kafla 4.21 „Borgarnes – Skipulagsáætlun“ í greinargerð aðalskipulags og skv. breytingu á aðalskipulagi í kafla „Breyting á kafla 4.21 í greinargerð aðalskipulags „Borgarnes – Skipulagsáætlun““
Breyting er gerð á töflu í greinargerð „Skilgreind svæði“ á bls. 74, nýtingarhlutfall er aukið á M3. Ekki er sýnd taflan í heild sinni, einungis M1 og M3 í Borgarnesi.

FYRIR BREYTINGU SKILGREIND SVÆÐI

LANDNÝTING	STAÐSETNING OG LÝSING	STÆRÐ (HA)	NÝTINGARHLUTFALL	TILVÍSUN Í ÞÉTTBÝLISUPPDRA'TT
Miðsvæði	Digranesgata, Brúartorg, Borgabraut 54, 56, 60, 61 og 63 og Kveldúlfsgata 2b	5,3	0,35-1,0	M1
Miðsvæði	Borgarbraut 55, 57 og 59	0,7	0,58-2,09	M3

EFTIR BREYTINGU (breyting er feitletruð) SKILGREIND SVÆÐI

LANDNÝTING	STAÐSETNING OG LÝSING	STÆRÐ (HA)	NÝTINGARHLUTFALL	TILVÍSUN Í ÞÉTTBÝLISUPPDRA'TT
Miðsvæði	Digranesgata, Brúartorg, Borgabraut 54, 56, 60, 61 og 63 og Kveldúlfsgata 2b	5,3	0,35-1,0	M1
Miðsvæði	Borgarbraut 55, 57 og 59	0,7	0,63-2,09	M3

BREYTING Á KAFLA „TILLAGA AÐ BREYTINGU Á AÐALSKIPULAGI SBR. 1. MGR. 36. GR. SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010“ ÚR BREYTINGU Á AÐALSKIPULAGI SEM ÖÐLAÐIST GILDI ÞANN 12. MAÍ 2017 NR. 433/2017

FYRIR BREYTINGU

Á lóð Borgarbraut 55 verður nýtingarhlutfall 0,58, á Borgarbraut 57 verður nýtingarhlutfall 1,53 og á Borgarbraut 59 verður nýtingarhlutfall 2,09. Stærð miðsvæðis M1 verði eftir breytingu 5,3 ha.

EFTIR BREYTINGU (breyting er feitletruð)

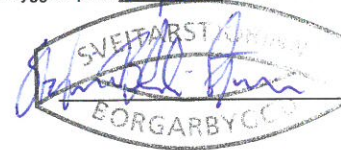
Á lóð Borgarbraut 55 verður nýtingarhlutfall 0,63, á Borgarbraut 57 verður nýtingarhlutfall 1,53 og á Borgarbraut 59 verður nýtingarhlutfall 2,09. Stærð miðsvæðis M1 verði eftir breytingu 5,3 ha.

GÁTLISTI FYRIR MAT Á ÞVÍ HVORT BREYTING GETI TALIST ÓVERULEG SKV. 2. MGR. 36. GR. SKIPULAGSLAGA

1. Hefur tillagan verulegar breytingar á landnotkun í för með sér?	Já	Nei	Óljóst	
a. Vikur tillagan verulega frá megin stefnu aðalskipulagsins?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Nei, um er að ræða að breyta nýtingarhlutfallinu úr 0,58 í 0,63.
b. Er ný landnotkunarskilgreining annars eðlis eða samræmist illa núverandi ástandi eða skilgreindri landnotkun á svæðinu? Til dæmis áform um athafna- eða iðnaðarsvæði á óbygðu landi.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ekki er verið að breyta landnotkun einungis verið að heimila aukið nýtingarhlutfall á Borgarbraut 55.
c. Eykst umfang landnýtingar verulega umfram það sem fyrir er eða fyrirhugað samkvæmt skipulagi? Til dæmis áform um verulega aukningu á byggingarmagni eða starfsemi.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Nýtingarhlutfall fer úr 0,58 í 0,63, það er að segja byggingarmagn er aukið úr 1193,6 m ² í 1300 m ² og eykst um 107 m ² vegna stiga og lyftuhúss.
d. Nýtur svæðið verndar svo sem vegna náttúru- og/eda menningarmínja?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Svæðið fellur ekki undir neina vernd.
2. Hefur tillagan áhrif á stórt svæði?	Já	Nei	Óljóst	
a. Er stækkun reits eða landfræðilegt umfang nýs landnotkunarreits verulegt? Sem viðmið má almennt líta á 3 ha sem verulega breytingu, þótt það sé háð mati hverju sinni.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Breytingin nær yfir lóð Borgarbrautar 55, stærð hennar er 2058 m ² .
b. Felur tillagan í sér ákvæði um byggingarmagn eða starfsemi sem hefur áhrif á stórt svæði?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Byggingarmagníð er aukið á Borgarbraut 55 úr 1193,6 m ² í 1300 m ² , eykst um 107 m ² , vegna stiga og lyftuhúss.
c. Er tillagan, líkleg til að hafa veruleg áhrif innan og/eda fyrir utan skipulagssvæðið? Getur til dæmis varðað umhverfisáhrif svo sem af völdum loftmengunar eða að fyrirhuguð uppbygging hafi áhrif á sambærilega landnotkun/landnýtingu annarsstaðar í sveitarfélaginu eða bein áhrif á aðliggjandi svæði.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Nei, hún mun ekki hafa áhrif þar sem um er að ræða að auka byggingarmagn vegna stiga og lyftuhúss.
3. Hefur tillagan mikil áhrif á einstaka aðila?	Já	Nei	Óljóst	
a. Er breytt landnotkun eða landnýting samkvæmt tillögunni líkleg til að hafa mikil áhrif á einstaka aðila, svo sem vegna hávaða, lyktar, titrings, ryks, ásýndar eða umferðar?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ásýnd breytist frá fyrri breytingu vegna þess að stiga og lyftuhúsið verður fyrir utan byggingar. Fyrirhugað stiga og lyftuhús fer um 2 m út fyrir núverandi byggingu á Borgarbraut 55 (sjá skýringaruppdrátt).
b. Leiðir breytt landnotkun til þess að verðmæti eða hagnýting fasteignar skerðist umfram það sem vænta má miðað við óbreytta landnýtingu eða óbreytt skipulag?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ekki er talið að verðmæti eða hagnýting fasteigna einstakra aðila mun skerðast við breytingunni.

SAMÞYKKT OG STAÐFESTING

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn Borgarbyggðar þann 14. júlí 2022



Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann _____ 2022

AUKIÐ NÝTINGARHLUTFALL Á BORGARBRAUT 55
ÓVERULEG BREYTING Á AÐALSKIPULAGI
BORGARBYGGÐAR 2010-2022



Mælikvarði 1:10000 (A3) | Dagsetning 27.06.2022 | Verkheiti a406-Borgarnes miðsvæði | Skráarheiti a406-Borgarbraut 55.dgn | Uppdráttur VP

Borgarbraut 61, 310 Borgarnes - sími 4351254
landlinur@landlinur.is - www.landlinur.is

Sigurbjörg Ósk Áskelsdóttir
Landslagsarkitekt FÍLA