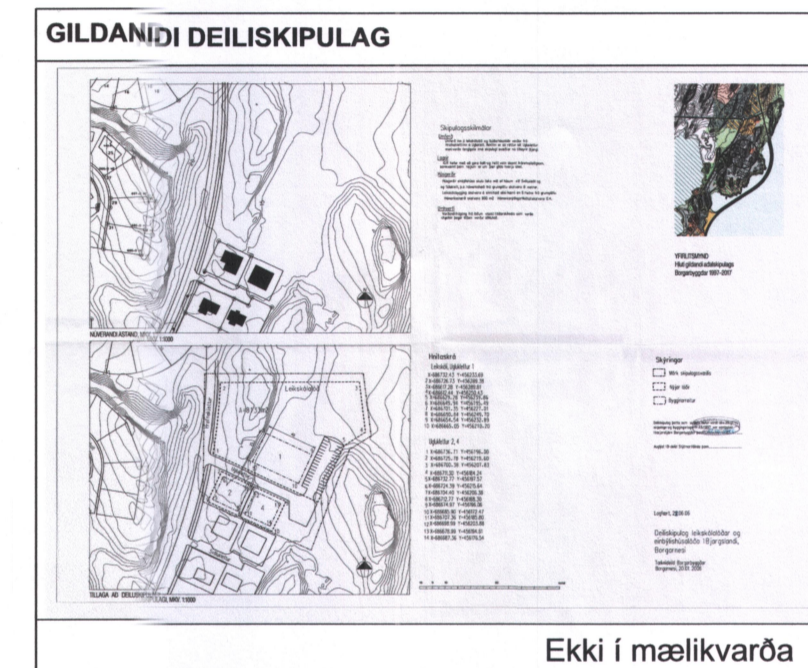
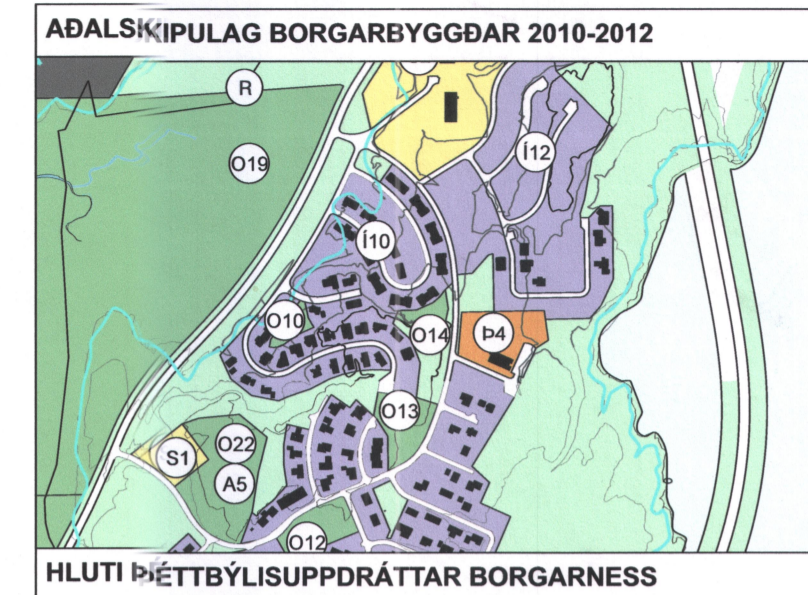


- SKÝRINGAR**
- Skipulagssvæði
 - Byggingarreitur leikskólabyggingar
 - Lóðamörk
 - P10 Bilastæði
 - Gangstétt
 - Vegur
 - Akstursstefna
 - Gróðurbelti / beð / gras
 - 1 Lóðarnúmer
 - Hnitpunktur
 - Brunahani
 - Sorpaðstaða

HNITASKRÁ ÍSNET93

Hnit	X	Y
1	361194.5559	453633.8490
2	361193.3884	453635.9636
3	361197.9215	453690.3369
4	361307.6023	453692.0719
5	361313.2338	453652.1598
6	361298.9890	453643.2702
7	361278.2926	453596.6644
8	361223.9979	453627.1253
9	361231.6762	453645.2808
10	361267.5639	453629.3461
11	361275.1712	453646.4763
12	361292.9007	453638.6033
13	361277.2916	453603.4593

X = austurhnit Y = norðurhnit
Hnit fengin af uppréttri loftmynd með 10 cm greinihæfni



SKIPULAGIÐ
Deiliskipulag leikskólalóðar og einbýlishúsalóða í Bjargslandi, Borgarnesi ólaðist gildi með auglýsingu nr. 718/2006 í B- deild Stjórnartíðinda þann 21.08.2006. Um er að ræða deiliskipulag fyrir leikskólalóð og tvær einbýlishúsalóðir við Ugluklett.

LÝSING Á BREYTINGU
Breyting á deiliskipulaginu, felur í sér breytingu á skipulagsskilmálum, byggingarskilmálum og skipulagsupprætti. Ástæða breytingar er stækkun leikskólans Uglukletts. Við stækkun leikskólans þarf að fjölga bilastæðum og til að koma þeim fyrir verða einbýlishúsalóðirnar við Ugluklett teknar út.

Nýtingarhlutfall leikskólalóðarinnar er 0,1 samkvæmt aðalskipulagi, þ.e. að heimilað byggingarmagn lóðar er 826 m². Samhlíða þessari breytingu er lögð fram breyting aðalskipulags sem kveður á um 0,17 í nýtingarhlutfall. Heimilað byggingarmagn lóðar verður þá 1404 m², þ.e. aukid um 578 m². Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er stærð leikskólalóðar 8133 m², en eftir breytingu deiliskipulags verður hún 8256 m². Afmörkun og stærð hennar samræmist þá stofnskjali lóðarinnar.

- BREYTINGAR Á UPÐRÆTTI**
- Ugluklettur 2 og 4 sem eru einbýlishúsalóðir verða feldar niður
 - Byggingarreitur leikskólabyggingar er stækkaður
 - Nýjar gangstéttar eru skilgreindar
 - Bilastæðum er fjölgað og staðsetningu breytt
 - Afmörkun skipulagsvæðis breytist á móti vestri

GREINARGERÐ
Greinargerð er felld úr gildi við gildistöku þessarar breytingar.

FYRIR BREYTINGU
Skipulagsskilmálar
Umferð
Umferð inn á leikskólalóð og íbúðarhúslóðir verður frá Hrafnaklettinn á Ugluklett. Áskilin er sá réttur að Ugluklettur muni verða tengigata inná skipulagt svæði en nú tilheyrir Bjargi.

Húsgærd
Húsgærdin einbýlishúsa skulu taka mið af húsum við Svöluklett og Súluklett, þ.e. hámarkshæð frá grunnplötu skal vera 8 metrar.
Leikskólabygging skal vera á einni hæð ekki hærr en 6 metra frá grunnplötu.
Hámarksstærð skal vera 900 m² Hámarksnýtingarhlutfall skal vera 0.4.

Umhverfi
Varðandi frágangur frá lóðum visast í lóðarskilmála sem verða útgefnir þegar lóðum verður úthlutað.

EFTIR BREYTINGU
1 SKIPULAGSSKILMÁLAR
1.1 Samgöngur
Aðkoma að leikskóla er frá Hrafnakletti og um Ugluklett. Gert er ráð fyrir einstefnu um bilastæðin og við leikskólann til þess að auðvelda inn og útakstur. Ekki er þörf fyrir snúningsplan þar sem hringakstur er til staðar. Gert er ráð fyrir 58 almennum bilastæðum og tveimur bilastæðum fyrir hreyfihlaða, almenningsbilastæðin geta nýst leikskólanum. Heimilt er að hafa hleðslustöðvar á bilastæðinu. Óheimilt er að leggja og geyma húsbíla og eftirvagna á bilastæðinu til lengri tíma. Frágangur og fjöldi bilastæða, þ.m.t. fyrir hreyfihlaða skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012. Innan skipulagssvæðisins er bióstöð fyrir almenningsgöngur við Hrafnaklett.

1.2 Gróður
Skilgreint er gróðurbelti umhverfis bilastæði. Markmið gróðurbeltis sunnan við bilastæði er til að minnka sjónræn áhrif fyrir íbúðalóðir við Svöluklett 1 og 3. Gæta skal þess að gróður skerði ekki sjónlinur umferðar.

1.3 Veitur, sorp og brunavarnir
Neysluvatn og hitaveita er á vegum Veitna ohf.
Fráveita, fráveitulagnir liggja í frárennsliðstöð og eru á vegum Veitna ohf. Ganga skal frá fráveitu sbr. byggingarreglugerð nr. 112/2012 og reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999 m.s.br.. Einnig er vísað í samþykkt nr. 296/2007 um fráveitur.
Blágrænnar lausnir, stefnt er að hafa blágrænnar lausnir fyrir bilastæðið og regnatvinnu leitt að gegndræpu yfirborði. Einnig er heimilt að hafa blágrænnar lausnir fyrir byggingar þ.e. græn þök eða leiða vatn frá þökum á gegndræpt yfirborð.
Rafmagn er fengið frá dreifikerfi RARIK.
Sorp, losun og förgun skal vera í samræmi við reglur sveitarfélagsins hverju sinni. Sorpaðstaða er skilgreind að sunnaverðri leikskólabyggingu og skal nákvæm staðsetning koma fram í lóðarhórnun.
Brunavarnir, vatn til brunavarna verður sótt úr brunahana sem er staðsettur vestan við bilastæðin, sjá skipulagsupprætti. Söfnunarsvæði vegna rýmingu leikskólans skal vera í samræmi við nýtingarætlun leikskólans hverju sinni. Brunavarnir skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012 og lög um brunavarnir nr. 75/2000.

2 BYGGINGARSKILMÁLAR
2.1 Leikskólabygging
Gert er ráð fyrir sex deilda leikskóla fyrir allt að 150 börn. Nýtingarhlutfall lóðar er 0,17 sbr. Aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022. Heimilt byggingarmagn lóðar er 1404 m².
Byggingarreitur er hnitfestur og sýndur á skipulagsupprætti. Innan byggingarrits er heimilt að byggja leikskóla, heimilt er að hafa kjallara í norðurhluta byggingar. Æskilegt sé að viðbygging leikskólabyggingar verði inndregin til þess að stækka útsvæði leikskólalóðar til suðurs.
Byggingarefni er frjálst.
Þakgerð er frjálst.

2.2 Stakstæð húsi
Heimilt er að reisa stakstæð húsi innan leikskólalóðar sem þjóna starfsemi leikskólans, utan byggingarrits. Stakstæðu húsin skulu ekki vera nær lóðamörkum enn 4 m. Heimilt er að hafa fleiri en eitt stakstætt húsi og skal telja þau með í heildar byggingarmagni lóðar.
Byggingarefni er frjálst.
Þakgerð er frjálst.

HEIMILT BYGGINGARMAGN UGLUKLETTS 1			
Núverandi stærð leikskólabyggingar (m²)	Núverandi stærð stakstæðs húss (m²)	Núverandi heildarbyggingarmagn (m²)	Ónýtt byggingarmagn á lóð (m²)
501,3	15,8	517,1	886,9

Heimild: HMS, ath. að tölur í töflu eru ekki sannreynðar.

Heildar leyfilegt byggingarmagn leikskólabyggingar (m²)	Heildar leyfilegt byggingarmagn stakstæðs húss (m²)	Leyfilegt hámarks byggingarmagn á lóð (m²)
1379	25	1404

3 ÁHRIF BREYTINGAR Á UMVERFIÐ OG SAMFÉLAG
Áhrif á umhverfið verða lítil og staðbundin. Bilastæði koma í stað íbúðalóða og verða þau mest í notkun á virkum dögum. Til að minnka vind og skerma af lóðir við Svöluklett er lagt til að það verði komið upp gróðurbelti á milli bilastæðis og lóða Svölukletts 1 og 3. Ný viðbygging leikskólans mun hafa jákvæð veðurfarleg áhrif er varðar skjól fyrir norðaustan átt. Áhrifa mun gæta sunnanvert við leikskólann og vonandi einnig fyrir íbúa við Svöluklett 1 og 3. Stækkun leikskólans hefur jákvæð hagræn áhrif fyrir Borgarnes þar sem uppbygging leikskólans og fjölgun leikskólaplássanna laðar að fjölskyldufólk til framtíðarþásetu og stuðlar þannig að fjölskylduvænu samfélagi.

4 KYNNING OG SAMRÁÐ
Sveitarstjórn samþykkti á fundi sínum þann 14. september 2023 breytingu á leikskólalóð og einbýlishúsalóð í Bjargslandi sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Kynning breytingarinnar var birt á heimasíðu sveitarfélagsins og einnig auglýst. Skilafrestur athugasemda og umsagna var frá 21. september til 3. nóvember 2023. Umsagnaraðilar voru Heilbrigðisfyrirli Vesturlands og Slökkvilið Borgarbyggðar. Brugðist hefur verið við umsögnunum. Engar athugasemdir bárust á auglýsingartíma. Breyting á deiliskipulagi var samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd, sem fer með fullnaðarafgreiðsluvald sveitarstjórnar þann 1. desember 2023. Að lokinni afgreiðslu skipulags- og byggingarnefndar skal senda tillöguna til yfirferðar Skipulagsstofnunar. Hafn Skipulagsstofnun ekki gert athugasemdir innan þriggja vikna er tillagan auglýst í B-deild Stjórnartíðinda sbr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og tekur þá deiliskipulagsbreytingin gildi. Reikna má með að það verði í byrjun árs 2024.

Ekki í mælikvarða

KYNNING OG SAMÞYKKT
Deiliskipulagsbreyting þessi hefur verið auglýst skv. 1. mgr. 43. gr skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá 21. september til 3. nóvember 2023 og var samþykkt af skipulags- og byggingarnefnd þann 1. desember 2023 sem fer með fullnaðarafgreiðsluvald sveitarstjórnar.



Samþykkt deiliskipulagsbreyting var auglýst í B- deild Stjórnartíðinda þann _____ 2024

BREYTING Á DEILISKIPULAGI LEIKSKÓLALÓÐAR OG EINBÝLISHÚSALÓÐA Í BJARGSLANDI, BORGARNESI

landlinur

Dagsetning Mælikvarði Verkhelti Skráarheiti Uppdráttur
08.09.2023 1:1000 (A2) d1376-Ugluklettur d1376-Ugluklettur.dgn VP
20.11.2023 Byggingarreitur einfaldaður, kafar 1.3 er varðar brunavarnir og 4 Kynning og samráð uppfærir í samræmi við umsagnir.
04.12.2023 Kynning og samþykkt uppfært

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

Sigurður Ósk Áskelsdóttir
Landslagsarkitekt FÍLA