



BORGARBYGGÐ



Tillaga að breytingu á Aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022

LÝSING

**Nýtingarhlutfall göturreits á miðsvæði Borgarness,
Borgarbraut 55, 57 og 59**

Samþykkt í sveitarstjórn Borgarbyggðar

1. Lýsing á tillögu að skipulagsbreytingu sbr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

Fyrirhugað er að breyta aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022 í Borgarnesi fyrir götoreit innan miðsvæði Borgarness M. Innan miðsvæðis verður skilgreindur götoreitur þannig að úr verði tveir miðsvæðisreitir M1 og M2. Nýr reitur M2 er 0,7 ha að stærð og nær til lóðanna Borgarbrautar 55, 57 og 59. Nýtingahlutfall fyrir reit M2 verði 0,58-2,09. Stærð miðsvæðis M1 verði eftir breytingu 5,3 ha. Nýtingarhlutfall M1 verði óbreytt.

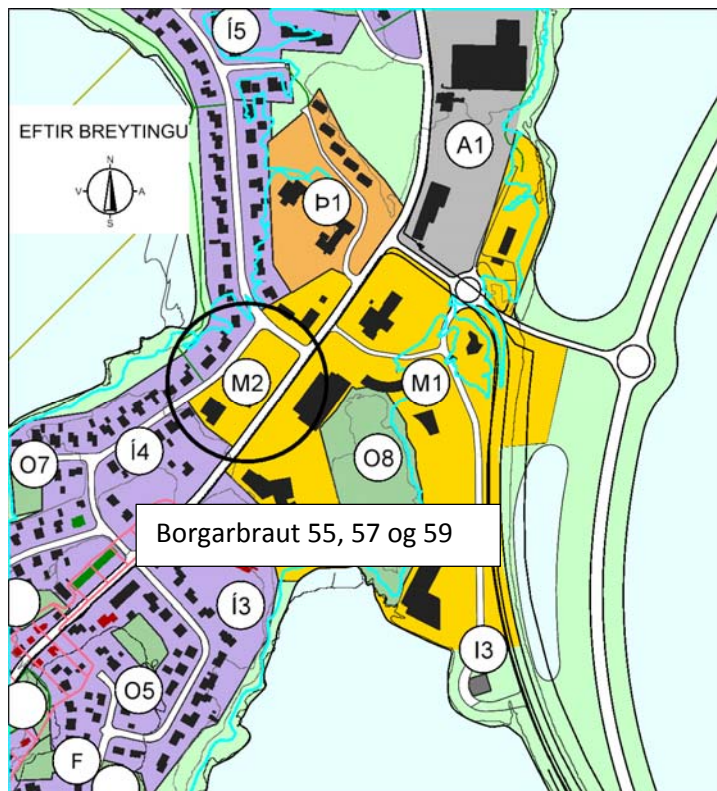
Ástæða breytingar er að fyrirhugað er að reisa byggingar sem munu hýsa verslunar- og þjónustustarfsemi, meðal annars hótélrekstur og litlar íbúðir, sem krefjast hærra nýtingarhlutfalls.

Götoreitur M2 er í eigu sveitarfélagsins Borgarbyggðar. Breyting verður gerð á skipulagsupprætti og kafla 4.21 í greinargerð aðalskipulags.

Tafla greinargerðar í kafla 4.21 verði eftir breytingu eins og hér segir:

Landnýting	Staðsetning og lýsing	Stærð (ha)	Nýtingarhlutfall	Tilvísun í þéttbýlisupprátt
Miðsvæði	Digranesgata, Brúartorg, Borgarbraut 54, 61, Kveldúlfsgata	5,3	0,35-1,0	M1
Miðsvæði	Borgarbraut 55, 57 og 59	0,7	0,58-2,09	M2

Aðalskipulag Borgarbyggðar 2010-2022, Borgarnes, eftir breytingu

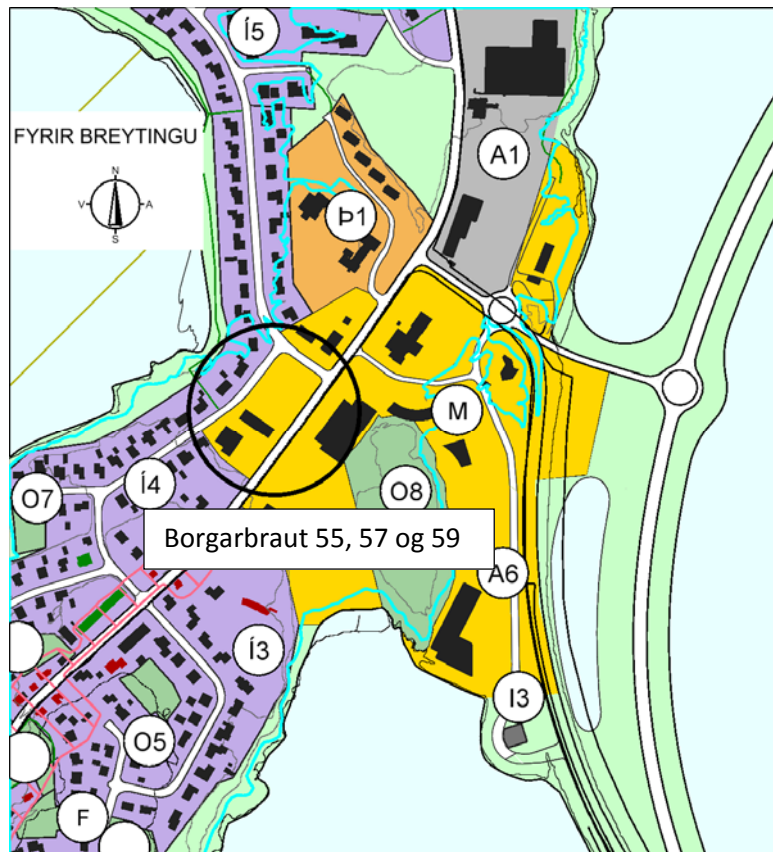


2. Núverandi skipulagsáætlanir

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi kafla 4.21 fyrir miðsvæði M í Borgarnesi er nýtingarhlutfall einstakra lóða eða götureita 0,35-1,0.

Landnýting	Staðsetning og lýsing	Stærð (ha)	Nýtingarhlutfall	Tilvísun í þéttbýlisupprátt
Miðsvæði	Digranesgata, Brúartorg, Borgarnesbraut 54, 55- 61, Kveldúlfsgata	6,0	0,35-1,0	M

Aðalskipulag Borgarbyggðar 2010-2022, Borgarnes, fyrir breytingu



Auglýsing nr. 2007/431 í B-deild Stjórnartíðinda staðfesti gildistöku deiliskipulags fyrir Borgarbraut 55-59. Í því er gert ráð fyrir atvinnustarfsemi á jarðhæð og íbúðum á efri hæðum bygginga auk opinna bílageymslu á tveimur pöllum fyrir samtals 68 bíla. Nýtingarhlutfall á götureitnum er skv. deiliskipulagi 1,15 og eru þá bílageymslur ekki teknar með í útreikningi nýtingarhlutfalls.

3. Forsendur og rökstuðningur fyrir breytingartillögu

Í kjölfar vaxtar í ferðaþjónustu eykst eftirspurn eftir gistingu í Borgarnesi. Þá hefur eftirspurn eftir litlum íbúðum aukist, sérstaklega meðal aldraðra og einstaklinga. Uppbygging íbúðarhúsnæðis í Borgarnesi hefur aðallega verið á stærri fasteignum. Á Borgarbraut 55 er athafnastarfsemi og verslun, en enginn

rekstur hefur verið á lóðum Borgarbrautar 57 og 59 undanfarið. Byggingar sem þar stóðu voru fjarlægðar eftir að rekstri var hætt. Talin er þörf á að auka nýtingahlutfall á reitnum til þess að tryggja að uppbygging verði arðbær og rými þá starfsemi sem er fyrirhuguð.

4. Áhrif breytingar á samfélag og umhverfi

Tillagan felur í sér að byggingarmagn á reitnum muni aukast. Gera má ráð fyrir aukinni umferð á Borgarbraut en ekki er reiknað með aukinni umferð á Kveldúlfsgötu eða Kjartansgötu. Talið er jákvætt að breytingin leiðir af sér uppbyggingu minna íbúðarhúsnæðis sem skortur er á í sveitarfélaginu. Rekstur nýs gististaðar hefur jákvæð hagræn og félagsleg áhrif á samfélag þar sem hann leiðir af sér fjölgun starfa innan verslun- og þjónustugeirans. Hátt nýtingarhlutfall er aftur á móti neikvætt gangvart nálægu íbúðahverfi er varðar skuggavarp og vind. Breytingin hefur ekki áhrif á náttúruferi.

5. Skipulagsferli, kynning og samráð

Leitað verður umsagnar lýsingar breytingartillögu hjá eftirtöldum aðilum: Skipulagsstofnun, Vegagerðinni, Umhverfisstofnun, Heilbrigðiseftirlit Vesturlands og öðrum hagsmunaaðilum í október 2016. Gert er ráð fyrir að aðalskipulagsbreyting fyrir Miðsvæði M í Borgarnesi verði kynnt íbúum í desember 2016 og tillagan tekin til afgreiðslu sveitarstjórnar í janúar 2017. Að lokinni umfjöllun sveitarstjórnar skal senda tillöguna til umsagnar Skipulagsstofnunar. Hafi Skipulagsstofnun ekki gert athugasemdir innan fjögurra vikna verður tillagan auglýst sbr. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.