



BORGARBYGGÐ



Landlínur
hönnun og skipulag

Tillaga að breytingu á Aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022

LÝSING

**Nýtingarhlutfall götueits á íbúðarsvæði Í5 í Borgarnesi,
Kveldúlfsgata 29**

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 göturoit innan íbúðarsvæðis Í5, Kveldúlfsgata. Nýtingarhlutfall göturoits hækkar úr 0,5 í 1,0.

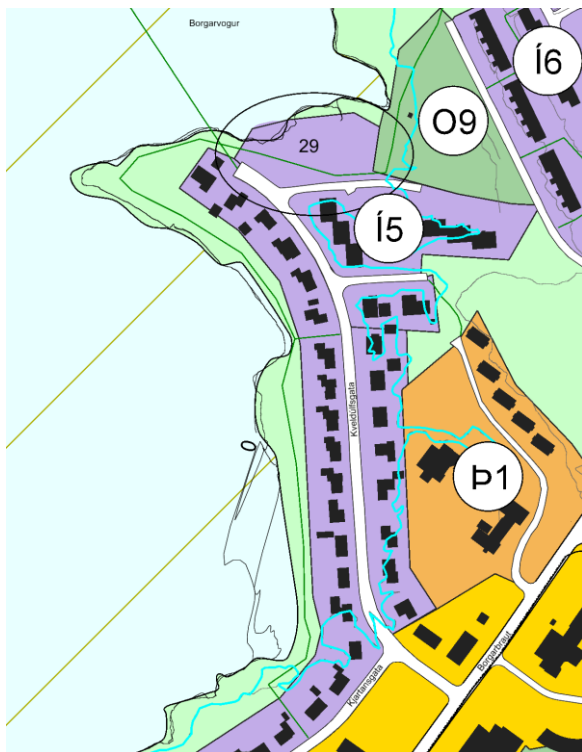
Ástæða breytingar er að fyrirhugað er að reisa fjölbýlishús með allt að 18 íbúðum, sem krefjast hærra nýtingarhlutfalls.

Göturoiturinn er í eigu einkaaðila. Breyting verður gerð á 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
Íbúðarsvæði	Kveldúlfsgata 1-28	1,45	0,5	Í5
Íbúðarsvæði	Kveldúlfsgata 29	0,3477	1,0	

Staðsetning göturoits í Aðalskipulag Borgarbyggðar 2010-2022, Borgarnes



2. Núverandi skipulagsáætlanir

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi kafla 4.21 fyrir íbúðarsvæði Í5 í Borgarnesi er nýtingarhlutfall einstakra lóða eða göturoita 0,5.

Landnýting	Staðsetning og lýsing	Stærð (ha)	Nýtingarhlutfall	Tilvísun í þéttbýlisupprátt
Íbúðarsvæði	Kveldúlfsgata	1,8	0,5	Í5

Auglýsing nr. 604/2007 í B-deild Stjórnartíðinda staðfesti gildistöku deiliskipulags fyrir Kveldúlfsgötu 29. Í því er gert ráð fyrir fjölbýlishúsi með 18 íbúðum sem skal staðsetja innan byggingarreits. Hámarkshæð húss er 10 m mælt frá gólfplötu fyrstu hæðar upp á efstu brún þaks. Þakgerð er frjál. Heimilt er að hafa kjallara. Aðlaga skal nýbyggingu stærðarhlutföllum aðliggjandi byggðar. Áætlað er eitt bílastæði fyrir hverja 75 m² íbúðarrými, þó minnst eitt bílastæði fyrir hverja íbúð, en á deiliskipulagsupprætti er gert ráð fyrir 44 bílastæðum innan lóðar. Á aðliggjandi svæði innan skipulagssvæðis er gert ráð fyrir bílastæði fyrir kirkjugarð. Aðkoma að bílastæði fjölbýlishúss er um sameiginlega innkeyrslu kirkjugarðs á lóðarmörkum og er kvöð um umferð skilgreind þar. Nýtingarhlutfall á götoreitnum er skv. deiliskipulagi 1,0.

3. Forsendur og rökstuðningur fyrir breytingartillögu

Eftirspurn eftir litlum íbúðum í Borgarnesi hefur aukist undanfarin ár en uppbygging íbúðarhúsnæðis hefur aðallega verið á stærri fasteignum. Á Kveldúlfsgötu er íbúðarbyggð með einbýlishús austan götu (oddatölur) en tví- og þrjúbýli auk fjölbýlishúss vestan götu (sléttar tölur). Á Kveldúlfsgötu 18-28 eru fjölbýlishús á þremur hæðum og kjallara og mun fyrirhugað uppbygging samræmast þeirri byggð. Þörf er á að auka nýtingahlutfall á reitnum til þess að heimila þá uppbyggingu sem stefnt er að í fyrirbyggjandi deiliskipulagi lóðarinnar frá 2007.

4. Áhrif breytingar á samfélag og umhverfi

Tillagan felur í sér að byggingarmagn á reitnum muni aukast. Gera má ráð fyrir aukinni umferð á Kveldúlfsgötu sem getur verið neikvætt og skoða þarf möguleika á hraðatakmarkandi aðgerðum til að draga úr aksturshraða og slyshættu. Talið er jákvætt að breytingin leiði af sér uppbyggingu minna íbúðarhúsnæðis sem skortur er á í sveitarfélaginu. Fyrirhugað fjölbýlishús er staðsett norðan núverandi byggðar og getur haft jákvæð áhrif sem vindbrjótur í norðanátt. Áhrif skuggavarps á núverandi byggð er lítil þar sem engar byggingar eru norðan og vestan við svæðið. Skipulagssvæðið er að hluta til á landfyllingu á leirum Borgarvogs og tengist kirkjugarð Borgarness sem er einnig að hluta til á landfyllingu. Strandlengjan er nú þegar röskuð vegna uppfyllingar. Talið er að breytingin hafi ekki áhrif á náttúrufar. Ganga skal frá bökkum uppfyllingar meðfram Borgarvogi á þann hátt að það feli í sér að fjölbreytileiki plöntu og dýralífs aukist og aðgengi að fjöru sér tyggt. Gera skal ráð fyrir göngu- og hjólastíg meðfram strandlengjunni.

5. Skipulagsferli, kynning og samráð

Leitað verður umsagnar lýsingar breytingartillögu hjá eftirtöldum aðilum: Skipulagsstofnun, Vegagerðinni, Umhverfisstofnun, Heilbrigðiseftirliti vesturlands og öðrum hagsmunaaðilum í júní 2017. Gert er ráð fyrir að aðalskipulagsbreyting fyrir íbúðarsvæði Í5 verði kynnt íbúum á sumarmánuðum 2017 og tillagan tekin til afgreiðslu sveitarstjórnar í september 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.