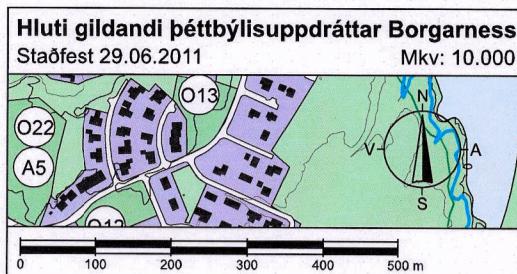
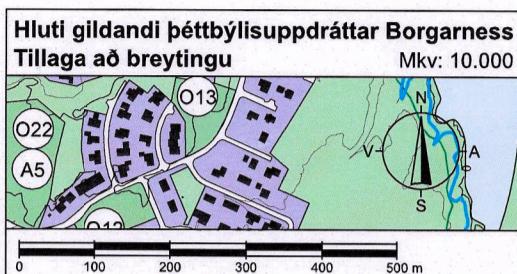


BREYTING Á LANDNOKTUN Í MÁVAKLETTI Í BORGARNESI



- Skýringar**
- (A5) Athafnasvæði
 - (I9) Íbúðarsvæði
 - (O12) Opið svæði til sérstakra nota
 - Óbyggd svæði
 - Hugsanlegt flóðasvæði (0-5 m.y.s)
 - Stofnvegur
 - Aðrir vegir
 - Gönguleið



1. Tillaga að breytingu á aðalskipulagi sbr. 1. mgr. 36. gr. skipulagslagu nr. 123/2010

Breyta á landnotkun á þéttbýlisupprátti Borgarness í Aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022. Breytingin nær til Mávakletts, þ.e. svæðis austan við Mávaklett 12 í Borgarnesi. Um er að ræða að breyta landnotkun óbyggðs svæðis í íbúðarsvæði, þannig að íbúðarsvæði íg stækkar til austurs sem nemur stærð einnar lóðar. Núverandi stærð íbúðarsvæðis er 7,8 ha en verður eftir breytingu 7,9 ha.

Samkvæmt Aðalskipulagi Borgarness var fyrirhuguð lega Hringvegar (1) rétt austan við íbúðabyggðina. Svæðið var hannað á árunum 1977 og '78, en engin deiliskipulagsáætlun er í gildi fyrir svæðið. Lóð Mávakletts 10 var tekin út í hönnunarferlinu vegna nálægðar við Hringveg (1). Í nágildandi aðalskipulagi sem staðfest var af umhverfisráðherra 29. júní 2011 er lega fyrirhugaðs Hringvegar (1) mun fjær byggðinni til austurs en í eldra aðalskipulagi. Færsla Hringvegarins gefur möguleika á að gera aftur ráð fyrir umræddri lóð.

Í maí 2021 var ákveðið að setja lóðina í úthlutun. Við nánari skoðun kom í ljós að lóðin var ekki innan landnotkunarreits íbúðarsvæðis 19 heldur innan óbyggðs svæðis og þörf að að fara í breytingu aðalskipulags. Lögð var fram lýsing breytingar aðalskipulags og hagsmunaaðilum gefin kostur á að koma með sýnar ábendingar.

Tillaga að breytingu í Aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022 – Skilgreind svæði, í töflu bls. 74 í greinargerð og varðar stærð svæðis. Aðrar breytingar eru ekki gerðar á töflu.

Skilgreind svæði

Landnýting	Staðsetning og Lýsing	Stærð (HA)	Nýtingarhlutfall	Tilvísun í Péttbýlisuppráttar
Íbúðarsvæði	Fálkaklettur, Mávklettur, Arnarklettur, Réttarholt, Austurholt	7,9	0,15-0,2	19

Nýtingarhlutfall í ofangreindri töflu fyrir svæði 19 lýsir nýtingu svæðisins í heild. Í ljósi þess getur nýting einstakra lóða innan svæðisins verið meiri en uppgefið nýtingarhlutfall aðalskipulags. Lögð er áhersla á að hönnun fyrirhugaðs einbýlishúss samræmist þá þegar byggði byggð er varðar fyrirbragð, hæð byggingar og heildar byggingarmagn lóðar. Á Mávakletti 10 verður heimilt að byggja einbýlishús á einni hæð og hámarks byggingarmagn lóðar verði allt að 200 m². Hámarks salarhæð byggingar verði 4,2 m og hámarks veghæð verði 2,7 m. Heimilt er að vera með stakstæða bílgeymslu og skal hún vera þeim megin á lóð sem liggur að Mávakletti 12 og að byggingar verði staðsettar í nyri hluta lóðar.

2. Tengsl breytingarinnar við aðrar skipulagsáætlunar

Landsskipulagsstefna

Fyrirhuguð breyting aðalskipulags samræmist Landsskipulagsstefnu 2015-2026. Má þar helst nefna að Landsskipulagsstefna leggur áherslu á að skipulag byggðar og þróun þéttbýlis stuðli að samkeppnishæfni og poli samfélags í einstökum landshlutum og á landinu í heild. Einnig að skipulag byggðar stuðli að sjálfbærri þróun þéttbýlisstaða með þétri, samfeldri byggð, endurskipulagningu vannýtra svæða og efplingu nærsamfélags. Uppbygging íbúðar- og atvinnuhúsnaðis verði í samræmi við þarfir samfélagsins á hverjum tíma og til framtíðar.

Fyrirhuguð breyting aðalskipulags felur þetta einmitt í sér.

Aðalskipulag

Samkvæmt gildandi Aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010 – 2022 nær breytingin einungis yfir tvö landnotkunarreiti; íbúðarsvæði 19 og óbyggð svæði.

Í skipulaginu er mörkuð sú stefna að Borgarnes anni eftirspurn eftir íbúarlöðum með fjölbreyttu lóðaúrvali.

Óbyggð svæði eru sýnd á samþykktum þéttbýlisupprátti Borgarness í Aðalskipulagi Borgarbyggðar, en ekki skilgreind nánar í greinargerð að öðru leyti en því að vísað er í skipulagsreglugerð nr. 400/1998.

Deiliskipulag

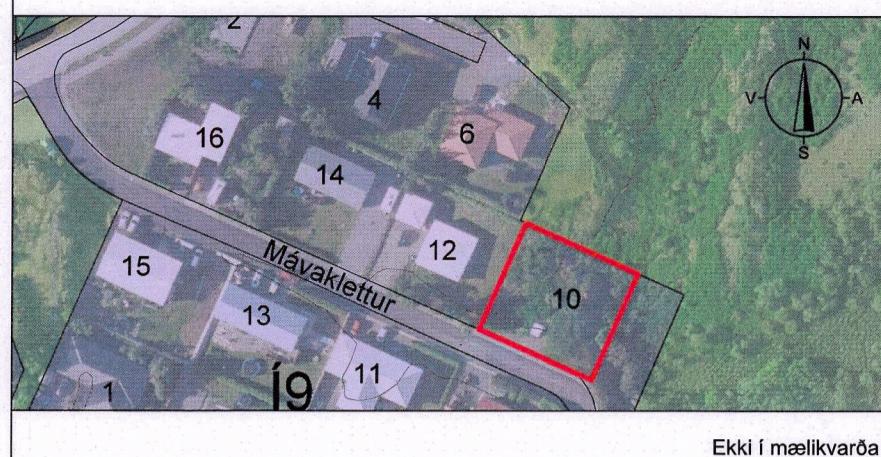
Engin deiliskipulagsáætlun er í gildi á svæðinu. Til eru tillögur frá árunum 1977 og 1978 að skipulagi á svæðinu, en engar í gildi.

3. Forsendur og rökstuðningur fyrir breytingartillögu

Gera þarf breytingu á Aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022 vegna fyrirhugaðrar úthlutunar lóðar Mávakletts 10 í Borgarnesi. Að mati sveitarstjórnar er talin þörf að auka framboð á fjölbreyttum íbúðahúsalóðum, þar á meðal einbýlishúsalóðum. Skoðuð voru svæði innan byggða hverfa, hvar mögulegt væri að setja inn síkar lóðir, Mávklettur 10 er fyrirmyndað dæmi um sílka einbýlishúsalóð. Pað er jákvætt frá umhverfis og hagrænum sjónarmiðum að bæta við lóð í þegar byggðu hverfi þar sem allir innviðir eru til staðar, þ.e.

BREYTING Á AÐALSKIPULAGI BORGARBYGGÐAR 2010-2022

Skýringaruppráttur



Skýringar

- Íbúðarsvæði
 - Óbyggd svæði
 - Fyrirhuguð lóðamörk Mávakletts 10
- gatna- og veitukerfi.

4. Áhrif breytingar á samfélag og umhverfi

Um er að ræða einungis fjölgun um eina lóð í nú þegar byggðu hverfi, umhverfisáhrifin eru talin minni háttar þar sem innviðir eru til staðar, þ.e. gatna- og veitukerfi. Breytingin hefur jákvæð félagsleg og hagræn áhrif á samfélagið. Uppbygging á lóð Mávakletts 10 mun ekki valda miklu skuggavarpi á nágrannalóð, en það verður skoðað betur í deiliskipulagi eða grenndarkynningu byggingar. Staðsetning byggingar þarf þó að taka mið að landi í kring og aðkomu viðbragðsaðila.

5. Skipulagsferli, kynning og samráð

Lýsing breytingar á Aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022 fyrir Mávaklett, var tekin fyrir á fundi sveitarstjórnar þann 14. október 2021. Leitað var umsagnar lýsingar breytingartillögu hjá eftirtoldum aðilum: Skipulagsstofnun, Vegagerðinni, Umhverfisstofnun, Minjastofnun Íslands, Slökkviliði Borbarbyggðar og Heilbrigðiseftirliti Vesturlands í október 2021. Lýsingin var auglýst þann 20. október til 1. nóvember 2021, á heimasíðu sveitarfélagsins www.borgarbyggd.is og skipulagslysingin var til sýnis í Ráðhúsi Borgarbyggðar, þar sem íbúar og hagsmunaaðilar voru hvattir til að kynna sér lýsinguna og senda inn ábendingar. Umsagnir bárust frá Skipulagsstofnun, Umhverfisstofnun, Minjastofnun Íslands, Slökkviliði Borgarbyggðar og Vegagerðinni. Umsagnir kölluðu ekki á viðbrögð að undanskildri umsögn Skipulagsstofnunar. Einnig bárust ábendingar frá húseigendum á Mávakletti 9, 11, 12 og 13. Reynt hefur verið að bregðast við ábendingum nágranna á þá leið að sett eru fram skýr skipulagsákvæði, lagt til að bilgeymsla sé þeim megin á lóð sem liggur að Mávakletti 12 og að byggingar verði staðsettar í nyri hluta lóðar.

Tillaga aðalskipulagsbreytingar var kynnt íbúum og öðrum hagsmunaaðilum á þann hátt að aðilum gafst tækifæri á að panta tíma hjá skipulagsfulltrúa á auglýsingartíma tillögunar. Sveitarstjórn samþykkti tillögu breytingar aðalskipulags til auglýsingar á fundi sínum þann 11. nóvember 2021. Tillagan var auglýst frá 24. nóvember 2021 til og með 6. janúar 2022. Leitað var umsagnar Minjastofnunar Íslands, Veitna, Umhverfisstofnunar, Vegagerðarinnar, Slökkviliðs Borgarbyggðar og Heilbrigðiseftirlits Vesturlands á auglýstri tillögu. Umsagnir bárust frá öllum aðilum og höfðu ekki áhrif á auglýsta tillögu. Athugasemdir bárust frá nágrönum. Það er mat sveitarfélagsins að innsendar athugasemdir hafi ekki áhrif á auglýsta tillögu. Að auglýsingartíma liðnum var tillagan tekin fyrir í sveitarstjórn til samþykktar og reikna má með að það verði í janúar 2022. Að lokinni afgreiðlu sveitarstjórnar skal senda tillöguna til Skipulagsstofnunar, hafi Skipulagsstofnun ekki gert athugasemdir innan fjögurra vikna verður tillagan auglýst sbr. 1. mgr. 36. gr. skipulagslagu nr. 123/2010. Aðalskipulagsbreytingin tekur gildi þegar staðfesting skipulagsins hefur verið auglýst í B-deild Stjórnartíðina, reikna má með að það verði í byrjun árs 2022.

6. Samþykkt og staðfesting

Aðalskipulagsbreytingi þessi sem auglýst hefur verið skv. 31. gr. skipulagslagu nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn Borgarbyggðar þann 13.01. 2022.

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá 24. nóvember 2021 til og með 6. janúar 2022 og staðfest af Skipulagsstofnun þann 2022.

Auglýsing um gildistöku aðalskipulagsbreytingin var birt í B-deild Stjórnartíðina þann 2022.

BREYTING Á LANDNOKTUN Í MÁVAKLETTI Í BORGARNESI - BREYTING Á AÐALSKIPULAGI BORGARBYGGÐAR

Landlinur

Mælikvarði 1:10000 (A3) Dagsetning 7.12.2021 Verkheiti a406-Mávklettur Skrárheiti a406-Mávklettur.dgn Uppdráttur V/P

11.1.2022 Kafla 1, 3, 4 og 5 breytt eftir auglýsingu tillögunnar.