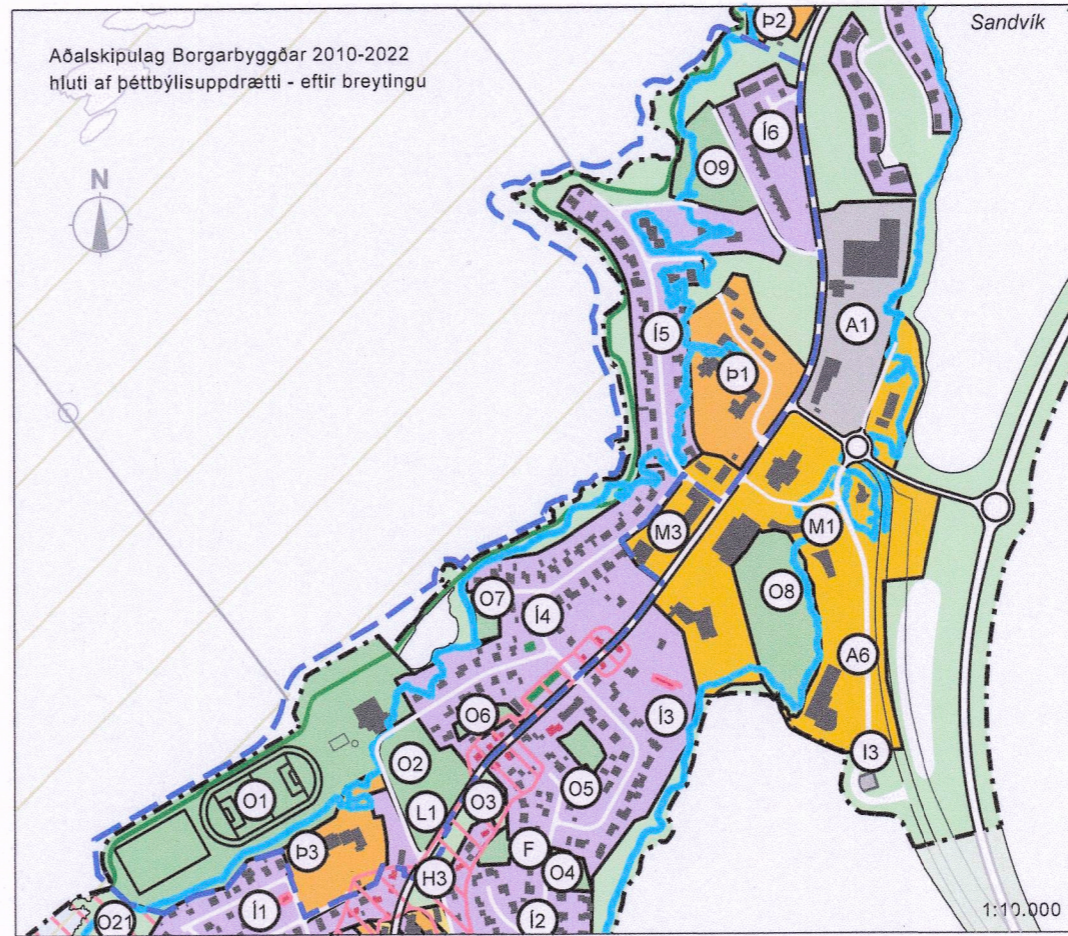
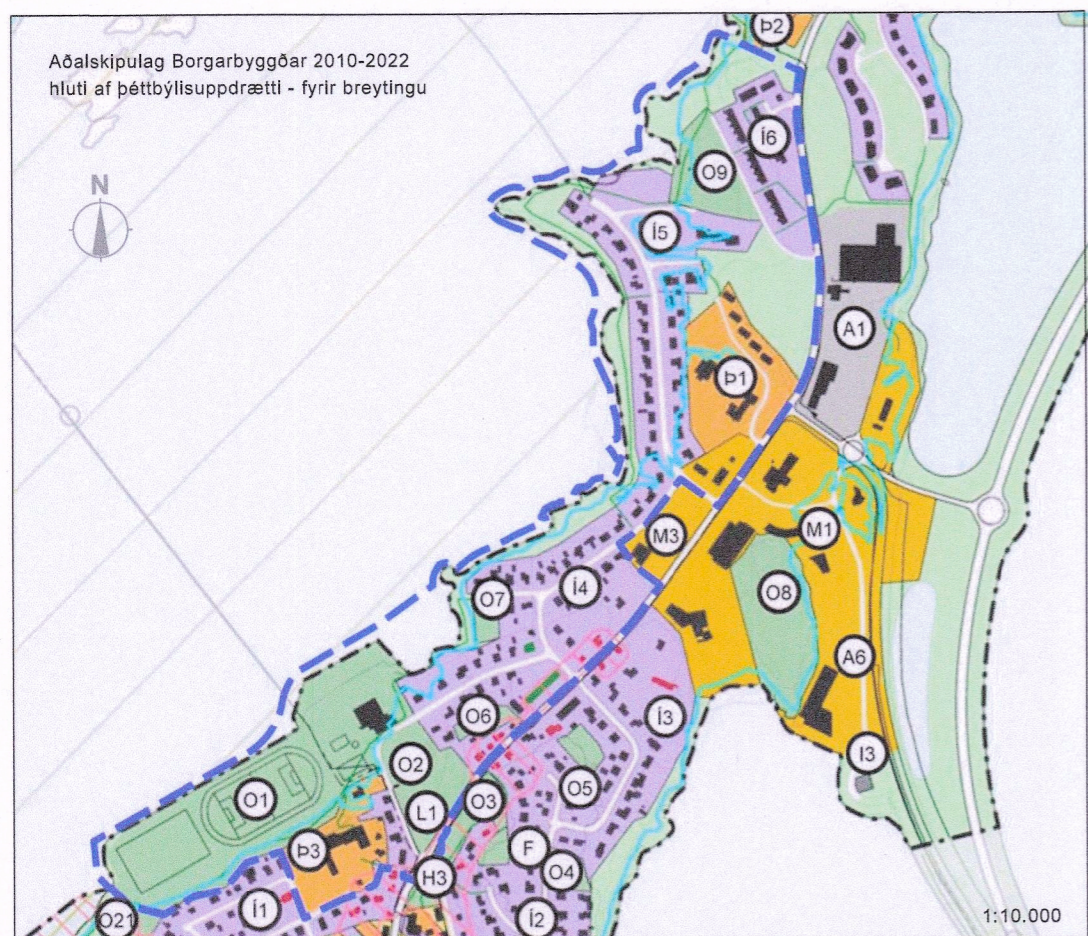


Aðalskipulag Borgarbyggðar 2010-2022 - Dílatangi og Borgarvogur, Borgarnesi, breyting



Gerð er breyting á Aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022, í miðhluta Borgarness, vestan Borgarbrautar, vegna fyrirhugaðs deiliskipulags fyrir Dílatanga og Borgarvog, en deiliskipulag hefur ekki verið til fyrir þessi svæði.

Á skipulagsreit fyrir Dílatanga eru hluti íbúðarsvæðis I4, íbúðarsvæðin I5 og I6, hluti miðbæjarsvæðis M3, svæði fyrir þjónustustofnanir P1 og opíð svæði til sérstakra nota O9 (kirkjugarður). Á skipulagsreit fyrir Borgarvog eru hlutar íbúðarsvæða I1 og I4, opín svæði til sérstakra nota O1 (ípróttasvæði), O2, O3, O6, O7, þjóðminjaværndarsvæði L1 (Skallagrímshaugur) og skólasvæði P3.

Svæðin eru samtals um 30 ha að flatarmáli. Landhæð er frá fjóruborði og í 20 metra hæð á klettubungum, sem eru nokkrar, en byggðar lóðir eru að mestu í 5 - 15 metrum. Engar breytingar eru áformaðar á gatnakerfi eða vegtengingum. Landið er allt í eigu Borgarbyggðar.

Stefna aðalskipulags

Í kafla 4.21. í greinargerð aðalskipulags eru upplýsingar um nýtingarhlutfall einstakra svæða, eins og fram kemur í eftirfarandi töflu, en að öðru leyti er ekki fjallað sérstaklega um viðkomandi svæði.

Borgarnes - skipulagsáætlun

Landnýting	Staðsetning og lýsing	Stærð (ha)	Nýt.hlf.	Tilv. í þéttb. uppdr.
Íbúðarsvæði	Skúlagata, Egilsg., Helgug., Gunnlaugsg.	4,3	Fullbyggt	I1
Íbúðarsvæði	Kveldúlfsgata, Kjartansgata, Þorsteinsg.	7,8	Fullbyggt	I4
Íbúðarsvæði	Kveldúlfsgata	1,8	0,5	I5
Íbúðarsvæði	Dílahæð, Þórðargata	1,8	Fullbyggt	I6
Svæði f. þjónustustofn.	Borgarbr. 65, heilsug., þjón. h & hjúkr.h.	2,1	0,44	P1
Svæði f. þjónustustofn.	Gunnlaugsgata, skólalóð	1,5	0,4	P3
Miðsvæði	Digranesg., Brúartorg, Borgarbr., Kveldúlfsg.	9,7*	0,35-1	M1
Opíð svæði til sérst. nota	Ípr.svæði, fótboltavöllur, ípróttahús	5,6	0,12	O1
Opíð svæði til sérst. nota	Skallagrímshárgarður	1,2	Ekki reikn.	O2
Opíð svæði til sérst. nota	Ráðhúsgarður	1,75	Ekki reikn.	O3
Opíð svæði til sérst. nota	Útivistarsvæði	0,3	Ekki reikn.	O6
Opíð svæði til sérst. nota	Leiksvæði, sparkvöllur	0,2	Ekki reikn.	O7
Opíð svæði til sérst. nota	Kirkjugarður	1,0	Ekki reikn.	O9

* tala leiðrétt frá gildandi gögnum

Takmarkanir á landnotkun / verndunarákvæði

Í aðalskipulagi eru skilgreindar takmarkanir á landnotkun en þær ná ekki til skipulagssvæðanna, að öðru leyti en því að inn á þau nær hugsanlegt flóðasvæði, sem miðast við 5 metra hæðarlínu yfir sjávarmáli. Í Skallagrímshárgarði er þjóðminjasvæði (L1), Skallagrímshaugur, þar sem talið er að Egill Skallagrímsson hafi heygt föður sinn og syni. Á svæði Borgarvogs eru hús sem falla undir hverfisvernd og eru nokkur þeirra yfir 100 ára gömul. Á svæði Dílatanga eru engin hús sem falla undir hverfisvernd og ekki er vitað um einar minjar. Borgarvogur allur, ásamt fjórum, er á náttúruinjaskrá, en þar eru leirur og fitjar með miklu fuglalífi.

Fyrirhugað deiliskipulag fyrir Dílatanga

Svæðið er að mestu íbúðarverfi, sem byggt var á árunum 1963-1982 og eru þar allar gerðir íbúðarhúsa, með samtals 134 íbúðum. Að auki er lóð fyrir hjúkrunarheimili og heilsugæslu, þar sem uppbygging hefur verið allt til ársins 2011, svo og kirkjugarður Borgarness.

Með deiliskipulagi er fyrst og fremst verið að staðfesta núverandi skipulag lóða og byggðarinnar sem risið hefur. Skoðað er hvort mögulegt er að bæta við byggingarlóðum og lóðamörk eru lagfærð í kringum hjúkrunarheimili og heilsugæslu. Gert er ráð fyrir nýjum stígum, meðal annars meðfram strönd, og tengingum við núverandi stígakerfi. Skipulag lóða við Kveldúlfsgötu, Þórðargötu og Dílahæð verður að mestu óbreytt. Við Kveldúlfsgötu er gert ráð fyrir tveimur nýjum fjölbýlishúsum. Gerð er ný lóð á svæði, sem nú tilheyrir tveimur lóðum og þær munu því minnka sem því nemur og önnur lóð, þar sem nú er opíð svæði við enda Kveldúlfsgötu að Þórðargötu. Fallið verður frá skipulagi frá árinu 2007 um fjölbýlishús að Kveldúlfsgötu 29 og verður þar opíð svæði að sjávarmáli, með útsýni að kirkjustaðnum Borg á Mýrum og um það mun liggja hluti samgöngustígs meðfram strönd.

Gert er ráð fyrir nýrri parhúsaloð við Þórðargötu. Lóðirnar Borgarbraut 61 og Kveldúlfsgata 2B verða sameinaðar, þar sem núverandi hús á Kveldúlfsgötu 2B (áður kartöflugeymsla) verður fjarlæggt og í stað þess byggt fjölbýlishús, sem tengist húsinu á Borgarbraut 61, sem heimilt verður að stækka. Lóðin Borgarbraut 63 verður stækkuð, núverandi hús fjarlæggt og í stað þess gert ráð fyrir litlu fjölbýlishúsi.

Á Brákarhlíðarreit, þar sem nú er hjúkrunarheimili, heilsugæsla og íbúðir aldraðra, eru lóðamörk færð til samræmis við mörk bygginga eða notkun svæða og mörk opinna svæða breytast. Landnotkun verður óbreytt á reitnum en gert ráð fyrir fjölgun íbúða fyrir aldraða. Deiliskipulag fyrir reitinn, frá árinu 2006, fellur úr gildi.

Fyrirhugað deiliskipulag fyrir Borgarvog

Á svæðinu eru lóðir grunnskóla Borgarness, ípróttasvæði, með knattspyrnuvöllum, ípróttahúsi og sundlaug, Skallagrímshárgarður og nokkrar íbúðagötu, sem eru að mestu fullbyggðar og nema þær um 40% af skipulagssvæðinu. Íbúðarhúsin, sem byggð voru á árunum 1916-1976, eru flest einbýlishús, en einnig eru raðhús og tveggja íbúða hús og fjöldi íbúða samtals 64. Eldra deiliskipulag fyrir lóð grunnskóla verður hluti þessa skipulags.

Meðfram Borgarvogi er gert ráð fyrir samgöngustíg, fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur, sem tengist núverandi stíg við Vesturnes og strandstíg vestan Kveldúlfsgötu og mun fylling fyrir stíginn, með brú, mynda lón norðaustan við ípróttamiðstöðina. Með þessum áformum tengjast samgöngustígar, meðfram strönd, en á þeim kafla hafa vegfarendur þurft að nota leiðir um húsagötu.

Áætluð íbúðafjöldun og fjöldi nýrra íbúða

Á undanförunum 8 árum hefur árleg meðalíbúðafjöldun í Borgarnesi verið um 1,7%. Árleg breyting hefur þó verið minnandi, frá fækkun um 0,5% í fjölgun um 3,7%. Hóflæg áætlun fjölgun gæti verið um 2% og bjartsyn áætlun 2,5%. Til ársins 2025 myndi árleg 2% aukning nema fjöldun á bilinu 40 - 45 íbúðum og 2,5% aukning fjölgun á bilinu 50-60 íbúðum. Ef miðað er við að meðalnýting íbúða sé 2,59 íbúðar/íbúð (Hagstofa Íslands), má gera ráð fyrir að á tímabilinu 2021-2025 purfi í Borgarnesi samtals 80-100 nýjar íbúðir, eða 16-20 íbúðir á ári. Á áður nefndum skipulagssvæðum eru möguleikar á um 50 nýjum íbúðum en þar af eru 30 íbúðir á og við Brákarhlíðarreit, sem ætlaðar eru eldri borgurum. Áætlaðri heildarþörf fyrir nýjar íbúðir þarf því jafnframt að mæta með uppbyggingu á öðrum skipulagssvæðum og eru um það áform af hálfu sveitarfélagsins.

Breyting aðalskipulags

Mörk skipulagsreita breytast. Kveldúlfsgata öll verður á reit I5, sem minnkar vestan við kirkjugarð, þar sem verður opíð svæði, en stækkar í átt að Þórðargötu. Kjartansgata og Þorsteinsgata verða á reit I4. Reitur P1 stækkar bæði til norðausturs og að lóðinni Borgarbraut 61 og minnkar reitur M1 sem nemur þeirri lóð. Sínd er fyrirhuguð lega strandstígs. Áætlað nýtingarhlutfall á lóðum er í töflu hér að neðan.

Nýtingarhlutfall lýsir nýtingu hvers svæðis í heild. Í ljósi þess getur nýting einstakra lóða innan svæðis verið meiri en uppgæfið nýtingarhlutfall aðalskipulags. Nýting lóða er skilgreind sérstaklega í deiliskipulagi, ýmist með nýtingarhlutfalli eða hámarksbyggingarmagni.

Borgarnes - skipulagsáætlun, breyting

Landnýting	Staðsetning og lýsing	Stærð (ha)	Nýt.hlf.	Tilv. í þéttb. uppdr.
Íbúðarsvæði	Skúlagata, Egilsg., Helgug., Gunnlaugsg.	4,3	Fullbyggt	I1
Íbúðarsvæði	Kveldúlfsgata, Kjartansgata, Þorsteinsg.	5,5	Fullbyggt	I4
Íbúðarsvæði	Kveldúlfsgata	3,8	0,3-0,7	I5
Íbúðarsvæði	Dílahæð, Þórðargata	1,8	0,5-0,7	I6
Svæði f. þjónustustofn.	Borgarbr. 65, heilsug., þjón. h & hjúkr.h.	2,5	0,44	P1
Svæði f. þjónustustofn.	Gunnlaugsgata, skólalóð	1,5	0,4	P3
Miðsvæði	Digranesg., Brúartorg, Borgarbr., Kveldúlfsg.	9,5	0,35-1	M1
Opíð svæði til sérst. nota	Ípr.svæði, fótboltavöllur, ípróttahús	5,6	0,2	O1
Opíð svæði til sérst. nota	Skallagrímshárgarður	1,2	Ekki reikn.	O2
Opíð svæði til sérst. nota	Ráðhúsgarður	1,75	Ekki reikn.	O3
Opíð svæði til sérst. nota	Útivistarsvæði	0,3	Ekki reikn.	O6
Opíð svæði til sérst. nota	Leiksvæði, sparkvöllur	0,2	Ekki reikn.	O7
Opíð svæði til sérst. nota	Kirkjugarður	1,0	Ekki reikn.	O9

Tengsl breytingartillögu við aðrar skipulagsáætlanir

Fyrirhuguð breyting er í samræmi við kafla 3 í Landsskipulagsstefnu 2015-2026, sem samþykkt var á Alþingi 16. mars 2016, og vísast sérstaklega í greinar 3.1. og 3.2.

Áhrif breytingar á umhverfi og samfélag - umhverfismat

Meginmarkmið skipulags fyrir Dílatanga og Borgarvog eru að staðfesta skipulag núverandi byggðar. Að auki eru áform um samtengingu samgöngustíga meðfram strönd sem mun bæta verulega aðgengi að svæðinu fyrir hjólandi og gangandi vegfarendur.

Ásýnd strandlengju mun breytast að því leyti að meðfram sjávarborði kemur stigur þar sem áður voru grófir brekkufláar, grjótur og sums staðar sandfjara. Við ítrekaða skoðun á staðnum vírbast þessi svæði sist álitleg fyrir fuglalífi þar sem vaðfluglar eru mest í ætisleit í rökum leirum Borgarvogs. Varla getur talist að um sé að ræða rask votlendis.

Í stað 18 íbúða sem fyrirhugaðar voru á lóð Kveldúlfsgötu 29, (skv. deiliskipulagi, sem samþykkt var 12.04.2007) eru nú ráðgerðar 18-20 íbúðir á nýjum lóðum við Kveldúlfsgötu. Íbúðafjöldun á því svæði telst því af óbreyttri stærðargráðu. Fjölgun íbúða þjónar vel markmiðum um þéttingu byggðar og stuðlar að betri nýtingu samfélagsþjónustu.

Gatnakerfi er fyrir hendi og samkvæmt minnisblaði verkfræðistofunnar Línuhönnunar, dags.13.06.2006 "verður umferð um Kveldúlfsgötu langt innan við það að það hafi afgerandi áhrif á afköst götunnar eða á gatnamótin við Borgarbraut."

Fjölgun íbúða fyrir aldraða, á Brákarhlíðarreit, stuðlar að betri nýtingu á stoðþjónustu, sem þegar er fyrir hendi, bæði á viðkomandi lóðum og nærliggjandi miðbæjarsvæði.

Skipulagsferli, kynning og samráð

Lýsing breytingar á Aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022, fyrir Dílatanga og Borgarvog var tekin fyrir á fundi skipulags- og byggingarnefndar þ. 6. des. 2019. Lýsingin var send til umsagnar Skipulagsstofnunar, Umhverfisstofnunar, Minjastofnunar, Heilbrigðisfirlits Vesturlands, Slökkviliðs Borgarbyggðar og Vegagerðarinnar í byrjun mars 2018. Umsagnir bárust frá öllum umsagnaraðilum og hefur verið brugðist við þeim. Lýsingin var kynnt íbúum og öðrum hagsmunaaðilum á kynningarfundum í Hjálmakletti í Borgarnesi þ. 4. júní 2019 og þeim gefinn kostur á að koma með umsagnir. Ábendingar og athugasemdir bárust frá þremur íbúum.

Sveitarstjórn samþykkti þ. 4. apríl 2020 að auglýsa tillöguna og var hún send til Skipulagsstofnunar. Í svari stofnunarinnar þ. 7. maí 2020 voru gerðar athugasemdir við fyrirhugaða 0,5 ha landfyllingu vegna stækkunar á ípróttahúsi og var því horfið frá henni. Að lokinni auglýsingu höfðu borist umsagnir frá Minjastofnun, þar sem eingöngu var um að ræða almennar tilvísanir í lög um menningarminjar, Slökkvilið Borgarbyggðar, Vegagerðinni og Heilbrigðisfirliti Vesturlands, þar sem engar athugasemdir voru og loks Umhverfisstofnun, þar sem nokkrar ábendingar eru um viðbót við umhverfismat og hefur texta verið bætt í viðkomandi kafla. Tvær skriflegar ábendingar bárust frá íbúum vardaandi frágang stíga og áningastaða og hefur þeim verið svarað þar sem tekið er fram að allar fyrirhugaðar framkvæmdir verði vandaðar og gerðar þannig að sem minnst rökun verði á náttúrulegu umhverfi.

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkv. 31.gr. skipulagslaga nr. 123 / 2010

var samþykkt í sveitarstjórn Borgarbyggðar þ. 10. maí 2021.

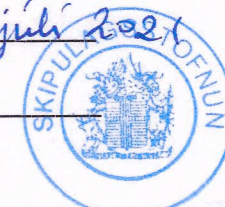
Sveitarstjóri Borgarbyggðar

[Handwritten signature]

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá 22.05.2020 til 06.07.2020

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þ. 1. júlí 2021

[Handwritten signature]



Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þ. _____