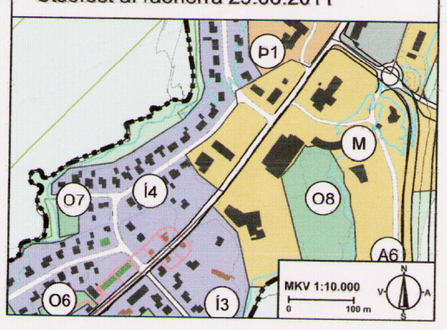
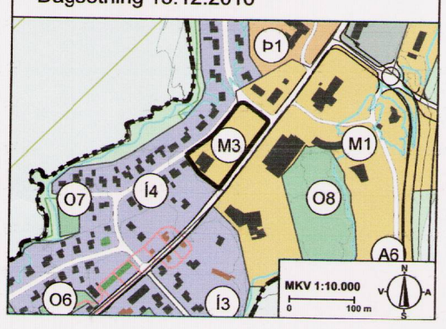
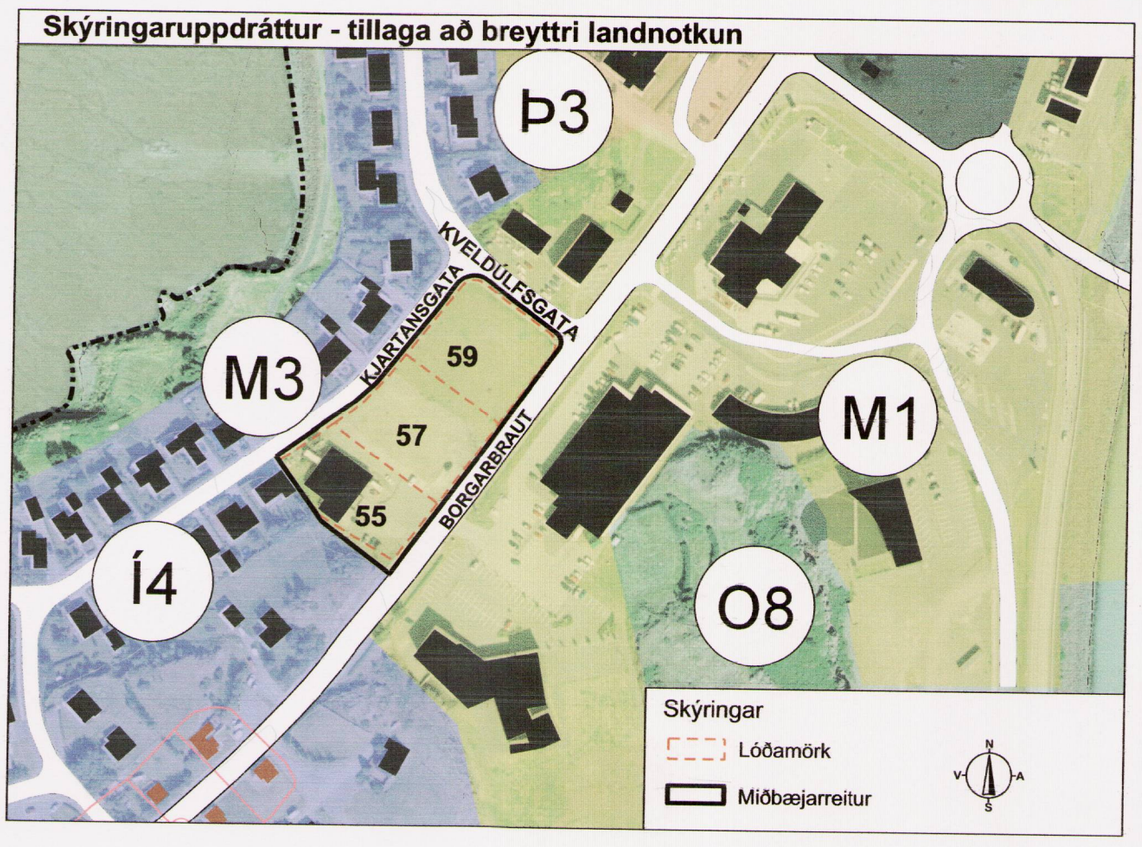
Hluti gildandi aðalskipulags
Staðfest af ráðherra 29.06.2011



Tillaga að breytingu
Dagsetning 15.12.2016



Skýringaruppdráttur - tillaga að breyttri landnotkun



Skýringar - landnotkunarflokkar í aðalskipulagi

Skýringar
- Þéttbýlismörk
- Miðsvæði
- Þjónustustofnun
- Íbúðabyggð
- Athafnasvæði
- Hverfisvernd einstök hús
- Hverfisvernd í þéttbýli
- Opið svæði til sérstakra nota
- Óbyggt svæði
- Vegur
- Svæði á náttúruminjaskrá
- Hugsanlegt flóðasvæði (0-5 m.y.s)
- Gönguleið

TILLAGA AÐ BREYTINGU Á AÐALSKIPULAGI SBR. 1. MGR. 36. GR. SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010

Fyrirhugað er að breyta aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022 í Borgarnesi fyrir götureit innan miðsvæðis Borgarness M. Innan miðsvæðis verður skilgreindur götureitur þannig að úr verði tveir miðsvæðisreitir M1 og M3. Miðsvæðisreitur M2 er í Brákarey skv. breytingu aðalskipulags sem auglýst var í B-deild Stjórnartíðinda þann 21.11.2014. Nýr reitur M3 er 0,7 ha að stærð og nær til lóðanna Borgarbrautar 55, 57 og 59. Á lóð Borgarbraut 55 verður nýtingarhlutfall 0,58, á Borgarbraut 57 verður nýtingarhlutfall 1,53 og á Borgarbraut 59 verður nýtingarhlutfall 2,09. Stærð miðsvæðis M1 verði eftir breytingu 5,3 ha. Nýtingarhlutfall, umfang uppbyggingar og yfirbragð byggðar M1 verður óbreytt. Reitur M1 er megin verslunar- og þjónustusvæði innan Borgarnes og er það mat sveitarstjórnar að ekki sé tímabært að þétta þá byggð enn frekar umfram það sem er í gildandi aðalskipulagsáætlun. Nýtingarhlutfall á reit M1 getur því sums staðar farið upp undir 1,0. Ástæða breytingar á reit M3 er að fyrirhugað er að reisa byggingar sem munu hýsa verslunar- og þjónustustarfsemi, hótelrekstur og litlar íbúðir sem krefst meiri nýtingar á tveim lóðum af þremur, en er í gildandi aðalskipulagsáætlun. Götureitur M3 er í eigu sveitarfélagsins Borgarbyggðar. Breyting verður gerð á skipulagsuppdrætti og kafla 4.21 í greinargerð aðalskipulags. Stefnumörkun skipulagsáætlunar á bls. 78 í greinargerð aðalskipulags er varðar miðsvæði helst óbreytt.

TENGSL BREYTINGARINNAR VIÐ AÐRAR SKIPULAGSÁÆTLANIR

Auglýsing nr. 2007/431 í B-deild Stjórnartíðinda þann 14.05.2007 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. Á götureitnum er gert ráð fyrir tveim lóðum og er nýtingarhlutfall þeirra 1,15 en þá eru bílgeymslur ekki teknar með í útreikningi nýtingarhlutfalls. Ef nýtingarhlutfall er reiknað skv. breytingu á skipulagsreglugerð nr. 842/2016 er það 1,54 á lóð Borgarbraut 55/57 og 1,75 á lóð Borgarbraut 59. Fjöldi hæða bygginga eru 5 hæðir á Borgarbraut 55/57 og 6 hæðir á Borgarbraut 59. Samhliða breytingu aðalskipulags er lögð fram breyting deiliskipulags. Breyting deiliskipulags kveður á um að á lóð Borgarbrautar 55 verða 3 hæðir, á Borgarbraut 57 verða 7 hæðir og á Borgarbraut 59 verða 5 hæðir. Samkvæmt gildandi aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022, Borgarnes kafla 4.21 fyrir miðsvæði M í Borgarnesi er nýtingarhlutfall einstakra lóða eða götureita 0,35-1,0. Engin takmörk eru sett á fjölda hæða bygginga. Á miðsvæði Borgarness er verslun, bensínstöðvar, bifreiðaviðgerðir, veitingastaðir, bankastarfsemi og ýmis önnur þjónusta, en þar er einnig leyfilegt að byggja íbúðir. Hæð núverandi bygginga á miðsvæði er ein til þrjár hæðir. Breytingartillaga samræmist Landsskipulagsstefnu 2015-2026 varðandi búsetumynstur og dreifing byggðar sem leggur áherslu á gæði í hinu byggða umhverfi og markvissu og samþættu skipulagi byggðar og samgangna. Uppbyggingin er í samræmi við þarfir samfélagsins með hækkandi meðalaldur íbúa og vaxandi ferðaþjónustu. Sveigjanleiki er í gerð, stærð og fjölda íbúða og skrifstofu- og verslunarrýma þar sem heimilt er að nýta hluta íbúðarhúss sem skrifstofu- eða verslunarrými sé þess þörf. Íbúðarhúsnæði og gistirými er staðsett í þjónustukjarna Borgarness í þágu sjálfbærni daglegs lífs og aukinna lífsgæða.

FORSENDUR OG RÖKSTUÐNINGUR FYRIR BREYTINGARTILLÖGU

Á Borgarbraut 55 er athafnastarfsemi og verslun, en enginn rekstur hefur verið undanfarið á lóðum Borgarbraut 57 og 59. Byggingar sem þar stóðu voru fjarlægðar eftir að rekstri var hætt og yfirbragð lóða hefur verið grænt opið svæði. Uppbygging íbúðar- og verslunarhúsnæðis er hafin skv. gildandi deiliskipulagi frá 2007. Talin er þörf á að auka nýtingahlutfall á reit M3 til þess að tryggja að uppbygging verði arðbær og rými þá starfsemi sem er fyrirhuguð.
Fyrirhuguð uppbygging á sér stað á mörkum eldri byggðar í Borgarnesi og nýs miðsvæðis sem myndast við vegamót Þjóðvegar nr. 1 og Borgarbrautar. Sú uppbygging hefur að hluta til farið fram á uppfyllingu. Miðsvæðið hefur einkenni nútíma verslunarsvæðis þar sem umferð bíla er áberandi og byggingar í stórum mælikvarða andstætt byggðamynstri eldri hverfa í Borgarnesi. Talið er að staðsetningin hentar vel til uppbyggingar hótels og íbúðarhúsnæðis í þeirrar stærðargráðu sem heimilt verður eftir breytingu aðalskipulags vegna nálægðar við verslun, þjónustu og umferðarmannvirki. Stefna sveitarstjórnar er að efla þjónustu við íbúa og ferðamenn á miðsvæðareitum M1 og M3.

ÍBÚÐAHÚSNÆÐI

Samkvæmt upplýsingum frá Hagstofu Íslands hefur íbúum í Borgarnesi fjölgað úr 1757 frá árinu 2011 í 1865 1. des. 2015 eða um 108 einstaklinga. Miðað við íbúaspá Samtaka sveitarfélaga á Vesturlandi (SSV), (Vífill Karlsson, 2015), mun fjölgunin halda áfram til 2025. Gert er ráð fyrir skv. íbúaspánni að íbúafjöldi í Borgarnesi muni aukast um 521 og verða samtals 2386 einstaklingar sem er hógvær spá miðað við þróunina milli áranna 2011 og 2015. Samkvæmt stuðli Hagstofu Íslands um meðal fjölskyldustærð 2,59 íbúar/íbúð sem þýðir að þörf verði á að lágmarki 200 íbúðum fram til 2025 í Borgarnesi. Byggja þarf því um 20 íbúðir á ári til að koma til móts við væntanlega íbúaþróun. Á reit M3 er gert ráð fyrir allt að 38 íbúðum, þ.e. á lóð Borgarbraut 55 er gert ráð fyrir 10 íbúðum og á lóð Borgarbraut 57 er gert ráð fyrir 28 íbúðum. Frá árinu 2015 eru í byggingu 16 íbúðir á reit Í8 í Borgarnesi og gert er ráð fyrir að hefja byggingu á 28 íbúðum á reit M3, nánar tiltekið á lóð Borgarbraut 57, á árinu 2017. Ekki er vitað hvenær uppbygging hefst á lóð Borgarbraut 55. Samtals eru það því 44 íbúðir sem eru í byggingu á árinu 2017, en hefðu þurft að vera um 60 íbúðir til að fullnægja þeirri íbúaþróun sem gert er ráð fyrir. Því er fyrirhuguð íbúðauppbygging á reit M3 afar mikilvæg til að koma til móts við væntanlega íbúaþróun í Borgarnesi.

VERSLUN- OG ÞJÓNUSTURÝMI

Samkvæmt viðmiðunartölum Reykjavíkurborgar er gert ráð fyrir 13,5 m2/íbúa (á hvern íbúa) af verslunar- og skrifstofuhúsnæði. Í Borgarnesi er 8,6 m2/íbúa af verslunar og skrifstofuhúsnæði skv. samantekt sveitarfélagsins. Með fjölgun íbúa um 521 má reikna með að það þurfi um 4480 m2 af nýju verslunar- og skrifstofuhúsnæði fram til ársins 2025 þ.e. ef stuðst er við núverandi þörf á hvern íbúa. Það má því áætla að það þurfi um 448 m2 á ári af verslunar- og skrifstofuhúsnæði til að koma til móts við væntanlega þróun. Frá árinu 2015 hefur ekki átt sér stað uppbygging á verslunar- og skrifstofuhúsnæði, en gert er ráð fyrir að hefja byggingu á rúmum 480 m2 af verslunarrými á reit M3, nánar tiltekið á lóð Borgarbraut 57, á árinu 2017. Á reit M3 er gert ráð fyrir samtals 880 m2 af verslunarhúsnæði, þ.e. á lóð Borgarbraut 55 er heimilt að byggja tæpa 400 m2 og á lóð Borgarbraut 57 er gert ráð fyrir rúmum 480 m2 af verslunarhúsnæði. Ekki er vitað hvenær uppbygging hefst á lóð Borgarbraut 55. Samtals eru það um 480 m2 af verslunarhúsnæði sem gert er ráð fyrir að verði í byggingu á árinu 2017, en hefðu þurft að vera 1344 m2 til að fullnægja þeirri þróun sem er áætluð. Því er fyrirhuguð uppbygging verslunarhúsnæðis á reit M3 afar mikilvæg til að koma til móts við væntanlega íbúaþróun í Borgarnesi.

GISTIRÝMI

Í kjölfar vaxtar í ferðaþjónustu jókst eftirspurn eftir gistingu í Borgarbyggð. Á árunum 2010 til 2015 2,4 faldaðist fjöldi erlendra ferðamanna sem fóru um Borgarfjörðinn og var fjöldi þeirra 497.000 árið 2015 skv. skýrslu sem gefin var út af Rannsóknir og Ráðgjöf Ferðaþjónustunnar og ber heitið „Erlendir ferðamenn á Vesturlandi 2010-2015“. Borgarfjörður er í skýrslu RRF skilgreindur sem Hvalfjarðarströnd, Akranes og Borgarfjörður. 25 % þeirra ferðamanna gista á svæðinu eða um 124.000 manns. Fjöldi gistinátta í Borgarbyggð jókst úr 39.261 árið 2005 í 100.940 árið 2015 skv. upplýsingum SSV. Herbergjafjöldi var að meðaltali 342 árið 2015. Ef gert er ráð fyrir sambærilegri þróun næstu 10 árin má reikna með að fjöldi gistinátta verði um 250.000 árið 2025 og að þörf verði á að lágmarki 500 gistiherbergjum til að koma til móts við þá þróun. Fjölga þarf því um 50 herbergi á ári til að koma til móts við væntanlega fjölgun gistinátta í Borgarbyggð. Á þessu ári hafa verið tekin í notkun 25 herbergi í Borgarbyggð. Reiknað er með að 145 herbergi verði tekin í notkun að auki á árunum 2017-18. Í þeirri uppbyggingu er reiknað með byggingu 83 herbergja hótels á reit M3, nánar tiltekið á lóð Borgarbraut 59. Samtals eru það um 170 herbergi sem gert er ráð fyrir að verði tekin í notkun fyrir lok árs 2018, en áætluð þörf er um 150 herbergi. Fyrirhuguð uppbygging á gistiherbergjum fyrir lok árs 2018 fullnægir áætlaðri þróun og er fyrirhuguð uppbygging hótels á reit M3 því afar mikilvæg til að koma til móts við væntanlega þróun fjölgun ferðamanna í Borgarbyggð.

BREYTING Í KAFLA 4.21 Í GREINARGERÐ AÐALSKIPULAGS „BORGARNES – SKIPULAGSÁÆTLUN“

Breyting verður gerð á töflu „Skilgreind svæði“ á bls. 75.

		Stærð ha	Nýtingarhlutfall	
Miðsvæði	Digranesgata, Brúartorg, Borgarbraut 54, 55-61, Kveldúlfsgata	6	0,35-1,0	M
Er fellt úr töflu. Í stað þess verða skilgreind tvö ný miðsvæði M1 og M3 í umræddri töflu.				
Miðsvæði	Digranesgata, Brúartorg, Borgarbraut 54, 56, 60, 61 og 63 og Kveldúlfsgata 2b	5,3	0,35-1,0	M1
Miðsvæði	Borgarbraut 55, 57 og 59	0,7	0,58-2,09	M3

ÁHRIF BREYTINGAR Á SAMFÉLAG OG UMHVERFI

Tillagan felur í sér að byggingarmagn á reitnum muni aukast á Borgarbraut 57 og 59 en minnka á Borgarbraut 55. Gera má ráð fyrir aukinni umferð á Borgarbraut en ekki er reiknað með aukinni umferð á Kveldúlfsgötu eða Kjartansgötu. Íbúar nálægrar íbúðarhverfa munu verða fyrir lítilsháttar áhrifum aukinnar umferðar vegna uppbyggingar.

Talið er jákvætt að breytingin leiðir af sér uppbyggingu verslunar-, þjónustu- og 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 verslunar- og þjónustugeirans. Hátt nýtingarhlutfall er aftur á móti neikvætt gangvart nálægu íbúðahverfi er varðar skuggavarp og vind. Reynt er að draga úr neikvæðum áhrifum með því að minnka byggingarmagn á Borgarbraut 55. Breytingin hefur ekki áhrif á náttúrufar er varðar gróður, dýralíf eða jarðminjar.

SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Tekin var saman lýsing á skipulagsverkefninu og hún kynnt íbúum sveitarfélagsins á íbúafundi þann 2. nóvember 2016 í Hjálmakletti í Borgarnesi. Leitað var umsagnar um lýsingu breytingartillögu hjá Skipulagsstofnun, Vegagerðinni, Umhverfisstofnun og Heilbrigðiseftirliti Vesturlands í nóvember 2016. Umsagnir hafa borist frá Skipulagsstofnun, Umhverfisstofnun og Heilbrigðiseftirliti Vesturlands. Tekið var tillit til ábendinga Skipulagsstofnunar við gerð tillögu breytingar aðalskipulags.
Haldinn var íbúafundur þann 20. desember til að kynna íbúum og öðrum hagsmunaaðilum breytingartillöguna, forsendur hennar og umhverfismat. Breytingartillagan var send aðliggjandi sveitarfélögum til kynningar. Breytingartillagan var lögð fyrir sveitarstjórn til afgreiðslu eftir það og að lokinni umfjöllun sinni var breytingartillagan send Skipulagsstofnun til athugunar. Skipulagsstofnun gerði athugasemdir við tillöguna þar sem farið var fram á frekari rökstuðning fyrir breytingunni. Sveitarstjórn færði frekari rök fyrir breytingunni í samræmi við ábendingar Skipulagsstofnunar og á 151. fundi sveitarstjórnar þann 2.2.2017 var samþykkt að auglýsa breytingartillöguna sbr. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Breytingartillagan var auglýst með áberandi hætti í svæðisbundnum fréttamiðlum og í Lögbirtingablaðinu auk þess sem hún var gerð aðgengileg á heimasíðu sveitarfélagsins og var til sýnis í ráðhúsi Borgarbyggðar og hjá Skipulagsstofnun. Breytingartillagan var auglýst í 6 vikur, þ.e. frá 9. feb. til 24. mars 2017. Þegar frestur til athugasemda var liðinn fjallaði sveitarstjórn um breytingartillöguna og tók afstöðu til innsendra athugasemda. Fimm athugasemdir bárust. Þær höfðu ekki áhrif á breytingartillöguna. Á 156. fundi sveitarstjórnar var breytingartillagan samþykkt. Samþykkt breytingartillaga var send til staðfestingar til Skipulagsstofnunar ásamt athugasemdum og umsögnum sveitarstjórnar um þær. Skipulagsstofnun óskaði eftir að gerðar yrðu nokkrar lagfæringar áður en breytingartillagan yrði staðfest og birt í B-deild Stjórnartíðinda. Aðalskipulagsbreytingin tekur gildi þegar hún hefur verið birt í B-deild Stjórnartíðinda. Reiknað er með að ofangreind aðalskipulagsbreyting öðlist gildi á vormánuðum 2017.

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkv. 1. mgr. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn Borgarbyggðar þann 7. apríl 2017

SVEITARSTJÓRN BORGARBYGGÐAR

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá 9. febrúar til 24. mars 2017

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann 12/5'17

Hafdís Hafliðadóttir

Auglýsing um gildistöku aðalskipulagsbreytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

Breyting á aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022
Þéttbýlisuppdráttur Borgarness - Miðsvæði
Borgarbraut 55, 57 og 59

landlinur hönnun og skipulag

Mælikvarði	Dagsetning	Verkheiti	Skráarheiti	Uppdráttur
1:10.000 (A2)	15.12.2016	a406-Borgarbyggð	a406-BR miðsvæði-2.dgn	URP/SÓÁ

31.01.17 og 10.05.17: Breytt sbr. athugasemdir Skipulagsstofnunnar

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

Sigurbjörg Ósk Áskelsdóttir
Landslagsarkitekt FÍLA