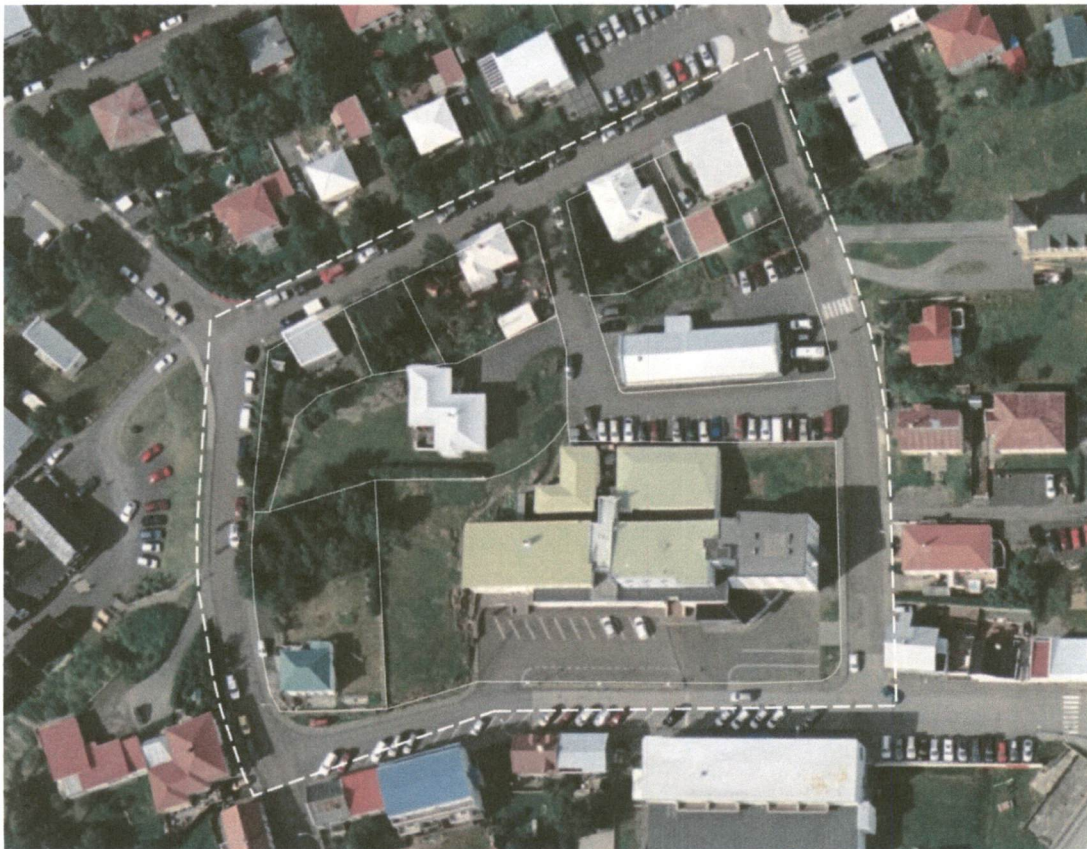

AÐALSKIPULAG BORGARBYGGÐAR 2010-2022

Miðnes, Borgarnesi - breyting

GREINARGERÐ



 Skipulagsstofnun

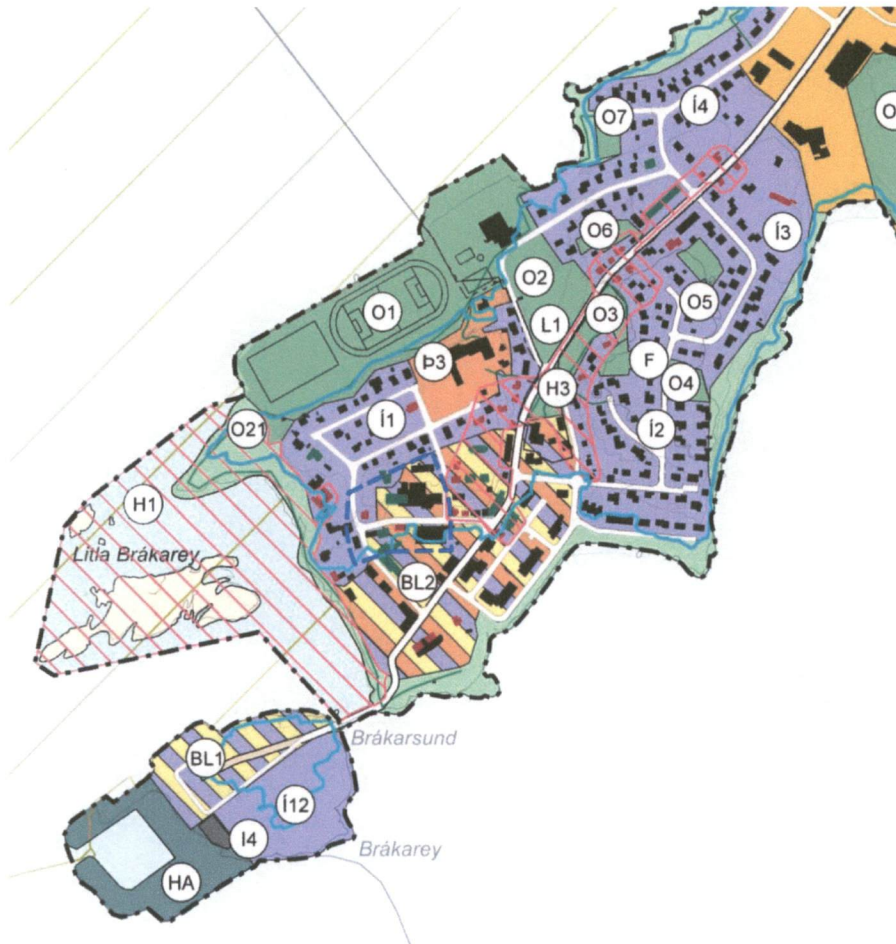
Mótt.: 21. maí 2019
Málnr.

 BORGARBYGGÐ

Skipulagsvinna:
Einar Ingimarsson arkitekt,
Skúlagötu 9, 310 Borgarnesi

október 2018

Gerð er breyting á framsetningu greinargerðar aðalskipulags Borgarbyggðar 2010-2022 vegna deiliskipulags fyrir Miðnes, í hluta gamla miðbæjarins. Á skipulagsreit fyrir Miðnes eru hluti íbúðasvæðis Í1 og hluti svæðis með blandaðri landnotkun, BL2.



Aðalskipulag Borgarbyggðar 2010-2022, hluti af þéttbýlisupprætti - Borgarnes, 1:10.000

Skýringar

| | | | |
|---|---------------------------------------|---|------------------------------------|
| — — — | Þéttbýlismörk |  | Opið svæði til sérstakra nota |
|  | Verslun og þjónusta |  | Óbyggt svæði |
|  | Þjónustustofnun |  | Blönduð landnotkun |
|  | Íbúðabyggð | — — — | Vegur |
|  | Hverfisvernd í þéttbýli |  | Svæði á náttúruminjaskrá |
|  | Hverfisvernd - einstök hús |  | Hugsanlegt flóðasvæði (0-5 m.y.s.) |
|  | Hverfisvernd - hús byggð 1920 og fyrr | — — — | Gönguleið |

Í kafla 4.21 Borgarnes - skipulagsáætlun kemur fram eftirfarandi um ofangreind svæði:

| Landnýting | Staðsetning og lýsing | Stærð (HA) | Nýtingarhlutfall | Tilv. í þéttb.uppdrátt |
|--------------------|--|------------|------------------|------------------------|
| Íbúðasvæði | Skúlagata, Egilsgata, Helgugata, Gunnl. gata | 4,3 | Fullbyggt | Í1 |
| Blönduð landnotkun | Gamli miðbær, versl. & þjón., þjón. st., íbúðab. | 7,2 | 0,4 | BL2 |

Í greinargerð aðalskipulags er að öðru leyti ekki fjallað sérstaklega um viðkomandi svæði.

Lóðir á skipulagsvæði Miðness, sem tilheyrja reit BL2, eru: Egilsgata 12, 14 og 16, lóðir Hótel Borgarness og Gunnlaugsgata 8a, lóð Félagsmiðstöðvarinnar Óðals. Í Þjóðskrá er flatarmál þessara lóða og húsa á þeim eins og fram kemur í eftirfarandi töflu.

| | Hús alls | Lóð | Nýtingarhlutfall |
|-----------------------|----------|-------|------------------|
| Egilsgata 12 | 1.061 | 896 | 1,18 |
| Egilsgata 14 | 1.355,6 | 954 | 1,42 |
| Egilsgata 16 | 1.214 | 1.249 | 0,97 |
| Meðalnýtingarhlutfall | 3.630,6 | 3.099 | 1,17 |
| Gunnlaugsgata 8a | 433,3 | 960 | 0,45 |

Nýtingarhlutfall sem tiltekið er í töflu 4.21 hlýtur að hafa verið hugsað sem nýting á skipulagsreit í heild en ekki nýtingarhlutfall pr. lóð. Þar sem þessi áætlaða hugsun kemur ekki fram með ótvíræðu orðalagi, hefur komið fram að Úrskurðarnefnd skipulags- og byggingarmála álitur að uppgefnar tölur um nýtingarhlutfall eigi við um einstakar lóðir (sjá úrskurð um lóðina Borgarbraut 55-59) og því álitu verður ekki hnekk.

Staðreyndir um nýtingarhlutfall ofangreindra lóða gefa til kynna að nauðsynlegt er að færa uppgefið nýtingarhlutfall í töflu 4.21 til samræmis við raunveruleikann og einnig fyrirhuguð skipulagsáform.

Samkvæmt tillögu að deiliskipulagi er meðal annars áformað að sameina lóðirnar nr. 12-16 við Egilsgötu, og stækka jafnframt um 823 m². Einnig er gert ráð fyrir stækkun hótélbyggingar með hækkingu um eina hæð á miðhluta hússins, ca 320 m² og stækkun við bakhlíð 1. hæðar, ca 40 m².

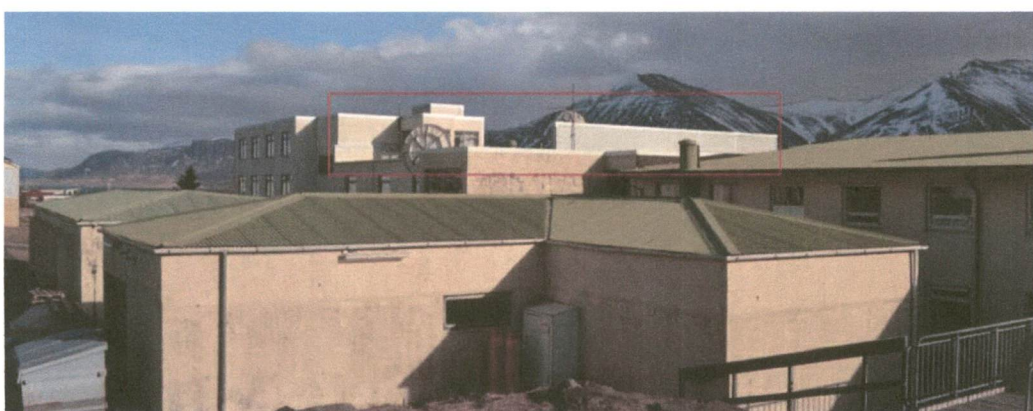
Frá því að Lýsing aðalskipulagsbreytingar fyrir Miðnes var gerð hefur verið unnið að uppfærslu uppdráttar fyrir núverandi byggingar hótelsins og hefur komið í ljós að flatarmál þeirra er stærra en fram kemur í Þjóðskrá, eða 3.707,4 m².

Með leiðréttu flatarmáli hótélbygginga og ofangreindum stækkunaráformum verður nákvæmt nýtingarhlutfall 1,04 og hækkar því nýtingarhlutfall í skipulagsáætlun í 1,1.

Kafla 4.21 Borgarnes - skipulagsáætlun - Eftir breytingu:

| Landnýting | Staðsetning og lýsing | Stærð (HA) | Nýtingarhlutfall | Tilv. í þéttb.uppdrátt |
|--------------------|--|------------|------------------|------------------------|
| Íbúðasvæði | Skúlagata, Egilsgata, Helgugata, Gunnl. gata | 4,3 | Fullbyggt | Í1 |
| Blönduð landnotkun | Gamli miðbær, versl. & þjón., þjón. st., íbúðab. | 7,2 | 1,1 | BL2 |

Fyrirhuguð hækkun hótélbyggingar mun breyta útsýni frá nokkrum íbúðalóðum að fjöllum gegnt Borgarnesi til suðurs og austurs og er það sýnt á eftirfarandi myndum.



Frá Gunnlaugsgötu 6a



Frá Gunnlaugsgötu 6



Frá Gunnlaugsgötu 5

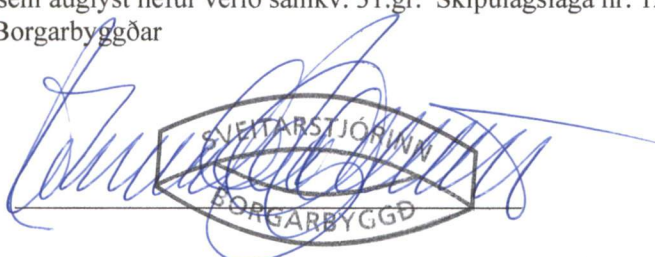


Frá Bröttugötu, framan við kirkju

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkv. 31.gr. Skipulagslaga nr. 123 / 2010 var samþykkt í sveitarstjórn Borgarbyggðar

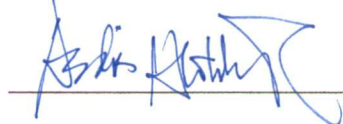
þ. 10. jan 2019


Sveitarstjóri Borgarbyggðar



Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá 16. nóv 2018 til 28. nóv 2018

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þ. 23. maí 2019



Björn B. Arnalds


Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þ. _____