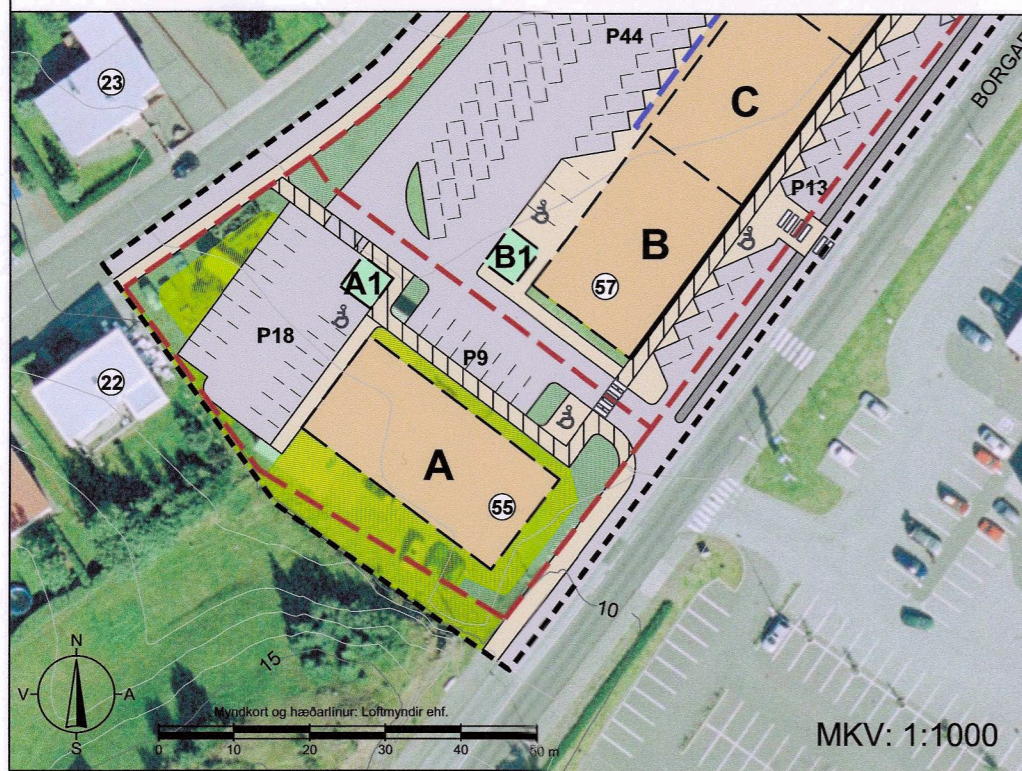
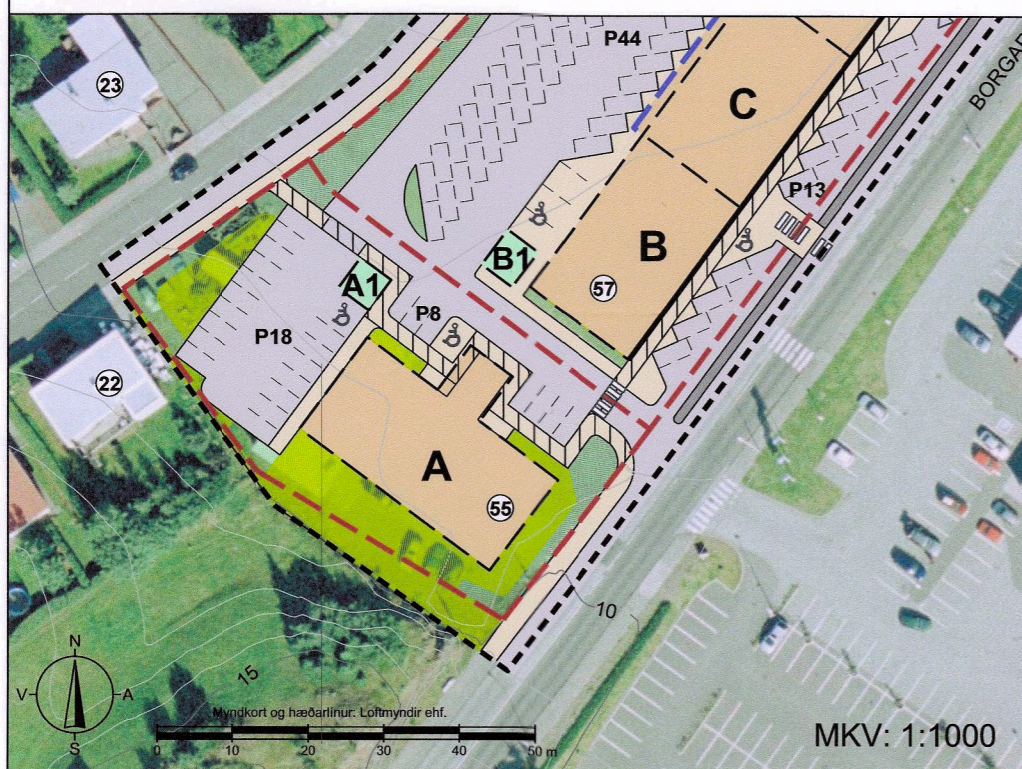


HLUTI GILDANDI DEILISKIPULAGS MEÐ SÍÐARI BREYTINGUM



EFTIR BREYTINGU



SKÝRINGAR

- Skipulagssvæði
- - - Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur kjallara
- ▬ Bundin byggingarlína
- Byggingarreitur sorpskýlis
- Lóð
- Gróðursvæði
- Gangstétt
- ▬ Gangbraut
- Vegur
- ▬ Kvöð um gönguleið
- P18 Fjöldi bílastæða

SKIPULAGIÐ

Deiliskipulag Borgarbrautar 55, 57 og 59 í Borgarnesi öðlaðist gildi með auglýsingu nr. 431/2007 í B-deild Stjórnartíðinda þann 14.05.2007. Gerðar hafa verið tvær breytingar á deiliskipulaginu, þær öðluðust gildi með auglýsingu nr. 443/2017 þann 29.05.2017 og nr. 241/2019 þann 08.03.2019 í B-deild Stjórnartíðinda.

LÝSING Á BREYTINGU

Breyting á deiliskipulagi Borgarbrautar 55, 57 og 59 í Borgarnesi, felur í sér breytingu á byggingarskilmálum og skipulagsuppdrætti er varðar Borgarbraut 55. Ástæða breytingar er að stígangur og lyftuhúss er ekki innan byggingarreits og er því byggingarreitur stækkaður. Byggingarskilmálum er einungis breytt fyrir Borgarbraut 55, breytingin felur í sér að nýtingarhlutfall er aukið úr 0,58 í 0,72, hámarks brúttóflötur byggingar er aukið úr 1193,6 m² í 1481,8 m², sem þýðir að byggingarmagn er aukið um 288,2 m², hámarks heildarhæð hækkuð úr 8,6 m í 9,2 m fyrir íbúða/verslunar og þjónustu byggingu og bætt við hámarks heildarhæð stiga og lyftuhúss í 10,2 m, fjöldi íbúða fer úr 10 í 11 og lágmarks þakhalli lækkaður, var 5° en fer í 1:40 (1,4°).

Deiliskipulagsbreyting þessi var auglýst í Fréttablaðinu, Skessuhorni, Lögbirtingarblaðinu og á heimasíðu Borgarbyggðar þann 27.7. 2022. Athugasemdafrestur var til 8.9. 2022. Umsagnir bárust frá Slökkviliðsstjóra Borgarbyggðar og Vegagerðinni. Umsagnir höfðu ekki áhrif á tillöguna. Engar athugasemdir bárust á auglýsingartíma breytingartillögunnar. Það kom í ljós að nýtingarhlutfall var ekki rétt þar sem það hafði gleymst að taka með B rými byggingarinnar með í útreikning á nýtingarhlutfalli. B rými er lokað rými að ofan en opið á hliðum að hluta eða öllu leyti. Af þeim sökum þarf að auglýsa breytingartillöguna aftur.

Vegna breytingar á nýtingarhlutfalli var farið í óverulega breytingu á aðalskipulagi sem var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda nr. 909/2022 þann 08.08. 2022 og heimilað hámarks nýtingarhlutfall 0.63 á miðsvæði M3, innan lóðar Borgarbrautar 55. Hækkun nýtingarhlutfalls þýddi að byggingarmagn jókst um 107 m² fyrir stiga- og lyftuhús. Áður hafði verið gerð breyting á aðalskipulagi sem var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda nr. 433/2017 þann 24.05. 2017 sem heimilaði hámarks nýtingarhlutfall 0,58 á Borgarbraut 55.

Vegna ofangreindra mistaka þarf að breyta aðalskipulagi aftur þannig að nýtingarhlutfall verði 0,72 á Borgarbraut 55. Farið verður í óverulega breytingu aðalskipulags. Fyrirhuguð deiliskipulagsbreyting verður þá í samræmi við Aðalskipulag Borgarbyggðar 2010-2022.

BREYTINGAR Á UPPDRÆTTI

- Byggingarreitur Borgarbrautar 55 stækkar
- Bílastæði fækka um eitt
- Gangstétt er hliðruð

BYGGINGARSKILMÁLAR

Breytingar eru gerðar á byggingarskilmálum, er varðar nýtingarhlutfall, hámarks brúttóflöt byggingar, hámarks hæð, fjöldi íbúða og þakhalla.

FYRIR BREYTINGU:

Sérskilmálar:
BORGARBRAUT 55
 Lóðin er 2.058 m²
 Hámarks nýtingarhlutfall lóðar (brúttóflötur A/lóðarstærð): 0,58
 Hámarks brúttóflötur byggingar: 1193,6 m²
 Hámarks heildarhæð byggingar: 8,6 m
 Fyrir er á lóðinni iðnaðar- og verslunarhúsnæði sem er byggt 1966.

Byggingarreitur A

Um er að ræða íbúðarhús þar sem norðausturhlið húss snýr að götu. Til að gefa möguleika á garðrými við suðurhlið, er húsið staðsett norðarlega á lóð. Mælt er með að inngangar verði um útitröppur á norðaustur hlið húss. Heimilt er að byggja íbúðarhús á tveimur til þremur hæðum, en leyfilegt er að nýta fyrstu hæð fyrir verslun og þjónustu. Fjöldi íbúða verði að hámarki 10. Þannig getur íbúð á einni hæð verið á fyrstu og annarri hæð, en íbúð á tveimur hæðum getur verið með sér inngang á fyrstu eða annarri hæð eftir því hvort byggingin er á tveimur eða þremur hæðum. Allir hlutar húss skulu vera innan byggingarreits. Þakhalli skal vera 5°. Reisa má skjólveggi og skulu þeir vera hluti af hönnun húss. Þeir mega vera allt að 1,8 m á hæð og skulu snúa 90° á hús.

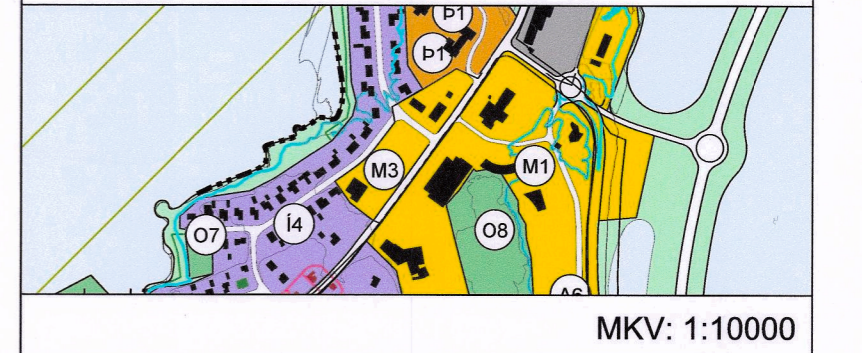
EFTIR BREYTINGU:

Sérskilmálar:
BORGARBRAUT 55
 Lóðin er 2.058 m²
 Hámarks nýtingarhlutfall lóðar (brúttóflötur A/lóðarstærð): 0,72 Hámarks brúttóflötur byggingar (íbúða, - og verslunar og þjónustuhluta, ásamt stiga og lyftuhúsi): 1481,8 m²
 Hámarks heildarhæð byggingar (íbúða/verslunar og þjónustu): 9,2 m (mælt frá gólfplötu fyrstu hæðar og upp á efstu brún á þaki).
 Hámarks heildarhæð stiga og lyftuhúss: 10,2 m (mælt frá gólfplötu fyrstu hæðar og upp á efstu brún á þaki).
 Fyrir er á lóðinni iðnaðar- og verslunarhúsnæði sem er byggt 1966, húsnæðið verður fjarlægð.

Byggingarreitur A

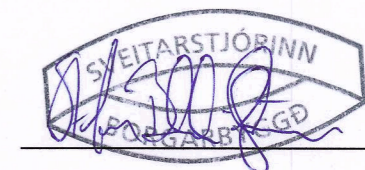
Um er að ræða íbúðarhús þar sem norðausturhlið húss snýr að götu. Til að gefa möguleika á garðrými við suðurhlið, er húsið staðsett norðarlega á lóð. Mælt er með að inngangar verði um útitröppur á norðaustur hlið húss. Heimilt er að byggja íbúðarhús á tveimur til þremur hæðum, en leyfilegt er að nýta fyrstu hæð fyrir verslun og þjónustu. Fjöldi íbúða verði að hámarki 11. Þannig getur íbúð á einni hæð verið á fyrstu og annarri hæð, en íbúð á tveimur hæðum getur verið með sér inngang á fyrstu eða annarri hæð eftir því hvort byggingin er á tveimur eða þremur hæðum. Allir hlutar húss skulu vera innan byggingarreits. Þakhalli skal vera að lágmarki 1:40. Reisa má skjólveggi og skulu þeir vera hluti af hönnun húss. Þeir mega vera allt að 1,8 m á hæð og skulu snúa 90° á hús.

HLUTI GILDANDI ÞÉTTBÝLISUPPDRÁTTAR BORGARNESS



KYNNING OG SAMÞYKKT

Deiliskipulagsbreyting þessi hefur verið auglýst skv. 1. mgr. var 43. gr skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá 9. nóvember til 22. desember 2022 og samþykkt á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 4. janúar 2023.



Samþykkt deiliskipulagsbreyting var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2022

BREYTING Á DEILISKIPULAGI BORGARBRAUTAR 55, 57 OG 59, ER VARÐAR BORGARBRAUT 55 Í BORGARNESI



Mælikvarði	Dagsetning	Verkefni	Skráarheiti	Uppdráttur
1:1000 (A2)	27.06.2022	d1214-Borgarbraut 55-59	d1214-Borgarbraut 55_1.dgn	VP
	18.07.2022			
	28.09.2022			
	09.01.2023	Undirritunartexta breytt, þ.e. KYNNING OG SAMÞYKKT		