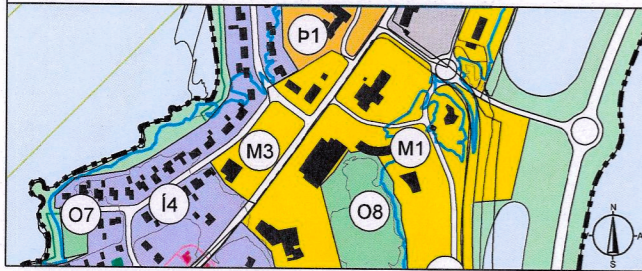




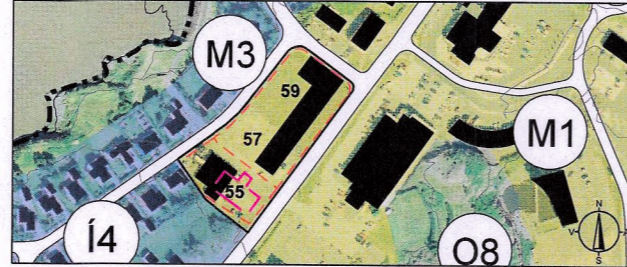
**HLUTI GILDANDI ÞÉTTBÝLISUPPDRÁTTAR BORGARNESS MEÐ SÍÐARI BREYTINGUM**  
MKV: 1:10000



- SKÝRINGAR**
- Ⓐ) Athafnasvæði
  - Ⓘ) Íbúðarsvæði
  - Ⓟ) Þjónustustofnun
  - Ⓜ) Miðsvæði
  - Ⓞ) Opíð svæði til sérstakra nota
  - Ⓢ) Svæði á náttúruinjasvæði
  - Ⓞ) Óbyggt svæði
  - Ⓜ) Sjór
  - Ⓜ) Hugsanlegt flóðasvæði (0-5 m.y.s.)
  - Ⓢ) Þéttbýlismörk
  - Ⓢ) Stofnvegur
  - Ⓢ) Aðrir vegir
  - Ⓢ) Gönguleið

**SKÝRINGARUPPDRÁTTUR**

Einungis til útskýringar, ekki í mælikvarða



- SKÝRINGAR**
- Ⓢ) Lóðamörk
  - Ⓢ) M3 Miðsvæði
  - Ⓢ) Fyrirhugaður byggingarreitur

**BREYTING Á AÐALSKIPULAGI BORGARBYGGÐAR 2010-2022**

Um er að ræða óverulega breytingu Aðalskipulags Borgarbyggðar 2010-2022 sbr. 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Þessi breyting felur í sér að heimila aukid nýtingarhlutfall á Borgarbraut 55. Þéttbýlisuppdráttur Borgarness er óbreyttur, einungis er verið að breyta greinargerð aðalskipulags. Nýtingarhlutfall á M3 svæðinu mun aukast fyrir Borgarbraut 55, fer úr 0,63 í 0,72. Byggingarmagnid er aukid úr 1300 m<sup>2</sup> í 1481,8 m<sup>2</sup>, þ.e. eykst um 181,8 m<sup>2</sup> vegna stiga og lyftuhúss. Samhlíða þessari breytingu er einnig farið í breytingu á deiliskipulagi er varðar Borgarbraut 55, sú breytingin felur í sér að breyta byggingaskilmálum, er varðar nýtingarhlutfall, hámarks brúttóflöt byggingar, hámarkshæð, fjöldi íbúða og þakhallar, einnig er skipulagsuppdrætti breytt.

Gerðar hafa verið tvær breytingar á aðalskipulagi er varðar miðsvæði Borgarness sú fyrri var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 12. maí 2017 nr. 433/2017. Sú breyting fjallaði meðal annars um nýtingarhlutfall á lóðum Borgarbrautar 55, 57 og 59. Sú seinni var óveruleg breyting á aðalskipulagi sem var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 8. ágúst 2022 nr. 909/2022. Sú breyting heimilaði nýtingarhlutfall 0,63 á miðsvæði M3, innan lóðar Borgarbrautar 55. Aukið nýtingarhlutfall þýddi að byggingarmagn jókst um 107 m<sup>2</sup> fyrir stiga- og lyftuhús. Eftir að sú breyting var auglýst 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 opíð á hlíðum að hluta eða öllu leyti. Af þeim sökum þarf að breyta aftur Aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022.

Ekki er talið að þessi breyting sé veruleg þar sem einungis er verið að auka byggingarmagnid um 288,2 m<sup>2</sup> vegna stiga og lyftuhúss. Ásýnd fyrirhugaðrar byggingar breytist þannig að byggingarreitur er stækkaður í breytingu deiliskipulags sem auglýst er samhlíða þessari óverulegri breytingu aðalskipulags sem nemur stiga og lyftuhúsi í átt að götu að norðaustanverðu. Stiga og lyftuhúsið mun standa út fyrir bygginguna sem breytir ásýnd hússins frá gildandi deiliskipulagi sem öðlaðist gildi með auglýsingu nr. 431/2007 í B-deild Stjórnartíðinda þann 14.05.2007 og breytingum á því nr. 443/2017 þann 29.05.2017 og nr. 241/2019 þann 08.03.2019 í B-deild Stjórnartíðinda. Talið er að breytingin hafi ekki neikvæð áhrif á náttúruferil í nágrenninu svo sem menningarmínjar, gróðurfar, dýralíf og/eða jarðmínjar. Breyting aðalskipulagsins er talin óveruleg og vísad er í gátlista hér við hlíðina málinu til stuðnings.

**BREYTING Í GREINARGERÐ AÐALSKIPULAGS OG SKV. BREYTINGU Á AÐALSKIPULAGI SEM ÖÐLAÐIST GILDI ÞANN 8. ÁGÚST 2022 NR. 909/2022**

Breyting á kafla 4.21 „Borgarnes – Skipulagsáætlun“ í greinargerð aðalskipulags og skv. breytingu á aðalskipulagi í kafla „BREYTING Í GREINARGERÐ AÐALSKIPULAGS OG SKV. BREYTINGU Á AÐALSKIPULAGI SEM ÖÐLAÐIST GILDI ÞANN 12. MAÍ 2017 NR. 433/2017“

Breyting er gerð á töflu í greinargerð „Skilgreind svæði“ á bls. 74, nýtingarhlutfall er aukid á M3. Taflan er ekki sýnd í heild sinni, einungis M1 og M3 í Borgarnesi.

**FYRIR BREYTINGU SKILGREIND SVÆÐI**

LANDNÝTING	STAÐSETNING OG LÝSING	ST/ERD (HA)	NÝTINGARHLUTFALL	TILVÍSUN Í ÞÉTTBÝLISUPPDRÁTT
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	0,63-2,09	M3

**EFTIR BREYTINGU (breyting er feitletruð) SKILGREIND SVÆÐI**

LANDNÝTING	STAÐSETNING OG LÝSING	ST/ERD (HA)	NÝTINGARHLUTFALL	TILVÍSUN Í ÞÉTTBÝLISUPPDRÁTT
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	<b>0,72-2,09</b>	M3

**KAFLA ER BREYTT „BREYTING Á KAFLA „TILLAGA AÐ BREYTINGU Á AÐALSKIPULAGI SBR. 1. MGR. 36. GR. SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010“. ÚR BREYTINGU Á AÐALSKIPULAGI SEM ÖÐLAÐIST GILDI ÞANN 8. ÁGÚST 2022 NR. 909/2022**

**FYRIR BREYTINGU**

Á lóð Borgarbraut 55 verður nýtingarhlutfall 0,63, á Borgarbraut 57 verður nýtingarhlutfall 1,53 og á Borgarbraut 59 verður nýtingarhlutfall 2,09. Stærð miðsvæðis M1 verði eftir breytingu 5,3 ha.

**EFTIR BREYTINGU (breyting er feitletruð)**

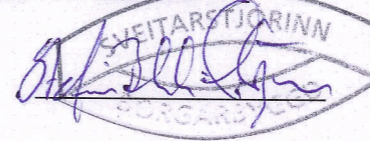
Á lóð Borgarbrautar 55 verður nýtingarhlutfall 0,72, á Borgarbraut 57 verður nýtingarhlutfall 1,53 og á Borgarbraut 59 verður nýtingarhlutfall 2,09. Stærð miðsvæðis M1 verði eftir breytingu 5,3 ha.

**GÁTLISTI FYRIR MAT Á ÞVÍ HVORT BREYTING GETI TALIST ÓVERULEG SKV. 2. MGR. 36. GR. SKIPULAGSLAGA**

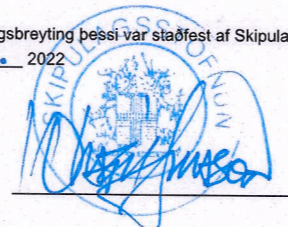
1. Hefur tillagan verulegar breytingar á landnotkun í för með sér?	Já	Nei	Óljóst	
a. Vikur tillagan verulega frá megin stefnu aðalskipulagsins?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Nei, um er að ræða að breyta nýtingarhlutfallinu úr 0,63 í 0,72.
b. Er ný landnotkunarskilgreining annars eðlis eða samræmist illa núverandi ástandi eða skilgreindri landnotkun á svæðinu? Til dæmis áform um athafna- eða íbúðarsvæði á óbyggðu landi.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ekki er verið að breyta landnotkun einungis verið að heimila aukid nýtingarhlutfall á Borgarbraut 55.
c. Eykst umfang landnýtingar verulega umfram það sem fyrir er eða fyrirhugað samkvæmt skipulagi? Til dæmis áform um verulega aukningu á byggingarmagni eða starfsemi.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Nýtingarhlutfall fer úr 0,63 í 0,72, það er að segja byggingarmagn er aukid úr 1300 m <sup>2</sup> í 1481,8 m <sup>2</sup> og eykst um 181,8 m <sup>2</sup> vegna stiga og lyftuhúss.
d. Nýtur svæðið verndar svo sem vegna náttúru- og/eða menningarmínja?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Svæðið fellur ekki undir neina vernd.
2. Hefur tillagan áhrif á stórt svæði?	Já	Nei	Óljóst	
a. Er stækkun reits eða landfræðilegt umfang nýs landnotkunarreits verulegt? Sem viðmið má almennt líta á 3 ha sem verulega breytingu, þótt það sé háð mati hverju sinni.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Breytingin nær yfir lóð Borgarbrautar 55, stærð hennar er 2058 m <sup>2</sup> .
b. Felur tillagan í sér ákvæði um byggingarmagn eða starfsemi sem hefur áhrif á stórt svæði?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Byggingarmagnid er aukid á Borgarbraut 55 úr 1300 m <sup>2</sup> í 1481,8 m <sup>2</sup> og eykst um 181,8 m <sup>2</sup> , vegna stiga og lyftuhúss.
c. Er tillagan, líkleg til að hafa veruleg áhrif innan og/eða fyrir utan skipulagssvæðið? Getur til dæmis varðað umhverfisáhrif svo sem af völdum loftmengunar eða að fyrirhuguð uppbygging hafi áhrif á sambærilega landnotkun/landnýtingu annarsstaðar í sveitarfélaginu eða bein áhrif á aðliggjandi svæði.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Nei, hún mun ekki hafa áhrif þar sem um er að ræða að auka byggingarmagn vegna stiga og lyftuhúss.
3. Hefur tillagan mikil áhrif á einstaka aðila?	Já	Nei	Óljóst	
a. Er breytt landnotkun eða landnýting samkvæmt tillögunni líkleg til að hafa mikil áhrif á einstaka aðila, svo sem vegna hávaða, lyktar, titrings, ryks, ásýndar eða umferðar?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ásýnd breytist frá fyrri breytingu vegna þess að stiga og lyftuhúsið verður fyrir utan byggingu. Fyrirhugað stiga og lyftuhús fer um 2 m til norðurs út fyrir núverandi byggingu á Borgarbraut 55 (sjá skýringaruppdrátt).
b. Leiðir breytt landnotkun til þess að verðmæti eða hagnýting fasteignar skerðist umfram það sem vænta má miðað við óbreytta landnýtingu eða óbreytt skipulag?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ekki er talið að verðmæti eða hagnýting fasteigna einstakra aðila mun skerðast við breytingunni.

**SAMÞYKKT OG STAÐFESTING**

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn Borgarbyggðar þann 19. október 2022



Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann 19.10. 2022



AUKIÐ NÝTINGARHLUTFALL Á BORGARBRAUT 55  
ÓVERULEG BREYTING Á AÐALSKIPULAGI  
BORGARBYGGÐAR 2010-2022



Mælikvarði	Dagsetning	Verkefni	Skráarheiti	Uppdráttur
1:10000 (A3)	28.09.2022	a406-Borgarnes miðsvæði	a406-Borgarbraut 55_1.dgn	VP