

BREYTING Á DEILISKIPULAGI FLATAHVERFIS Á HVANNEYRI Í BORGARBYGGÐ



Table with two columns: Hnitaskrá and Byggingarreitir. It lists plot numbers, coordinates (X, Y), and corresponding area/height data for the development.

GILDANDI DEILISKIPULAG Deiliskipulag Flatahverfis á Hvanneyri í Borgarbyggð var samþykkt af sveitarstjórn þann 12. október 2017 og staðfest með auglýsingu nr. 356/2018 í B-deild Stjórnartíðinda og tók gildi 12. apríl 2018.

LÝSING Á BREYTINGU Gerð er breyting á skipulagsuppdrætti deiliskipulags Flatahverfis á Hvanneyri í Borgarbyggð og skipulagsskilmálum. Engar breytingar eru gerðar á sérteikningu/byggingarskilmálum. Breyting á skipulagsuppdrætti felur í sér breytingu á gerð húsa, er varðar 12 parhúsalóðir sem breytast í 9 einbýlishúsalóðir og 3 raðhúsalóðir sem breytast í 2 parhúsalóðir. Ástæða breytinganna er mikil eftirspurn eftir einbýlishúsalóðum í hverfinu. Bindandi byggingarlína húsa við Arnarfliot, Hrafnafliot, Rjúpufliot, Uglufliot og Prastarfliot breytist. Mænisstefna á ofangreindum lóðum er tekin út. Aftörlan byggingarreiðs á lóð Rjúpufliot 7 breytist í samræmi við óskir lóðarhafa. Lóðir við Rjúpufliot 1-8, þar sem átti að vera húsagerð 5, verður með húsagerð 6 og verða skilgreindar sem Rjúpufliot 1-6. Lóðir við Prastarfliot 1, 3 og 5. Með þessum breytingum breytast einnig húsnúmerin á lóðum Rjúpufliot 9 í 7, Rjúpufliot 10 í 8 og Prastarfliot 9 í 7. Lóðir við Uglufliot 2, 4 og 6, þar sem átti að vera húsagerð 2, verður með húsagerð 5 og verða skilgreindar sem Uglufliot 2 og 4. Stærð og nýtingahlutfall nýju lóðanna er skilgreint á uppdraetti. Nýtingarhlutfall lóðanna verður áfram á bilinu 0,12-0,29. Við breytingu lóðamarka færðist aðkoma inn á lóðirnar frá götu og götubilastæði í Rjúpufliot og Prastarfliot. Fjöldi götubilastæða verður óbreyttur. Hnitnúmer lóða 18-55, 79-112 og hnitnúmer byggingarreita 416-491 falla úr gildi. Ný hnitaskrá er útbúið fyrir ofangreindar breytingar. Umhverfisáhrif breytinganna eru talin lítil þar sem heildar byggingarmagn mun aukast einungis um 230 m2 og er því talið áætlanlegt. Íbúðum fækkar um fjórar sem hefur jákvæð áhrif á umferð um aðalveg hverfisins Arnarfliot. Breytingar sem gerðar eru á skipulagsskilmálum varða kaflana „Markmið“ í inngangi og „Almennt“ í skipulagsskilmálum. Aðrir kaflar greinargerðar eru óbreyttir. Breytingarnar samræmast gildandi Aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022.

TEXTI Í KAFLANUM „MARKMIÐ“ UNDIR KAFLANUM INNGANGUR - FYRIR BREYTINGU

Markmið Meginmarkmið skipulagstillögu eru: • Að mynda heilsteypa, aðlaðandi og vistvæna íbúðarbyggð sem býður upp á fjölbreytileika í húsagerð og stærð íbúða, sem kemur til móts við mismunandi þarfir fólks. Stefnir sérstaklega að því að auka framboð á smærri íbúðum • Að byggðin falli vel að og tengist vel núverandi byggð og landslagi. • Að bjóða upp á öruggar gangstéttar auk göngu- og hjólastígakerfis sem tengir hverfið vel við önnur hverfi, stofnanir og útivistarsvæði. • Að gagnakerfið sé öruggt og einfalt og tengist á einfaldan máta við önnur hverfi. • Að rafmagnstengi fyrir bifreiðar verði staðsett í hverfinu s.s. á almennum bílastæðum og við hvert hús til að hvetja til vistvænni lausna í orkunotkun bifreiða. • Að stuðla að frekari sorpflokkun (þriggja tunnu kerfi) og endurnýtingu efnis með því að gera ráð fyrir sérstöku móttökusvæði.

TEXTI Í KAFLANUM „MARKMIÐ“ UNDIR KAFLANUM INNGANGUR - EFTIR BREYTINGU (Síðasta setningin undir fyrsta punkti er felld út)

Markmið Meginmarkmið skipulagstillögu eru: • Að mynda heilsteypa, aðlaðandi og vistvæna íbúðarbyggð sem býður upp á fjölbreytileika í húsagerð og stærð íbúða, sem kemur til móts við mismunandi þarfir fólks • Að byggðin falli vel að og tengist vel núverandi byggð og landslagi. • Að bjóða upp á öruggar gangstéttar auk göngu- og hjólastígakerfis sem tengir hverfið vel við önnur hverfi, stofnanir og útivistarsvæði. • Að gagnakerfið sé öruggt og einfalt og tengist á einfaldan máta við önnur hverfi. • Að rafmagnstengi fyrir bifreiðar verði staðsett í hverfinu s.s. á almennum bílastæðum og við hvert hús til að hvetja til vistvænni lausna í orkunotkun bifreiða. • Að stuðla að frekari sorpflokkun (þriggja tunnu kerfi) og endurnýtingu efnis með því að gera ráð fyrir sérstöku móttökusvæði.

SKILMÁLAR Í KAFLANUM „ALMENNT“ UNDIR KAFLANUM SKIPULAGSSKILMÁLAR - FYRIR BREYTINGU

Almennt Innan íbúðasvæðis verða á bilinu 113-149 íbúðir eða 11.2- 14.8 íbúðir á ha. Einbýlishús eru 15, parhús eru 7 með samtals 14 íbúðum, raðhús eru 8 með 21-33 íbúðum og fjölbýlishús 6 með 20 - 44 íbúðum. Auk þess eru fjógur fjölbýlishús þegar byggð með samtals 36 íbúðum og 7 einbýlishús (Húsagerð 7 skv. byggingarskilmálum). Sveigjanleiki er á fjólda íbúða í fjölbýlishúsum og raðhúsum sem eru í norðvesturhorni skipulags.

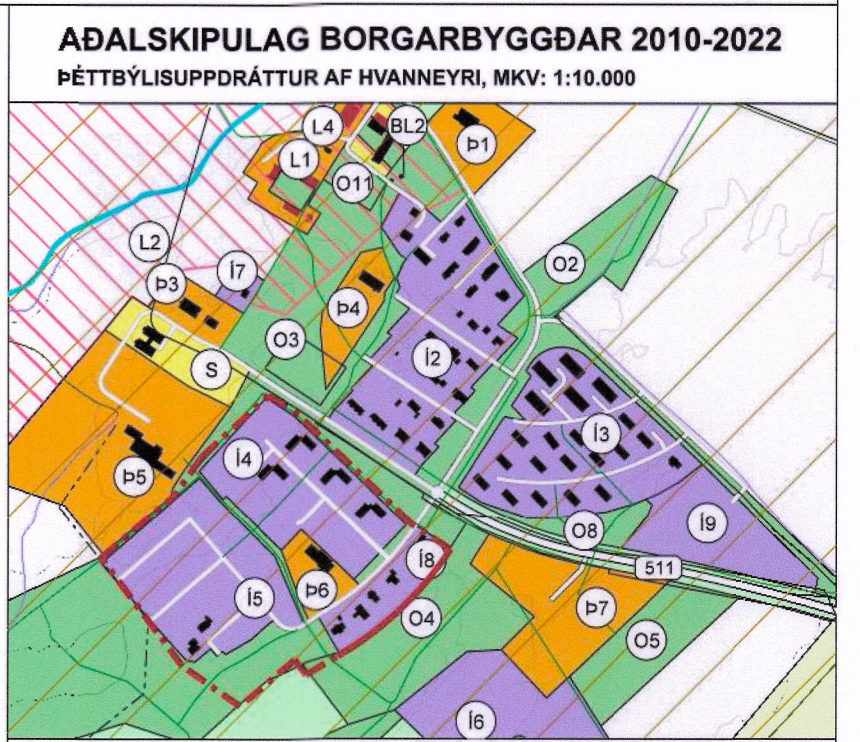
SKILMÁLAR Í KAFLANUM „ALMENNT“ UNDIR KAFLANUM SKIPULAGSSKILMÁLAR – EFTIR BREYTINGU (breyttur texti er feitletraður)

Almennt Innan íbúðasvæðis verða á bilinu 109-145 íbúðir eða 10.8- 14.4 íbúðir á ha. Einbýlishús eru 24, parhús eru 2 með samtals 4 íbúðum, raðhús eru 7 með 18-30 íbúðum og fjölbýlishús 6 með 20 - 44 íbúðum. Auk þess eru fjógur fjölbýlishús þegar byggð með samtals 36 íbúðum og 7 einbýlishús (Húsagerð 7 skv. byggingarskilmálum). Sveigjanleiki er á fjólda íbúða í fjölbýlishúsum og raðhúsum sem eru í norðvesturhorni skipulags.

KYNNING OG SAMRÁÐ

Deiliskipulagsbreytingin var samþykkt af sveitarstjórn til kynningar og auglýsingar þann 13. janúar 2022. Helstu umsmagnaraðilar voru Skipulagsstofnun, RARIK, Veitur, Slökkvilið Borgarbyggðar og Landbúnaðarháskóli Íslands sem er landeigandi. Umsagnir bárust frá öllum aðilum. Umsagnir hófu ekki áhrif á auglýsta breytingartilögu. Deiliskipulagsbreytingin var kynnt íbúðum hverfisins íbúðum sveitarfélagsins og öðrum hagsmunaaðilum með auglýsingu í videslu blaði og í landslutlaðlaði, einnig var auglýst á heimasíðu sveitarfélagsins. Deiliskipulagsbreytingin var auglýst frá 20. janúar til og með 3. mars 2022. Að auglýsingartíma líkum var tillagan tekin fyrir í sveitarstjórn til samþykktar þann 13. apríl 2022. Að lokinni afgreiðslu sveitarstjórnar skil senda tillöguna til yfirforðar Skipulagsstofnunar. Hafi Skipulagsstofnun ekki gert athugasemdir innan þriggja vikna er tillagan auglýst í B-deild Stjórnartíðinda sbr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og tekur þá deiliskipulagið gildi. Reikna má með að það verði í maí 2022.

Breyting 24.03.2022 eftir auglýsingu: Stærðir lóða Prastarfliotar 2 og 10, og Rjúpuflatar 2 og 7 hafa verið uppfærðar, þar sem þær voru ranglega mældar. Hnit, afmörkun og nýtingarhlutfall lóðanna er óbreytt. Stærðir og nýtingarhlutfall lóða Hrafnafliotar 1 og 5 víxluðust og hefur verið leiórétt. Hnit og lóðaafmörkun lóðanna er óbreytt.



SKÝRINGAR Legend for symbols used in the maps: Skipulagsmörk, Núverandi byggingar, Lóðarmörk, Bindandi byggingarlína, Gata, Gangstétt og göngustigur, Gangbraut, Mænisstefna, Almennings- og útivistarsvæði, Lóðir.

Byggingarreitir: Fjölbýlishús- tvær hæðir - Húsagerð 1A, Raðhús- ein hæð - Húsagerð 2, Raðhús- tvær hæðir - Húsagerð 3, Raðhús - ein hæð - Húsagerð 4, Parhús- ein hæð - Húsagerð 5, Einbýlishús - ein hæð - Húsagerð 6, Einbýlishús - ein hæð - Húsagerð 7

L: 458 m2, NH: 0,24, Nýtingarhlutfall, Bilastæði, Fjöldi bílastæða, Húsnúmer, Helgunarsvæði lagna, Hæðarlína, Hnitpunktur, X=austurhnit, Y=norðurhnit, Hnit fengið af uppreitri loftmynd, með 50 cm greinihæfni

Deiliskipulagsbreyting þessi hefur verið auglýst skv. 1. mgr. 43 gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Auglýsingartíminn var frá 20. janúar til og með 3. mars 2022.

Deiliskipulagið var samþykkt af sveitarstjórn þann 13. apríl, 2022. [Signature]

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2022.