

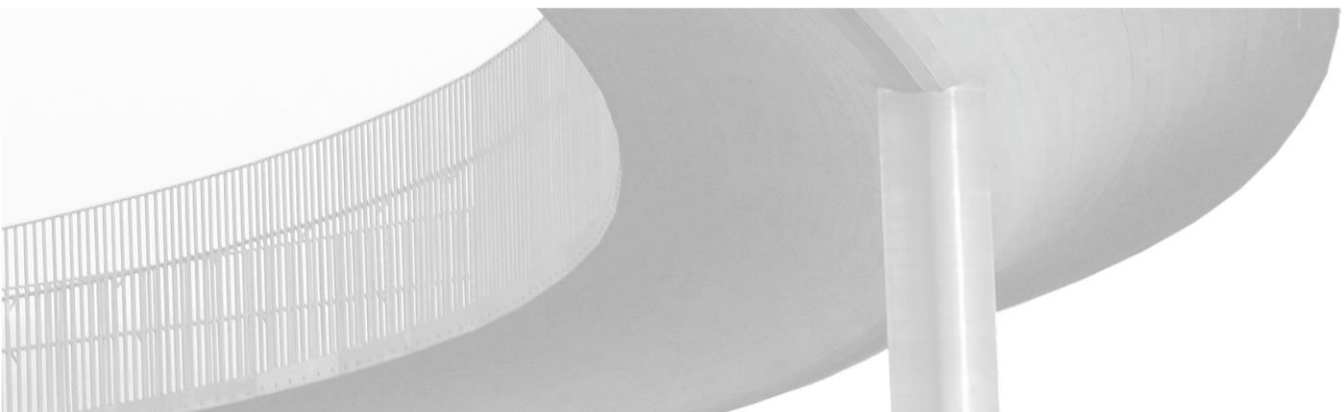
SKIPULAGSLÝSING

Deiliskipulag íbúðabyggðar Vörðuholti

05.06.2020



BORGARBYGGÐ





EFNISYFIRLIT

MYNDASKRÁ	4
1 INNGANGUR	5
1.1 Skipulagslýsing	6
1.2 Meginmarkmið	6
2 FORSENDUR	7
2.1 Viðfangsefni	7
2.2 Umhverfi og staðhættir	7
2.3 Tengsl við aðrar áætlanir	7
2.3.1 Aðalskipulag	7
2.3.2 Deiliskipulag	8
3 KYNNING, SAMRÁÐ OG SKIPULAGSFERLIÐ	9
3.1 Kynning og samráð	9
3.2 Drög að skipulagsferlinu	9

MYNDASKRÁ

MYND 1. Staðsetning skipulagssvæðis innan Borgarnes merkt með rauðri brota línu.	5
MYND 2 Staðsetning deiliskipulagssvæðis á þéttbýlisupprætti núgildandi aðalskipulags Borgarbyggðar 2010-2022.	7

1 INNGANGUR

Hér er sett fram skipulagslýsing vegna gerð nýs deiliskipulags fyrir íbúðarbyggð í Borgarnesi. Skipulagslýsingin er unnin í samræmi við gr. 5.2 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Borgarbyggð hefur undanfarin ár unnið deiliskipulagsáætlanir fyrir þegar byggða hluta Borgarnes. Samhliða skipulagsgerðinni hafa verið unnar húsakannanir fyrir svæðin. Ekki eru forsendur fyrir mikilli aukningu lóða og megin tilgangur skipulagsins því að afmarka núverandi lóðir og byggingarreiti. Deiliskipulagið samræmist gildandi Aðalskipulag Borgarbyggðar 2010 – 2022.

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög nr.105/2006 um umhverfismat áætlana þar sem deiliskipulagið mun ekki fela í sér framkvæmdir sem eru taldar upp í 1. viðauka laganna. Aftur á móti verður gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við 5.4 gr. skipulagsreglugerðar 90/2013.



MYND 1. Staðsetning skipulagssvæðis innan Borgarnes merkt með rauðri brota línu.

1.1 Skipulagslýsing

Tilgangurinn með gerð lýsingarinnar er að tryggja aðkomu almennings og hagsmunaaðila að skipulagsferlinu á fyrstu stigum þess, auka gagnsæi, tryggja betra upplýsingaflæði, skila betri og markvissari skipulagsvinnu og gefa sveitarstjórnnum og þeim sem koma að ferlinu betri yfirsýn allt frá fyrstu skrefum.

Samkvæmt 1. mgr. 40 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 skal sveitarstjórn taka saman lýsingu á skipulagsverkefni. Í lýsingu skal koma fram hvaða áherslur sveitarstjórn hafi við skipulagsgerðina, upplýsingar um forsendur, fyrirliggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli.

Með skipulagslýsingu þessari er íbúum og öðrum hagsmunaaðilum gefinn kostur á að koma með ábendingar og athugasemdir sem snúa að málefnum deiliskipulagsins og komandi skipulagsvinnu.

1.2 Meginmarkmið

Meginmarkmið deiliskipulagsins er að afmarka lóðir og skilgreina núverandi byggingarreiti fyrir íbúabyggð og setja skilmála fyrir uppbyggingu innan fyrirhugaðs íbúðarsvæðis í samræmi við lög og reglur þar að lútandi. Þá er eitt markmiðið að stuðla að sjálfbæru og umhverfisvænu skipulagi með heildstæðu yfirbragði í sátt við umhverfi og samfélag. Skilgreindar verða öruggar umferðaleiðir fyrir akandi, hjólandi og gangandi vegfarendur. Göngustígar og slóðar sem liggja um svæðið verða skilgreindir frekar í skipulaginu.

2 FORSENDUR

2.1 Viðfangsefni

Skipulagssvæðið er u.þ.b. 12 ha að stærð. Þar sem deiliskipulagssvæðið er þegar byggt svæði hefur byggðarmynstrið tekið á sig mótaða mynd. Ekki eru forsendur fyrir þéttingu innan svæðisins, en slíkt verður endurmetið í skipulagsvinnunni, og því megin markmið skipulagsins að gera lóðarmörkum góð skil og setja inn byggingarreiti. Ennfremur verður nýtingarhlutfall lóða skoðað með það að leiðarljósi að gera íbúum auðveldar um vik að stækka og eða breyta eignum sínum án grenndarkynninga.

2.2 Umhverfi og staðhættir

Umrætt svæði er rótgróin íbúabyggð sem er afmörkuð að mestu leiti af byggingarlóðum norðan við Borgarbraut og af Sæunnargötu og Berugötu til vesturs að hluta. Svæðið afmarkast einni af borgarklettum við sjó. Svæðið er einkennandi fyrir bæjarmynd Borgarnes. Svæðið gróið og er þar að finna fjölbreytta flóru af há- og lágróðri. Ríkandi vindáttir á svæðinu eru aust- og vestlægar áttir og spilar þar hafgolan og áhrif Hafnarfjalls stóran sess.

2.3 Tengsl við aðrar áætlanir

2.3.1 Aðalskipulag

Deiliskipulagstillagan er unnin á grundvelli núgildandi Aðalskipulags Borgarbyggðar 2010-2022 þar sem svæðið er skilgreint sem íbúðasvæði (Í2 og Í3), opin svæði til sérstakra nota (O4 og O5) og svæði fyrir endurvarp og fjarskiptamastur (F) á þéttbýlisupprætti.



MYND 2 Staðsetning deiliskipulagssvæðis á þéttbýlisupprætti núgildandi aðalskipulags Borgarbyggðar 2010-2022.

2.3.2 Deiliskipulag

Tvö deiliskipulög eru í gildi á svæðinu og falla þau úr gildi við samþykkt þessa skipulags, er það annars vegar deiliskipulag Borgarbrautar 36-38 og hins vegar deiliskipulag Böðvarsgötu 21-27.

Við gerð deiliskipulagstillögu þarf að taka tillit til tveggja nærliggjandi deiliskipulagsáætlana en það er deiliskipulag Brúartorgs en hún markar norðurmörk skipulagsins og deiliskipulag Sæunnargötu 2a sem skapar mörk á suðvestur hluta skipulagsins.

3 KYNNING, SAMRÁÐ OG SKIPULAGSFERLIÐ

3.1 Kynning og samráð

Skipulagslýsing verður send Skipulagsstofnun og öðrum umsagnaraðilum eftir að hún hefur verið samþykkt af sveitarstjórn. Umsagnaraðilum og almenningi er gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar við gerð skipulagsins. Skipulagslýsingin verður auglýst í blöðum og verður til sýnis í Ráðhúsinu, bæjarskrifstofu Borgarbyggðar, Borgarnesi að Borgarbraut 14, 310 Borgarnesi. Einnig verður skipulagslýsingin aðgengileg á heimasíðu Borgarbyggðar www.borgarbyggd.is. Þeir sem hafa athugasemdir eða ábendingar við lýsingu þessa er bent á að senda skriflega athugasemdir til Sigurðar Friðgeirs Friðrikssonar skipulagsfulltrúa Borgarbyggðar fyrir 20. júlí 2020. Athugasemdum má skila skriflega á á netfangið skipulag@borgarbyggd.is, eða senda í Ráðhúsið, Borgarbraut 14, 310 Borgarnesi.

Samráðs- og umsagnaraðilar:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Veitur
- Heilbrigðiseftirlit Vesturlands

3.2 Drög að skipulagsferlinu

Eftirfarandi eru drög að skipulagsferlinu og tímasetningum, birt með fyrirvara um breytingar.

Júní 2020	Skipulagslýsing lögð fyrir skipulagsnefnd skv. 1 mgr. 40. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010.
Júní 2020	Lýsing afgreidd í sveitastjórn.
Júlí 2020	Skipulagslýsing auglýst og send Skipulagsstofnun og öðrum umsagnaraðilum til umsagnar. Lýsingin kynnt almenningi skv. 1. mgr. 40. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010. Gefinn verður tveggja vikna frestur til að skila inn athugasemdum.
Ágúst 2020	Drög að deiliskipulagi kynnt íbúum og hagsmunaraðilum á almennum fundi eða á annan fullnægjandi hátt skv. 4. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.
September 2020	Tillaga að nýju deiliskipulagi tekin fyrir í skipulagsnefnd og sveitarstjórn þar sem fjallað er um fram komnar ábendingar og endanleg tillaga samþykkt til auglýsingar skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga.
Nóv/Des 2020	Tillaga auglýst skv. 41. gr. skipulagslaga. Gefinn verður 6 vikna frestur til þess að skila inn athugasemdum.

Janúar 2021

Tillaga afgreidd í sveitarstjórn að undangenginni umræðu skipulagsnefndar með breytingum sem athugasemdir kunna að gefa tilefni til og send Skipulagsstofnun skv. 3 mgr. 41. gr. skipulagslaga.

Febrúar 2021

Sveitarstjórn samþykkir deiliskipulagið og auglýsir í kjölfarið í B - deild stjórnartíðinda skv. 42 gr. skipulagslaga.