Ásýndamynd - fyrirhuguð viðbygging séð frá Desjamýrarvegi.

Aðalskipulag Borgarfjarðarhrepps m.s.br.

Greinagerð

Um er að ræða nýtt deiliskipulag sem tekur til lóðar Gamla Frystihúsið sem stendur við Desjamýrarveg en lóðin er 3700 m². Markmiðið skipulagsins er að styðja við fjölbreytileika í atvinnulífinu og styrkja ferðamannaiðnaðinn á svæðinu í sem bestri sátt við umhverfið.

Skipulagssvæðið

Deiliskipulagssvæðið er innan þéttbýlisins á Bakkagerði upp við fjöruborðið. Á lóðinni stendur Gamla Frystihúsið sem byggt var 1946 en hýsir nú gistiheimilið Blábjörg og er deiliskipulagssvæðið 3700 m² að stærð.

Aðalskipulag

Samhliða deiliskipulaginu er unnin breyting á gildandi aðalskipulagi Borgarfjarðarhrepps þar sem reitur BV6 (Verslun og þjónusta) er stækkaður sem leiðir til minkunnar á opnu svæði og samhliða er lögun íbúðarreits ÍB4 leiðrétt í samræmi við nákvæmari gögn. Ekki er gert ráð fyrir neinum framkvæmdum eða mannvirkjum sem falla undir lög nr. 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum.

Minjar

Svæðið hefur ekki verið fornleifaskráð en engar þekktar minjar eru innan þess.

Ágangur sjávar

Sjóvörn er við Gamla frystihúsið sem var byggð á árunum 2007 og 2011 til að verja frystihúsið gegn landbroti en á þeim tíma voru ekki gluggar né hurðaop á neðri hæð. Vegagerðin er að setja upp öldulíkan við Blábjörg þar sem skoðaðar verða aðstæður miðað við 11. desember 2019 þegar það gaf hressilega yfir garðinn við Blábjörg. Í kjölfarið ætlar Vegagerðin að meta ágjöf við slíkar aðstæður miðað við núverandi ástand og koma með tillögur að ásættanlegum úrbótum fyrir svæðið framan við Blábjörg.

Skilmálar

Gamla Frystihúsið hýsir í dag Hótel Blábjörg og er flatarmál núverandi bygginga á lóðinni skv. þjóðskrá 1.035 m² og innihalda heilsulind upp á 60,7 m² og gistiheimili upp á 242,3 m² ásamt ósamþykktri íbúð upp á 426,8 m² og ósamþykkt rými upp á 92,3 m². Í skipulagi er gert ráð fyrir viðbótarmagni bygginga vegna fyrirhugaðra framkvæmda en fyrirhuguð er að byggja nýtt gisti og þjónustuhús á tveimur hæðum sem er viðbót við gistiheimilið Blábjörg. Verður heildarflatarmál bygginga eftir viðbót allt að 1600 m².

Hámarkshæð nýbygginga er allt að 3,5 m.

Klæðning nýbygginga skal vera timbur og bárujárn.

Gluggar þurfa að vera með vörnum gegn ágangi sjávar, flekum eða öðru sambærilegu sem hægt er að setja fyrir glugga.

Fjöldi bílastæða á lóð skulu vera um 27 stæði, þar af 2 fyrir hreyfihamlaða.

Aðkoma, gangstétt og bílastæði

Aðkoma inn á svæðið er af Desjamýrarvegi

Mæliblað

Stærð lóðar, lóðarmörk og hæðapunktar lóðar eru skv. mæliblaði.

Nýingahlutfall lóðar verður 0,43.

Frágangur lóðar

Frágangur lóðar skal vera snyrtilegur og frágangur við lóðarmörk skal gera í samráði við nærliggjandi lóðarhafa.

Umhverfisáhrif

Umhverfisáhrif deiliskipulagsins eru talin óveruleg þar sem deiliskipulagið er innan þéttbýlis á þegar röskuðu landi. Huga þarf þó að sjóvörnum vegna ágangs sjávar. Framkvæmdaraðilar þurfa að vera vel meðvitaðir um hættuna og því þurfa allir gluggar að verða með vörnum, þ.e.a.s. flekum sem hægt er að setja fyrir glugga þegar vond veður geysa. Í dag er veðurstofan vel vakandi og góðar veðurspár koma tímanlega svo hægt sé að bregðast við. Einnig þarf að huga að sjónlínum frá núverandi byggð.

Ásýndamynd - fyrirhuguð viðbygging séð úr suð-austri.

SKÝRINGAR

- Deiliskipulagsmörk
- Lóðamörk
- Byggingarreitur
- 3700m² Stærð lóðar
- Vegur
- Bílastæði
- Núverandi bygging

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt
í__________________________ þann __________ 20__ og
í__________________________ þann __________ 20__.

Tillagan var auglýst frá__________ 20__ með athugasemdafresti til _________ 20__ .

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann __________ 20__.

BR.	DAGS.	BREYTING	REIKN.	TEIKN.

MÚLAÞING
VERKKAUPI - HEIMILISFANG - SÍMI

LANDMÓTUN HAMRABORG 12 - 200 KÓPAVOGUR - S: 575 5300 - KT. 561204-2760 - NETF: landmotun@landmotun.is

Gamla frystihúsið - Borgarfirði Eystra

DEILISKIPULAG VERSLUNAR OG ÞJÓNUSTUSVÆÐIS

DEILISKIPULAG - SKÝRINGARUPPDRÁTTUR

SKIPULAG: MÓ, EP
TEIKNAÐ: EP
SAMÞYKKT
KT.

KVARÐI 1: 500 - A2 | KÓPAVOGUR | DAGS. 05.05.2021

VERKNR. ....-SD.... | TEIKN. NR. 00 | BR.