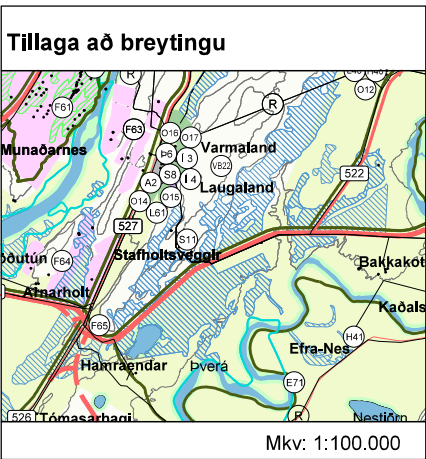
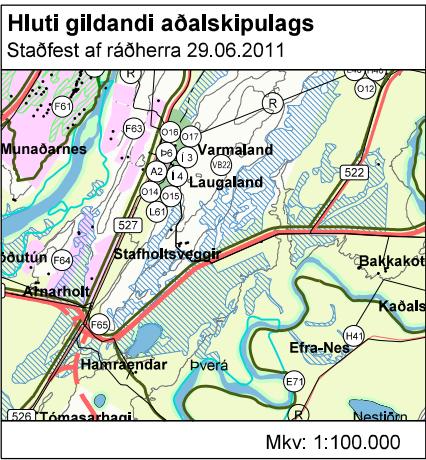
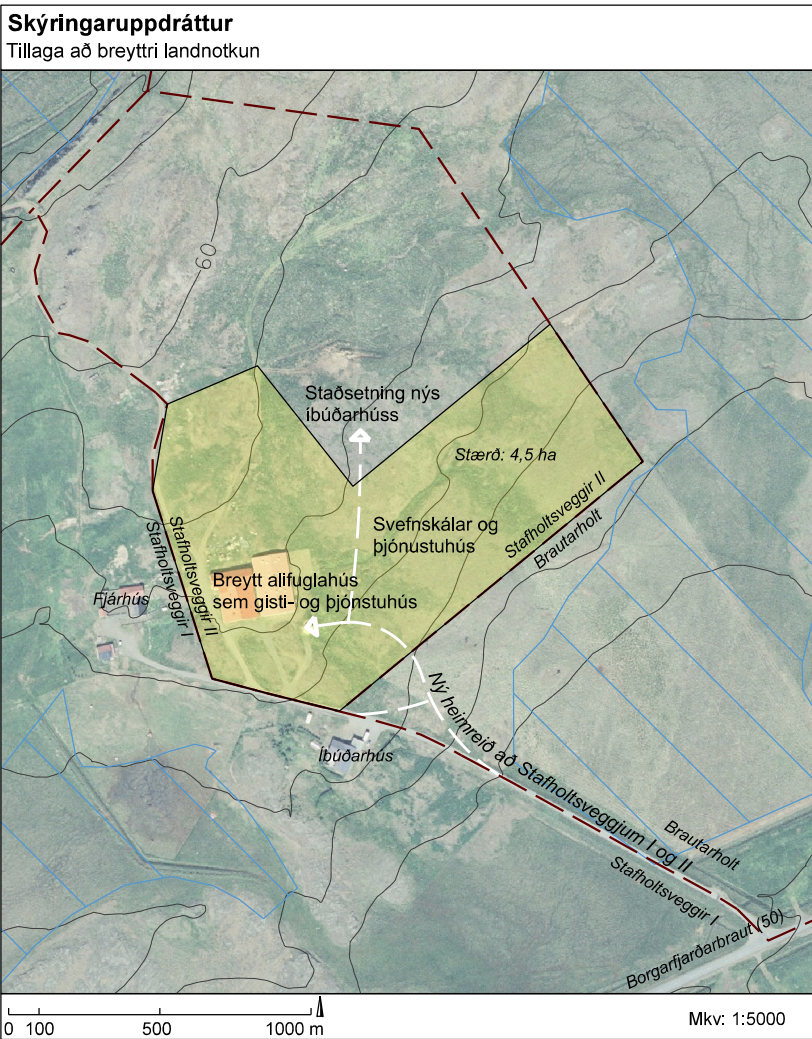




Skýringar

Landnotkunarflokkar í aðalskipulagi

- VB5 Vatnsvernd - brunnsvæði
- VG5 Vatnsvernd - grannsvæði
- VF5 Vatnsvernd - fjarsvæði
- F84 Fristundabyggð
- O54 Opið svæði til sérstakra nota
- S11 Verslun og þjónusta
- Gott ræktanlegt land
- Landbúnaður
- Öbyggð svæði
- Vötn og vatnsföll
- Hverfisvernd - flóar
- Stofnvegur
- Tengivegur
- Vegur - breytingartilögur
- Reið- og gönguleiðir
- Þjóðminjavernnd
- Rafveita



Skýringaruppdráttur

Skýringaruppdráttur þessi er aðeins til skýringar.

Skýringar

- Jarðamörk
- Verslun og þjónusta
- Hverfisvernd - flóar sbr. ASK

Tillaga að breytingu á aðalskipulagi sbr. 1. mgr. 36 gr. skipulagslaga nr. 123/2010

Fyrirhugað er að breyta aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022, þ.e. breyta landnotkun svæðis í landi Staðholtsvegga II úr landbúnaði í verslunar- og þjónustusvæði fyrir ferðabjónustu með gistingu, veitingasölu og mögulega annarri aðstöðu fyrir ferðamenn. Breytingin mun taka að hámarki til 4,5 ha svæðis og verður merkt S11 á sveitarfélagsuppdrætti. Staðholtsveggir II eru 10 ha að stærð, staðsettir í Miðtungu í Staðholtstungum og í um 25 km fjarlægð frá Borgarnesi. Aðkoman að Staðholtsveggjum II er frá Borgarfjarðarbraut (50) um núverandi heimreið sem er sameiginleg fyrir Staðholtsveggi I og II. Lagður verður nýr aflflugláhúsi að Staðholtsveggjum II sem mun tengjast núverandi heimreið austan við íbúðarhús Staðholtsvegga I. Staðholtsveggir II afmarkast af Staðholtsveggjum I á sunnanverðu, Laugalandi að vestanverðu og Brautarholti að norðan- og austanverðu. Brautarholt og Staðholtsveggir II eru í eigu sama aðila.

Jörðin Staðholtsveggir sem hefur nú verið skipt upp í Staðholtsveggi I og II, Varmaland/Laugaland og Brautarholt var þekkt fyrir jarðhlíta sinn, sem var nýrst í landinu, Staðholtsveggjahver eða Veggjahver, þar er nú Varmaland/Laugaland. Landslag Staðholtsvegga er á þann veg, að klettahryggur, nefndur Veggháls, liggur niður um landið sunnanvert. Þar austan í hálsinum stendur bæjarstæði Staðholtsvegga. Frá hálsinum suður að Þverá er samfelldur flói, sem er ekki blautur og er ágætis ræktunarland. Tún eða engjastykki er vestan við Þverá, sem er kallað Veggjanes. Í Þverá er stunduð laxveiði. Í aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022 eru flóar og gott ræktanlegt land undir hverfisvernd. Fyrirhuguð breyting aðalskipulags er utan slíkra svæði. Landgæði Staðholtsvegga II eru fremur rýr út frá ræktunarsjónarmiðum. Landið er þakið holtagróðri, jarðvegur er grunnur og klappir rjúfa gróðurþekju á köflum. Landið hallar á móti suðaustri. Á Staðholtsveggjum II eru aflögð allfluglahús.

Ástæða breytingar er að fyrirhugað er að hefja ferðabjónustu á lögbyll Staðholtsvegga II. Ráðgert er að breyta allfluglahúsum í gistirými með allt að 55 herbergjum, veitingasölu og mögulega annarri aðstöðu fyrir ferðamenn, t.d. þvottaaðstöðu, afþreyingarrými o.fl.. Einnig er ráðgert að reisa 20- 30 skála sem verða á bilinu 15- 25 m² að stærð. Minni húsín verða svefnskálar sem verða staðsettir í nálægð ofangreindra landbúnaðarbygginga. Ekki er gert ráð fyrir salernis- eða eldunaraðstöðu í svefnskálunum, en þessi í stað er gert ráð fyrir aðstöðu í sérstökum þjónustuhúsum sem munu vera í nálægð við þá. Gert er ráð fyrir tveimur þjónustuhúsum, stærð þjónustuhúsanna geta verið allt að 100 m² að stærð. Stærri skálarnir verða með salernis- og eldunaraðstöðu. Landbúnaðarbyggingarnar verða allar nýtar í ferðabjónustu, stærð þeirra eru um 1700 m². Gert er ráð fyrir að heildarfjöldi gesta yfir nótt sé að hámarki 200 (gistirúm). Ekkert íbúðarhús er á jörðinni, en gert er ráð fyrir byggingu íbúðarhúss samhlíða uppbyggingu ferðabjónustunnar. Með því að breyta landbúnaðarbyggingunum í gistirými mun ásynd bygginganna breytast til hins betra, með því að taka niður loftættitúður, siló og öðrum landbúnaðartengdum búnaði. Með uppbyggingu ferðabjónustunnar mun hún leiða af sér að ásynd jarðarinnar verður snyrtilegri og fallegri. Það er jákvætt að landeigandi vilji nýta þær byggingarnar sem eru til staðar og endurnýta þær, í staðinn fyrir að rífa og byggja nýjar, það stuðlar ekki að sjálfbærni.

Uppbygging ferðabjónustunnar verður áfangaskipt. Gert er ráð fyrir 5 áföngum. Í fyrstu fjórum áföngunum verður aflfluglahúsum breytt í gistirými og síðasti áfanginn felur í sér uppbyggingu svefnskálanna og þjónustuhúsanna. Í fyrsta áfanga er einnig gert ráð fyrir byggingu íbúðarhúss. Neysluvatnið er á vegum Veitna ohf. Vatnsveitan annar vatnsþörf fyrirhuguðar starfssemi og slökkvistarfs ef þess þarf, búið er að vera í sambandi við brunahönnuð, lögnin var lögð þegar aflfluglastarfsemin var starfærk.

Tengsl breytingarinnar við aðrar skipulagsáætlanir

Landsskipulagsstefna

Landsskipulagsstefna leggur áherslu á að skipulagsákvörðanir um hönnun nýrra mannvirkja í dreifbýli taki mið af landslagi og staðhættum. Landsskipulagsstefna leggur áherslu á að við skipulagsgerð sveitarfélaga verði leitað við að greina sérstöðu, styrkleika og staðaranda viðkomandi svæðis með tilliti til tækifæra í ferðabjónustu. Skipulagsákvörðanir um ferðabjónustu taki mið af náttúruverndarsjónarmiðum og miði jafnframt að því að ferðabjónustuppbygging nýttist jafnt íbúum á svæðinu og ferðamönnum.

Hönnun ferðabjónustubygginga á Staðholtsveggjum II mun taka mið af landslagi og staðhættum í kring. Uppbygging mun ekki skerða svæði með hverfisvernd. Ferðabjónustan mun nýtast jafnt íbúum og ferðamönnum á svæðinu.

Aðalskipulag

Í aðalskipulagi er stefnt að því að land sem hentar vel til landbúnaðar verði ekki tekið til óafturkræfrar landnotkunar, heldur viðhaldið sem slíku ef þess er kostur. Svæðið sem hér um ræðir er skilgreint sem landbúnaðarsvæði, en er ekki skilgreint sem gott ræktanlegt land í aðalskipulagi og kemur það til af því að jarðvegur er grunnur og lítið frjósamur. Landið er því ekki hentugt til hey eða kornræktar og telst því ekki mikilvægt til matvælaframleiðslu. Óska þarf eftir leyfi ráðherra vegna breyttrar landnotkunar á landbúnaðarsvæði á Staðholtsveggjum II þar sem landbúnaðarland hefur ekki verið flokkað í sveitarfélaginu, þó fyrir liggir í aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022 að land sé skipt í gott ræktanlegt land og landbúnaðarland sbr. 6. gr. jarðalaga nr. 81/2004.

Breyting í kafla 4.3 í greinargerð aðalskipulags

Samkvæmt aðalskipulagi kafla 4.3 Svæði fyrir verslun og þjónustu eru skilgreind tíu svæði í dreifbýli Borgarbyggðar og fjólgar um eitt með tilkomu þessa svæðis. Stærð svæðanna tíu og nýtingarhlutfall þeirra er ekki gefið upp í aðalskipulagi.

Skilgreind svæði

	Tilvísun í sveitarfélagsuppdrátt
Svæði verslunar- og þjónustu	S11
Staðholtsveggir II - gisti- og veitingarekstur	

Forsendur og rökstuðningur fyrir breytingartilögðu

Mikill uppgangur hefur verið í ferðabjónustu í Borgarfirði síðustu misserin. Til að mynda 4,3 faldadist fjöldi erlendra ferðamanna í Borgarfirði á árunum 2010 - 2019 og voru um það bil 903.000 árið 2019, sem þýðir að u.þ.b. 47% erlendra ferðamanna sem heimsóttu Ísland heim það árið, komu í Borgarfjörð skv. skýrslu sem gefin var út af Rannsóknir og Ráðgjöf Ferðabjónustunnar (RRF) og ber heitið: „Erlendir ferðamenn á Vesturlandi 2010-2019“. Borgarfjörður er í skýrslu RRF skilgreindur sem Hvalfjarðarströnd, Akranes og Borgarfjörður. Samkvæmt skýrslunni, má áætla að árið 2019 hafi 224 þúsund erlendir ferðamenn gisti í Borgarfirðinum. Gestir sem gistu, dvöldu að jafnaði um 1,63 nætur, svipað og árin 2010, 2013 og 2016-2018 (1,5-1,6 nætur). Áætlað er að erlendar gistinætur í Borgarfirði hafi verið um 367.000 árið 2019, miðað við rúmlega 63.000 árið 2010, sem er næri sexföldun á 9 árum.

Nýtingarhlutfall hóteltistingar í Borgarbyggð hefur verið að aukast jafnt og þétt allt frá árinu 2010-2016. Árið 2017 dregur aðeins úr nýtingarhlutfalli á hóteltbergjum á háðnn, en nýting á jaðartímum og lágðnn heldur áfram að aukast. Nýtingarhlutfallið á hóteltbergjum í Borgarbyggð var yfir 70% á háðnn, en fer svo aðeins undir 30% nýtingu í janúar og desember 2017, en nýtingin er á bilinu 30% og 60% hina mánuði ársins, um er að ræða meðalnýtingu skv. upplýsingum Samtaka sveitarfélaga á Vesturlandi (SSV). Herbergjafjöldi í Borgarbyggð var að meðaltali 334 árið 2017 og gistinætur voru rúmlega 111.000. Ef gert er ráð fyrir sambærilegri þróun næstu 10 árin má reikna með að fjöldi gistinátta verði um 250.000 árið 2025 og að þörf verði á að lágmarki 500 gistiherbergjum til að koma til móts við þá þróun. Fjölga þarf því um 50 herbergi á ári til að koma til móts við væntanlega fjölgun gistinátta í Borgarbyggð. Þegar þessi breyting aðalskipulags verður kynnt íbúum og hagsmunaaðilum er heimsbygðin öll að ganga í gegnum miklar hremmingar vegna Covid-19 faraldurs. Ferðabjónustan hefur nánast stöðvast í öllu landinu og eftirspurn eftir flugi til landsins er lítil. Framtíðin er því afar öljós er varðar stöðu ferðabjónustunnar og enginn veit hvernig framvindan verður, en það er mat landeiganda að íslensk ferðabjónusta muni rísa hratt upp úr þeirri lægð sem ferðabjónustan er í dag. Ísland hefur þá sérstöðu að íbúabéttleiki er lítill, viðernin og óspillt náttúra er mikil. Það mun ferðamaðurinn meta að verkeikum þegar hann tekur ákvörðun um áfangastað. Það má samt eflaust gera ráð fyrir að það muni taka nokkur ár fyrir greinina að ná aftur fyrri stöðu er varðar fjölda ferðamanna. Því er mikilvægt á tímum sem þessum að áfangaskipta framkvæmd og reikna með nokkurra ára uppbyggingu. Gert er ráð fyrir að í fyrsta áfanga verði 11 gistirými og móttaka í aflfluglahúsi gerð klár ásamt íbúðarhúsi. Reiknað er með að 1. áfanga verði lokið árið 2023 og þá verði hægt að taka á móti fyrstu gestum. Það er von landeiganda að á þeim tímapunkti verði ferðabjónustan búin að ná nokkurn veginn fyrri stöðu og fyrir faraldurinn.

Ef reiknað er með að ferðabjónustan verði búin að ná fyrri stöðu og fyrir faraldurinn eftir 3-5 ár að þá er uppbygging ferðabjónustu á Staðholtsveggjum II afar mikilvæg til að koma til móts við væntanlega þróun fjölgun ferðamanna í Borgarbyggð. Breytingin leiðir af sér uppbyggingu gisti- og þjónustuhúsnæðis sem skortur var á í sveitarfélaginu fyrir heimsfaraldurinn. Uppbygging á ferðabjónustu muni nýtast jafnt íbúum sem og ferðamönnum. Með því að hafa ólíka gistimöguleika í boði þ.e. gistiherbergi og svefnskála dregur það að sér mismunandi hópa ferðamanna. Í aðalskipulagi Borgarbyggðar er gert ráð fyrir nýrri brú yfir Hvítá við Staðholtsey, en ekki er komin áætlun um hvenær fyrirhuguð framkvæmd á að eiga sér stað. Með tilkomu brúarinnar skapast mikilvæg tenging innan sameinaðs sveitarfélags og gæti stuðlað að auknum ferðamannastraum um Staðholtstungur. Einnig ber að nefna að brúin yrði mikilvæg tenging á milli landshluta, þ.e. milli Suðurlands og Vesturlands/Vestfjarða/Norðurlands.

Áhrif breytingar á samfélag og umhverfi

Talið er jákvætt að breytingin leiðir af sér uppbyggingu á verslun- og þjónustu þar sem eldri landbúnaðarbyggingar voru hættar að þjóna hlutverki sínu, en fá nýtt hlutverk sem gisti- og veitingahús. Rekstur nýs gisti- og veitingastaðar hefur jákvæð hagræn og félagsleg áhrif á samfélagið þar sem hann leiðir af sér fjölgun starfa innan sveitarfélagsins. Það er mat landeiganda að skortur er á hagstæðri gistingu í Staðholtstungum. Uppbyggingin mun vera mikilvæg viðbót við þá gistingu sem er í boðið í næsta nágrenni og auka val ferðamannsins á mismunandi gistimöguleikum.

Samkvæmt töluðlið 12.05 í 1. viðauka laga um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000 eru hótél utan þéttbýlis á lista yfir framkvæmdir sem eru tilkynningarskyldar til Skipulagsstofnunar til ákvörðunar um matsskyldu. Skv. umsógn frá Skipulagsstofnun þann 25. júní 2020 kemur fram að skoða þurfi hvort að uppbyggingin heyri undir þau lög. Þegar skýrari mynd liggur fyrir um glistarfsemina og umfang hennar verður skoðað hvort uppbyggingin heyri undir lögin. Flest atriðin sem eru talin upp í 2. viðauka eiga ekki við um tillöguna. Má þar nefna að framkvæmdin byggir að stærstum hluta á núverandi byggingum og breyttu hlutverki þeirra. Ásynd bygginganna verður betri þar sem siló og lofttúður á þaki verða fjarlægðar og víðeigandi gluggar og hurðir settar upp. Nýju byggingarnar, sem verða reistar á Staðholtsveggjum II eru svefnskálar, þjónustuhús og íbúðarhús. Svefnskálar og þjónustuhús verða staðsett í nálægð við núverandi byggingar og það svæði er nú þegar raskað. Þar sem svefnskálar og þjónustuhús verða smá í sniðum, borið saman við núverandi byggingar, munu þau draga úr áhrifum stóru bygginganna og skapa fallega bæjarmynd. Heildar ásynd staðarins verður betri eftir uppbyggingu þar sem lögð verði áhersla á að staðsetning nýju bygginganna mun taka mið að landslagi og umhverfi. Ekkert íbúðarhús er á jörðinni og mun það standa fyrir ofan byggðina. Gera má ráð fyrir að tvær rotþrær munu þjóna öllu svæðinu. Umferð mun aukast um heimreiðina. Til að lágmarka ónæði af aukinni umferð fyrir ábúendur á Staðholtsveggjum I verður lagður nýr aflgjaggi að Staðholtsveggjum II sem tengist núverandi heimreið neðan íbúðarhúss Staðholtsvegga I. Skipulagssvæðið er ekki innan svæða sem eru á náttúrminjaskrá, en hinsvegar í nálægð við svæði undir hverfisvernd skv. Aðalskipulagi Borgarbyggðar 2012-2020. Hverfisvermdin varðar flóa sem liggja austan og sunnan við skipulagssvæðið. Breytingin mun ekki hafa áhrif á flóana eða annað náttúrufar í nágrenninu svo sem menningarmínjar, gróðurfar, dýralíf eða jarðmínjar. Að þessu sem ofan greinir telur sveitarfélagið að ekki þurfi að fara í mat á umhverfisáhrifum, ef horft er á 2. viðauka laga um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000.

Skipulagsferli, kynning og samráð

Lýsing breytingar á Aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022 fyrir Staðholtsveggi II, var tekin fyrir á fundi sveitarstjórnar þann 14. maí 2020. Leitað var umsagnar lýsingar breytingartilöggu hjá eftirtöldum aðilum: Skipulagsstofnun, Vegagerðinni, Umhverfisstofnun, Minjastofnun Íslands og Heilbrigðiseftirliti Vesturlands í júní 2020. Umsagnir bárust frá Skipulagsstofnun, Umhverfisstofnun, Minjastofnun Íslands og Slökkviliði Borgarbyggðar og hefur verið þröguð við þeim. Engin umsógn barst frá Heilbrigðiseftirliti Vesturlands vegna anna, en fram kom að þau myndu skila inn umsógn á síðari stigi um í skipulagsferlinu. Lýsingin var auglýst þann 22. júní til 22. júlí 2020, á heimasíðu sveitarfélagsins www.borgarbyggdi.is og skipulagslýsingin var til sýnis í Ráðhúsi Borgarbyggðar, þar sem íbúar og hagsmunaaðilar voru hvattir til að kynna sér lýsinguna og senda inn ábendingar. Engar ábendingar bárust í lýsingarferlinu.

Tillaga aðalskipulagsbreytingar verður kynnt íbúum, nágrönnum og öðrum hagsmunaaðilum í apríl 2021 og sveitarstjórnun aðliggandi sveitarfélaga. Tillagan var samþykkt til auglýsingar í sveitarstjórn þann 8. október 2020. Skipulagsstofnun hefur haft tillöguna til athugunar og gerir ekki athugasemdir við að skipulagstillagan verði auglýst skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Reikna má með að tillagan verði auglýst í apríl 2021. Að auglýsingartíma löðnum er tillagan tekin fyrir í sveitarstjórn til samþykktar og reikna má með að það verði í júní 2021. Aðalskipulagsbreytingin tekur gildi þegar staðfesting skipulagsins hefur verið auglýst í B-deild Stjórnartíðna, reikna má með að það verði sumarið 2021.

Samþykkt og staðfesting

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn Borgarbyggðar þann _____

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá ____ til _____.

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann _____2021

Auglýsing um gildistöku aðalskipulagsbreytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðna þann _____2021

Mælikvarði	Dagsetning	Verkheiti	Skráarheiti	Uppdráttur
1:100000 (A2) 1:5000	09.12.2020 24.3.2021 Breytingar gerðar í samræmi við ábendingar Skipulagsstofnunar.	a406-Borgarbyggð	406-Staðholtsveggir.dgn	VP
Borgarbraut 61, 310 Borgarnes - sími 4351254 landlinur@landlinur.is - www.landlinur.is				
Sigurbjörg Ósk Áskelsdóttir Landslagsarkitekt FÍLA				