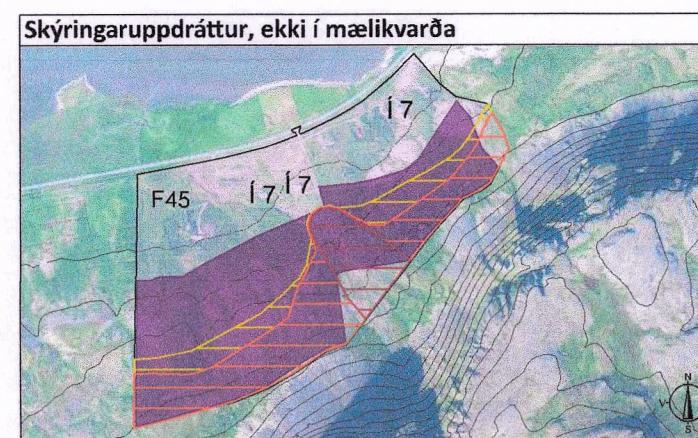




## Skýringar - landnotkun

- Gott ræktanlegt land
- Landbúnaður
- Óbygg svæði
- Péttibýli
- Vötn og vatnfall
- Hverfisvernd - flóar
- Hugsanlegt
- flóðasvæði (0 - 5 m.y.s)
- Sveitarfélagsmörk
- 300 m hæðarlína
- Stofnvegur
- Reið- og gönguleiðir
- Fristundabyggð
- Íbúðasvæði
- Fridlýst náttúruverndarsvæði
- Hverfisvernd - önnur svæði
- Pjóðminjavernd
- Hitaveita
- Rafveita
- Fjarskipti - Ljósleidari



- Skýringaruppdráttur þessi er aðeins til skýringar.
- Tillaga að nýrri afmörkun fristundasvæðis
  - Núverandi afmörkun fristundasvæðis
  - Hættusvæði A skv. ofanflóðahættumati
  - Hættusvæði B skv. ofanflóðahættumati
  - Hættusvæði C skv. ofanflóðahættumati

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

Bær er að breyta aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022, þ.e. stækka fristundabyggð (F45) í landi Ytri-Skeljabrekku úr 25 ha í 44 ha og skilgreina íbúðarsvæði (Í7) fyrir þrjú íbúðarhús innan fristundabyggðarinnar, með hlíðsjón af númerandi landnotkun. Stærð íbúðarsvæðis er auðkennd með hringtákní a sveitarfélagsupprætti þar sem samanloð stærð lóðanna er undir 6 hekturu að stærð. Núverandi byggð er hvorki í samræmi við gildandi aðalskipulag né deiliskipulag. Í gildandi aðalskipulagsáætlun er skilgreind landnotkun á skipulagssvæðinu, fristundabyggð (F45) og landbúnaður. Breyting verður gerð á skipulagsupprætti og greinargerð aðalskipulags.

## Staðhættir

Frístundabyggðin er í norðurhlíðum Brekkufjalls með útsýni yfir ósa Andakilsá og í átt að Snæfellsjökli. Skipulagssvæðið er afmarkast af veghelgunarsvæði Borgarfjarðarbrautara (50) til norðurs, til austurs af Skiplæk, til suðurs af Brekkufjalli og til vesturs af landamerkjum við Árdal. Aðkomu svæðisins er frá Borgarfjarðarbraut (50). Brekkufjall varpar skugga á svæðið í nokkrar vikur á ári þegar sól er lægst á lofti. Vegna nálægðar við fjallíð geta einnig orðið snarpar vindhviður í ákveðnum vindáttum. Grjóþrunur er á svæðinu. Svaðið er á strandhljóllum sem urðu til við ísaldarlok og eru ein hæstu fjörumörk frá ísaldarlokum sem þekkt eru á Íslandi. Þarna hafa fundist fornar skeljar og draga Skeljabrekkuæirnir nafn sitt af þeim. Lóðarhafar hafa verið iðnir við að rækta upp melana.

## Tengsl breytingarinnar við aðrar skipulagsáætlunar

## Landskipulagstefna

Fyrirhugaðar breytingar samræmast Landsskipulagsstefnu 2015-2026. Í Landsskipulagsstefnu segir að við skipulag fristundabyggðar skuli almennt miðað að afmörkuðum en samfellum fristundabyggðarsvæðum sem gefi notendum þeirra kost a góðum tækifærum til útiveru um leið og gætt er að því að fristundabyggðin skerði ekki mikilvæg eða viðkvæm svæði með tiliti til landbúnaðar eða náttúruverndar. Byggðin í Ytri-Skeljabrekku samræmist þessu. Þar er verið að nýta vel það svæðið sem tekilíð hefur verið frá til fristundabyggðar án þess að skerða landbúnaðarland náttúruverndarsvæði.

Í Landsskipulagsstefnu segir að við skipulagsgerð sveitarfélaga verði miðað við að styðja og styrkja samfélag viðkomandi byggðarlags með því að beina vexti þess að númerandi kjörnum. Á Ytri-Skeljabrekku er verið að skilgreina þrjár íbúðarhlíðir, en til þeirra var stofnað fyrir samþykkt alþingi á Landsskipulagsstefnu 2015-2026, en í samræmi við Landsskipulagsstefnu verður ekki fyrirhugað frekari uppygging íbúðarhlíða á svæðinu.

## Aðalskipulag

Í gildandi aðalskipulagi standur að leggja skuli áherslu á að fristundahús séu staðsett í grennd hvers annars og slik svæði skulu skipulög í heild sinni. Með breytingu aðalskipulags er verið að stuðla að þeim möguleika að leggja fram heildstætt deiliskipulag fyrir fristundabyggðina. Í stefnu aðalskipulags er einnig farið fram að meta skuli hættu á ofanflóðum þar sem talin er hættá á grjóþruni og skriðum. Unnið hefur verið ofanflóðahættumat hjá Veðurstofu Íslands, fyrir skipulagssvæðið: „Ofanflóðahættumat fyrir Ytri-Skeljabrekku“, dagsett 07.12.2018, Jón Kristinn Helgason og Árni Hjartarson unnu matið. Fjallað er nánar um ofaflóðamatið í kaflanum Ofanflóðahættum.

## Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulagsáætlun sem var samþykkt í sveitarstjórn árið 1991. Gildandi deiliskipulag var unnið af Teiknistofu Guðrúnar Jónsdóttir og um var að ræða fyrsta áfanga af tveimur. Í fyrsta áfanga var gert ráð fyrir 16 fristundalóðum. Uppbygging hófst á svæðinu árið 1991. Unnin voru drög að örðrum áfanga sem öðlaðist aldrei gildi. Lagðir voru samt vegir og úthlutaðar fristundalóðir í samræmi við annan áfanga. Þar var um að ræða 32 fristundalóðir. Byggingarleyfi var einnig veitt fyrir íbúðarhúsum á lóðunum Varmabrekku 6 og Lækjarkrekku 1 og 3 á tímabilinu 2004 til 2007. Heilstætt deiliskipulag fyrir svæði F45 í aðalskipulagi verður auglýst samhlíða þessari breytingu aðalskipulags. Við gildistöku nýs deiliskipulags fristundabyggðar og íbúðarbyggðar í landi Ytri-Skeljabrekku verður deiliskipulag fyrsta áfanga fellt úr gildi. Í fyrirhuguðu deiliskipulagi er gert ráð fyrir 41 lóð þ.e. 38 fristundalóðir og 3 íbúðalóðir, auk opnis útvistarsvæðis sem nær frá Borgarfjarðarbraut að fjallsrótum Brekkufjalls.

## Neysluvatn

Neysluvatn er fengið úr vatnsbóli sem er innan fristundabyggðar. Það er staðsett efst í byggðinni fyrir ofan við skilgreindar lóðir. Talið er að vatnsbólið fullnaðir neyslu innan byggðarinnar. Afla þarf starfsleyfis fyrir vatnsbólum sem þjóna 20 húsum eða fleirum hjá Heilbrigðiseftirliti Vesturlands.

## Ofanflóðahættumat

Veðurstofa Íslands vann staðbundið ofanflóðahættumat fyrir skipulagssvæðið „Ofanflóðahættumat fyrir Ytri-Skeljabrekku“, dagsett 07.12.2018, Jón Kristinn Helgason og Árni Hjartarson unnu matið. Hættan á svæðinu er vegna grjóþruns, mest eru þetta brattar hrunskriður og einnig sjást ummerki eftir aurskriður og berghlaup. Ofanflóðahættumatið er unnið skv. reglugerð um hættumat vegna ofanflóða, flokkun og nýtingu hættusvæða og gerð bráðabirgðahættumats (505/2000). Í matinu er byggðinni skipt upp í svæði A, B og C með tiliti til ofanflóðahættu. Samkvæmt því er heimilt að reisa ný fristundahús, íbúðar- og atvinnuhúsnæði inn að A-svæði. Innan B-svæðis má reisa fristundahús, en ekki er heimilt að reisa þar íbúðar- eða atvinnuhúsnæði. Innan C-svæðis má reisa byggingar þar sem ekki er búist við stóðugri viðöfn fólk til búsetu eða vinnu, s.s. dælu- og spennistöðvar, línumöstrur og önnur sambærileg mannvirk. Takmarkanir hættumatsins eru að heimilt er að reisa fristundahús á öllum lóðum innan skipulagssvæðisins, en íbúðarhús þurfa að vera neðan svæðis A og fristundahús í leyfisskylri útleigu þurfa að vera fyrir neðan svæðis B. Við gerð deiliskipulagsáætlunar skal taka mið af ofanflóðahættumati við móturn byggðarinnar.

## Vistgerðir á svæðinu

Samkvæmt kortagrunni frá Náttúrufræðistofnun Íslands Vistgerðir og mikilvæg fuglasvæði á Íslandi eru tvær vistgerðir sem eru með verndargildi á svæðinu. Þær eru starungsmýravist sem er með mjög hátt verndargildi og língresis- og vingulsvist sem er með hátt verndargildi og eru þær á lista Bernarsamningsins frá 2014 fyrir vistgerðir sem þarfust verndar.

Í starungsmýravist getur verið ríkt fuglalíf og er algengt að varpfuglategundir eins og lóuþræll, spói, lóuþræll, þúfutitlinga, hrossagaukur, jáðrakan og stelkur nýti slika vistgerð til varps. Lóuþræll og spói eru ábýrgðartegundir Íslands. Í língresis- og vingulsvist getur verið ríkt fuglalífi og er algengt að varpfuglategundir eins og þúfutitlingur, hrossagaukur, lóuþræll, spói og stelkur nýti slika vistgerð til varps. Lóuþræll og spói eru ábýrgðartegundir Íslands.

Vistgerðakortið Vistgerðir og mikilvæg fuglasvæði á Íslandi er unnið í mælikvarðanum 1:25.000 og er því ekki nákvæmt fyrir t.d. deiliskipulagsáætlun. Samkvæmt vistgerðarkortini er starungsmýravist og língresis- og vingulsvist skilgreind á svæði þar sem nú þegar hefur verið byggt og plantað trjáplöntum og er því mikla líkur að því að svæðið hefur nú þegar verið raskað. Tillaga að nýri afmörkun fristundabyggðar er að mestu leiti þegar byggð, einungis eru þrjár lóðir sem ekki hafa fristundahús. Við gerð deiliskipulagsáætlunar skal taka tillit til vistgerðanna og búsvæði fuglanna. Byggingarreitir skulu af þeim sökum afmarkast í samræmi við verndargildi vistgerða svæðisins eins og kostur er.

Votlendisvistgerðir eru innan skipulagssvæðis og njóta þær sérstakrar verndar sbr. 61. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Forðast ber rask votlendis af þeim sökum og skal taka tillit til vistgerðanna við gerð deiliskipulagsáætlunar. Byggingareiti skal afmarka í samræmi við votlendisvistgerðir innan svæðisins eins og kostur er.

Mikilvægt er gagnvart náttúru svæðisins að reyna að halda öllu jarðraski í lágmári innan skipulagssvæðisins meðan á framkvæmdum standur.

## Fornleifar

Engar bektaðar eða skráðar fornleifar eru innan skipulagssvæðisins samkvæmt 16. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 segir: „Skráning fornleifa, húsa og mannvirkja skal fara fram áður en gengið er frá aðalskipulagi eða deiliskipulagi.“ Fornleifaskráning var gerð á völdum jörðum í Borgarbyggð 2009 (Elín Ósk Hreiðarsdóttir ritstj. „Fornleifaskráning á völdum jörðum í Borgarbyggð“. Fornleifastofnun Íslands.) sem nær ekki yfir þetta svæði, en Minjavörður Vesturlands hefur kannað svæðið á vettvangi.

## BREYTING Á AÐALSKIPULAGI BORGARBYGGÐAR 2010-2022

## Forsendur og rökstuðningur fyrir breytingartillögu

Gera þarf breytingu á Aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022 með hlíðsjón af númerandi landnotkun í landi Ytri-Skeljabrekku. Í gildi er deiliskipulag fyrir hluta svæðisins, þ.e. fyrsta áfanga, sem tók gildi 1991. Það skipulag fellur úr gildi við gildistöku nýs deiliskipulags sem auglýst verður samhlíða breytingu aðalskipulags. Frá samþykkt deiliskipulags fyrsta áfanga hefur verið mikil uppygging á svæðinu. Uppbygging hefur átt sér stað á svæði sem fellur bæði undir fyrsta og annan áfanga, þrátt fyrir að annar áfangi hafi í raun aldrei öðlast gildi. Búið er að stofna 48 lóðir og reisa fasteignir á 16 lóðum. Þar af eru þrjú hús skráð til íbúðar. Breyta þarf afmörkun landnotkunarsvæðis F45, svo það nái yfir númerandi fristundabyggð. Einig þarf að skilgreina íbúðarsvæði Í7 sem nær yfir tvær lóðir við Lækjarkrekku 1 og 3, en eina lóð við Varmabrekku 6.

Í gildandi aðalskipulagi er landið skilgreint sem landbúnaðarland þar sem íbúðarhlíðir eru staðsettir. Má því ætla að íbúðirnar hafi verið leyfðar á grundvelli þess að umrætt svæði er skilgreint sem landbúnaðarlandi en ekki fristundabyggð. Það er ekki talið aðskilegt að vera með blandaða byggð íbúðasvæðis og fristundabyggðar en byggðin er risin. Þjónusta sveitarfélagsins er meiri gagnvart íbúðasvæðum en fristundabyggð og því er jákvætt að íbúðarhlúsin séu staðsett nærrí aðkomu byggðarinnar við fyrstu tvær göturnar í fristunabyggðinni en ekki ofar í byggðinni.

Viðóra fólk í fristundabyggðum hefur aukist til muna á undanförnum árum og er orðin óháð árstíma. Íbúðarhlúsin gætu haft í för með sér að fristundahúsaeigendur í hverfinu auki viðöru sína enn frekar og sérstaklega á vetratíma, vegna þjónustunnar sem sveitarfélagið veitir eigendum íbúðarhúsa t.d. vegna snjómoksturs. Þetta leiðir af sér að fleiri staldri við í sveitarfélagini sem hefur í för með sér jákvæð, félagsleg og hagræn áhrif í sveitarfélagini. Fristundabyggðin í landi Ytri-Skeljabrekku er einungis 60 minn frá höfuðborgarsvæðinu og er því stutt fyrir fólk að fara á gríðastað sinn.

## Áhrif breytingar á samfélag og umhverfi

Gróðurþekja er gisín, en viða hefur farið fram uppgreðsla og skjólbeltaræktun og er gróður á svæðinu í góðri sókn. Talið er að staðkun fristundabyggðar hafi staðbundin jákvæð umhverfisáhrif því gróðurþekja muni aukast þar sem ræktun trjáa og runna er veruleg. Aukinn gróður dregur úr vindi og getur því þegar fram líða stundir haft jákvæð áhrif á akandi umferð um Borgarfjarðarbraut (50).

## Skipulagsferli, kynning og samráð

Lýsing breytingar á Aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022 fyrir Ytri-Skeljabrekku, var tekin fyrir á fundi sveitarstjórnar í 13. febrúar 2020. Málsmeðferð fór fram samkvæmt 30. gr. skipulagslag nr. 123/2010. Leitað var umsagnar lýsingar breytingartillögu hjá eftirtoldum aðilum: Skipulagsstofnun, Vegagerðinni, Minjastofnun Íslands, Slökkvilið Borgarbyggðar, Umhverfisstofnun, Veðurstofu Íslands og Heilbrigðiseftirliti Vesturlands. Umsagnar bárust frá öllum aðilum nema Vegagerðinni. Brugðist hefur verið við beim umsögnum stofnananna. Lýsingin var auglýst þann 26. febrúar á heimisölu sveitarfélagsins www.borgarbyggð.is, í Morgunblaðinu og í Íbúanum þann 27. febrúar 2020, þar sem íbúar og hagsmunaaðilar voru hvattir til að kynna sér lýsinguna og senda inn ábendingar. Engar ábendingar bárust í lýsingarferlinum.

Tillaga breytingar aðalskipulags var auglýst 18. júní 2020. Skilafrestur athugasemda var frá 19. júní til 3. ágúst 2020. Tillaga breytingar aðalskipulags var til sýnis í ráðhúsi Borgarbyggðar, þar sem hagsmunaaðilar gátu kynnt sér aðalskipulagsbreytinguna. Tillagan var kynnt aðliggjandi sveitarstjórnunum. Óskað var umsagnar hjá Skipulagsstofnun, Vegagerðinni, Minjastofnun Íslands, Slökkvilið Borgarbyggðar, Umhverfisstofnun, Veðurstofu Íslands og Heilbrigðiseftirliti Vesturlands. Umsagnar bárust frá þeim öllum. Umsagnar höfðu ekki áhrif á auglýsta tillögu. Gera má ráð fyrir að tillagan verði tekin