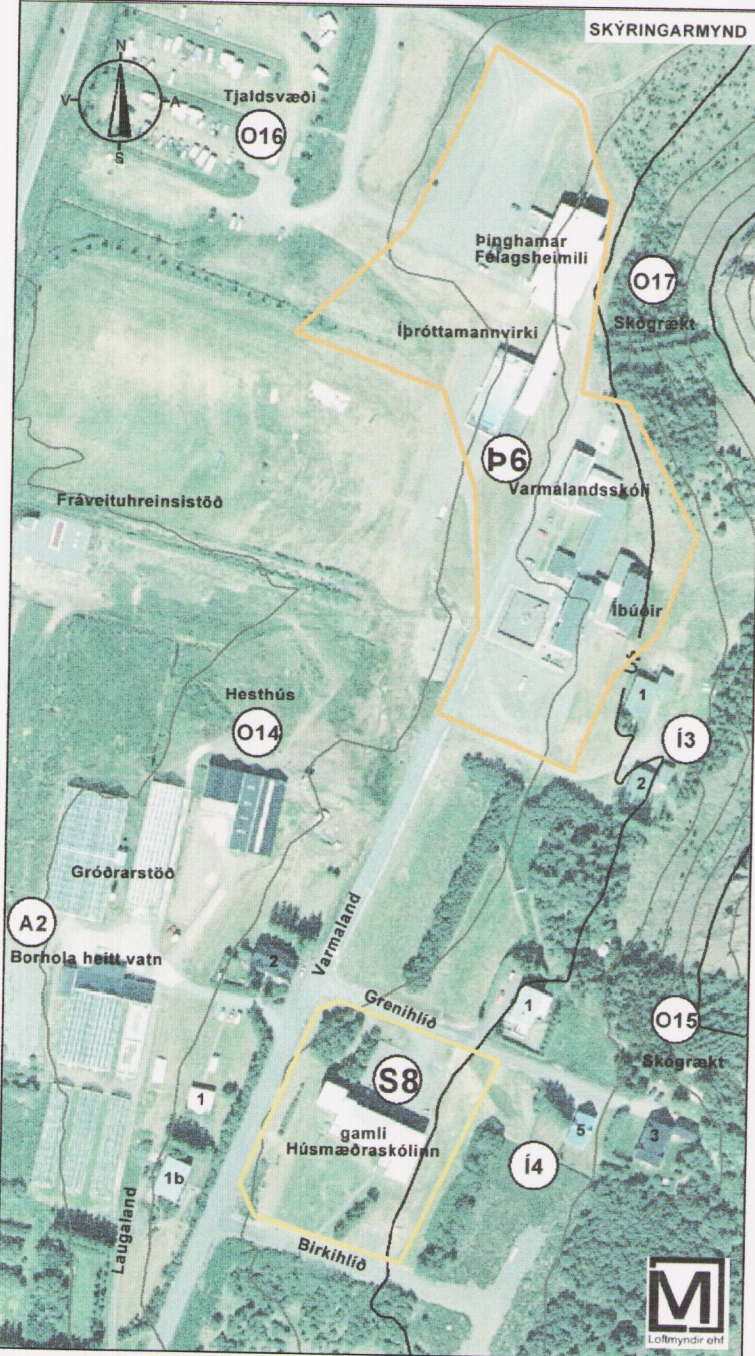


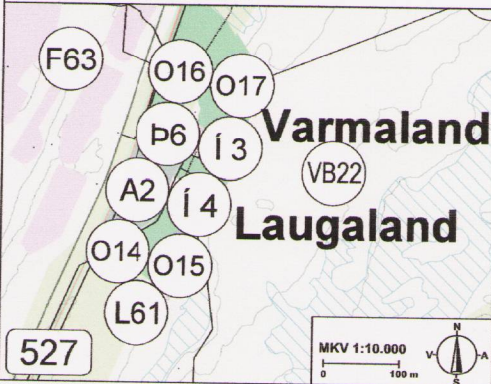
# BREYTING Á AÐALSKIPULAGI BORGARBYGGÐAR 2010-2022

# SVEITARFÉLAGSUPPDRÁTTUR - VARMALAND

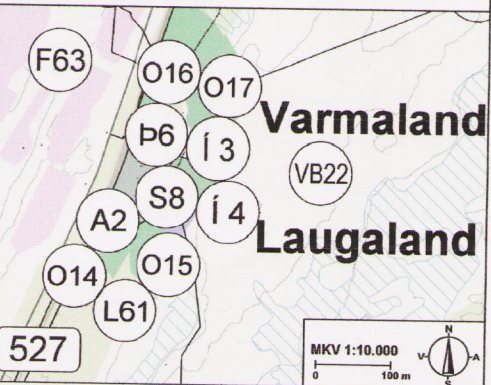
## Skýringaruppdráttur - tillaga að breyttri landnotkun



## Hluti gildandi aðalskipulags Staðfest af ráðherra 29.06.2011



## Tillaga að breytingu Dagsetning 02.03.2017



SKÝRINGAR	SKÝRINGAR
Gott ræktanlegt land	Gótt ræktanlegt land
Landbúnaður	Landbúnaður
Öbyggt svæði	Öbyggt svæði
Hverfisvernd - floar	Hverfisvernd - floar
Þjóðminjavern	Þjóðminjavern
Þjónustustofnun	Þjónustustofnun
Fristundabyggð	Fristundabyggð
Opíð svæði til sérstakra nota	Opíð svæði til sérstakra nota
Athafnasvæði	Athafnasvæði
Verslun og þjónusta	Verslun og þjónusta
Íbúðarsvæði	Íbúðarsvæði

## BREYTING Í KAFLA 4.21 Í GREINARGERÐ AÐALSKIPULAGS „BORGARNES – SKIPULAGSÁÆTLUN“

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022, kafla 4.2 Þjónustustofnanir í dreifbýli Borgarbyggðar er reiturinn hluti af svæði Þ6. Stærð þess og nýtingarhlutfall er ekki gefið upp í aðalskipulagi.

Þ6 í töflu kafla 4.2 fyrir breytingu		Þ6 í töflu kafla 4.2 eftir breytingu				
Þjónustustofnanir	Tilvisun í sveitarfélagsuppdrátt	Þjónustustofnanir	Tilvisun í sveitarfélagsuppdrátt	Stærð (m²)	Byggingarmagn (m³)	Nýtingarhlutfall
Grunnskóli - Varmaland	P6	Grunnskóli - Varmaland	P6	19593	5083,3	0,26

Samkvæmt aðalskipulagi kafla 4.3 Svæði fyrir verslun og þjónusta eru skilgreind sjö svæði í dreifbýli Borgarbyggðar. Stærð þess og nýtingarhlutfall er ekki gefið upp í aðalskipulagi. Á Varmalandi er ekki skilgreint svæði fyrir verslun og þjónustu.

## Ný skilgreining í töflu kafla 4.3 eftir breytingu

Svæði verslunar- og þjónustu	Tilvisun í sveitarfélagsuppdrátt	Stærð (m²)	Byggingarmagn (m³)	Nýtingarhlutfall
Varmaland-gistil-veitingarekstur	S8	6404	2690	0,42

Skilgreint verður nýtt svæði S8 fyrir verslun og þjónusta í töflu kafla 4.3 Verslun og þjónusta

## TILLAGA AÐ BREYTINGU Á AÐALSKIPULAGI SBR. 1. MGR. 36. GR. SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010

Fyrirhugað er að breyta aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022, sveitarfélagsuppdráttur. Á Varmalandi verður skilgreint svæði fyrir verslun og þjónusta S8 á 6404 m² reit sem nær til lóðar gamla Húsmæðraskólans. Reiturinn er í aðalskipulagi hluti af svæði fyrir þjónustustofnanir Þ6, grunnskóli-Varmaland. Þ6 nær til tveggja svæða, norðursvæðið er 19593 m² og nær yfir grunnskólabýggingu, Íþróttamannvirki, félagsheimili auk íbúðarsvæðis sambyggt grunnskólabýggingu og suðursvæðið sem nær til lóðar gamla Húsmæðraskólans. Reitir S8 er í eigu einkaaðila. Breyting verður gerð á skipulagsuppdrátti þar sem svæði fyrir verslun og þjónusta S8 verður skilgreint. Breyting verður gerð í kafla 4.2 og 4.3 í greinargerð aðalskipulags.

## TENGSL BREYTINGARINNAR VIÐ ADRAR SKIPULAGSÁÆTLANIR

Landskipulagsstefna 2015-2026 leggur áherslu á að beina vexti að þeim kjörum sem fyrir eru. Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði leitast við að greina sérstöðu, styrkleika og staðaranda viðkomandi svæðis með tilliti til tækifæra í ferðaþjónustu. Skipulagsákvæðanir um ferðaþjónustu taki mið af náttúruverndarsjónarmiðum og kortlagningu á auðlindum ferðaþjónustunnar og miði jafnframt að því að ferðaþjónustuuppbygging nýttist jafnt íbúum á svæðinu og ferðamönnum. Samkvæmt gildandi aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022, kafla 4.2 Þjónustustofnanir í dreifbýli Borgarbyggðar er reiturinn hluti af svæði Þ6. Stærð þess og nýtingarhlutfall er ekki gefið upp í aðalskipulagi. Á Varmalandi er enn frekar skilgreind eftirfarandi landnotkun: opíð svæði til sérstakra nota O14-hesthús, O15-skógrækt, O16-íþróttasvæði og tjaldsvæði, O17-skógrækt, íbúðarsvæði I3 0,3 ha og I4 3,2 ha, athafnasvæði A2 borhóla-heitt vatn og þjóðminjavernarsvæði L61-leifar Laugarlands í landi Staðhóltsvegja. Í gildi er deiliskipulag fyrir hluta íbúðarsvæðis I4 sem auglýst var í B-deild Stjórnartíðinda 9. mars 2006. Í vinnslu er breyting á deiliskipulagi þar sem fyrirhugað er að fella reit S8 inn í deiliskipulagsvæðið.

## FORSENDUR OG RÖKSTUÐNINGUR FYRIR BREYTINGARTILLOGU

Ástæða breytingar er að innra skipulag grunnskólans hefur breyst á þann hátt að öll kennsla fer fram í húsnæði Varmalandsskóla. Í kjölfarið hefur Húsmæðraskólinn verið seldur og fyrirhugað er að opna hótél þar. Lóðin er í þjóðskrá skráð sem viðskipta og þjónustulóð. Ýmis starfsemi á sviði reksturs, veitinga- og gistihúsa hefur verið í húsnæðinu á sumrin frá byggingu þess 1944. Á Varmalandi er vísis að litlu þéttbýli á jarðhitasvæði en þar bjuggu um áramótin 2016-17 20 manns. Innviðir hafa verið í uppbyggingu undanfarið ár og sex lóðir fyrir þar- og raðhús eru tilbúnar til úthlutunar á íbúðarsvæði I4 sunnarlega á Varmalandi. Auk þeirra er fráveituhreinsistöð, grunnskóli, garðyrkjustöð, íþróttamannvirki og tjaldsvæði. Staðurinn er vel tengdur umferðarmannvirki, 2 km eru að Borgarfjarðarbraut (50) og 4 km að Hringveg (1), verslun og bensínstölu. Talið er að uppbygging ferðaþjónustu á S8 muni nýttast jafnt íbúum á svæðinu og ferðamönnum.

Í kjölfar vaxtar í ferðaþjónustu jókst eftirspurn eftir gistingu í Borgarbyggð. Á árunum 2010 til 2015 2,4 faldaðist fjöldi erlendra ferðamanna sem fóru um Borgarfjörðinn og var fjöldi þeirra 497.000 árið 2015 skv. skýrslu sem gefin var út af Rannsóknir og Ráðgjöf Ferðaþjónustunnar og ber heitið „Erfendir ferðamenn á Vesturlandi 2010-2015“. Borgarfjörður er í skýrslu RRF skilgreindur sem Hvalfjarðarströnd, Akranes og Borgarfjörður. 25% þeirra ferðamanna gista á svæðinu eða um 124.000 manns. Fjöldi gistinátta í Borgarbyggð jókst úr 39.261 árið 2005 í 100.940 árið 2015 skv. upplýsingum SSV. Herbergjafjöldi var að meðaltali 342 árið 2015. 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. Árið 2016voru tekin í notkun 25 herbergi í Borgarbyggð.

Reiknað er með að 145 herbergi verði tekin í notkun að auki á árunum 2017-18. Í þeirri uppbyggingu er reiknað með byggingu 60 herbergja hótél á Varmalandi. Samtals eru það um 170 herbergi sem gert er ráð fyrir að verði tekin í notkun fyrir lok árs 2018, en ætluð þörf er um 150 herbergi. Fyrirhugað uppbygging á gistiherbergjum fyrir lok árs 2018 fullnægir áætlaðri þróun og er fyrirhugað uppbygging hótels á S8 því afar mikilvæg til að koma til móts við væntanlega þróun fjölgun ferðamanna í Borgarbyggð. Það er stefna sveitarstjórnar að stöðja við uppbyggingu ferðaþjónustu á Varmalandi.

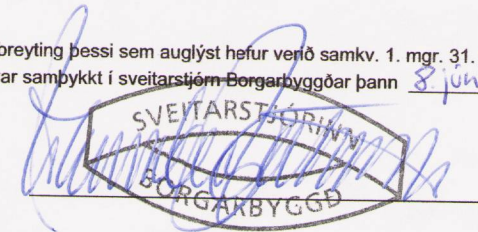
## ÁHRIF BREYTINGAR Á SAMFÉLAG OG UMhverfi

Tillagan felur í sér uppbygging heilsárs starfsemi þeirrar tegundar sem áður hefur verið á staðnum á sumrin. Byggingarmagn á reit S8 mun aukast og gera má ráð fyrir aukinni umferð á Varmalandsveg (527) og heimreið Varmalandsskóla í kjölfar uppbyggingar hótels. Aðkoma að hótelinu er um íbúðargötuna Grenihlíð en þar eru þrjú einbýlishús. Auk þeirra eru þrjú íbúðarhús að Laugarlandi 1, 1b og 2. Gera má ráð fyrir einhverju ónæði vegna breytinganna. Talið er jákvætt að breytingin leiðir af sér uppbyggingu ferðaþjónustu á Varmalandi þar sem öll nauðsynleg innvið er til staðar. Rekstur nýs gististaðar hefur jákvæð hagræn og félagsleg áhrif á samfélag þar sem hann leiðir af sér fjölgun starfa innan verslun- og þjónustugeirans og stuðlar að aukna uppbyggingu á Varmalandi. Fraveitulagnir eru tengd fráveitukerfi sveitarfélagsins. Breytingin hefur ekki áhrif á náttúruferir í nágrenninu.

## SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

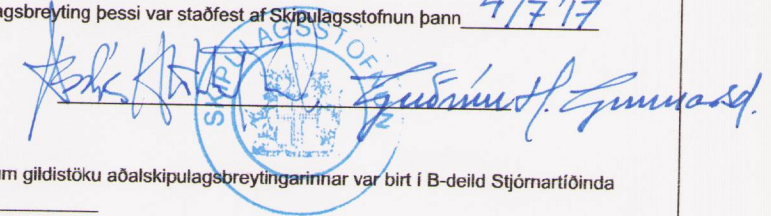
Leitað var umsagnar lýsingar breytingartillögu hjá eftirtöldum aðilum: Skipulagsstofnun, Vegagerðinni, Umhverfisstofnun, Heilbrigðiseftirlit Vesturlands, Slökkvilið Borgarbyggðar og öðrum hagsmunaaðilum. Lýsing var auglýst 14. febrúar og var athugasemdarfrestur til 27. febrúar 2017. Engar athugasemdir bárust. Haldinn var íbúafundur í mars 2017 og íbúum og öðrum hagsmunaaðilum kynnt breytingartillögu aðalskipulags fyrir svæðið Þjónustustofnanir Þ6 og svæði fyrir verslun og þjónusta S8 á Varmalandi. Breytingartillagan var lögð fyrir 153. fundi sveitarstjórn þann 09.03.2017 og hún auglýst sbr. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Auglýst var þann 17.03.2017 með áberandi hætti í svæðisbundnum fréttamiðlum og í Lögbingingablaðinu auk þess sem skipulagsgögnin voru aðgengileg á heimasíðu sveitarfélagsins og til sýnis í ráðhúsi Borgarbyggðar og Skipulagsstofnun. Frestur til að gera athugasemdir var til 28.04.2017. Umsögn barst frá Umhverfisstofnun varðandi fráveitumál og var tekið tillit til hennar. Aðalskipulagsbreyting tekur gildi þegar hún hefur verið birt í B-deild Stjórnartíðinda.

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkv. 1. mgr. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn Borgarbyggðar þann 8. júní 2017.



Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá 17. mars til 28. apríl 2017.

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann 4/7/17.



Auglýsing um gildistöku aðalskipulagsbreytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_.

BREYTING Á AÐALSKIPULAGI BORGARBYGGÐAR 2010-2022

SVEITARFÉLAGSUPPDRÁTTUR - VARMALANDI



Mælikvarði	Dagsetning	Verkefni	Skráarheiti	Uppdráttur
1:10000 (A3)	02.03.2017	a406-Borgarbyggð	a406-BR-Varmaland.dgn	URP

Borgarbraut 61, 310 Borgarnes - sími 4351254  
landlinur@landlinur.is - www.landlinur.is

Ulla R. Pedersen  
Landslagsarkitekt FÍLA