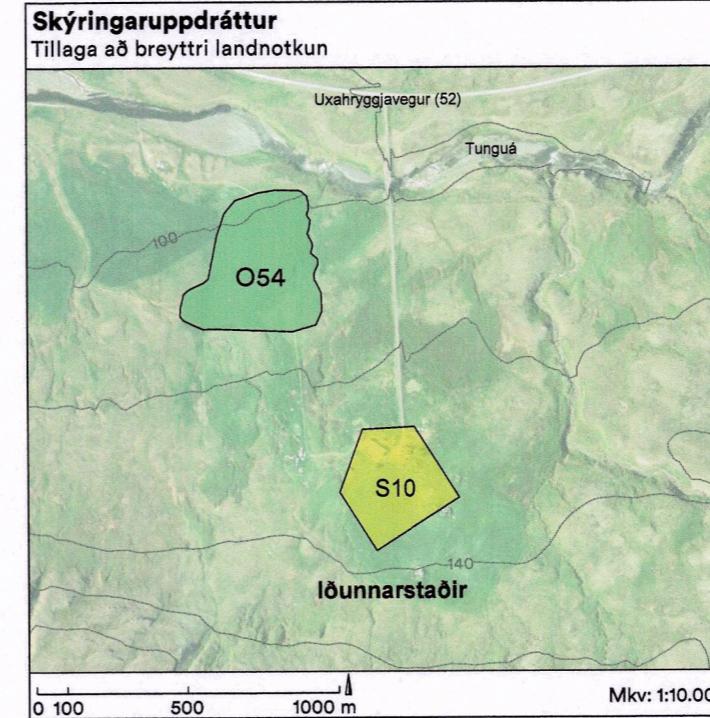
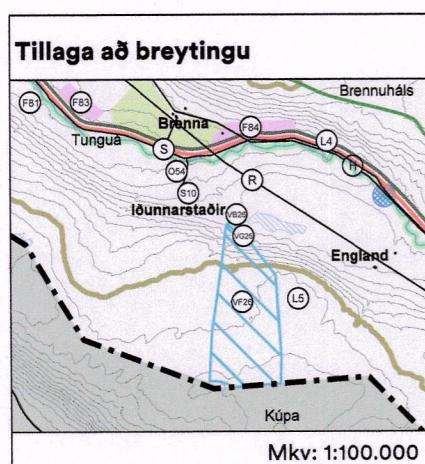


Skýringar	
VBS	Vatnsvernd - brunnsvæði
VGS	Vatnsvernd - grannsvæði
VFS	Vatnsvernd - fjarsvæði
F84	Fristundabyggð
O54	Opið svæði til sérstakra nota
S10	Verslun og þjónusta
Gott ræktanlegt land	
Landbúnaður	
Óbyggð svæði	
Vötн og vatnsföll	
Hverfisvernd - flóar	
Hverfisvernd - fossar og flúðir	
Tengivegur	
Gönguleið	
Reið- og gönguleiðir	
Sveitarfélagsmörk	
300 m hæðarlína	
þjónustujavernd	
Hitaveita	
Rafveita	
Fjarskipti - Sími	

**Skýringaruppráttur**

Skýringaruppráttur þessi er aðeins til skýringar. Græni flákinn sýnir raunverulega afmörkun landnotkunarreit Opið svæði til sérstakra nota, Tjaldsvæði (O54). Gul flákinn sýnir raunverulega afmörkun landnotkunarreit Verslun og þjónusta, hótél (S10).

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

Fyrirhugað er að breyta aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022, þ.e. breyta landnotkun svæðis í landi Iðunnarstaða úr landbúnaði í verslunar- og þjónustu (hótél) og opíð svæði til sérstakra nota (tjaldsvæði). Breytingin mun taka til 4,2 ha svæðis, verslunar- og þjónustusvæði (merkt S10 á sveitarfélagsupprætti) sem verður 1,6 ha að stærð og opíð svæði til sérstakra nota (O54) sem verður 2,6 ha að stærð. EKKI þarf að fá leyfi frá landbúnaðar- og sjávarútvegsráðherra til þess að geta breytt landnotkun landbúnaðarsvæði ef svæðið er minna en 5 ha, sbr. 6. gr. jarðalaga, nr. 81/2004. Nýtingarhlutfall svæðisins verður verslunar- og þjónustuverður 0,18. Í ljósí þess getur nýting einstaka lóða innan svæðisins verið meiri en uppgögn nýtingarhlutfalli aðalskipulags. Nýting lóða er skilgreind sérstaklega í deiliðskipulagi, ýmist með nýtingarhlutfalli eða hámarksbyggingarmagni. Ástæða breytingar er að fyrirhugað er að hefja gisti- og veitingarstarfsemi, ásamt þjónustu við tjaldsvæði í Iðunnarstaðum.

Iðunnarstaðir eru í sunnanverðum Lundarreykjadal og eru Iðunnarstaðir um 44 km frá Þingvöllum og 39 km frá Borgarnesi. Aðkomu að Iðunnarstaðum er frá Uxahryggjavegi (52). Iðunnarstaðir afmarkast af Fitjum í Skorradalshraepi að sunnanverðu á vatnaskilmum, Höli og Reynibrekku að vestanverðu, Brennu að norðanverðu og Englandi að austanverðu. Undirlendið á Iðunnarstaðum er fremur ófrjótt, mikil um holt og mela en mólendi á milli. Með Tunguá og fram hjá bænum, er langt holt sem nefnist Beður. Milli hennar og Lögusneðar er flói sem nefnist Englandsfjöldi, henni er samfelltasta gróðurlandið undir Lögusneði. Í aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022 er Englandsfjöldi undir hverfisvernd er varðar flóar og er hann um 930 metra fjarlægð frá þaðanverðum Iðunnarstaða. Fyrir ofan Iðunnarstaði er mjög grösugt og gott beitiland, í Tunguá er stunduð laxveiði. Fyrirhugað er að rífa íbúðarhúsíð á Iðunnarstaðum þar sem það telst ónýtt. Tekið verður tilliti til fornminja á svæðinu, öll hönnun og staðsettning mannvirkja verði á þá leið að stuðlað verði að varðveislu beirra.

Stefnt er að byggja hótel til úr steypueiningum. Gert er ráð fyrir stakstæðri byggingum sem hysir veitingaraðstöð og tveimur gistiálfum. Byggingarnar verða flestar tengdar saman með léttu þaki. Herbergisfjöldi gistiálfum er 13 herbergi, hámarksfjöldi gesta fyrir gistiálfum er 41 gestur. 11 af 13 herbergum verða tveggja til þriggja manna og möguleiki á aukarumi. Tvö herbergi verða fjögurra manna, þau munu jafnframti vera aðeins fólk. Í heildina skulu gistiálfum ekki hýsa fleiri en 82 gesti og hámarks herbergisfjöldi skal ekki vera meiri en 26 herbergi. Hámarksstæðið samanlagðar gófliflár bygginga skal ekki vera meiri en 3.000 m², gistiálfum skal vera með hefðbundnu maenispáki, byggingin fyrir veitingaraðstöðuna skal vera með einhalla þaki. Halli á þókum skal vera á bilum 0,5 - 15°. Byggingar hótelins skal vera á einni hæð og hámarks salarhæð bygginga skal ekki vera meiri en 6 m. EKKI er gert ráð fyrir húsnæði fyrir starfsfólk. Á tjaldsvæði er gert ráð fyrir þjónustuhúsini með salernisaðstöðu og öðru stakstæðu salernishúsí lengra frá. Hámarksstæðið samanlagðar gófliflár bygginga tjaldsvæðisins skal ekki vera meiri en 250 m², byggingar tjaldsvæðisins skulu vera á einni hæð og hámarks salarhæð bygginga skal ekki vera meiri en 5,5 m. Litavil skal miða að því að byggingar falli sem best inn í umhverfi. Gert er ráð fyrir að settir verði upp rafmestnglar á ákevndum svæðum til notkunar fyrir gesti tjaldsvæðisins. Með hótelini mun ásýnd jarðarinnar breytast, reisn yfir Iðunnarstaðum verður meiri og mun ásýnd bæjarstæðið Iðunnarstaða verða fallegri og snyrtilegri.

Skilgreint er brunnsvæði vatnsthóu fyrir neysluvatn fyrir fyrirhugaða starfsemi á Iðunnarstaðum (sjá skýringarupprætti). Enn fremur er skilgreint grann- og fjarsvæði brunnsvæðis. Brunnsvæðið skal samkvæmt reglugerð ná a.m.k. 5 m frá vatnsbóli og það svæði skal vera girt af landið er notað til beitar. Miðað er við að austurmörk séu á lajkabankum. Grannsvæði tekur við af brunnsvæði og fylgr leik upp að klapparholi og síðan 180 m hæðalínu. Auturmörk eru dregin í samræmi við landslag. Fjarsvæðið tekur við af grannsvæðinu og fylgr landslagi allt að vatnaskilmum. Ganga skal frá vatnsbóli skv. reglugerð um neysluvatn nr. 536/2001 og reglugerð um varnir gegn mengun vatns nr. 796/1999 með breytingum nr. 533/2001.

Tengið breytingarinnar við aðrar skipulagsáætlunar**Landskipulagsstefna**

Landsskipulagsstefna leggur áherslu á að skipulagsákvæðanum um hönnun nýrra mannvirkja í dreifbýli taki mið af landslagi og staðháttum. Landsskipulagsstefna leggur áherslu á að við skipulagsgerð sveitarfélagsaðstöðu verði leitast við að greina sérstöðu, styrkleika og staðaranda viðkomandi svæðis með tilliti til tækifæra í ferðabjónustu. Skipulagsákvæðanum um ferðabjónustu taki mið af náttúruverndarsjónarmiðum og miði jafnframti að því að ferðabjónustuupprægging nýttjast jafnt íbúum á svæðinu og ferðamönnum. Landsskipulagsstefna leggur áherslu á að uppbrygging ferðamannaðstöðu verði takmörkuð á miðhlendinu og megin áherslu lögð á uppbryggingu á jaðarsvæðum hlélandisins og á nokkrum svæðum við aðalvegi hlélandisins. Jaðarmiðstöðvar séu á titlenum stöðum við meginleidið inn á hlélandið og í jaðri þess. Jaðarmiðstöðvar bjóða upp á alhlíða þjónustu við ferðamenn og möguleika á ferðabjónustu allan ársins hrинг.

Hönnun hótelins tekur mið að landslagi og staðháttum í kring. Hótel og tjaldsvæðið nýttist jafnt íbúum og ferðamönnum á svæðinu. Frá Iðunnarstaðum er stutt að fara á hlélandið og samræmist það Landsskipulagsstefnunni um uppbryggingu ferðamannaðstöðu á jaðarsvæðum eða á svæðum við aðalvegi hlélandisins.

Aðalskipulag

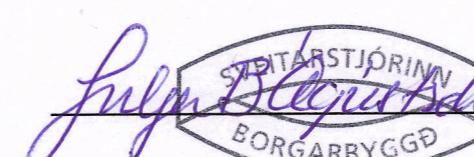
Samkvæmt gildandi Aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010 - 2022 er gert ráð fyrir að skipulagi heimilar uppbryggingu á opnum svæðum til sérstakra nota. Í aðalskipulagi er stefnt að því að land sem hentar vel til landbúnaðar verði ekki tekið til óætluðra ferðarlandnær. Hótel og tjaldsvæði í Lundarreykjadalur hefur jákvæð áhrif á ferðamannageirann þar sem dreifing ferðamannaðsins dreifist betur um Borgarbyggð. Gera má ráð fyrir aukinni umferð um Uxahryggjaveg (52). Talið er að breytingin hafi ekki áhrif á náttúrufaran í nágrenni svo sem menningararmínjar, gróðrarár, dýralif eða jarðminjar. Samkvæmt leiðbeiningum frá Skipulagsstofnun er ekki um að ræða framkvæmd sem fellur undir ákvæði tl. 12.05 í 1. viðauka laga nr. 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum og er því ekki tilkynningskyld framkvæmd til Skipulagsstofnunar til ákvörðunar um matsskyldi.

Skipulagsferli, kynning og samráð

Lýsing breytingar á Aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010 – 2022, fyrir Iðunnarstaði í Lundarreykjadal, var tekin fyrir á fundi sveitarstjórnar í júní 2018. Málsmeðferðin fór fram samkvæmt 1. mgr. 30. gr. skipulagslaða nr. 123/2010. Lýsingin var send til umsagnar Skipulagsstofnunar, Umhverfisstofnunar, Heilbrigðisstofnunar Vesturlands og Vegagerðarinnar í júní 2018. Umsagnir bárust frá öllum umsagnaráðilum og hefur verið brugðist við þeim. Lýsingin var auglýst þann 14. júní. 2018 á heimasðuðu sveitarfélagsins og í Morgunblaðinu, Skessuhorni og Íbúum, þar sem íbúar og hagsmunaaðilar voru hvattir til að kynna sér lýsinguna og senda inn ábendingar. Engar ábendingar bárust í lýsingarferlinu. Sveitarstjórn samþykkti tillöguna til auglýsingar á 178. fundi sínum þann 13. desember 2018. Skipulagsstofnun hefur veitt umsögn sína og gerði ekki athugasemdir við að skipulagstillagan yrði auglýst skv. 31. gr. sömu laga. Tillaga breytingar aðalskipulags var kynnt íbúum og hagsmunaaðilum í mars 2019 með opnum degi. Leitað var umsagnar vegna breytingartillögu hjá eftirlöldum aðilum: Vegagerðin, Umhverfisstofnun, Heilbrigðisstofnun Vesturlands, Minjastofnun Íslands, Fiskistofnun, Veidþíflaði Grímsá og Tunguá, Ferðamálastofu og aðliggjandi sveitarfélögum í febrúar. Umsagnir bárust frá Umhverfisstofnun og Heilbrigðisstofniliði Vesturlands (HeV). Eftir auglýsingum tillögum breytingar aðalskipulags var bætt við umfjöllun í kaflann "Áhrif breytingar á samfélag og umhverfi" vegna athugasemdir frá Umhverfisstofnun um varða hvort framkvæmd felii undir B flokk framkvæmda sem kunní að hafa í fórmáls umtalsverð umhverfisáhrif. Enn fremur var brugðist við athugasemdir HeV um varða skilgreiningu vatnsbóls og verndarsvæði þess. Sett var inn umfjöllun um vatnsbóli og vatnsverndarsvæði í kaflanum "Tillaga að breytingu á aðalskipulagi sbr. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaða nr. 123/2010" og "Forsendur og rökstuðningur fyrir breytingartillögu". Skilgreining og afmörkun vatnsverndarsvæðis var sett inn að upprátt breytingartillögu ásamt því að útbúinn var skýringarupprættur. Tillagan var auglýst frá 8. mars og til 23. apríl 2019. Tillagan var tekin til afgreiðslu og samþykkt sveitarstjórnar þann 9. maí 2019. Abalskipulagsbreytingin tekur gildi þegar staðfesting skipulagsins hefur verið auglýst í B-deild Stjórnartíðinda og má gera ráð fyrir að það verði í lok sumars 2019.

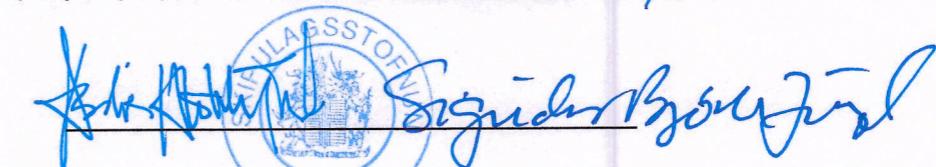
Samþykkt og staðfesting

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkv. 31. gr. skipulagslaða nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn Borgarbyggðar þann 9. maí 2019.



Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá 8. mars til 23. apríl 2019.

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann 5/2 2020.



Auglýsing um gildistöku aðalskipulagsbreytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 5/2 2020.

BREYTING AÐALSKIPULAGS BORGARBYGGÐAR
ÍDUNNARSTAÐIR Í LUNDARREYKJADAL
HÓTEL OG TJALDSVÆÐI



Mælikvarði 1:100000 (A2) 08.05.2019 a406-Borgarbyggð 406-Iðunnarstaðir.dgn VP
1:10000 22.11.2019 - teknig úr afmörkun fláka á sveitarfélafsupprætti, hefti við texta í kafsi Aðalskipulag.

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

Landslagsarkitekt FILA
Sigríður Ósk Áskelsdóttir