



# Aðalskipulag Borgarfjarðarhrepps 2004 – 2016

## vegna breytingar á aðalskipulagi

Greinargerð



24.08.2021



Skipulagsstofnun

Mótt.: - 7 feb. 2022

Málnr.



LANDMÓTUN.

## Efnisyfirlit

1. Inngangur .....	3
2. Aðdragandi og markmið .....	3
3. Helstu forsendur .....	3
Landsskipulagsstefna .....	3
Staðarhættir .....	4
Íbúapróun .....	4
Atvinna .....	4
4. Tillaga að breytingu .....	5
5. Heimildaskrá .....	8

Greinargerð þessari fylgir uppdráttur dagsettur 24.8.2021.

Forsíðumynd: Hótel Blábjörg. Mynd fengin að láni af fb síðu Hótel Blábjargar.



## 1. Inngangur

Aðalskipulag Borgarfjarðarhrepps 2004 - 2016 var staðfest þann 16. september 2005 og hafa verið gerðar á því fjórar breytingar síðan þá. Nú er Borgarfjarðarhreppur orðinn hluti af Múlaþingi sem er nýtt sveitarfélag sem varð til við sameiningu 2020. Hér er lögð fram breyting skv. skipulagslögum nr. 123/2010 vegna breytingar á þéttbýlisuppdrætti aðalskipulags fyrrum Borgarfjarðarhrepps og greinargerð aðalskipulagsins.

Breytingin felur í sér stækkun á reit BV6 verslun og þjónusta sem leiðir af sér minnkun á opnu svæði, en á reitnum er í dag Hótel Blábjörg sem eitt sinn var frystihús

Framkvæmdir þessar falla ekki undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006.

## 2. Aðdragandi og markmið

Breyting á reit BV6 kemur til vegna aukinnar gistingar og þjónustu innan svæðisins. Í aðalskipulagi Borgarfjarðarhrepps eru svæðin sem breytingin nær til skilgreind sem verslunar- og þjónustusvæði, íbúðarsvæði og opið svæði til sérstakra nota. Breytingin felur í sér stækkun á reit BV6 sem leiðir af sér minnkun á opnu svæði. Lögun íbúðarreits (ÍB4) er á sama tíma leiðréttur. BV6 er skilgreindur sem verslun og þjónusta og um hann segir í gildandi aðalskipulagi að áformað sé að breyta gamla frystihúsinu (sem er á reitnum) í gisti- og veitingarþjónustu. Þessi breyting hefur átt sér stað og er í dag gisti- og veitingarþjónustan Blábjörg þar. Breytingin á sér stað vegna áformaðra stækkunar gistiheimilisins.

## 3. Helstu forsendur

### Landsskipulagsstefna

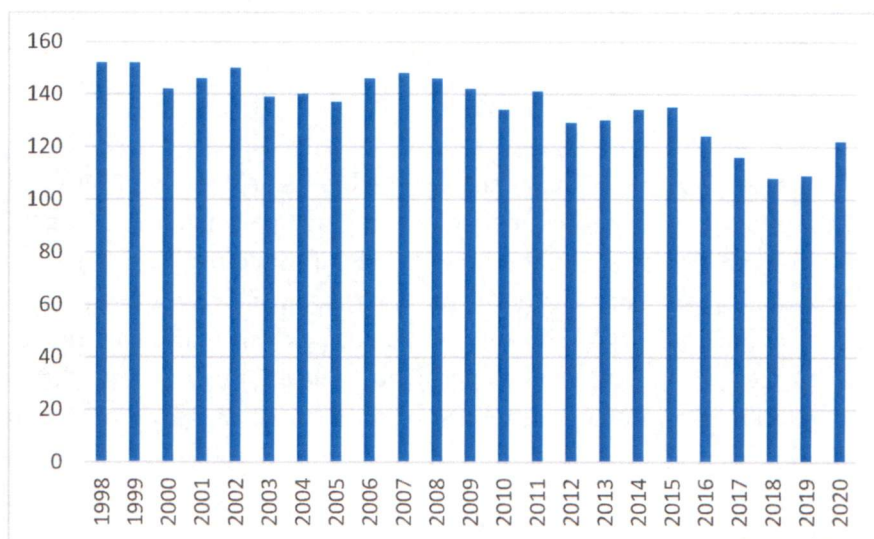
Landsskipulagsstefna 2015-2026 var samþykkt á Alþingi 16. mars 2016. Landsskipulagsstefna leggur upp með að skipulag byggðar og landnotkun stuðli að samkeppnishæfni og eflingu samfélags og atvinnulífs sbr. kafla 3.4. Öflugir innviðir þar sem segir að skipulagsgerð sveitarfélaga eigi að stuðla að uppbyggingu atvinnulífs til framtíðar, með áherslu á gæði í hinu byggða umhverfi og öflugum innviðum. Sérstaklega verði hugað að fjölbreytni atvinnulífs með tilliti til þols gagnvart samfélags- og umhverfisbreytingum sbr. kafli 3.4.1.

## Staðarhættir

Svæðið sem stækkunin nær til er opið svæði við fjöruborðið ásamt íbúðarlóð fyrir aftan opna svæðið, verið er að stækka núverandi lóð gististaðar.

## Íbúapróun

Við stofnun sveitarfélagsins, árið 1973, voru íbúar 282 talsins. Síðan þá hefur íbúum Borgarfjarðarhrepps farið fækkandi og síðustu 20 ár fækkað nokkuð stöðugt, þ.e. til ársins 2019 en þá kom kippur upp á við. Árið 1999 voru íbúar 152, 141 árið 2011 og 109 árið 2019. Árið 2020 eru íbúar sveitafélagsins svo orðnir 122, sjá mynd 1. Meirihluti íbúa sveitarfélagsins býr í þéttbýlinu í Bakkagerði.



Mynd 1 Fólksfjöldi í Borgarfjarðarhreppi s.l. 22 ár. Heimild: Hagstofa Íslands

## Atvinna

Á síðasta áratug hefur ferðapjónusta í Borgarfjarðarhreppi farið vaxandi eins og á landinu öllu og má búast við að sú þróun haldi áfram þegar að áhrif COVID far að dvína á nýjan leik.

Hinn hefðbundni landbúnaður hefur á sama tíma dregist saman. Smábátaútgerð er undirstaða atvinnulífs í sveitarfélaginu en aukin fjölbreytni er æskileg.

## Minjar

Svæðið hefur ekki verið fornleifaskráð en það verður gert í tengslum við deiliskipulagsvinnu á svæðinu. Minjavörður kannaði svæðið í vettvangsferð 15. október 2020 ásamt því að kynna sér fyrirbyggjandi heimildir. Niðurstöður voru þær að ekki væru minjar á fyrirhuguðu byggingarsvæði.

## Sjónlínur

Í deiliskipulagstillögu skal gerð nánari grein fyrir því hvernig hugað verði að sjónlínunum frá núverandi byggð.

## Náttúruvá

Sjávarflóð urðu á svæðinu 2017 og 2019 og er gert ráð fyrir að slíkir viðburðir geti gerst á 5-10 ára fresti. Núverandi sjónvörn var byggð árunum 2007-2011 og var ætlað til að draga mesta kraftinn úr ölduhæð fyrir frystihúsið. Miðað við nýjustu viðmiðunarreglur fyrir landhæð á lágsvæðum frá Vegagerðinni þá er lágmarks gólfhæð á Borgarfirði eystra þar sem ekki er mikill ölduáhlaðandi +3,75 m í hæðarkerfi hafnarinnar. Þar sem mikið mæðir svæði á eins og við gömlu bryggjuna á Bakkagerði getur ölduáhlaðandi verið töluverður og þar er rétt að miða við hærri lágmarkslandhæð.

Vegagerðin á ekki nýlegar og uppfærðar upplýsingar um hæðarmun hafnarkerfis og landkerfis á Borgarfirði Eystri, en muninn á milli hk og ISH2004 út frá eldri gögnum, dýptarmælingu árið 2002 og umreikningum er því er 0,774m (HK herra). Til bráðabirgða má miða við 0,7m mun þ.e. +3,5m í hafnarkerfi jafngildir +2,8m í ISH2004<sup>1</sup>.

Sett verður út nýtt hæðarmerki fyrir höfnina á Borgarfirði í hæðarkerfum sem eru í gildi við næsta tækifæri. Í deiliskipulagi skal skoðað nánar til hvaða aðgerað þarf að grípa til að lágmarka hættu á tjóni á mannvirkjum.

## 4. Tillaga að breytingu

Breytingin á Aðalskipulagi Borgarfjarðarhrepps fjallar um stækkun á reit BV6 Verslun og þjónustu sem leiðir til minnkunnar á opnu svæði. Afmörkun íbúðareits (ÍB3) er á sama tíma leiðréttur. Breyting á reit BV6 kemur til vegna aukinnar gistingar og þjónustu innan svæðisins en gert er ráð fyrir byggingu á tveimur hæðum sem er viðbót við Hótel Blábjörg sem er nú þegar innan reitsins.

Á reit BV6 mun koma nýtt gisti og þjónustuhús á tveimur hæðum sem er viðbót við Hótel Blábjörg sem nú þegar er á reitnum. Landnotkunarreiturinn mun stækka vegna þessa úr 6283m<sup>2</sup> upp í 6984m<sup>2</sup>. Áætlað er að nýja húsið (viðbygging) verði allt að 600 m<sup>2</sup> en heildarflatarmál bygginga á reitnum verður þá orðið allt að 1.685 m<sup>2</sup>. Sjá afmörkun svæða á mynd 2.

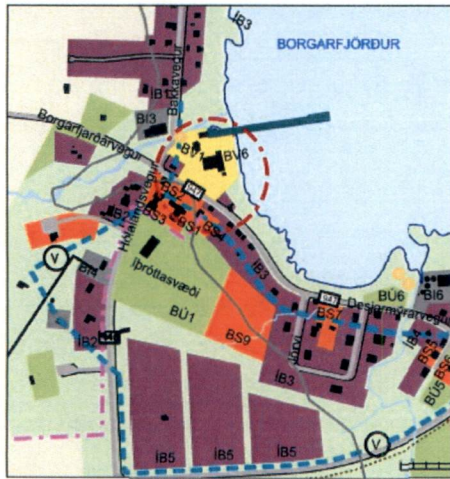
Í greinargerðar aðalskipulags frá 2004 um markmiðum í ferðaþjónustu og verslunar- og þjónustustarfsemi segir:

*„Stefnt er að aukinni ferðaþjónustu og þarf að byggja upp aðstöðu fyrir ferðamenn til að þeir dvelji lengur á svæðinu en þeir gera nú“ (bls.55). Úrbætur á gistaðstöðu fyrir ferðamenn er liður í þessari stefnu. Á bls. 71 varðandi verslunar- og þjónustustarfsemi er tiltekið „þar er fyrst og fremst verslun og þjónustustarfsemi“<sup>2</sup>*

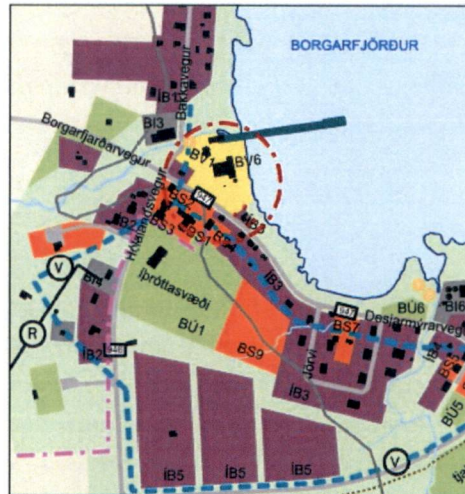
<sup>1</sup> Sigurður Sigurðsson strandverkfræðingur, Hafnardeild Vegagerðarinnar. Tölvupóstur dags.18.ágúst 2021.

<sup>2</sup> Aðalskipulag Borgarfjarðarhrepps 2004-2016, greinargerð





Gildandi Aðalskipulag, þéttbýlisuppráttur staðfest 16.09.2005. Mkv. 1:10.000.



Breyting á aðalskipulagi, þéttbýlisuppráttur. Mkv. 1:10.000.

Mynd 2 Aðalskipulag Borgarfjarðarhrepps 2004-2016. Myndirnar sýna tillögu að breytingu þar sem búið er að stækka BV6, minnka opið svæði og afmarka réttan íbúðarreit IB3.

Á breytingu á aðalskipulag er greinargerð á uppdrætti eftirfarandi texti fyrir breytingu:

„3. Reitur BI 1 (iðnaðarsvæði) verður verslunar- og þjónustusvæði BV6. Ástæða breytingarinnar eru áform um að breyta gamla frystihúsinu í gisti- og veitingaþjónustu. Nýtingarhlutfall er miðað við 0.43.“Textinn mun við breytingu verða eftirfarandi: Breytingin felur í sér stækkun á reit BV6 verslun og þjónusta sem leiðir af sér minnkun á opnu svæði. Afmörkun íbúðarreits (IB3) er á sama tíma leiðrétt. Breyting á reit BV6 kemur til vegna aukinnar gistingar og þjónustu innan svæðisins en gert er ráð fyrir byggingu á tveimur hæðum sem er viðbót við Hótel Blábjörg sem er nú þegar innan reitsins. Reiturinn stækkar úr 6283 m<sup>2</sup> í 6.984 m<sup>2</sup>.

### Skipulagsskilmálar varðandi sjóvarnir innan verslunar- og þjónustusvæðisins

Núverandi sjónvörn sem 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. Sjávarflóð urðu á svæðinu 2018 og 2019 og er gert ráð fyrir að slíkir viðburðir geti gerst á 5-10 ára fresti. 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 Blábjörgu. 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.

Miðað við nýjustu viðmiðunarreglur fyrir landhæð á lágsvæðum frá Vegagerðinni þá er lágmarks gólfhæð á Borgarfirði eystra þar sem ekki er mikill ölduáhlaðandi +3,75 m í hæðarkerfi hafnarinnar. Þar sem mikið mæðir svæði á eins og við gömlu bryggjuna á Bakkagerði getur ölduáhlaðandi verið töluverður og þar er rétt að miða við hærri lágmarkslandhæð.

Vegagerðin á ekki nýlegar og uppfærðar upplýsingar um hæðarmun hafnarkerfis og landkerfis á Borgarfirði Eystri, en muninn á milli hk og ISH2004 út frá eldri gögnum, dýptarmælingu árið 2002 og umreikningum er því er 0,774m (HK herra). Til bráðabirgða má miða við 0,7m mun þ.e. +3,5m í hafnarkerfi.

Gólfkóti þar sem aðalaðkoma jarðhæðar er (1.hæðar) skal vera að lágmarki 3,05 m í ISH2004. Á neðri hæð (neðan 1.hæðar) mega ekki vera íverustaðir.

Vegagerðin vinnur að undirbúningi styrkinga sjóvarna sunnan við gömlu bryggjuna og stendur til að styrkja sjóvarnir frá gömlu bryggjunni að klettum á alls um 140 m kafla. Vegagerðin stefnir á að útfæra sjóvarnir með þeim hætti að ásættanlegum viðmiðum um ágjafarmagn verði náð bæði fyrir núverandi byggingu og væntanlega viðbyggingu. Markmiðið er að draga verulega úr ágjöfinni inn á lóð Blábjargar og minnka þannig hættu á skemmdum og þarf að styrkja hurðir og glugga með það í huga. Stefnt er að því að vinna við styrkingu sjóvarna á svæðinu fari fram árið 2022.

## Umhverfisáhrif

Umhverfisáhrif breytingarinnar eru talin óveruleg þar sem um er að ræða litla stækkun á verslunar- og þjónustusvæði innan þéttbýlis á þegar röskuðu landi. Huga þarf að sjóvörnum vegna ágangs sjávar. Sjóvörn er við Gamla frystihúsið sem var byggð á árunum 2007 og 2011. Verið er að skoða í samráði við Vegagerðina til hvaða aðgerða þarf að grípa til þess að verjast ágangi sjávar en árið 2017 og 2019 varð tjón en áætlað er að slíkar aðstæður geti skapast á 5- 10 ára fresti.

## 5. Heimildaskrá

Aðalskipulag Borgarfjarðarhrepps 2004-2016, greinargerð.

Ferðamálastofa. (2018). Ferðaþjónusta á Íslandi í tölum. Reykjavík.

Hagstofa Íslands. Yfirlit yfir sveitarfélög og byggðakjarna. Sótt 15.04.2021 á:  
<https://hagstofa.is/talnaefni/ibuar/mannfjoldi/sveitarfelog-og-byggdakjarnar/>.

Landsskipulagsstefna

Lög um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000

Lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006

Lög um menningarminjar nr. 80/2012

Lög um náttúruvernd nr.60/2013

Skipulagslög nr. 123/2010

Skipulagsreglugerð nr. 90/2013

Vegagerðin, Pétur Sveinbjörnsson. Minnisblað um Borgarfjörð eystri, sjóvarnir sunnan gömlu bryggju.  
Dags. 1.október 2021.