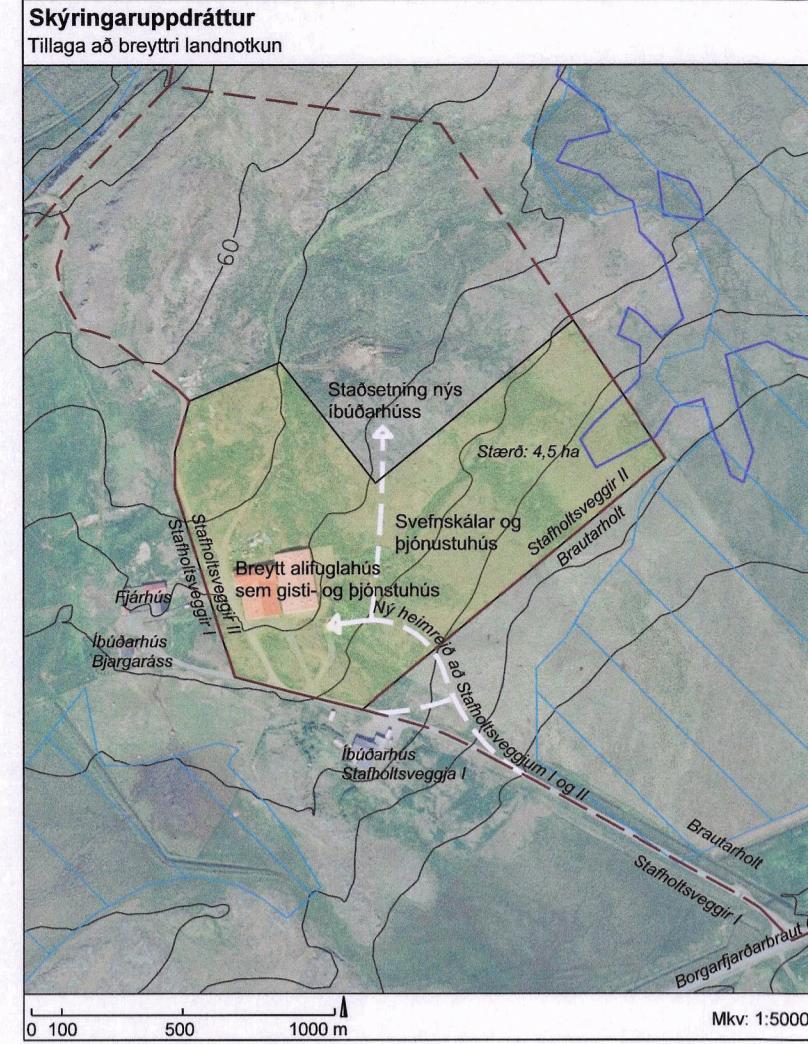
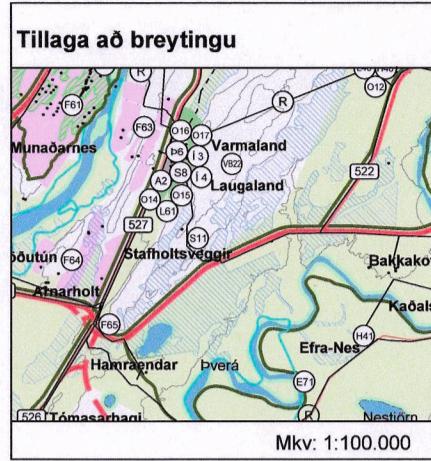


Skýringar	
Landholtunarflokkar í aðalskipulagi	
VBS	Vatnsvernd - brunnsvæði
VGS	Vatnsvernd - grannsvæði
VFS	Vatnsvernd - fjarsvæði
F84	Fristundabýggð
O54	Opið svæði til sérstakra nota
S11	Verslun og þjónusta
	Gott ræktanlegt land
	Landbúnaður
	Óbyggð svæði
	Vótn og vatnssöll
	Hverfisvernd - flóar
	Stofnvegur
	Tengivegur
	Vegur - breytingartilögur
	Reið- og gönguleiðir
L5	Þjóðminjaværnd
R	Rafveita



**Skýringaruppdráttur**  
Skýringaruppdráttur þessi er aðeins til skýringar.

Skýringar	
Jarðamörk	
Verslun og þjónusta	
Hverfisvernd - flóar sbr. ASK	
Votlendivistgerðir skv. NÍ	

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

Fyrirhugað er að breyta aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022, þ.e. breyta landnotun svæðis í landi Stafholtsveggja II úr landbúnaði í verslunar- og þjónustusvæði fyrir ferðapjónustu með gistingu, veitingasölu og mögulega annari aðstöðu fyrir ferðamenn. Breytingin mun taka að hármarki til 4,5 km svæðis og verður merkt S11 á sveitarfélagsupprætti. Stafholtsveggir II eru nu að stærð, staðsett í Miðtungu í Stafholstungum og í um 25 km fjarlægð frá Borgarnesi. Aðkoman að Stafholtsveggum II er frá Borgarfjarðarbraut (50) um númerandi heimreið sem er sameinileg fyrir Stafholtsveggi I og II. Lagður verður nýr aleggjari að Stafholtsveggum II sem mun tengast númerandi heimreið austan við ibúðarhús Stafholtsveggja I. Stafholtsveggir II afmarkast af Stafholtsveggum I að sunnanverðu, Laugalandi að vestanverðu og Brautarholti að norðan- og austanverðu. Brautarholi og Stafholtsveggir II eru í eigu sama aðila. Jörðin Stafholtsveggir sem hefur ný verið skipt upp í Stafholtsveggi I og II, Varmaland/Laugaland og Brautarholi var þekkt fyrir jörðhita sinn, sem var nyrst í landinu. Stafholtsveggjahverf eða Vegghjáverf, þar er nú Varmaland/Laugaland. Landslag Stafholtsveggja er á þann veg, að klettahryggur, nefndur Veggháls, liggur niður um landið sunnanverð. Þær austan í hálsinum standur þeirrarsteði Stafholtsveggja. Frá hálsinum suður að Íþverá er samfellið flíði, sem er ekki blautur og er ágætis ræktunarlendi. Tún eða engjastykki er vestan við Íþverá, sem er kallað Vegjanes. Í Íþverá er stunduð laxveiði. Í aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022 eru flóar og gott ræktanlegt land undir hversfisvernum. Fyrirhugað breyting aðalskipulags er utan sliksa svæða. Landgæði Stafholtsveggja II eru fremur rýr út frá ræktunarsjónarmiðum. Þær eru þakkioltagröðri, jarðvegur er grunnur og klappir rýja gróðurþekju á köflum. Landið hallar að móti suðaustri. Á Stafholtsveggum II eru afloftgð alifuglauð. Ástæða breytingar er að fyrirhugað er að hefja ferðapjónustu á lögþýði Stafholtsveggi II. Rágert er að breyta alifuglauðum í gistiðum með allt að 55 herbergjum, veitingasölu og mögulega annari aðstöðu fyrir ferðamenn, t.d. þvottaaðstöðu, afþreyingarrými o.fl.. Einnig er ráðgert að reisa 20-30 skála sem verða á bilinu 15-25 m<sup>2</sup> að stærð. Minni húsin verða svefnskálar sem verða staðsett í nálegröð ofangreindra landbúnaðarbryggingu. Ekkir er ráð gert ráð fyrir salermis- eða eldunaraðstöðu í svefnskálunum, en þessi í stað er gert ráð ráð fyrir sérstökum þjónustuhúsum sem mun verða í nálegröð við þá. Gert er ráð fyrir tveimur þjónustuhúsum, staðr þjónustuhúsum með verið alt að 100 m<sup>2</sup> að stærð. Síðar skálarnir verða með salernis- og eldunaraðstöðu. Heildar byggingarmagn á verslunar- og þjónustusvæði er 2.930 m<sup>2</sup>. Landbúnaðarbryggingarnar verða allar nýtar í ferðapjónustu, númerandi stærð þeirra eru um 1700 m<sup>2</sup>. Heimilt verði að byggja anddyri, bíslag, yfirbyggða verönd eða samþeirlegar völbyggningar sem eru í staðar og endurnýta þær, í staðini fyrir að rífa og byggja nýjar, þær stuðlar ekki að sjálfbærni. Uppbygging ferðapjónustunar verður afangaskipt. Gert er ráð fyrir 5 áföngum. Í fyrstu fíjum áföngunum verður alifuglauðum breytt í gistiðum og slóast áfanginum felur í sér upþyggingu svefnkálanum og þjónustuhússanna. Í fyrsta áfanga er einnig gert ráð fyrir byggingu ibúðarhúss. Neysluvatnð er á vegum Veitna of. Vatnsvælin annar vatnspórf fyrirhugaðar starfsemi og slókvistarfs ef þess þarf, búað er að vera í sambandi við brunahönnu. Vatnssúðakerfi verður í húskynnum þeim sem leggja á undir gistiðum og hystu áður alifugla. Í síðasta áfanga verða grafnir niður vatnstanckar sem er ættlað að vera viðbragðsvætn til slókvistarfa. Aðgengi að vatnstanckum verður trygt. Allir vegir skulu bera að lagmarki 20 tonna bifreið og við enda götu verður snúningsplan fyrir stórar bifreiðar.

#### 2. Tengsl breytingarinnar við aðrar skipulagsáætlanir

##### Landsskipulagsstefna

Landsskipulagsstefna leggur áherslu á að skipulagskvarðanir um honnun nýrra mannvirkja í dreifbýli tak i mið af landslagi og staðháttum. Landsskipulagsstefna leggur áherslu á að við skipulagsgerð sveitarfélaga verði leitast við að greina sérstöðu, styrkleika og staðaranda völkomandi svæði með tilliti til tækifæra í ferðapjónustu. Skipulagskvarðanir um ferðapjónustu tak i mið af náttúruverndarsjónarmiðum og mið jafnframt að því að ferðapjónustuppbygging nýttist jafnt ibúum á svæðinu og ferðamönnum.

Honnun ferðapjónustubrygginga á Stafholtsveggum II mun taka mið af landslagi og staðháttum í kring. Uppbygging mun ekki skerða svæði með hversfisvernd. Ferðapjónustan mun nýtast jafnt ibúum og ferðamönnum á svæðinu.

##### Aðalskipulag

Í aðalskipulagi er stefnt að því að land sem hentar vel til landbúnaðar verði ekki tekið til óafturkræfar landnotun, heldur viðhaldið sem slikt er 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 að því að jarðvegur er grunnur og litlu frjósamur. Landið er því ekki hentugt til heyða kornræktar og telst því ekki mikilvægt til matvælaframleiðslu. Óska þarf eftir leyfi ráðherra vegna breytingar landnotunar á landbúnaðarsvæði á Stafholtsveggum II. Þær sem landbúnaðarland hefur ekki verið flokká í sveitarfélagini, þó fyrir liggi í aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022 að land sé skipt í gott ræktanlegt land og landbúnaðarland sbr. 6. gr. jarðalaga nr. 81/2004. Þann 4. mars 2021 samþykkti atvinnuvega- og nýsköpunarráðuneyti að heimilt sé að breyta landnotun á 4,5 ha landbúnaðarlandi í verslunar- og þjónustusvæði í landi Stafholtsveggum II. Í umsógn ráðuneytisins kom fram að breytingin sé bæði afturkraf og að ekki sé ástæða til að spora við þeiri þóttum byggðarlagsins sem breytingin hefur í for með sér.

#### 3. Breyting í kafla 4.3 í greinargerð aðalskipulags

Samkvæmt aðalskipulagi kafla 4.3 Svæði fyrir verslun og þjónustu eru skilgreindar til svæði í dreifbýli Borgarbyggðar og fylgar um eitt með tilkomu þessa svæðis. Staðr svæðanum tlu og nýtingarhluftfalli þeirra er ekki gefið upp í aðalskipulagi.

##### Skilgreind svæði

SVÆÐI VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTU	TILVISUN Í SVEITARFÉLAGSLÝSÍNG
Stafholtsveggir II - gisti- og veitingarekstur	S11

#### 4. Forsendur og rökstöðningar fyrir breytingartillögu

Mikil uppgangur hefur verið í ferðapjónustu í Borgarfirði síðustu misserin. Til að mynda 4,3 faldaðist fjöldi erlendra ferðamanna í Borgarfirði á árunum 2010 - 2019 og voru um það til 903.000 árið 2019, sem þýðir að u.p.b. 47% erlendra ferðamanna sem heimsóttu Island heim þá ári, komu í Borgarfjörð skv. skýrslu sem gefin var út af Raunssóknir og Ráðgjörð Ferðapjónustunnar (RRF) og þeitit. „Erlendir ferðamenn á Vesturlandi 2010-2019“. Borgarfjörður er í skýrslu RRF skilgreindur sem Hvítfjörðarstrand, Akranes og Borgarfjörður. Samkvæmt skýrslunni, má áætla að árið 2019 hafi 224 þúsund erlendrar ferðamenn gisti í Borgarfirðinum. Gestir sem gisti, dvöldu að jafnaði um 1,63 nætur, svipað og árin 2010, 2013 og 2016-2018 (1,5-1,6 nætur). Áætlað er að erlendar gistiðar í Borgarfirði hafi verið um 367.000 árið 2019, miðað við rúmlega 63.000 árið 2010, sem er nærra sexföldum á 9 árum.

Nýtingarhluftallar hótelbergingar í Borgarfjörð hefur verið að aukast jafnt og þétt allt frá árinu 2010-2016. Árið 2017 dregur aðeins úr nýtingarhluftalli á hótelbergingum á háðnum, en nýting á jaðartínum og lágvinnur áfram að aukast. Nýtingarhluftallar á hótelbergingum í Borgarfjörð var yfir 70% á háðnum, 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). Herbergjafoldi í Borgarfjörð var að meðaltali 334 árið 2017 og gistiðar voru rúmlega 111.000. Ef gert er ráð fyrir sambærilegri þróun næstu 10 árin með að fjöldi gistiðar verði um 250.000 árið 2025 og að þótt verði að að lágmarki 500 gistiðarbergingum í dag, er að koma til móts við þróun. Fjólgja þarf því um 50 bergergi á ári til að koma til móts við væntanlega fylgjum gistiðum í Borgarfjörð. Þegar þessi breytingar aðalskipulags verður knytt ibúum og hagsmunaaðilum er heimsbyggðin óll að ganga í gegnum miklar hremmingar vegna Covid-19 faraldurs. Ferðapjónustan hefur nánast stöðvast í óllu landinu og effritspurn eftir flugi til landsins er lítl. Framtíðin er því að óljós er varðan stöðu ferðapjónustunnar og enginn veit hvernig framvindan verður, en það er mat landeiginda að íslensk ferðapjónusta misa rísa hrafft upp úr þeiri lægð sem ferðapjónustan er í dag. Ísland hefur þá sérstöðu að ibúðarhúsi er lítl, viðórnin og óspilit náttúra er mikil. Það mun ferðamáðurinn meta að verleikum þegar hann tekur ákvörðun um áfangastab. Það má samt elfausta gera ráð fyrir að það mun taku nokkrum ár fyrir gretinu að ná aftur fyrir stöðu er varðar fjöldi ferðamanna. Því er mikilvægt að tímum sem pessum að áfangaskipta framkvæmd og reikna með nokkura ára uppbryggingu. Gert er ráð fyrir að í fyrsta áfanga verði 11 gistiðum og móttaka í alifuglauði gerð klár ásamt ibúðarhúsi. Reiknað er með að 1. áfanga verði lokið árið 2023 og þá verði haegt að taka á móti fyrst gestum. Það er von um landeiganda að þeim tímupunkti verði ferðapjónustan bín að ná nokkum veginn fyrir stöðu og fyrir faraldurinn.

#### 6. Skipulagsferli, kynning og samráð

Lýsing breytingar á Aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022 fyrir Stafholtsveggir II, var tekin fyrir á fundi sveitarstjórnar þann 14. maí 2020. Leitáð var umsagnar lýsingar breytingartilögu hjá eftirlitum aðilum: Skipulagsstofnun, Vegagerðinn, Umhverfisstofnun, Minjastofnun Íslands og Heilbrigðiseftirlit Vesturlands í júní 2020. Umsagnar bárust frá Skipulagsstofnun, Umhverfisstofnun, Minjastofnun Íslands og Slökkviliði Borgarfjörðar og verið brugist við þeim. Engin umsogn barst frá Heilbrigðiseftirlit Vesturlands vegna anna, en fram kom að þau myndu skila inn umsogn að síðari stigum í skipulagsferlinu. Lýsingin var auglýst þann 22. júní til 22. júní 2020, á heimslauði sveitarfélagsins www.borgarbyggd.is og skipulagslysingin var til sýnis í Ráðhúsi Borgarfjörðar, þar sem ibúar og hagsmunaaðilar voru hvattir til að kynna sér lýsinguna og senda inn abendingar. Engar abendingar bárust frá lýsingarfirðinum. Tillaga aðalskipulagsbreytingar var samþykkt til upplýsingar í sveitarstjórn þann 8. október 2020. Skipulagsstofnun fekk tillögun til athugunar og gerði ekki athugasemdir við að skipulagstillagan yrði auglýst skv. 31. gr. skipulagslag nr. 123/2020. Aðalskipulagsbreytingin var auglýst 14. apríl 2021. Skilafrestur athugasemdir var frá 14. apríl til 28. maí 2021. Aðalskipulagsbreytingin var auglýst í Fréttablaðinu, Skessuhorn og Lögbirtingablaðinu þann 14. apríl 2021. Tillagan var aðgengileg á heimslauði Borgarfjörðar www.borgarbyggd.is, þar sem hagsmunaaðilar gátu kynnt sér aðalskipulagsbreytinguna. Óskað var umsagnar hjá Vegagerðinni, Minjastofnun Íslands, Umhverfisstofnun, Heilbrigðiseftirlit Vesturlands, Slökkviliði Borgarfjörðar og aðliggjandi sveitarfélögum, ekki þarf umsogn frá Eյja- og Miklaholtshreppi, búað er að bregðast við umsögn. Ein athugasemdir barst er varðar aðkomu svæðisins. Óskað er eftir því að lög verði ný heimreið að Stafholtsveggju II, 20 m austan við númerandi heimreið. Leitáð var álitós Vegagerðar á því að fá heimreið