

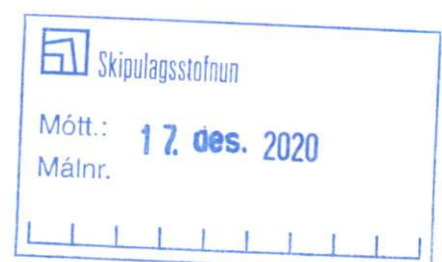
Aðalskipulag Borgarfjarðarhrepps 2004 – 2016

Greinargerð vegna breytingar á aðalskipulagi



07.07.2020

Br. 28.08.2020, 04.11.2020 og 2.12.2020 e. yfirferð Skipulagsstofnunar.



Efnisyfirlit

1. Inngangur	2
2. Markmið	2
3. Forsendur og tengsl við aðrar áætlanir	2
4. Skipulagsáform	4
5. Breyting á aðalskipulagi	5
6. Umhverfisáhrif	7
7. Heimildaskrá	8

Greinargerð þessari fylgir uppdráttur dagsettur 07.07.2020, br. 28.08.2020, br. 04.11.2020 og 2.12.2020.

1. Inngangur

Aðalskipulag Borgarfjarðarhrepps 2004 - 2016 var staðfest þann 16. september 2005 og hafa verið gerðar þrjár breytingar á því síðan. Nú er gerð breyting á þéttbýlisuppdrætti og greinargerð aðalskipulagsins. Áður var lögð fram skipulagslýsing skv. skipulagslögum nr. 123/2010.

Breytingin er þríþætt, í fyrsta lagi er íbúðarsvæði ÍB1 austan og vestan Bakkavegar stækkað. Það hefur áður verið stækkað í breytingu sem gerð var á aðalskipulaginu árið 2017 og fjölgaði óbyggðum lóðum á svæðinu þá úr 12 í 18 og fór heildarfjöldi lóða þá í 31. Nú er lóðum fjölgað um 12 til viðbótar og verður heildarfjöldi lóða á ÍB1 nú 43. Markmiðið með breytingu þessari er að styrkja núverandi íbúðarsvæði í Bakkagerði og mynda heildstæðari íbúðarbyggð í þéttbýlinu.

Í öðru lagi er verslunar- og þjónustusvæði BV4 fyrir gistihús stækkað til norðurs, úr 0,95 ha í 1,18 ha. Verslunar- og þjónustusvæði BV4 var bætt við í breytingu á aðalskipulaginu árið 2008 vegna áforma um byggingu gistihúss í áföngum. Gistihúsið hefur verið byggt en nú er þörf fyrir meira rými fyrir stækkun gistihússins.

Núverandi landbúnaðarsvæði minnkar við breytingar þessar um 0,95 ha. Ekki er um verulega stórt svæði að ræða en umsókn hefur verið send til ráðuneytis um leyfi ráðherra til að breyta landnotkun á svæðinu úr landbúnaðarnotkun, í samræmi við 4. mgr. 6.gr jarðlaga nr. 81/2004.

Stækkun BV4 nær út fyrir mörk þéttbýlisins í Bakkagerði og eru þéttbýlismörk Bakkagerðis því færð um 41 m til norðurs og er stækkun þéttbýlissvæðisins þriðji liður breytingarinnar.

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

2. Markmið

Í skipulaginu verða sjálfbærni og umhverfissjónarmið höfð að leiðarljósi en markmiðið með breytingunni er að efla íbúðarbyggð og ferðaþjónustu á svæðinu í sem bestri sátt við umhverfið.

3. Forsendur og tengsl við aðrar áætlanir

Skipulagstillagan skal vera í samræmi við eftirfarandi lög og áætlanir:

Landsskipulagsstefnu

Lög um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000

Lög um umhverfismat áætlanana nr. 105/2006

Lög um menningarminjar nr. 80/2012

Lög um náttúruvernd nr.60/2013

Skipulagslög nr. 123/2010

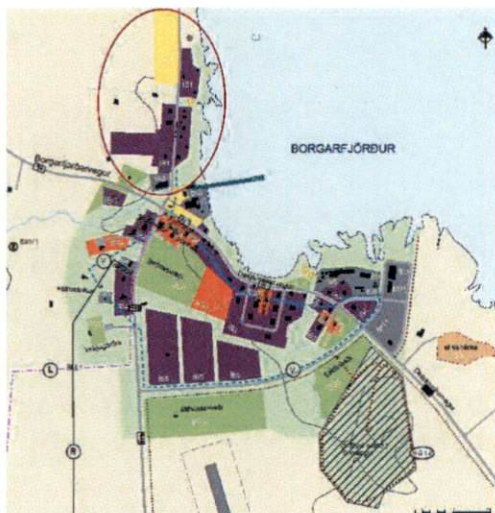
Skipulagsreglugerð nr. 90/2013

Jarðalög nr. 81/2004

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.



Mynd 1. Gildandi þéttbýlisuppráttur.

Aðalskipulag

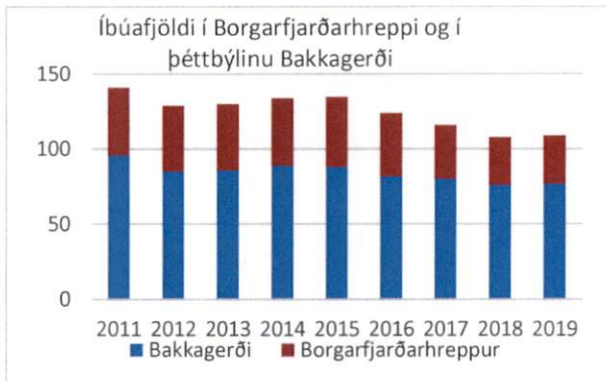
Í Aðalskipulagi Borgarfjarðarhrepps 2004 – 2016 er breytingarsvæðið skilgreint sem almennt landbúnaðarsvæði annars vegar og opin svæði til sérstakra nota hins vegar. Taka þarf um 0,95 ha úr landbúnaðarnotkun. Stærstur hluti þess svæðis er framræst tún en einnig óræktað land.



Mynd 2. Loftmynd af svæðinu.

Staðhættir

Svæðið sem breytingin tekur til er á framræstu landi austan og vestan Bakkavegar og er að hluta til á gömlu túni, grónu, aflíðandi landi. Á svæðinu eru hvorki friðlýst svæði né svæði sem njóta sérstakrar verndar skv. 57. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd.



Mynd 3. Íbúaþróun í Borgarfjarðarhreppi 2011-2019 skv. tölum Hagstofu Íslands, (2019).

Íbúafjöldi

Íbúum í Borgarfjarðarhreppi hefur farið nokkuð fækkandi á síðustu áratugum en árið 1973 voru íbúar 282 talsins. Þeim hefur fækkað nokkuð stöðug s.l. 20 ár, voru 152 árið 1999, 141 árið 2011 og eru 109 árið 2019, sjá mynd 3. Þó varð fjölgun á milli árunna 2019-2020 og voru íbúar orðnir 122 í sveitarfélaginu þann 1. janúar 2020. Meirihluti íbúa sveitarfélagsins býr í þéttbýlinu í Bakkagerði.

Atvinna

Síðustu ár hefur ferðaþjónusta verið vaxandi atvinnugrein í Borgarfjarðarhreppi eins og víða á landinu. Hinn hefðbundni landbúnaður hefur á sama tíma dregist saman. Smábátaútgærð er undirstaða atvinnulífs í sveitarfélaginu en aukin fjölbreytni er æskileg.

Minjar

Svæðið hefur verið fornleifaskráð í tengslum við deiliskipulagsvinnu á Bakkavegi og Sæbakka en hún var unnin af Sagnabrunni ehf, Rannveigu Þórhallsdóttur í maí 2020. Innan breytingarsvæðisins við Sæbakka fundust heimildir um sex byggingar að Bakkastekk, Sæbakka og Útskálum sem reyndust ýmist horfnar af yfirborði eða byggt hafi verið ofan á. Minjagildi þeirra horfnu bygginga var lítið en að auki var ein greinileg tóft, sem talin er vera eitt af húsunum að Útskálum, friðuð þ.e. eldri en 100 ára en hefur lítið minja- og varðveislugildi. Húsaskráning hefur verið gerð fyrir svæðið og er nánari umfjöllun um hana í deiliskipulaginu.

4. Skipulagsáform

Íbúðarsvæði ÍB1 er stækkað úr 1,9 ha í 2,6 ha. Gert er ráð fyrir 12 nýjum lóðum fyrir einbýlishús á einni hæð vestan Bakkavegar. Heildarfjöldi lóða á ÍB1 fer þannig úr 31 í 43 lóðir.

Svæði BV4 fyrir verslun og þjónustu er einnig stækkað um 0,23 ha til norðurs vegna stækkunar lóðar fyrir gistihús en áformað er að byggja við hótelið. Er afmörkun þéttbýlisins á Bakkagerði færð norðar til að stækkun þessi rúmist innan marka þéttbýlisins.

5. Breyting á aðalskipulagi

Í Aðalskipulagi Borgarfjarðarhrepps 2004 – 2016 er megin landnotkunin landbúnaður. Gerð er breyting á aðalskipulaginu þar sem um 0,37 ha svæði er tekið úr landbúnaðarnotum og breytt í verslunar- og þjónustusvæði og íbúðarsvæði.

Gerð er breyting á kafla 3.13 Íbúðarsvæði

Í gildandi aðalskipulagi eru fimm íbúðarsvæði skilgreind í Bakkagerði, grófum dráttum má skipta þeim í nokkur hverfi landfræðilega og byggingartíma. Einkennandi fyrir byggðina er að þéttbýlið er blanda af sveit og þéttri byggð. Öll íbúðarhús í þéttbýlinu bera nafn, húsin eru ekki númeruð eftir götum (Aðalskipulag Borgarfjarðarhrepps 2004 – 2016). Á síðustu misserum hefur verið mikil eftirsókn eftir nýjum íbúðarhúsalóðum á Borgarfirði og er búið að úthluta öllum tiltækum lóðum og er umfram eftirspurn eftir lóðum Norðan Bakkaár. Enn þá er óbyggt svæði ÍB5 en er óskipulagt og þykir mun óhagkvæmari kostur heldur en að stækka reit ÍB1 sem þykja líka mjög ákjósanlegar lóðir. Búið er að úthluta flestum öðrum óbyggðum lóðum sem skilgreind eru sem íbúðarsvæði. Af þeim sökum er ráðist í þá breytingu á aðalskipulaginu að fjölga lóðum.

Eftirfarandi svæði eru skilgreind sem íbúðarsvæði fyrir breytingu:

Tafla 1. Íbúðarsvæði skv. gildandi aðalskiplagi m.s.br.

Nr.	Nafn	Lýsing	Núv.	Viðbót
ÍB-1	Norðan Bakkaár	Hóll, Sigtún, Bakkavegur, Ásgarður, Skálabergr, Ásbyrgi, Sæberg, Svalbarð(1906), Bakkastekkur, Sæbakki. Svæðið er ekki fullbyggt.	13	18
ÍB-2	Svæði vestan Hólalandsvegur og Bakkaár	Hátún, Þórshamar, Árgarður, Háteigur og Réttarholt. Flest reist milli 1960-1980.	5	0
ÍB-3	Svæði milli Hólalandsvegur og Svínalækjar	Bjarg(1907), Brautarholt, Sæból, Oddi(1912), Borg, Laufás, Jörfi II, Jörfi (1898), Hamraborg, Hafblik, Sjávarborg, Vörðubrún, Víkurnes, Breiðvangur, Smáragrund, Dagsbrún, Ásbrún, Sólgarður, og Sólvangur. Hverfið fyrir sunnan Jörfa og Sólgarð var byrjað að byggja í kringum 1980. Hluti húsnæðisins er í parhúsum. Nokkrum lóðum er enn óráðstafað á þessu svæði	19	14
ÍB-4	Austan Svínalækjar	Lindarbakki (1899), Melastaður, Melgerði sunnan vegar og Sætún, Sólheimar(1908) og Heiðmörk norðan vegar.	6	1
ÍB-5	Austan Hólalandsvegur niður að ípróttasvæði	Áætlað er byggingarland fyrir íbúðarhúsnæði deiliskipulag liggur ekki fyrir. Íbúafjöldi er áætlaður miðað við einbýlishús.	0	20-25
Samtals			40	43-48

Gerð er breyting á svæði ÍB1 þar sem að svæði ÍB1 er stækkað og bætt er við 12 íbúðarlóðum til viðbótar og verða þá 28 íbúðir óbyggðar en 15 byggðar. Markmiðið með breytingu þessari er að styrkja núverandi íbúðarsvæði í Bakkagerði og mynda heildstæðari íbúðarbyggð í þéttbýlinu.

Tafla 2. Íbúðarsvæði, með stækkuðu íbúðarsvæði.

Nr.	Nafn	Lýsing	Núv.	Viðbót
ÍB-1	Norðan Bakkaár	Hóll, Sigtún, Bakkavegur, Ásgarður, Skálabergr, Ásbyrgi, Sæberg, Svalbarð (1906), Bakkastekkur, Sæbakki. Svæðið er ekki fullbyggt en leyfilegt er að byggja einbýlishús á einni hæð.	15	28
ÍB-2	Svæði vestan Hólalandsvegur og Bakkaár	Hátún, Þórshamar, Árgarður, Háteigur og Réttarholt. Flest reist milli 1960-1980.	5	0
ÍB-3	Svæði milli Hólalandsvegur og Svínalækjar	Bjarg(1907), Brautarholt, Sæból, Oddi(1912), Borg, Laufás, Jörfi II, Jörfi (1898), Hamraborg, Hafblik, Sjávarborg, Vörðubrún, Víkurnes, Breiðvangur, Smáragrund, Dagsbrún, Ásbrún, Sólgarður, og Sólvangur. Hverfið fyrir sunnan Jörfa og Sólgarð var byrjað að byggja í kringum 1980. Hluti húsnæðisins er í parhúsum. Nokkrum lóðum er enn óráðstafað á þessu svæði	19	14
ÍB-4	Austan Svínalækjar	Lindarbakki (1899), Melastaður, Melgerði sunnan vegar og Sætún, Sólheimar(1908) og Heiðmörk norðan vegar.	6	1
ÍB-5	Austan Hólalandsvegur niður að íþróttasvæði	Áætlað er byggingarland fyrir íbúðarhúsnæði deiliskipulag liggur ekki fyrir. Íbúafjöldi er áætlaður miðað við einbýlishús.	0	20-25
Samtals			45	58-63

Gerð er breyting á kafla 3.16 Verslunar- og þjónustusvæði

Verslunar- og þjónustusvæði BV4 er stækkað úr 0.95 ha í 1.18 ha þar sem áform eru um að stækka gistihús

Tafla 3. Verslunar- og þjónustusvæði skv. gildandi aðalskipulagi Borgarfjarðarhrepps.

Nr.	Lýsing
BV1	Lóð verslunarhúss KHB ásamt bensínsölu á Bakkæyri
BV2	Steinholt á horni Bakkavegar og Desjarmýrarvegur
BV3	Hjallhóll
BV4	Gistihús
BV5	Ferða- og fræðsluþjónusta
	Starfsemi Álfasteins í lðngörðum er blanda af iðnaði og verslun

Tafla 4. Verslunar- og þjónustusvæði, með stækkun á BV4.

Nr.	Lýsing
BV1	Lóð verslunarhúss KHB ásamt bensínsölu á Bakkæyri
BV2	Steinholt á horni Bakkavegar og Desjarmýrarvegur
BV3	Hjallhóll
BV4	Gistihús, Álfheimar stærð svæðis er um 1,18 ha og verður leyfilegt byggingarmagn um 1700 m ² . Byggingarreitir stækka þvi úr 1817 m ² í 5502 m ² ásamt því að hann breytist í samræmi við núverandi byggingar.
BV5	Ferða- og fræðsluþjónusta
	Starfsemi Álfasteins í lðngörðum er blanda af iðnaði og verslun

6. Umhverfisáhrif

Áhrif skipulagsbreytingar á umhverfi eru talin óveruleg þar sem þetta er stækkun á jaðar þéttbýlisins sem er þegar markað af mannum og umfangi nýrra húsa verðu haldið í lágmarki. Svæðið hefur verið fornleifaskráð og tekur deiliskipulagið til þeirrar skráningar. Skipulagsáformin eru helst talin geta haft jákvæð áhrif á hagræna og samfélagslega þætti þar sem fjölbreytt framboð verður á lóðum undir nýbyggingar í þéttbýliskjarnanum sem verður enn frekari hvati til uppbyggingar og eflir lífvænleika þéttbýliskjarnans. Skilgreindar gönguleiðir eru sýndar meðfram sjávarbakkanum þar sem fólki gefst kostur á að upplifa nálægð við sjóinn.

7. Heimildaskrá

Aðalskipulag Borgarfjarðarhrepps 2004 - 2016. Landmótun.

Hagstofa Íslands, 2020.

https://px.hagstofa.is/pxis/pxweb/is/lbuar/lbuar_mannfjoldi_2_bygdir_sveitarfelog/MAN02001.px/table/tableViewLayout1/?rxid=b009aed3-2d03-48c2-bab3-a792b31823af

Lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana.

Lög nr. 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum.

Lög nr. 80/2012 um menningarminjar.

Reglugerð nr. 933/1999 um hávaða með breytingum í reglugerð nr. 478/2013.

Sagnabrunnur, Rannveig Þórhallsdóttir 2020. *Fornleifaskráning vegna deiliskipulags á Bakkavegi, Bakkagerði, Borgarfirði eystri.*

Skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Skipulagslög nr. 123/2010.