

Aðalskipulag Borgarfjarðarhrepps 2006 – 2016.

Aðalskipulagsbreyting

Péttbýlinu, Borgarfjörður eystri

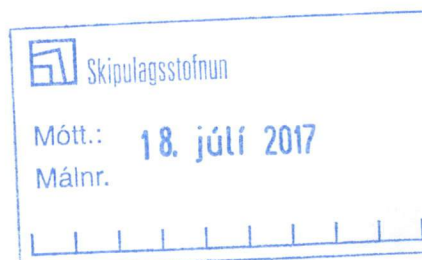
Greinargerð



27. febrúar 2017



LANDMÓTUN.



Efnisyfirlit

1	Inngangur	3
2	Aðdragandi og markmið	3
3	Forsendur og tengsl við aðrar áætlanir	3
3.1	Staðhættir og umhverfisaðstæður	3
3.2	Íbúafjöldi og atvinnulíf.....	3
4	Breyting á aðalskipulagi.....	5
4.1	Breyting á kafla 3.14 Svæði fyrir frístundabyggð	5
4.2	Breyting á kafla 3.15 Svæði fyrir þjónustustofnanir	5
4.3	Breyting á kafla 3.13 Íbúðarsvæði	6
4.4	Breyting á þéttbýlisuppdrætti	8
5	Umhverfisáhrif.....	8
6	Heimildaskrá.....	10

Greinargerð þessari fylgir uppdráttur dagsettur 27.02.2017

1 Inngangur

Aðalskipulag Borgarfjarðarhrepps 2004 - 2016 var staðfest þann 16. september 2005 og gerð var breyting á því 13.05. 2008. Hér er gerð breyting á þéttbýlisupprætti og greinargerð. Um er að ræða breytingu á tveimur svæðum í þéttbýli Bakkagerðis. Breytingu á lóðum Bakkavegar 2 – 12 en með tillögunni breytist svæðið í íbúasvæði. Í gildandi aðalskipulagi er svæðið skilgreint sem frístundabyggð (FB-1). Með tillögunni breytist einnig lóð milli Borgar og Laufáss í íbúasvæði en í gildandi aðalskipulagi er svæðið skilgreint sem svæði fyrir þjónustustofnanir (BS9). Með breytingunum stækkar íbúasvæði í Bakkagerði.

2 Aðdragandi og markmið

Í maí 2015 tók úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála ákvörðun vegna máls nr. 72/2010 þar sem úrskurður felldi úr gildi ákvörðun hreppsnefndar Borgarfjarðarhrepps frá 1. nóvember 2010 um að veita byggingarleyfi fyrir frístundahús við Bakkaveg 10 á Bakkagerði, Borgarfirði eystri. Í framhaldi af úrskurði leggur hreppsnefnd Borgarfjarðarhrepps til að breyta frístundasvæðinu í íbúðabyggð. Þá er litið til annarra svæða í þéttbýlinu þar sem breytingar teljast æskilegar til að bæta við íbúðabyggð.

Markmiðið með breytingunni er að styrkja núverandi íbúðasvæði á Bakkagerði og mynda heildstæðari íbúðabyggð í þéttbýlinu. Hreppsnefnd hefur farið ítarlega yfir þær athugasemdir sem fram komu við kynningu á skipulagslýsingu fyrir þessum breytingum og leitast við að koma til móts við þær eins og kostur er. Hreppsnefnd er auk þess reiðubúin að veita aðstoð við úrbætur á lóð Strompleysu.

3 Forsendur og tengsl við aðrar áætlanir

Í Aðalskipulagi Borgarfjarðarhrepps 2004 – 2016 eru eftirfarandi markmið varðandi íbúðabyggð:

- Að íbúum fjölgi á næstu 12 árum.
- Að bjóða íbúum góð skilyrði og laða fólk til búsetu.

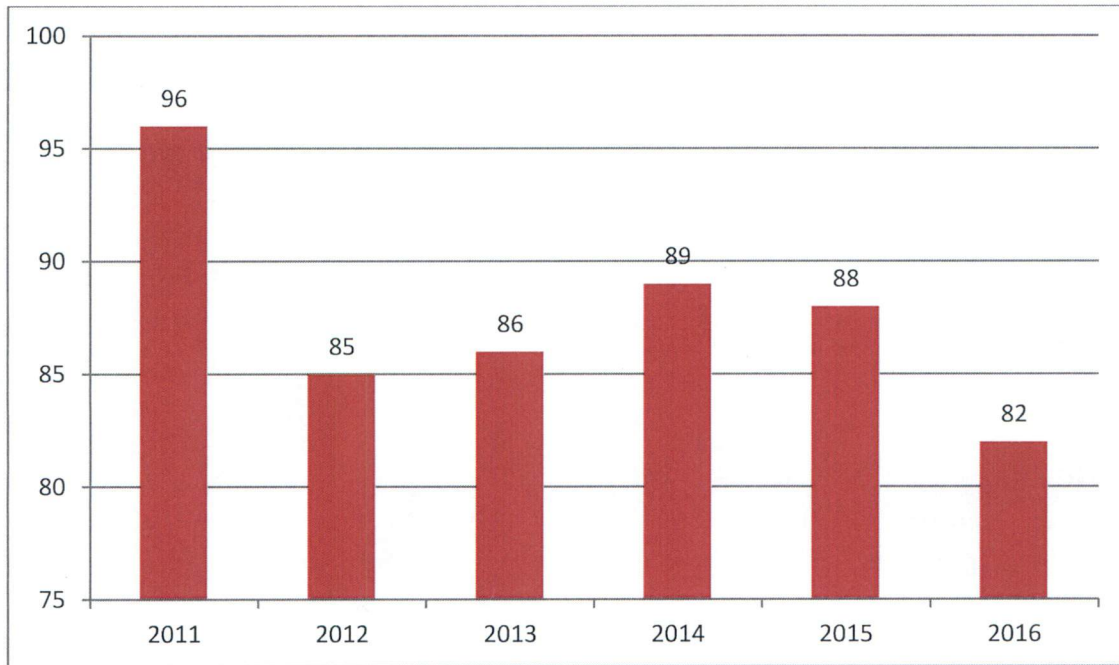
Stækkun íbúasvæðis leiðir til heildstæðari íbúabyggðar meðfram Bakkavegi og Desjarmýrarvegi. Það eykur búsetumöguleika og aukið svigrúm til að bjóða íbúum góð skilyrði til búsetu.

3.1 Staðhættir og umhverfisaðstæður

Borgarfjörður er flói með stefnu til norðausturs. Bakkagerði, kaupúnið í Borgarfirði stendur vestast við fjarðarbotninn í sveig fyrir vík, sem sjávarbrim hefur nær óheftan aðganga að. Flest húsin standa uppi á sjávarbökkunum ofan við fjöruna, við götu sem er beint áframhald þjóðvegarins og greinist um byggðina.

3.2 Íbúafjöldi og atvinnulíf

Samkvæmt tölum frá Hagstofu Íslands árið 2016 er íbúafjöldi í þéttbýli 82. Atvinna í þéttbýlinu tengist sjósókn en störf tengd ferðaþjónustu hafa aukist undanfarin ár.



4 Breyting á aðalskipulagi

Breytingin felur í sér að felldur verður út reitur FB-1, svæði BS-9 minnkað, svæði ÍB1 og ÍB3 verði stækkað. Breyting á aðalskipulagi felur í sér að tveimur svæðum er breytt í íbúasvæði. Nýju íbúðasvæðin verða hluti af nærliggjandi íbúðabyggð og fá númer ÍB-1 og ÍB-3.

4.1 Breyting á kafla 3.14 Svæði fyrir frístundabyggð

Í gildandi aðalskipulagi er svæði fyrir frístundahús þar sem gert er ráð fyrir 8 frístundahúsum alls. Svæðið er 3563 m² að stærð. Tvö hús eru risin samkvæmt eldra skipulagi (Aðalskipulag Borgarfjarðarhrepps 2004 – 2016). Eftirfarandi svæði er frístundasvæði:

Tafla 1. Frístundabyggð skv. gildandi aðalskipulagi Borgarfjarðarhrepps, kafla 3.14. Með breytingu verður svæði FB1 fellt út.

Nr.	Nafn	Lýsing	Núv.	Viðbót
FB-1	Norðan Bakkaár	Bakkabúð og Strompleysa	3	6

Breytingin felur í sér að frístundasvæðið Norðan Bakkaár er breytt í íbúðabyggð og því er ekki gert ráð fyrir neinu frístundabyggðarsvæði innan þéttbýlisins.

4.2 Breyting á kafla 3.15 Svæði fyrir þjónustustofnanir

Í gildandi aðalskipulagi eru þjónustustofnanir í Bakkagerði dreifðar um þéttbýlið. Svæðin eru samtals 24.907 m² (2,5 ha) að stærð. Lýsing á einstökum svæðum er samkvæmt núverandi notkun og er ekki bindandi umfram ákvæði skipulags- og byggingarlaga og skipulagsreglugerðar (Aðalskipulag Borgarfjarðarhrepps 2004 – 2016). Eftirfarandi svæði er skilgreind sem stofnanasvæði:

Tafla 2. Svæði fyrir þjónustustofnanir skv. gildandi aðalskipulagi Borgarfjarðarhrepps, kafla 3.15.

Nr.	Þjónustustofnun	Lýsing
BS-1	Félagsheimili	Fjarðarborg
BS-2	Hreppstofa	Skrifstofa hreppsins og Landsbanka Íslands
BS-3	Grunnskóli núv.	Bráðabyrgða húsnæði grunnskólans
BS-4	Pósthús	Afgreiðsla pósts
BS-5	Heilsugæslusel	Í einbýlishúsi. Bráðabirgðar staðsetning. Heilsugæslu og íbúðum aldraðra er ætlaður staður við Vinaminnisveg
BS-6	Bakkagerðiskirkja	Eitt elsta hús staðarins byggt 1902
BS-7	Leikskóli	Reist 1983
BS-8	Pósthús	Reist 1990
BS-9	Ný lóð fyrir grunnskóla	Tekin frá lóð undir grunnskóla

BS - 9 er 10.906 m² að stærð og er svæðið tekið frá fyrir nýja lóð undir grunnskóla. Með breytingu minnkar svæðið um 1926 m² og verður eftir breytingu 8.980 m² að stærð. Breytingin gerð þar sem ljóst er að ekki þarf svo stóra lóð og því er svæðið minnkað lítillega.

Nr.	Þjónustustofnun	Lýsing
BS-1	Félagsheimili	Fjarðarborg
BS-2	Hreppstofa	Skrifstofa hreppsins og Landsbanka Íslands
BS-3	Grunnskóli núv.	Bráðabyrgða húsnæði grunnskólans
BS-4	Pósthús	Afgreiðsla pósts
BS-5	Heilsugæslusel	Í einbýlishúsi. Bráðabirgðar staðsetning. Heilsugæslu og íbúðum aldraðra er ætlaður staður við Vinaminnisveg
BS-6	Bakkagerðiskirkja	Eitt elsta hús staðarins byggt 1902
BS-7	Leikskóli	Reist 1983
BS-8	Pósthús	Reist 1990
BS-9	Ný lóð fyrir grunnskóla	Tekin frá lóð undir grunnskóla, stærð 8980 m ²

4.3 Breyting á kafla 3.13 Íbúðarsvæði

Í gildandi aðalskipulagi eru fimm íbúðarsvæði skilgreind í Bakkagerði. Svæðin eru samtals 103.207 m² (10,3 ha) að stærð. Í grófum dráttum má skipta íbúðarsvæðum á Bakkagerði í nokkur hverfi landfræðilega og eftir byggingartíma. Einkennandi fyrir byggðina er að þéttbýlið er blanda af dreifðri og þéttri byggð. Öll íbúðarhús í þéttbýlinu bera nafn, húsin eru ekki númeruð eftir götum (Aðalskipulag Borgarfjarðarhrepps 2004 – 2016). Með því að breyta svæðinu í íbúðarsvæði verður ný byggð meira í samræmi við þá byggð sem þegar er í hverfinu, en gert er fyrir lágrestum húsum á 1 hæð.

Eftirfarandi svæði eru skilgreind sem íbúðarsvæði:

Tafla 3. Íbúðarsvæði skv. gildandi aðalskipulagi Borgarfjarðarhrepps, kafli 3.12

Nr.	Nafn	Lýsing	Núv.	Viðbót
ÍB-1	Norðan Bakkaár	Hóll, Sigtún, Bakkavegur, Ásgarður, Skálaberg, Ásbyrgi, Sæberg, Svalbarð(1906), Bakkastekkur, Sæbakk. Svæðið er fullbyggt. Gert er ráð fyrir nokkrum lóðum fyrir frístundahús.	10	12
ÍB-2	Svæði vestan Hólalandsvegur og Bakkár	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, Jöfri II, Jöfri (1898), Hamraborg, Hafblik, Sjávarborg, Vörðubrún, Víkurnes, Breiðvangur, Smáragrund, Dagsbrún, Ásbrún, Sólgarður, og Sólvangur. Hverfið fyrir sunnan Jöfra og Sólgarð var byrjað að byggja í kringum 1980. Hluti húsnæðisins er í parhúsum. Nokkrum lóðum er enn óráðstafað á þessu svæði	19	7
ÍB-4	Austan Svínalækjar	Lindarbakki (1899), Melastaður, Melgerði sunnan vegar og Sætún, Sólheimar(1908) og Heiðmörk norðan vegar.	6	0
ÍB-5	Austan Hólsdalsvegur niður að Íþróttasvæði	Áætlað er byggingarland fyrir íbúðarhúsnæði deiliskipulag liggur ekki fyrir. Íbúafjöldi er áætlaður miðað við einbýlishús.	0	20-25
Samtals			40	30

Tafla 4. Breyting á aðalskipulagi. Með breytingu stækkar íbúðasvæði.

Nr.	Nafn	Lýsing	Núv.	Viðbót
ÍB-1	Norðan Bakkaár	Hóll, Sigtún, Bakkavegur, Ásgarður, Skálaberg, Ásbyrgi, Sæberg, Svalbarð(1906), Bakkastekkur, Sæbakk. Svæðið er ekki fullbyggt.	13	18
ÍB-2	Svæði vestan Hólalandsvegar og Bakkár	Hátún, Þórshamar, Árgarður, Háteigur og Réttarholt. Flest reist milli 1960-1980.	5	0
ÍB-3	Svæði milli Hólalandsvegar og Svínalækjar	Bjarg(1907), Brautarholt, Sæból, Oddi(1912), Borg, Laufás, Jöfri II, Jöfri (1898), Hamraborg, Hafblik, Sjávarborg, Vörðubrún, Víkurnes, Breiðvangur, Smáragrund, Dagsbrún, Ásbrún, Sólgarður, og Sólvangur. Hverfið fyrir sunnan Jöfra 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 Hólsdalsvegar niður að íþróttasvæði	Áætlað er byggingarland fyrir íbúðarhúsnæði deiliskipulag liggur ekki fyrir. Íbúafjöldi er áætlaður miðað við einbýlishús.	0	20-25
Samtals			40	43-48

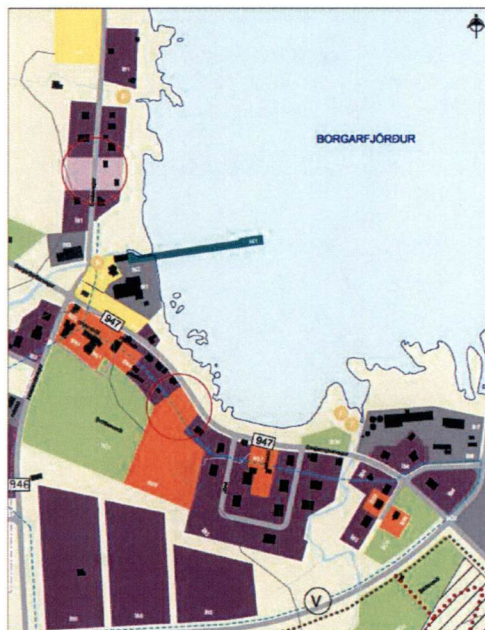
Þá breytast lóðir Bakkavegar 2 – 12 úr lóðum fyrir frístundahús í íbúðarhúsalóðir. Í gildandi aðalskipulagi er svæði ÍB-1 15.722 m² að stærð en eftir breytingu verður svæði ÍB-1 19.335 m² að stærð.

Íbúabyggðin sameinast ÍB-3. Í gildandi skipulagi er ÍB-3 29.061 m² en eftir breytingu stækkar svæðið í 30.989 m². Við bætast fjórar lóðir. Byggðin skal hafa sama yfirbragð og núverandi byggð.

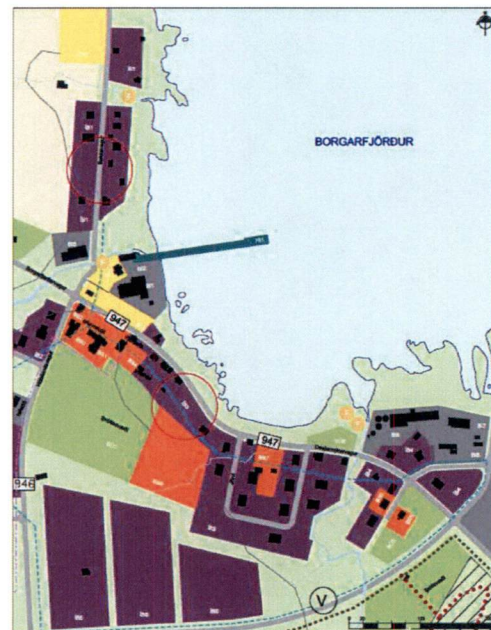
4.4 Breyting á þéttbýlisuppdrætti

Svæðin sem umræðir eru afmörkuð með rauðum hringjum á uppdrætti, annars vegar fyrir miðjum Bakkavegi og hinsvegar fyrir miðjum Desjarmýrarvegi.

Í breytingunni verður einnig tekinn út textinn „leikskóli“ á uppdrætti á reit fyrir stofnanasvæði, svæðið verður þó áfram ætlað sem stofnanasvæði. Innan þéttbýlis verður ekki frístundabyggð.



Mynd 1. Hluti af þéttbýlisuppdrætti skv. gildandi aðalskipulagi Borgarfjarðarhrepps.



Mynd 2. Breyting á þéttbýlisuppdrætti þar sem íbúðasvæði hefur stækkað.

5 Umhverfisáhrif

Breytingin hefur óveruleg áhrif á umhverfið. Stærstur hluti svæðisins var áður skilgreint fyrir frístundabyggð þar sem gert var ráð fyrir 8 lóðum meðfram Bakkavegi. Af þessum 8 lóðum eru 3 lóðir þegar byggðar. Lóðirnar verða núna skilgreindar sem íbúðalóðir.

Sá hluti af BS-9 sem liggur upp að Desjarmýrarvegi verður nú svæði fyrir íbúðabyggð, þar sem gert er ráð fyrir tveimur íbúðalóðum. Það styrkir íbúðasvæði meðfram Desjarmýrarvegi þar sem svæði ÍB-3 verður að einni heild. Minnkun svæðisins BS-9 er ekki talið hafa neikvæð áhrifa á nýja grunnskólalóð þar sem svæði er stórt og rými enn töluvert.

Með breytingum er verið að þetta íbúabyggð og styrkja núverandi heild. Framtíðar íbúðasvæði BÍ-5 er enn áætlað byggingarland.

Breytingin getur haft jákvæð áhrif á íbúafjölda því aukið framboð íbúðarhúsalóða auðveldar fjölskyldum að setjast að á svæðinu.

6 Heimildaskrá

1. Aðalskipulag Borgarfjarðarhrepps 2004 - 2016.
2. Lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana.
3. Lög nr. 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum.
4. Lög nr. 80/2012 um menningarminjar.
5. Skipulagsreglugerð nr. 90/2013.
6. Skipulagslög nr. 123/2010.
7. Skipulagsstofnun 2005. Leiðbeiningar um flokkun umhverfisþátta, viðmið, einkenni og vægi umhverfisáhrifa.

Aðalskipulag Borgarfjarðarhrepps 2006 – 2016.

Aðalskipulagsbreyting

Péttbýlinu, Borgarfjörður eystri

Greinargerð



27. febrúar 2017



LANDMÓTUN.

Efnisyfirlit

1	Inngangur	3
2	Aðdragandi og markmið	3
3	Forsendur og tengsl við aðrar áætlanir	3
3.1	Staðhættir og umhverfisaðstæður	3
3.2	Íbúafjöldi og atvinnulíf.....	3
4	Breyting á aðalskipulagi.....	5
4.1	Breyting á kafla 3.14 Svæði fyrir frístundabyggð	5
4.2	Breyting á kafla 3.15 Svæði fyrir þjónustustofnanir	5
4.3	Breyting á kafla 3.13 Íbúðarsvæði	6
4.4	Breyting á þéttbýlisupprætti	8
5	Umhverfisáhrif.....	8
6	Heimildaskrá.....	10

Greinargerð þessari fylgir uppdráttur dagsettur 27.02.2017

1 Inngangur

Aðalskipulag Borgarfjarðarhrepps 2004 - 2016 var staðfest þann 16. september 2005 og gerð var breyting á því 13.05. 2008. Hér er gerð breyting á þéttbýlisupprætti og greinargerð. Um er að ræða breytingu á tveimur svæðum í þéttbýli Bakkagerðis. Breytingu á lóðum Bakkavegar 2 – 12 en með tillögunni breytist svæðið í íbúasvæði. Í gildandi aðalskipulagi er svæðið skilgreint sem frístundabyggð (FB-1). Með tillögunni breytist einnig lóð milli Borgar og Laufáss í íbúasvæði en í gildandi aðalskipulagi er svæðið skilgreint sem svæði fyrir þjónustustofnanir (BS9). Með breytingunum stækkar íbúasvæði í Bakkagerði.

2 Aðdragandi og markmið

Í maí 2015 tók úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála ákvörðun vegna máls nr. 72/2010 þar sem úrskurður felldi úr gildi ákvörðun hreppsnefndar Borgarfjarðarhrepps frá 1. nóvember 2010 um að veita byggingarleyfi fyrir frístundahús við Bakkaveg 10 á Bakkagerði, Borgarfirði eystri. Í framhaldi af úrskurði leggur hreppsnefnd Borgarfjarðarhrepps til að breyta frístundasvæðinu í íbúðabyggð. Þá er litið til annarra svæða í þéttbýlinu þar sem breytingar teljast æskilegar til að bæta við íbúðabyggð.

Markmiðið með breytingunni er að styrkja núverandi íbúðasvæði á Bakkagerði og mynda heildstæðari íbúðabyggð í þéttbýlinu. Hreppsnefnd hefur farið ítarlega yfir þær athugasemdir sem fram komu við kynningu á skipulagslýsingu fyrir þessum breytingum og leitast við að koma til móts við þær eins og kostur er. Hreppsnefnd er auk þess reiðubúin að veita aðstoð við úrbætur á lóð Strompleysu.

3 Forsendur og tengsl við aðrar áætlanir

Í Aðalskipulagi Borgarfjarðarhrepps 2004 – 2016 eru eftirfarandi markmið varðandi íbúðabyggð:

- Að íbúum fjölgi á næstu 12 árum.
- Að bjóða íbúum góð skilyrði og laða fólk til búsetu.

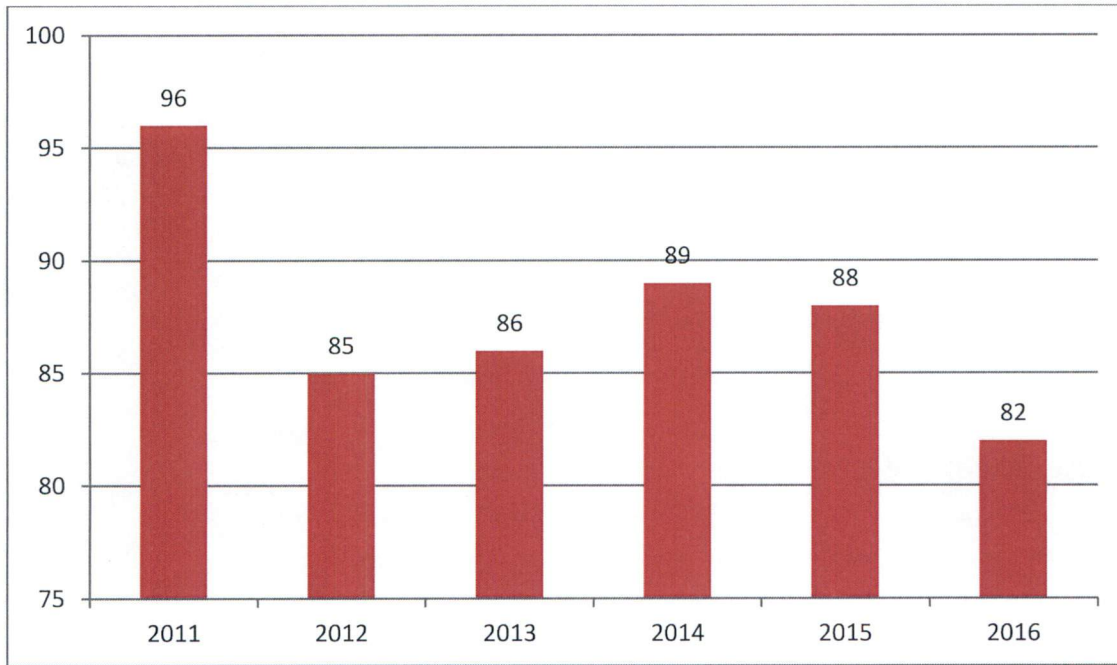
Stækkun íbúasvæðis leiðir til heildstæðari íbúabyggðar meðfram Bakkavegi og Desjarmýrarvegi. Það eykur búsetumöguleika og aukið svigrúm til að bjóða íbúum góð skilyrði til búsetu.

3.1 Staðhættir og umhverfisaðstæður

Borgarfjörður er flói með stefnu til norðausturs. Bakkagerði, kaupúnið í Borgarfirði stendur vestast við fjarðarbotninn í sveig fyrir vík, sem sjávarbrim hefur nær óheftan aðganga að. Flest húsin standa uppi á sjávarbökkunum ofan við fjöruna, við götu sem er beint áframhald þjóðvegarsins og greinist um byggðina.

3.2 Íbúafjöldi og atvinnulíf

Samkvæmt tölum frá Hagstofu Íslands árið 2016 er íbúafjöldi í þéttbýli 82. Atvinna í þéttbýlinu tengist sjósókn en störf tengd ferðaþjónustu hafa aukist undanfarin ár.



4 Breyting á aðalskipulagi

Breytingin felur í sér að felldur verður út reitur FB-1, svæði BS-9 minnkað, svæði ÍB1 og ÍB3 verði stækkað. Breyting á aðalskipulagi felur í sér að tveimur svæðum er breytt í íbúasvæði. Nýju íbúðasvæðin verða hluti af nærliggjandi íbúðabyggð og fá númer ÍB-1 og ÍB-3.

4.1 Breyting á kafla 3.14 Svæði fyrir frístundabyggð

Í gildandi aðalskipulagi er svæði fyrir frístundahús þar sem gert er ráð fyrir 8 frístundahúsum alls. Svæðið er 3563 m² að stærð. Tvö hús eru risin samkvæmt eldra skipulagi (Aðalskipulag Borgarfjarðarhrepps 2004 – 2016). Eftirfarandi svæði er frístundasvæði:

Tafla 1. Frístundabyggð skv. gildandi aðalskipulagi Borgarfjarðarhrepps, kafla 3.14. Með breytingu verður svæði FB1 fellt út.

Nr.	Nafn	Lýsing	Núv.	Viðbót
FB-1	Norðan Bakkaár	Bakkabúð og Strompleysa	3	6

Breytingin felur í sér að frístundasvæðið Norðan Bakkaár er breytt í íbúðabyggð og því er ekki gert ráð fyrir neinu frístundabyggðarsvæði innan þéttbýlisins.

4.2 Breyting á kafla 3.15 Svæði fyrir þjónustustofnanir

Í gildandi aðalskipulagi eru þjónustustofnanir í Bakkagerði dreifðar um þéttbýlið. Svæðin eru samtals 24.907 m² (2,5 ha) að stærð. Lýsing á einstökum svæðum er samkvæmt núverandi notkun og er ekki bindandi umfram ákvæði skipulags- og byggingarlaga og skipulagsreglugerðar (Aðalskipulag Borgarfjarðarhrepps 2004 – 2016). Eftirfarandi svæði er skilgreind sem stofnanasvæði:

Tafla 2. Svæði fyrir þjónustustofnanir skv. gildandi aðalskipulagi Borgarfjarðarhrepps, kafla 3.15.

Nr.	Þjónustustofnun	Lýsing
BS-1	Félagsheimili	Fjarðarborg
BS-2	Hreppstofa	Skrifstofa hreppsins og Landsbanka Íslands
BS-3	Grunnskóli núv.	Bráðabyrgða húsnæði grunnskólans
BS-4	Pósthús	Afgreiðsla pósts
BS-5	Heilsugæslusel	Í einbýlishúsi. Bráðabirgðar staðsetning. Heilsugæslu og íbúðum aldraðra er ætlaður staður við Vínaminnisveg
BS-6	Bakkagerðiskirkja	Eitt elsta hús staðarins byggt 1902
BS-7	Leikskóli	Reist 1983
BS-8	Pósthús	Reist 1990
BS-9	Ný lóð fyrir grunnskóla	Tekin frá lóð undir grunnskóla

BS - 9 er 10.906 m² að stærð og er svæðið tekið frá fyrir nýja lóð undir grunnskóla. Með breytingu minnkar svæðið um 1926 m² og verður eftir breytingu 8.980 m² að stærð. Breytingin gerð þar sem ljóst er að ekki þarf svo stóra lóð og því er svæðið minnkað lítillega.

Nr.	Þjónustustofnun	Lýsing
BS-1	Félagsheimili	Fjarðarborg
BS-2	Hreppstofa	Skrifstofa hreppsins og Landsbanka Íslands
BS-3	Grunnskóli núv.	Bráðabyrgða húsnæði grunnskólans
BS-4	Pósthús	Afgreiðsla pósts
BS-5	Heilsugæslusel	Í einbýlishúsi. Bráðabirgðar staðsetning. Heilsugæslu og íbúðum aldraðra er ætlaður staður við Vínaminisveg
BS-6	Bakkagerðiskirkja	Eitt elsta hús staðarins byggt 1902
BS-7	Leikskóli	Reist 1983
BS-8	Pósthús	Reist 1990
BS-9	Ný lóð fyrir grunnskóla	Tekin frá lóð undir grunnskóla, stærð 8980 m ²

4.3 Breyting á kafla 3.13 Íbúðarsvæði

Í gildandi aðalskipulagi eru fimm íbúðarsvæði skilgreind í Bakkagerði. Svæðin eru samtals 103.207 m² (10,3 ha) að stærð. Í grófum dráttum má skipta íbúðarsvæðum á Bakkagerði í nokkur hverfi landfræðilega og eftir byggingartíma. Einkennandi fyrir byggðina er að þéttbýlið er blanda af dreifðri og þéttri byggð. Öll íbúðarhús í þéttbýlinu bera nafn, húsin eru ekki númeruð eftir götum (Aðalskipulag Borgarfjarðarhrepps 2004 – 2016). Með því að breyta svæðinu í íbúðarsvæði verður ný byggð meira í samræmi við þá byggð sem þegar er í hverfinu, en gert er fyrir lágreistum húsum á 1 hæð.

Eftirfarandi svæði eru skilgreind sem íbúðarsvæði:

Tafla 3. Íbúðarsvæði skv. gildandi aðalskipulagi Borgarfjarðarhrepps, kafli 3.12

Nr.	Nafn	Lýsing	Núv.	Viðbót
ÍB-1	Norðan Bakkaár	Hóll, Sigtún, Bakkavegur, Ásgarður, Skálaberg, Ásbyrgi, Sæberg, Svalbarð(1906), Bakkastekkur, Sæbakk. Svæðið er fullbyggt. Gert er ráð fyrir nokkrum lóðum fyrir frístundahús.	10	12
ÍB-2	Svæði vestan Hólalandsvegar og Bakkár	Hátún, Þórshamar, Árgarður, Háteigur og Réttarholt. Flest reist milli 1960-1980.	5	0
ÍB-3	Svæði milli Hólalandsvegar og Svínalækjar	Þjarg(1907), Brautarholt, Sæból, Oddi(1912), Borg, Laufás, Jöfri II, Jöfri (1898), Hamraborg, Hafblik, Sjávarborg, Vörðubrún, Víkurnes, Breiðvangur, Smáragrund, Dagsbrún, Ásbrún, Sólgarður, og Sólvangur. Hverfið fyrir sunnan Jöfra og Sólgarð var byrjað að byggja í kringum 1980. Hluti húsnæðisins er í parhúsum. Nokkrum lóðum er enn óráðstafað á þessu svæði	19	7
ÍB-4	Austan Svínalækjar	Lindarbakkí (1899), Melastaður, Melgerði sunnan vegar og Sætún, Sólheimar(1908) og Heiðmörk norðan vegar.	6	0
ÍB-5	Austan Hólaldsvegar niður að íþróttasvæði	Áætlað er byggingarland fyrir íbúðarhúsnæði deiliskipulag liggur ekki fyrir. Íbúafjöldi er áætlaður miðað við einbýlishús.	0	20-25
Samtals			40	30

Tafla 4. Breyting á aðalskipulagi. Með breytingu stækkar íbúðasvæði.

Nr.	Nafn	Lýsing	Núv.	Viðbót
ÍB-1	Norðan Bakkaár	Hóll, Sigtún, Bakkavegur, Ásgarður, Skálaberg, Ásbyrgi, Sæberg, Svalbarð(1906), Bakkastekkur, Sæbakk. Svæðið er ekki fullbyggt.	13	18
ÍB-2	Svæði vestan Hólalandsvegur og Bakkár	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, Jöfri II, Jöfri (1898), Hamraborg, Hafblik, Sjávarborg, Vörðubrún, Víkurnes, Breiðvangur, Smáragrund, Dagsbrún, Ásbrún, Sólgarður, og Sólvangur. Hverfið fyrir sunnan Jöfra 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 Hólsdalsvegur niður að íþróttasvæði	Áætlað er byggingarland fyrir íbúðarhúsnæði deiliskipulag liggur ekki fyrir. Íbúafjöldi er áætlaður miðað við einbýlishús.	0	20-25
Samtals			40	43-48

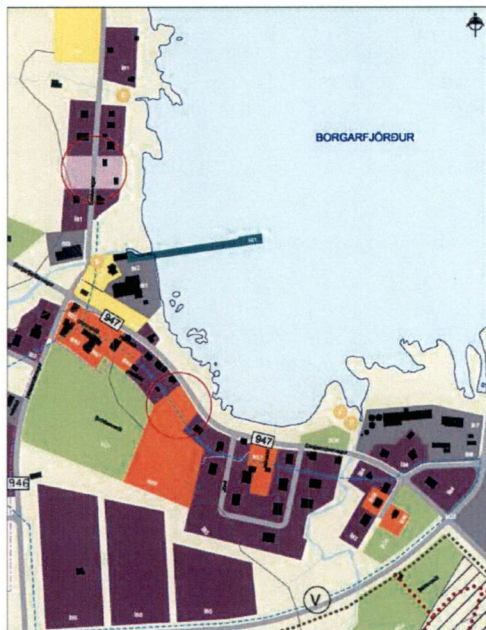
Þá breytast lóðir Bakkavegar 2 – 12 úr lóðum fyrir frístundahús í íbúðarhúsalóðir. Í gildandi aðalskipulagi er svæði ÍB-1 15.722 m² að stærð en eftir breytingu verður svæði ÍB-1 19.335 m² að stærð.

Íbúabyggðin sameinast ÍB-3. Í gildandi skipulagi er ÍB-3 29.061 m² en eftir breytingu stækkar svæðið í 30.989 m². Við bætast fjórar lóðir. Byggðin skal hafa sama yfirbragð og núverandi byggð.

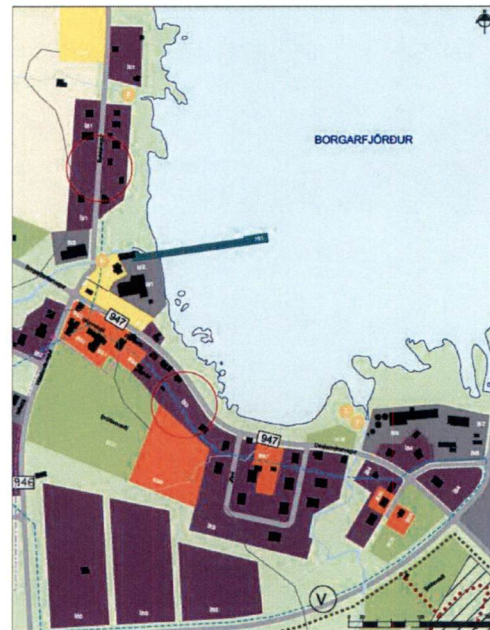
4.4 Breyting á þéttbýlisupprætti

Svæðin sem umræðir eru afmörkuð með rauðum hringjum á upprætti, annars vegar fyrir miðjum Bakkavegi og hinsvegar fyrir miðjum Desjarmýrarvegi.

Í breytingunni verður einnig tekinn út textinn „leikskóli“ á upprætti á reit fyrir stofnanasvæði, svæðið verður þó áfram ætlað sem stofnanasvæði. Innan þéttbýlis verður ekki frístundabyggð.



Mynd 1. Hluti af þéttbýlisupprætti skv. gildandi aðalskipulagi Borgarfjarðarhrepps.



Mynd 2. Breyting á þéttbýlisupprætti þar sem íbúðasvæði hefur stækkað.

5 Umhverfisáhrif

Breytingin hefur óveruleg áhrif á umhverfið. Stærstur hluti svæðisins var áður skilgreint fyrir frístundabyggð þar sem gert var ráð fyrir 8 lóðum meðfram Bakkavegi. Af þessum 8 lóðum eru 3 lóðir þegar byggðar. Lóðirnar verða núna skilgreindar sem íbúðalóðir.

Sá hluti af BS-9 sem liggur upp að Desjarmýrarvegi verður nú svæði fyrir íbúðabyggð, þar sem gert er ráð fyrir tveimur íbúðalóðum. Það styrkir íbúðasvæði meðfram Desjarmýrarvegi þar sem svæði ÍB-3 verður að einni heild. Minnkun svæðisins BS-9 er ekki talið hafa neikvæð áhrifa á nýja grunnskólalóð þar sem svæði er stórt og rými enn töluvert.

Með breytingum er verið að þetta íbúabyggð og styrkja núverandi heild. Framtíðar íbúðasvæði BÍ-5 er enn áætlað byggingarland.

Breytingin getur haft jákvæð áhrif á íbúafjölda því aukið framboð íbúðarhúsalóða auðveldar fjölskyldum að setjast að á svæðinu.

6 Heimildaskrá

1. Aðalskipulag Borgarfjarðarhrepps 2004 - 2016.
2. Lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana.
3. Lög nr. 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum.
4. Lög nr. 80/2012 um menningarminjar.
5. Skipulagsreglugerð nr. 90/2013.
6. Skipulagslög nr. 123/2010.
7. Skipulagsstofnun 2005. Leiðbeiningar um flokkun umhverfisþátta, viðmið, einkenni og vægi umhverfisáhrifa.

Aðalskipulag Borgarfjarðarhrepps 2006 – 2016.

Aðalskipulagsbreyting

Þéttbýlinu, Borgarfjörður eystri

Greinargerð



27. febrúar 2017



LANDMÓTUN.

Efnisyfirlit

1	Inngangur	3
2	Aðdragandi og markmið	3
3	Forsendur og tengsl við aðrar áætlanir	3
3.1	Staðhættir og umhverfisaðstæður	3
3.2	Íbúafjöldi og atvinnulíf.....	3
4	Breyting á aðalskipulagi.....	5
4.1	Breyting á kafla 3.14 Svæði fyrir frístundabyggð	5
4.2	Breyting á kafla 3.15 Svæði fyrir þjónustustofnanir	5
4.3	Breyting á kafla 3.13 Íbúðarsvæði	6
4.4	Breyting á þéttbýlisupprætti	8
5	Umhverfisáhrif.....	8
6	Heimildaskrá.....	10

Greinargerð þessari fylgir uppdráttur dagsettur 27.02.2017

1 Inngangur

Aðalskipulag Borgarfjarðarhrepps 2004 - 2016 var staðfest þann 16. september 2005 og gerð var breyting á því 13.05. 2008. Hér er gerð breyting á þéttbýlisupprætti og greinargerð. Um er að ræða breytingu á tveimur svæðum í þéttbýli Bakkagerðis. Breytingu á lóðum Bakkavegar 2 – 12 en með tillögunni breytist svæðið í íbúasvæði. Í gildandi aðalskipulagi er svæðið skilgreint sem frístundabyggð (FB-1). Með tillögunni breytist einnig lóð milli Borgar og Laufáss í íbúasvæði en í gildandi aðalskipulagi er svæðið skilgreint sem svæði fyrir þjónustustofnanir (BS9). Með breytingunum stækkar íbúasvæði í Bakkagerði.

2 Aðdragandi og markmið

Í maí 2015 tók úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála ákvörðun vegna máls nr. 72/2010 þar sem úrskurður felldi úr gildi ákvörðun hreppsnefndar Borgarfjarðarhrepps frá 1. nóvember 2010 um að veita byggingarleyfi fyrir frístundahús við Bakkaveg 10 á Bakkagerði, Borgarfirði eystri. Í framhaldi af úrskurði leggur hreppsnefnd Borgarfjarðarhrepps til að breyta frístundasvæðinu í íbúðabyggð. Þá er litið til annarra svæða í þéttbýlinu þar sem breytingar teljast æskilegar til að bæta við íbúðabyggð.

Markmiðið með breytingunni er að styrkja núverandi íbúðasvæði á Bakkagerði og mynda heildstæðari íbúðabyggð í þéttbýlinu. Hreppsnefnd hefur farið ítarlega yfir þær athugasemdir sem fram komu við kynningu á skipulagslýsingu fyrir þessum breytingum og leitast við að koma til móts við þær eins og kostur er. Hreppsnefnd er auk þess reiðubúin að veita aðstoð við úrbætur á lóð Strompleysu.

3 Forsendur og tengsl við aðrar áætlanir

Í Aðalskipulagi Borgarfjarðarhrepps 2004 – 2016 eru eftirfarandi markmið varðandi íbúðabyggð:

- Að íbúum fjölgi á næstu 12 árum.
- Að bjóða íbúum góð skilyrði og laða fólk til búsetu.

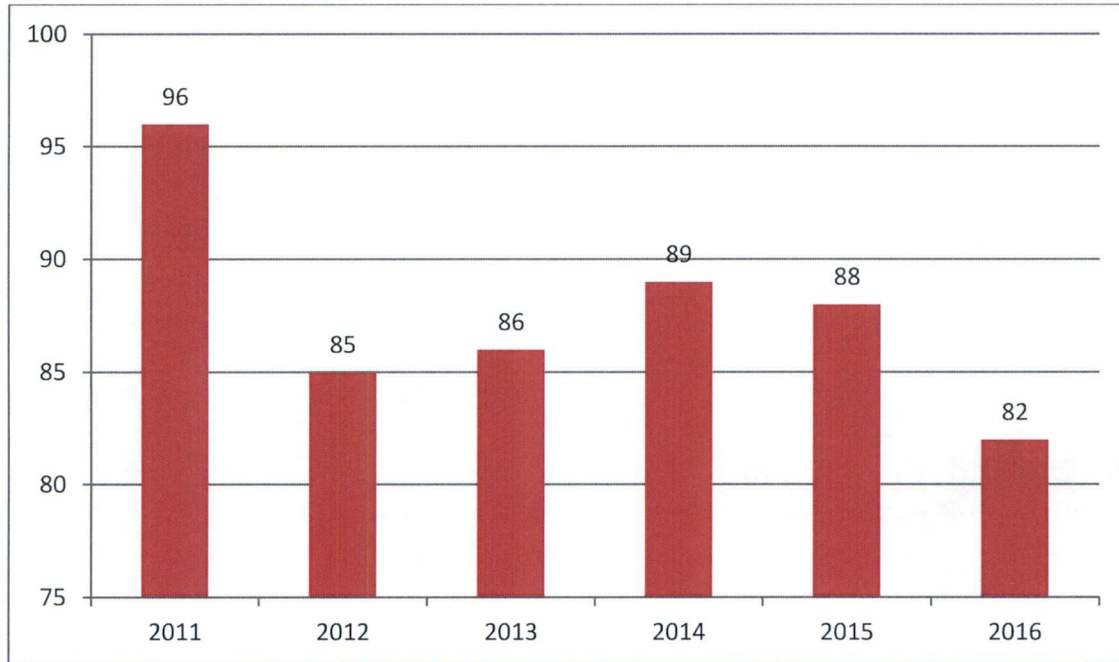
Stækkun íbúasvæðis leiðir til heildstæðari íbúabyggðar meðfram Bakkavegi og Desjarmýrarvegi. Það eykur búsetumöguleika og aukið svigrúm til að bjóða íbúum góð skilyrði til búsetu.

3.1 Staðhættir og umhverfisaðstæður

Borgarfjörður er flói með stefnu til norðausturs. Bakkagerði, kaupúnið í Borgarfirði stendur vestast við fjarðarbotninn í sveig fyrir vík, sem sjávarbrim hefur nær óheftan aðganga að. Flest húsin standa uppi á sjávarbökkunum ofan við fjöruna, við götu sem er beint áframhald þjóðvegarsins og greinist um byggðina.

3.2 Íbúafjöldi og atvinnulíf

Samkvæmt tölum frá Hagstofu Íslands árið 2016 er íbúafjöldi í þéttbýli 82. Atvinna í þéttbýlinu tengist sjósókn en störf tengd ferðaþjónustu hafa aukist undanfarin ár.



4 Breyting á aðalskipulagi

Breytingin felur í sér að felldur verður út reitur FB-1, svæði BS-9 minnkað, svæði ÍB1 og ÍB3 verði stækkað. Breyting á aðalskipulagi felur í sér að tveimur svæðum er breytt í íbúasvæði. Nýju íbúasvæðin verða hluti af nærliggjandi íbúðabyggð og fá númer ÍB-1 og ÍB-3.

4.1 Breyting á kafla 3.14 Svæði fyrir frístundabyggð

Í gildandi aðalskipulagi er svæði fyrir frístundahús þar sem gert er ráð fyrir 8 frístundahúsum alls. Svæðið er 3563 m² að stærð. Tvö hús eru risin samkvæmt eldra skipulagi (Aðalskipulag Borgarfjarðarhrepps 2004 – 2016). Eftirfarandi svæði er frístundasvæði:

Tafla 1. Frístundabyggð skv. gildandi aðalskipulagi Borgarfjarðarhrepps, kafli 3.14. Með breytingu verður svæði FB1 felt út.

Nr.	Nafn	Lýsing	Núv.	Viðbót
FB-1	Norðan Bakkaár	Bakkabúð og Strompleysa	3	6

Breytingin felur í sér að frístundasvæðið Norðan Bakkaár er breytt í íbúðabyggð og því er ekki gert ráð fyrir neinu frístundabyggðarsvæði innan þéttbýlisins.

4.2 Breyting á kafla 3.15 Svæði fyrir þjónustustofnanir

Í gildandi aðalskipulagi eru þjónustustofnanir í Bakkagerði dreifðar um þéttbýlið. Svæðin eru samtals 24.907 m² (2,5 ha) að stærð. Lýsing á einstökum svæðum er samkvæmt núverandi notkun og er ekki bindandi umfram ákvæði skipulags- og byggingarlaga og skipulagsreglugerðar (Aðalskipulag Borgarfjarðarhrepps 2004 – 2016). Eftirfarandi svæði er skilgreind sem stofnanasvæði:

Tafla 2. Svæði fyrir þjónustustofnanir skv. gildandi aðalskipulagi Borgarfjarðarhrepps, kafli 3.15.

Nr.	Þjónustustofnun	Lýsing
BS-1	Félagsheimili	Fjarðarborg
BS-2	Hreppstofa	Skrifstofa hreppsins og Landsbanka Íslands
BS-3	Grunnskóli núv.	Bráðabyrgða húsnæði grunnskólans
BS-4	Pósthús	Afgreiðsla pósts
BS-5	Heilsugæslusel	Í einbýlishúsi. Bráðabirgðar staðsetning. Heilsugæslu og íbúðum aldraðra er ætlaður staður við Vínaminisveg
BS-6	Bakkagerðiskirkja	Eitt elsta hús staðarins byggt 1902
BS-7	Leikskóli	Reist 1983
BS-8	Pósthús	Reist 1990
BS-9	Ný lóð fyrir grunnskóla	Tekin frá lóð undir grunnskóla

BS - 9 er 10.906 m² að stærð og er svæðið tekið frá fyrir nýja lóð undir grunnskóla. Með breytingu minnkar svæðið um 1926 m² og verður eftir breytingu 8.980 m² að stærð. Breytingin gerð þar sem ljóst er að ekki þarf svo stóra lóð og því er svæðið minnkað lítillega.

Nr.	Þjónustustofnun	Lýsing
BS-1	Félagsheimili	Fjarðarborg
BS-2	Hreppstofa	Skrifstofa hreppsins og Landsbanka Íslands
BS-3	Grunnskóli núv.	Bráðabyrgða húsnæði grunnskólans
BS-4	Pósthús	Afgreiðsla pósts
BS-5	Heilsugæslusel	Í einbýlishúsi. Bráðabirgðar staðsetning. Heilsugæslu og íbúðum aldraðra er ætlaður staður við Vinaminnisveg
BS-6	Bakkagerðiskirkja	Eitt elsta hús staðarins byggt 1902
BS-7	Leikskóli	Reist 1983
BS-8	Pósthús	Reist 1990
BS-9	Ný lóð fyrir grunnskóla	Tekin frá lóð undir grunnskóla, stærð 8980 m ²

4.3 Breyting á kafla 3.13 Íbúðarsvæði

Í gildandi aðalskipulagi eru fimm íbúðarsvæði skilgreind í Bakkagerði. Svæðin eru samtals 103.207 m² (10,3 ha) að stærð. Í grófum dráttum má skipta íbúðarsvæðum á Bakkagerði í nokkur hverfi landfræðilega og eftir byggingartíma. Einkennandi fyrir byggðina er að þéttbýlið er blanda af dreifðri og þéttri byggð. Öll íbúðarhús í þéttbýlinu bera nafn, húsin eru ekki númeruð eftir götum (Aðalskipulag Borgarfjarðarhrepps 2004 – 2016). Með því að breyta svæðinu í íbúðarsvæði verður ný byggð meira í samræmi við þá byggð sem þegar er í hverfinu, en gert er fyrir lágrestum húsum á 1 hæð.

Eftirfarandi svæði eru skilgreind sem íbúðarsvæði:

Tafla 3. Íbúðarsvæði skv. gildandi aðalskipulagi Borgarfjarðarhrepps, kafli 3.12

Nr.	Nafn	Lýsing	Núv.	Viðbót
ÍB-1	Norðan Bakkaár	Hóll, Sigtún, Bakkavegur, Ásgarður, Skálaberg, Ásbyrgi, Sæberg, Svalbarð(1906), Bakkastekkur, Sæbakk. Svæðið er fullbyggt. Gert er ráð fyrir nokkrum lóðum fyrir frístundahús.	10	12
ÍB-2	Svæði vestan Hólalandsvegur og Bakkár	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, Jöfri II, Jöfri (1898), Hamraborg, Hafblik, Sjávarborg, Vörðubrún, Víkurnes, Breiðvangur, Smáragrund, Dagsbrún, Ásbrún, Sólgarður, og Sólvangur. Hverfið fyrir sunnan Jöfra og Sólgarð var byrjað að byggja í kringum 1980. Hluti húsnæðisins er í parhúsum. Nokkrum lóðum er enn óráðstafað á þessu svæði	19	7
ÍB-4	Austan Svínalækjar	Lindarbakki (1899), Melastaður, Melgerði sunnan vegar og Sætún, Sólheimar(1908) og Heiðmörk norðan vegar.	6	0
ÍB-5	Austan Hólsdalsvegur niður að íþróttasvæði	Áætlað er byggingarland fyrir íbúðarhúsnæði deiliskipulag liggur ekki fyrir. Íbúafjöldi er áætlaður miðað við einbýlishús.	0	20-25
Samtals			40	30

Tafla 4. Breyting á aðalskipulagi. Með breytingu stækkar íbúðasvæði.

Nr.	Nafn	Lýsing	Núv.	Viðbót
ÍB-1	Norðan Bakkaár	Hóll, Sigtún, Bakkavegur, Ásgarður, Skálabergr, Ásbyrgi, Sæberg, Svalbarð(1906), Bakkastekkur, Sæbakk. Svæðið er ekki fullbyggt.	13	18
ÍB-2	Svæði vestan Hólalandsvegur og Bakkár	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, Jöfri II, Jöfri (1898), Hamraborg, Hafblik, Sjávarborg, Vörðubrún, Víkurnes, Breiðvangur, Smáragrund, Dagsbrún, Ásbrún, Sólgarður, og Sólvangur. Hverfið fyrir sunnan Jöfra 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 Hólsdalsvegur niður að íþróttasvæði	Áætlað er byggingarland fyrir íbúðarhúsnæði deiliskipulag liggur ekki fyrir. Íbúafjöldi er áætlaður miðað við einbýlishús.	0	20-25
Samtals			40	43-48

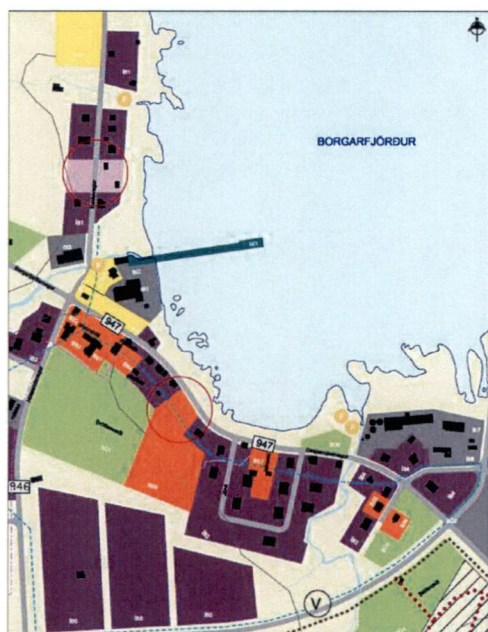
Þá breytast lóðir Bakkavegar 2 – 12 úr lóðum fyrir frístundahús í íbúðarhúsaloðir. Í gildandi aðalskipulagi er svæði ÍB-1 15.722 m² að stærð en eftir breytingu verður svæði ÍB-1 19.335 m² að stærð.

Íbúabyggðin sameinast ÍB-3. Í gildandi skipulagi er ÍB-3 29.061 m² en eftir breytingu stækkar svæðið í 30.989 m². Við bætast fjórar lóðir. Byggðin skal hafa sama yfirbragð og núverandi byggð.

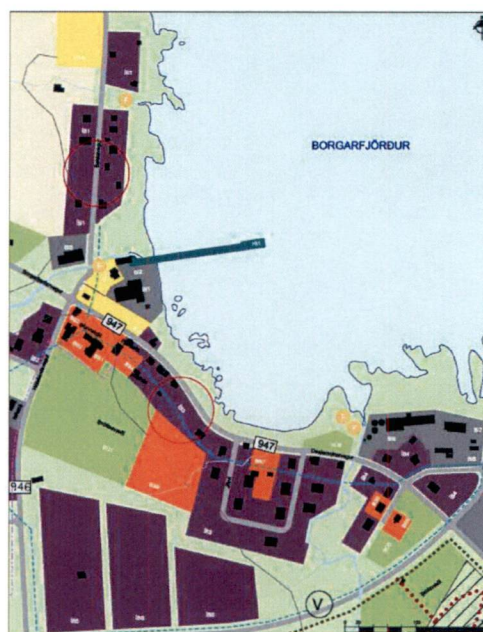
4.4 Breyting á þéttbýlisuppdrætti

Svæðin sem umræðir eru afmörkuð með rauðum hringjum á uppdrætti, annars vegar fyrir miðjum Bakkavegi og hinsvegar fyrir miðjum Desjarmýrarvegi.

Í breytingunni verður einnig tekinn út textinn „leikskóli“ á uppdrætti á reit fyrir stofnanasvæði, svæðið verður þó áfram ætlað sem stofnanasvæði. Innan þéttbýlis verður ekki frístundabyggð.



Mynd 1. Hluti af þéttbýlisuppdrætti skv. gildandi aðalskipulagi Borgarfjarðarhrepps.



Mynd 2. Breyting á þéttbýlisuppdrætti þar sem íbúðasvæði hefur stækkað.

5 Umhverfisáhrif

Breytingin hefur óveruleg áhrif á umhverfið. Stærstur hluti svæðisins var áður skilgreint fyrir frístundabyggð þar sem gert var ráð fyrir 8 lóðum meðfram Bakkavegi. Af þessum 8 lóðum eru 3 lóðir þegar byggðar. Lóðirnar verða núna skilgreindar sem íbúðalóðir.

Sá hluti af BS-9 sem liggur upp að Desjarmýrarvegi verður nú svæði fyrir íbúðabyggð, þar sem gert er ráð fyrir tveimur íbúðalóðum. Það styrkir íbúðasvæði meðfram Desjarmýrarvegi þar sem svæði ÍB-3 verður að einni heild. Minnkun svæðisins BS-9 er ekki talið hafa neikvæð áhrifa á nýja grunnskólalóð þar sem svæði er stórt og rými enn töluvert.

Með breytingum er verið að þetta íbúabyggð og styrkja núverandi heild. Framtíðar íbúðasvæði BÍ-5 er enn áætlað byggingarland.

Breytingin getur haft jákvæð áhrif á íbúafjölda því aukið framboð íbúðarhúsalóða auðveldar fjölskyldum að setjast að á svæðinu.

6 Heimildaskrá

1. Aðalskipulag Borgarfjarðarhrepps 2004 - 2016.
2. Lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana.
3. Lög nr. 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum.
4. Lög nr. 80/2012 um menningarminjar.
5. Skipulagsreglugerð nr. 90/2013.
6. Skipulagslög nr. 123/2010.
7. Skipulagsstofnun 2005. Leiðbeiningar um flokkun umhverfisþátta, viðmið, einkenni og vægi umhverfisáhrifa.