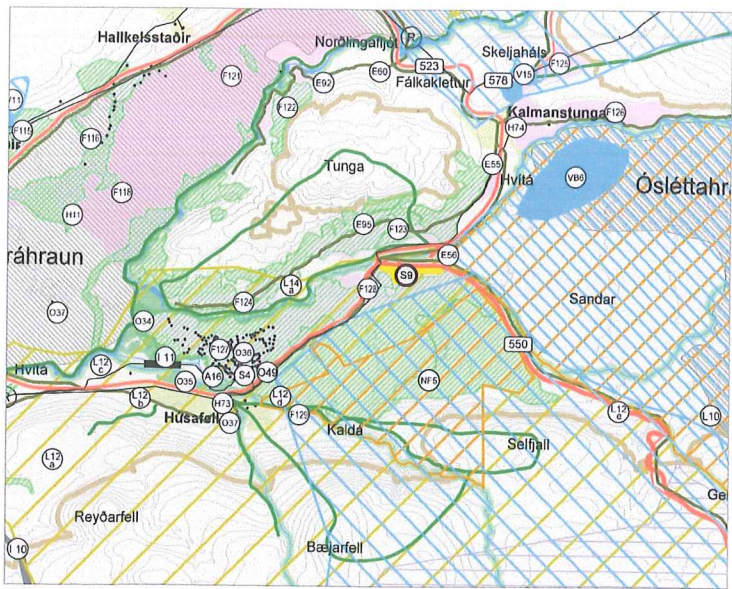


Gildandi aðalskipulag Mkv. 1:100.000



Tillaga að breytingu á aðalskipulagi Mkv. 1:100.000

ALMENNT

Um er að ræða breytingu á aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022, skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Breytingin felur í sér að landnotkun verður breytt úr frístundabyggð í verslun og þjónustu á reit sem í gildandi skipulagi er merktur F128. Einnig er unnið að gerð deiliskipulags fyrir svæðið.

FORSENDUR OG TILGANGUR SKIPULAGSGERÐAR

Skipulagssvæðið sem breytingin nær til er um 13 ha að stærð. Svæðið er skilgreint í gildandi aðalskipulagi sem frístundabyggð en breyta þarf landnotkun í verslun- og þjónustusvæði. Landeigandi hefur fallið frá þeirri hugmynd að fara í uppbyggingu á frístundabyggð á þessum stað. Hann vill hafa möguleika á frekari uppbyggingu á þjónustu við ferðamenn.

Gert er ráð fyrir að barna verði þjónusta við ferðamenn sem eiga leið á hálendið, sem er ferðamannaástaða á jaðri hálendis. Þar er m.a. hægt að taka á móti ferðamönnum sem koma á svæðið með rútum eða einkabílum og fara síðan með trukkum upp á Langjökul í ísgöngin. Í dag er fyrirkomulagið þannig að ferðamenn eru ferjast frá Húsafelli, en það svæði er litið og staðsett í miðri frístundabyggð. Í Húsafelli er mikil starfsemi og með því að fá annan stað fyrir móttöku Into the Glacier væri mikill léttir á álagi og ágangi ferðamanna sem annars eiga ekki erindi í Húsafell.

Á svæðinu í kring er stór frístundabyggð sem er í miklum vexti og kemur sá tími að auka þurfi þjónustu við byggðina. Breytingunni er því einnig ætlað að þjónusta frístundabyggðina í framtíðinni.

Fyrirtækið Into the Glacier rekur þjónustu fyrir ferðamenn sem heimsækja ísgöngin í Langjökli. Þjónusta Into the Glacier hefur gengið vel og vill fyrirtækið skapa betri aðstöðu fyrir viðskiptavinum sína en ekki síður fyrir starfsfólk og tækjábúnað fyrirtækisins vegna aukinna umsvifa hjá fyrirtækinu. Into the Glacier hefur gengið heimild til að nýta um 1 ha af landi Húsafells 3 til að byggja upp varanlega aðstöðu á svæðinu.

Deiliskipulagið sem unnið er samhlíða nær aðeins til um 1 ha svæðis af þessum 13 ha.

STADHÆTTIR

Svæðið er umklungið birkikjarri til suðurs og austur en til norðurs rennur Hvítá. Vestan megin við svæðið eru sandar sem Hvítá rennur um. Svæðið er í landi Húsafells 3 og liggur sunnan við Kaldadalsveg (nr. 520). Svæðið liggur í kantinum á friðlýstu náttúruverndarsvæði, einnig eru svæðin sunnan og austan við hverfisverndað birkikjarr samkvæmt gildandi aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022. Svæðið liggur á svæði sem er á náttúruminjasrá, nr. 206 sem er jörðin Húsafell.

HELSTU SKÝRINGAR

- Vatnsvernd - brunnsvæði
- Vatnsvernd - grannsvæði
- Vatnsvernd - fjarsvæði
- Friðlýst náttúruverndarsvæði
- Önnur náttúruverndarsvæði
- Hverfisvernd - önnur svæði
- Verslun og þjónusta
- Frístundabyggð
- Hverfisvernd - birkiskógur og kjarr
- Stofnvegur
- Tengivegur
- Reið- og gönguleiðir
- Gönguleiðir

Skipulagssvæðið liggur á svæði sem er sandur og melur. Hvítá liggur norðan við svæðið. Aðkoma er frá Kaldadalsvegi.

TENGSL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

Í Landsskipulagsstefnu Íslands 2015-2026 er sett fram stefna um skipulagsgerð sveitarfélaga, m.a. er fjallað um ferðaþjónustu í sátt við náttúru og umhverfi, einnig umhverfis- og menningargæði. Eftirfarandi kemur fram í stefnunni og hefur verið horft til þess við gerð breytingarinnar.

- „1.2.1 Skipulag áfangastaða ferðamanna  
Uppbygging ferðamannaástöðu verði takmörkuð á miðhálandinu og megin- áhersla lögð á uppbyggingu á jaðarsvæðum hálendisins og á nokkrum afmörkuðum svæðum við aðalvegi hálendisins. Gengið verði út frá eftirfarandi flokkun og staðsetningu þjónustustaða:  
– Jaðarmiðstöðvar séu á tilteknum stöðum við meginleiðir inn á hálendið og í jaðri þess.“
- „2.2.1 Byggð falli að landslagi og náttúru  
Skipulagsáætlanir sveitarfélaga marki stefnu og gæði og yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýli. Skipulagsákvæðanir um staðsetningu og hönnun nýrra mannvirkja í dreifbýli taki mið af byggingarhæðum, landslagi og staðhættum.“
- „2.4.1 Ferðaþjónusta á grunni sérstöðu og umhverfisgæða  
Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði leitast við að greina sérstöðu, styrkleika og staðaranda viðkomandi svæðis með tilliti til tækifæra í ferðaþjónustu.  
Skipulagsákvæðanir um ferðaþjónustu taki mið af náttúruverndarsjónarmiðum og kortlagningu á auðlindum ferðaþjónustunnar og miði jafnframt að því að ferðaþjónustuuppbygging nýtist jafnt íbúum á svæðinu og ferðamönnum.“

Í gildandi aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022 er svæðið skilgreint sem frístundabyggð, F128, í landi Húsafells 3. Um svæðið gilda almennir skilmálar sem eiga við um frístundabyggð í sveitarfélaginu.

Ekki er í gildi deiliskipulag af svæðinu né nærliggjandi svæðum. Unnið er að deiliskipulagi fyrir hluta svæðisins. Horfa skal til markmiða Landsskipulagsstefnu Íslands við gerð deiliskipulags.

BREYTING Á AÐALSKIPULAGI

Breytingin felst í því að landnotkun breytist, á afmörkuðu svæði sem í dag er skilgreint sem frístundabyggð nr. F128, í svæði fyrir verslun og þjónustu og fær svæðið nr. S9. Breyting er gerð bæði á sveitarfélagsuppdrætti og í greinargerð aðalskipulagsins.

BREYTING Á UPÐRÆTTI

Svæði fyrir verslun og þjónustu, S9 verður afmarkað á sveitarfélagsuppdrætti.

BREYTING Í GREINARGERÐ

Í kafla 4.3 Svæði fyrir verslun og þjónustu, bætist við töflu á bls. 16 í greingargerð, þar sem svæði verslun- og þjónustu er tilgreind.

SKILGREIND SVÆÐI

SVÆÐI VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTA	TILVÍSUN Í SVEITARFÉLAGS-UPPDRATT
Húsafell 3 – verslun og þjónusta	S9

Texti í almennri umfjöllun í sama kafla breytist og verður svohljóðandi: Öll svæði fyrir verslun og þjónustu í Borgarbyggð eru gamalgróin, utan svæðis til framtíðarnota sem merkt er í Bæjarsveit og svæði S9 í landi Húsafells. Á svæði S9 er gert ráð fyrir uppbyggingu vegna þjónustu við ferðamenn. Við uppbyggingu á svæðinu skal huga að því að skipulag falli sem best að nánasta umhverfi, stefnt verði að lágreystri byggð með nýtingarhlutfall < 1.

Í kafla 4.9 Frístundabyggðasvæði, breytist stærð frístundabyggðar F128 í töflu á bls. 39-42 í greinargerð.

SKILGREIND SVÆÐI

JÖRD	STÆRÐ (HA)	TILVÍSUN Í SVEITARFÉLAGSUPPDRATT
Húsafell 2 og 3	98	F128

UMHVERFISKÝRSLA

Umhverfisskýrsla þessi er unnin samkvæmt lögum um umhverfismat áætlana nr. 105/2006. Við matið var notast við þær skilgreiningar á vægi áhrifa sem fram koma í töflu 2. Uppbygging mannvirkja er sá þáttur tillögunnar sem helst er talinn líklegur til að hafa áhrif á umhverfið. Einnig má gera ráð fyrir að breytingin geti haft í för með sér aukna umferð ferðamanna um svæðið. Yfirliit yfir þá umhverfisþætti sem talið er að gætu orðið fyrir áhrifum af breyttri stefnu aðalskipulagsins má sjá í töflu 1. Við val á umhverfisþáttum var horft til fyrirliggjandi skipulagslýsingar og umsagna umsagnaraðila.

Tveir valkostir voru skoðaðir. Annars vegar núllkostur sem miðast við að engin uppbygging eigi sér stað á svæðinu þ.e.s. grunnástand. Hinn kosturinn er að breyta svæðinu í verslun- og þjónustusvæði með aðstöðu fyrir ferðaþjónustuaðila til að þjónusta ferðamenn og frístundabyggð í nágrenninu.

Tafla 1. Umhverfisþættir, matsspurningar og viðmið.

UMHVERFISÞÁTTUR	MATSSPURNING	VIÐMIÐ
Gróður	Hefur tillagan áhrif á gróður?	• Lög um náttúruvernd nr. 60/2013; 1. gr., kafli IX og 61. gr.
Náttúru- og menningarmínjar	Hefur tillagan áhrif á náttúru- og menningarmínjar?	• Lög um náttúruvernd nr. 60/2013; VI, X kafli • Lög um menningarmínjar nr. 80/2012 • Náttúruverndaráætlun • Náttúruminjasrá, svæði 206 • Gildandi aðalskipulag; hverfisvernd
Heilsa og öryggi (náttúruvæ)	Er hættu á flóðum/jökulhlaupum á svæðinu?	• Gildandi aðalskipulag; svæði undir náttúruvæ
Landslag og ásynd	Hefur tillagan áhrif á landslag og ásynd svæðisins?	• Lög um náttúruvernd nr. 60/2013; 69. gr. • Gildandi aðalskipulag; stefna um byggð
Vatnasvið	Hefur tillagan áhrif á vatnasvið?	• Gildandi aðalskipulag; vatnsverndarsvæði • Reglugerð um varnir gegn mengun vatns nr. 796/1999 m.sbr.
Samfélag	Hefur tillagan áhrif á samfélag?	• Gildandi aðalskipulag; stefna um atvinnumál og byggð

Tafla 2. Mat á umhverfisáhrifum.

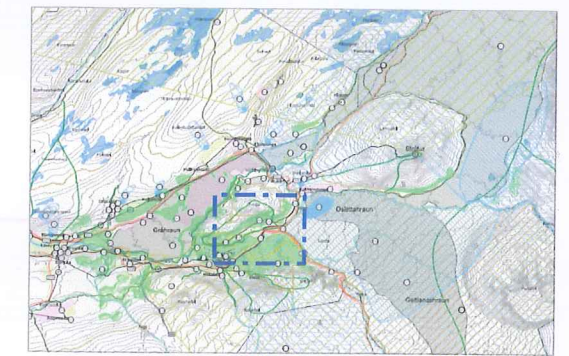
Valkostur	Gróður	Náttúru- og menningarmínjar	Heilsa og öryggi	Landslag og ásynd	Vatnasvið	Samfélag
Núllkostur Grunnástand	Óveruleg áhrif	Óveruleg áhrif	Óveruleg áhrif	Óveruleg áhrif	Óveruleg áhrif	Óveruleg áhrif
Breytt skipulag Verslun- og þjónustusvæði	Óveruleg áhrif en í nálægð við birkiskóg	Neikvæð áhrif á svæði 206 á náttúruminjasrá þar sem breytingin fyrir gildi svæðisins en óveruleg á Húsafellsskóg (friðland og hverfisvernd), Geitland (friðland) og árþakka	Óveruleg áhrif	Neikvæð sjónran áhrif	Óveruleg áhrif en í nálægð við vatnsverndarsvæði	Jákvæð áhrif. Styrkir byggð, skapar atvinnutækifæri, eykur fjölbreytni atvinnulífs og frambod þjónustu í dreifbýli

- Jákvæð áhrif
- Neikvæð áhrif
- Óveruleg áhrif
- Óvissa áhrif

NIÐURSTAÐA SVEITARSTJÓRNAR

Áhrif á þrjá af fimm umhverfisþáttum eru talin óveruleg. Breytingartillagan er talin hafa jákvæð áhrif á samfélag þar sem hún stuðlar að atvinnuuppbyggingu á svæðinu. Tillagan er hins vegar talin hafa neikvæð áhrif á náttúrumínjar, landslag og ásynd svæðisins þar sem uppbygging mannvirkja á svæðinu mun hafa áhrif á áður óbyggt svæði. Af þeim sökum er mikilvægt að leitast við að lágmarka neikvæð áhrif breytingarinnar eins og kostur er. Í deiliskipulagi skal því setja nánari skilmála um eftirfarandi atriði:

- Við mannvirkjagerð ber að taka fullt tillit til verndarákvæða á aðliggjandi verndarsvæðum og vistkerfa sem njóta verndar. Á það m.a. við um staðsetningu og frágang roþróa og veitingu yfirborðsvatns.
- Öllu raski skal haldið í lágmarki og áhersla lögð á að náttúruleg vistkerfi raskist sem minnst. Ekki er heimilt að raska náttúrulegum birkiskógi.
- Hönnun og útlit mannvirkja skal miðast við að lágmarka sýnileika og fella byggingar að landslaginu á svæðinu.
- Ganga skal snyrtilega frá röskuðu yfirborði að framkvæmdum loknum, s.s. með vistheimt.



Úr aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var auglýst frá og með 1. september 2017 til og með 13. október 2017 og var samþykkt í sveitarstjórn Borgarbyggðar þann 11. júní 2018

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun

þann 6. maí 2018  
  
  
  
 Auglýsing um gildistöku birtist í B-deild Stjórnartíðinda  
 þann \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_

26. febrúar 2018 - Merkingar lagfærðar skv. umsögn Skipulagsstofnunar dags. 16. febrúar 2018.

20. desember 2017 - Bætt við í kafla "Breyting í greingargerð" breyting á töflu um frístundabyggð í kafla 4.9. Í kafla 4.3 er bætt við texta í almenna umfjöllun, skv. umsögn Skipulagsstofnunar dags. 18. desember 2017.

28. ágúst 2017 - Texti lagfærður í köflum "Forsendur og tilgangur skipulagsgerðar" og "Tengsl við aðrar áætlunir" skv. umsögn Skipulagsstofnunar, dags. 4. júlí 2017.



Aðalskipulag Borgarbyggðar 2010-2022  
Breyting - Húsafell 3

Umfjöllun	Marginal	Blaðstærð	Útgáfa
Borgarbyggð	1:100.000	A3	V04
Dags	28.08.2017	Töflu nr.	001
		Teknaaf	PRS

