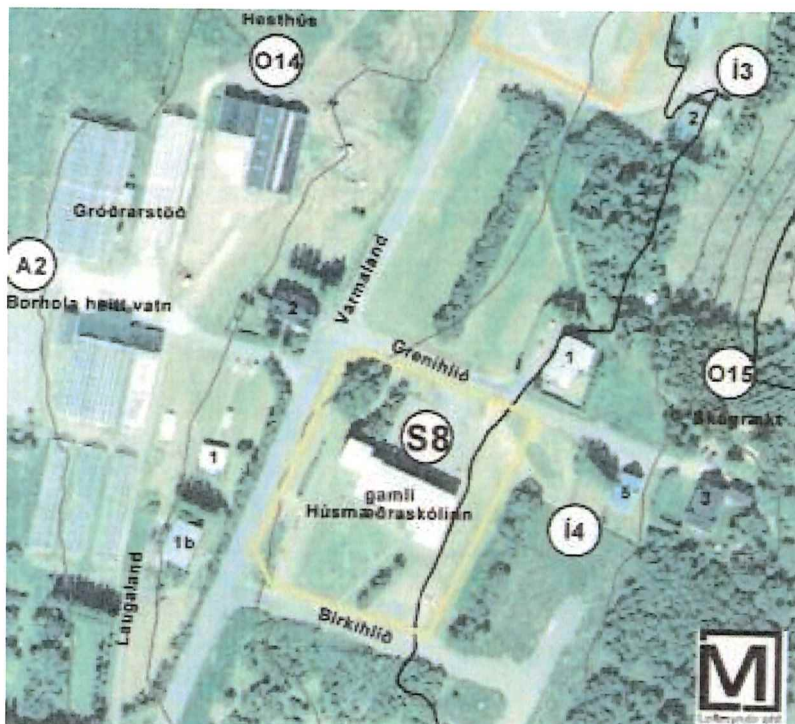


## AÐALSKIPULAG BORGARBYGGÐAR 2010-2022

Breyting, sbr. 1 málsgrein 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

21. febrúar 2024

GREINARGERÐ



**BORGARBYGGÐ**

## 1 Almennt

Um er að ræða breytingu á Aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022 skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Það svæði sem breyting á aðalskipulagi nær til er verslunar- og þjónustusvæði S8 og íbúðarsvæði Í4. Gerð var breyting sem tók gildi 05.07.2017 þar sem skilgreint var svæði S8 fyrir verslun og þjónustu í Varmalandi. Á sveitarfélagsuppdrætti er verslunar- og þjónustusvæði S8 sýnt með hringtákn en í greinargerð kemur fram að svæðið sé 6404 m<sup>2</sup> að stærð. Íbúðarsvæði Í4 er einnig táknað með hringtákn á uppdrætti en í greinargerð kemur fram að það sé 3,2 ha að stærð.

Í breytingunni sem gerð var 2017 kemur fram að það sé stefna sveitarstjórnar að styðja við uppbyggingu ferðaþjónustu á Varmalandi og rekstur nýs gististaðar talin hafa jákvæð áhrif. Uppbygging hótelsins hefur gengið vel og talið að forsendur séu fyrir stækkun þess.

## 2 Forsendur og tilgangur

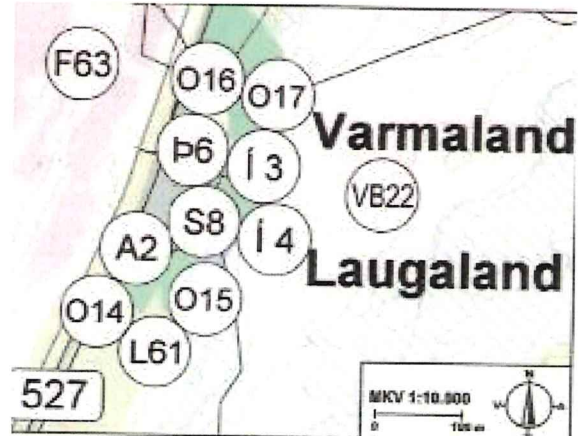
Markmið breytingartillögunnar er að stækka svæði S8 – verslun og þjónusta úr 6404 m<sup>2</sup> í 8531 m<sup>2</sup> eða um 2127 m<sup>2</sup> og nýtingarhlutfall breytist úr 0,42 í 0,81. Á móti er íbúðarsvæði Í4 minnkað úr 3,2 ha í 3,0 ha en byggt hefur verið á einni lóð (tveim sameinuðum lóðum) innan Í4.

Í gildi er deiliskipulag fyrir svæðið frá 2005 þar sem gert er ráð fyrir 11 einbýlishúsalóðum. Deiliskipulaginu var m.a. breytt 2017 þegar hótelsvæðinu (gamli Húsmæðraskólinn) var bætt við deiliskipulag íbúðarsvæðisins.

Samhliða vinnu við breytingu á aðalskipulagi er gerð breyting á deiliskipulagi sem fellst í því að 2 óbyggðar íbúðarlóðir eru felldar niður, lóð Hótel Varmalands stækkuð og skilmálar settir varðandi mögulega stækkun hótelsins. Þar er gert ráð fyrir að byggja allt að 3 hæða byggingu með tengibyggingu við núverandi hótél allt að 4200 m<sup>2</sup>. Heildar byggingarmagn á lóðinni væri þá 6889 m<sup>2</sup>. Stærðir lóða og fyrirhugaðra bygginga á þessum reit munu því breytast í deiliskipulaginu.

Með því að stækka verslunar- og þjónustusvæði S8 er verið að veita möguleika á að stækka hótelið og efla starfsemi þess á svæðinu. Með fjölgun ferðamanna á landinu má gera ráð fyrir því að fjöldi ferðamanna aukist einnig innan sveitarfélagsins. Stækkun hótelsins kæmi þá til móts við hluta af þeirri auknu þörf á gistirýmum.

Eins og kom fram í aðalskipulagsbreytingunni 2017 þá er svæðið vel tengt umferðarmannvirki, 2 km eru að Borgarfjarðarbraut (50) og 4 km að Hringvegi (1), verslun og bensín/hleðslustöð. Á Varmalandi hafa innviðir verið í uppbyggingu fyrir hluta af íbúðarsvæðinu en auk þess er þar fráveituhreinsistöð, grunnskóli, garðyrkjustöð, íþróttamannvirki og tjaldsvæði. Engar þekktar minjar eru á svæðinu.



Mynd - Úr gildandi Aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022, sveitarfélagsuppdráttur – Varmaland, breyting frá 05.07.2017.



### 3 Staðhættir

Svæðið sem breytingin nær til nær yfir 2127 m<sup>2</sup> og er það staðsett austan við núverandi hótél. Talsverður hæðarmunur er á milli núverandi hótélbyggingar og þess svæðis sem gert er ráð fyrir að færa frá Í4 yfir í S8 fyrir viðbyggingu við hótelið.



### 4 Breyting á aðalskipulagi

Í kafla 4.3. breytist stærð og nýtingarhlutfall fyrir S8 í töflunni fyrir verslun og þjónustu, sjá eftirfarandi:

<i>Svæði verslunar- og þjónustu</i>	<i>Tilvísun í sveitarfélagsupprátt</i>	<i>Stærð (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Nýtingarhlutfall</i>
Varmaland- gisti- og veitingarekstur	S8	8531	0,81

Í kafla 4.1 breytist stærð Í4 í töflunni fyrir íbúðasvæði í dreifbýli, sjá eftirfarandi:

<i>Íbúðasvæði</i>	<i>Stærð (HA)</i>	<i>Tilvísun í sveitarfélagsupprátt</i>
Varmaland	3,0	Í4

### 5 Tengsl við Landsskipulagsstefnu 2015-2026

Í Landsskipulagsstefnu er lögð áhersla á að beina vexti að þeim kjörnum sem fyrir eru.

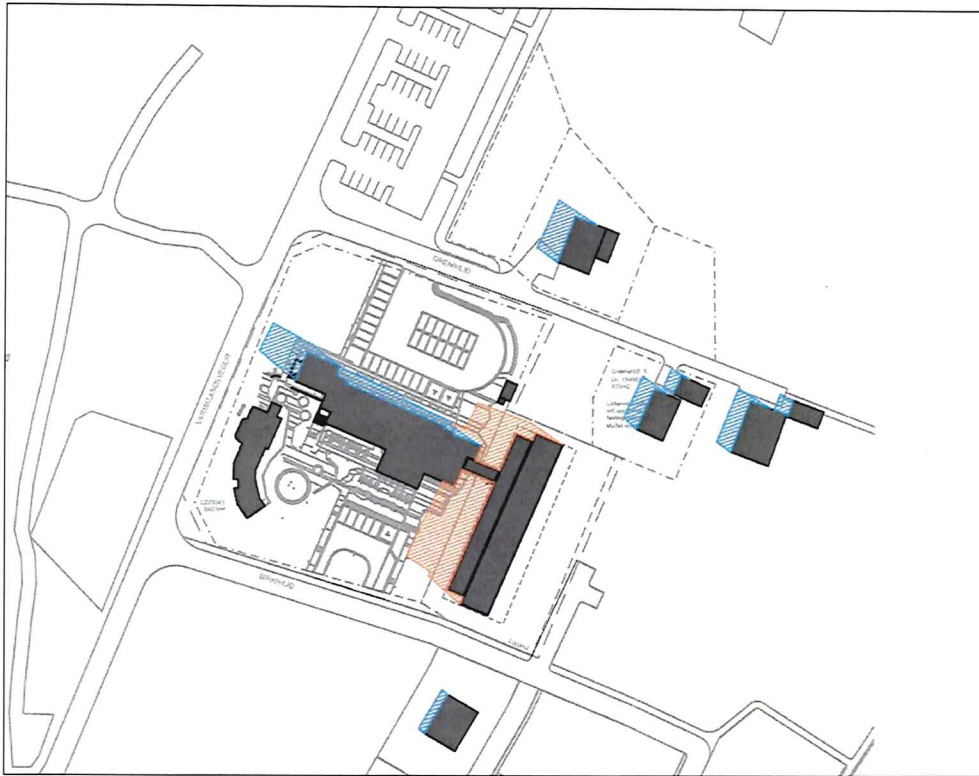
#### 2.4.1 Ferðaþjónusta á grunni sérstöðu og umhverfisgæða

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.

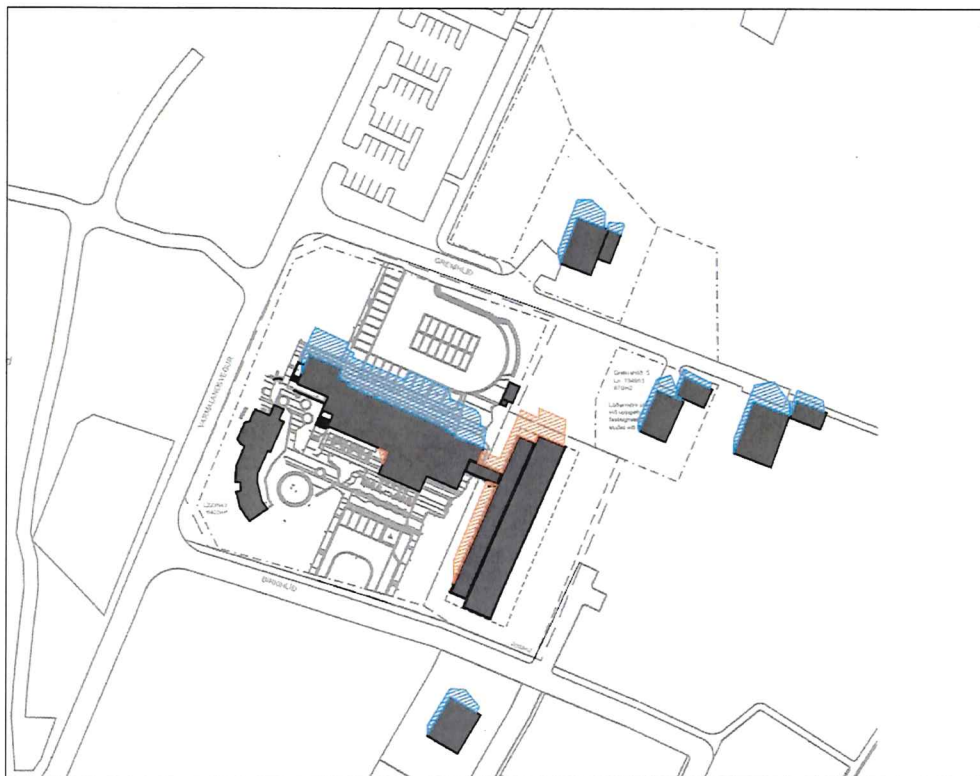
### 6 Áhrifamat

Gera má ráð fyrir að megináhrif af tillögunni verði mögulegt skuggavarp á nærumhverfi hótelsins en útfærsla í deiliskipulagi og hönnun á stækkun hótelsins skal tryggja það að ekki verði um verulega mikil áhrif að ræða. Önnur áhrif eru talin verða óveruleg.

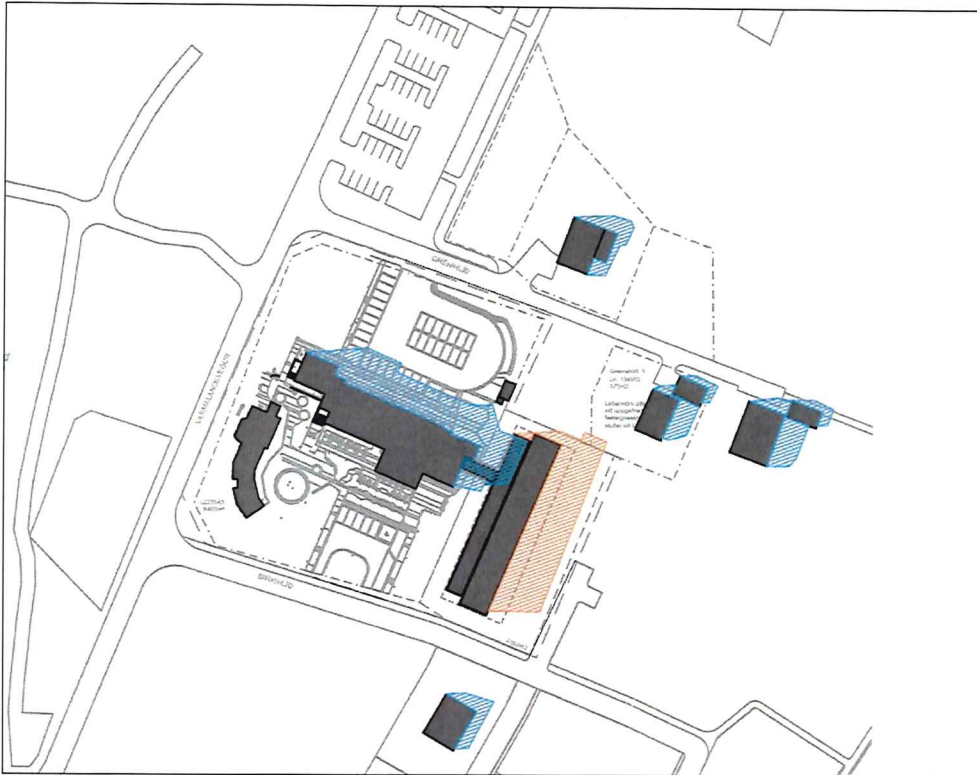
Eftirfarandi myndir eru skýringarmyndir með mögulegu skuggavarp miðað við 3.hæða viðbyggingu með tengibyggingu við núverandi hótél. Blátt er núverandi, appelsínugult það sem bætist við.



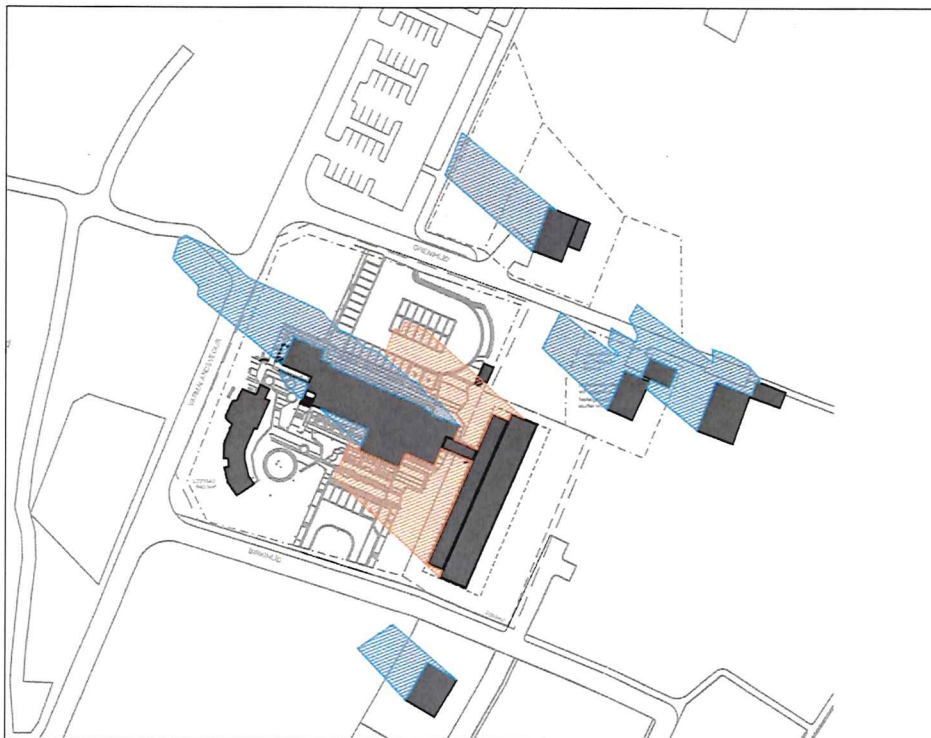
SUMARSÓLSTÖÐUR 21.06.2023 KI. 09.00



SUMARSÓLSTÖÐUR 21.06.2023 KI. 12.00

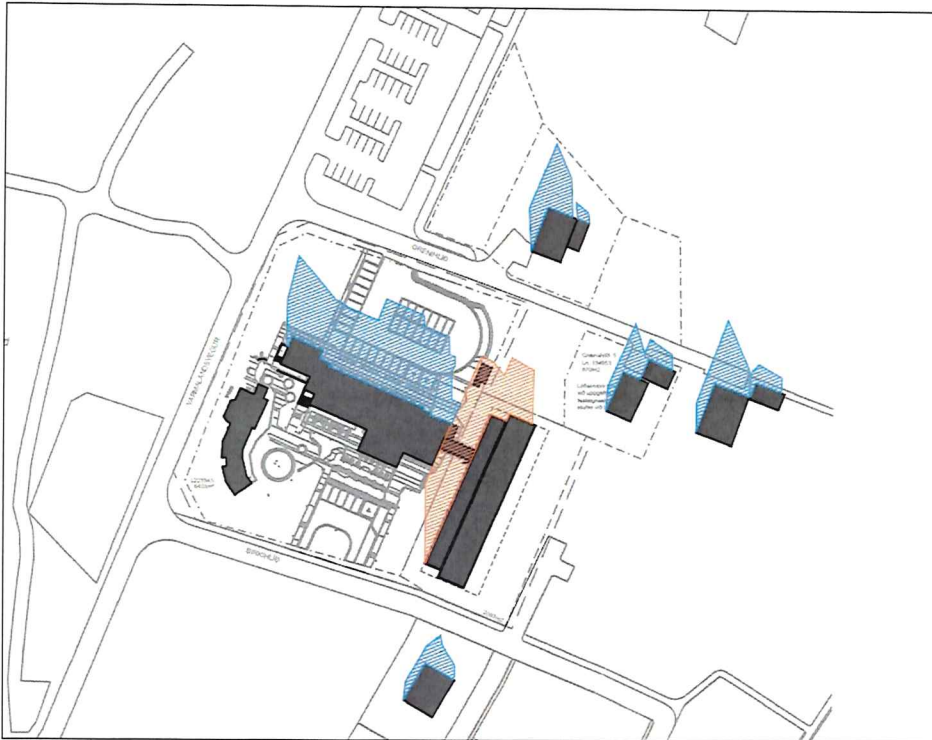


SUMARSÓLSTÖÐUR 21.06.2023 KI. 17.00

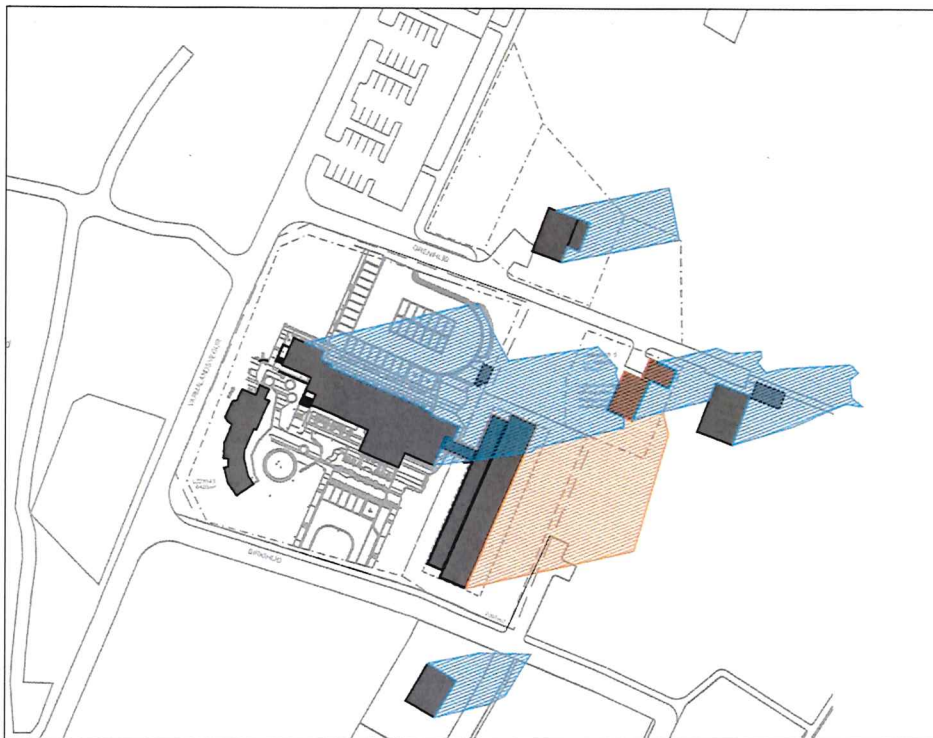


VOR- OG HAUSTJAFNDÆGUR  
20.03.2023 KI. 09.00 OG 23.09.2023 KI. 09.00





VOR- OG HAUSTJAFNDÆGUR  
20.03.2023 KL. 12.00 OG 23.09.2023 KL. 12.00



VOR- OG HAUSTJAFNDÆGUR  
20.03.2023 KL. 17.00 OG 23.09.2023 KL. 17.00

Samhliða vinnu við breytingu á aðalskipulagi er gerð breyting á deiliskipulagi í samræmi við aðalskipulagsbreytinguna, þ.e. að stækka verslunar og þjónustureit S8 og auka mögulegt byggingarmagn og minnka íbúðasvæðið Í4.


Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. málsgrein 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn Borgarbyggðar 13. júní 2024

Sveitarstjóri Borgarbyggðar [Signature]

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá 19. apríl 24 til 3. júní 24

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun [Signature]

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda \_\_\_\_\_

 Skipulagsstofnun

Mótt.: **23** júlí 2024

Málnr. \_\_\_\_\_

2023|1|004|1