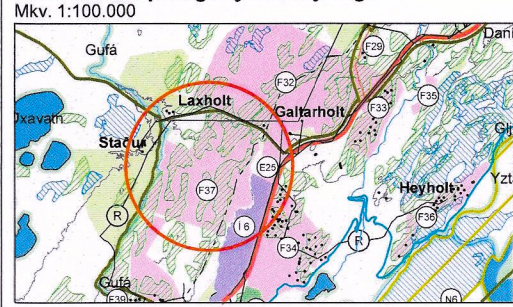
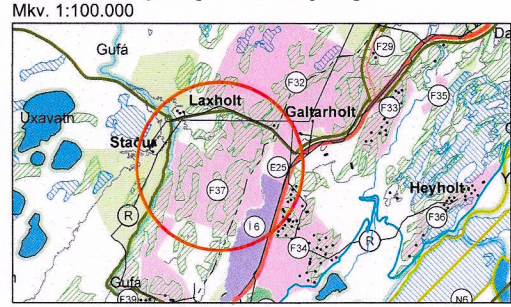




Hluti aðalskipulags fyrir breytingu



Hluti aðalskipulags eftir breytingu



**Skýringar - Landnotunarflokkar í aðalskipulagi**

- Óbyggð svæði
- Gott ræktanlegt land
- Vötn og vatnsföll
- Hverfisvernd - birkiskógar og kjarr
- Stofnvegur
- Reið- og gönguleiðir
- Rafveita
- Fristundabyggð
- Landbúnaður
- Hverfisvernd - flóar
- Helstu héraðsvegir
- Efnistökusvæði
- Fjarškipti - Sími

Lýsing á breytingu

Fristundabyggð F37, Eskiholt 1, í Aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022 er 153,3 ha svæði. Þessi breyting felur í sér að aflétta landnotkun frístundabyggðar á 8,2 ha svæði svo eftir stendur landbúnaðarland sem rennur þá saman við aðliggjandi landbúnaðarlandi, samkvæmt aðalskipulaginu flokkast allt land sem ekki hefur aðra landnotkun sem landbúnaðarland. Fristundabyggð F37 verður 145,1 ha að stærð eftir breytingu og landbúnaðarsvæðið stækkar að sama skapi um þessa 8,2 ha. Breytingin flokkast sem óveruleg breyting sbr. 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Forsendur

Til stendur að byggja upp frístundabyggð á svæði F37, Eskiholtsskógi í samræmi við Aðalskipulag Borgarbyggðar 2010-2022. Í jaðri þessarar byggðar er vilji til að reisa íbúðarhús á fimm lóðum og því þarf að aflétta frístundabyggð á því svæði svo eftir standi landbúnaðarland. Það er í fullu samræmi við breytingu á landbúnaðarkafila Aðalskipulags Borgarbyggðar sem tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda í febrúar 2024. Einn megin tilgangur þessarar breytingar er að greiða fyrir þeim sem kjósa að búa í dreifbýlinu án þess að stunda búskap. Gott ræktanlegt land skerðist ekki við þessa breytingu.

Aðrar skipulagsáætlanir

Ekkert deiliskipulag er í gildi á svæðinu en það verður lagt fram samhlíða þessari tillögu að óverulegri breytingu á aðalskipulagi. Breyting var gerð á landbúnaðarkafila Aðalskipulags Borgarbyggðar 2010-2022 sem tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda 9. febrúar 2024. Í þeirri breytingu er lögð áhersla á að landbúnaður sé áfram stundaður í Borgarbyggð og að gott ræktanlegt land sé áfram nýtt til matvælaframleiðslu en einnig að greiða fyrir þeim sem kjósa að búa í dreifbýlinu án þess að stunda landbúnað eða aðra atvinnustarfssemi. Betri samgöngur og fjarskipti svo sem ljósleiðari hafa ornað möguleika fyrir fólk að stunda sína atvinnu á landsbyggðinni. Því vill sveitarfélagið með þeirri breytingu stuðla að uppbyggingu í dreifbýli og þar með fjölgun íbúa í sveitafélaginu.

Fyrirhugaðar fimm íbúðarlóðir á landbúnaðarlandi eru í samræmi við töflu 3 er varðar byggingarheimildir sbr. breytingu á landbúnaðarkafila Aðalskipulags Borgarbyggðar 2010-2022. Samkvæmt þeirri töflu falla lóðirnar undir íbúðarlóðir sem eru 1-5 ha að stærð þar sem lóðirnar eru 1,3 - 2 ha að stærð. Í samræmi við byggingarheimildir sem gefnar eru í töflunni fyrir þessar landstærðir er hámarks byggingarmagn fyrir hverja lóð 750 m<sup>2</sup> og heimilt sé að byggja eitt íbúðarhús og aðrar byggingar, s.s frístundahús, bílskúr, gestahús, geymslu, skemmu, gróðurhús eða gripahús. Einnig kemur fram að lóðir geta verið samliggjandi og hægt er að það skoði það í hverju tilfalli fyrir sig, m.a. út frá því hvort að unnt sé að halda í dreifbýlisfirbrigð. Nánari útfærsla á byggingarheimildum fyrir íbúðarlóðirnar eru útfærðar í deiliskipulagstillögu. Talið er að lóðirnar fylgi stefnu aðalskipulags þar sem að íbúðarlóðirnar í Eskiholtsskógi eru við aðkomuleið inn í frístundabyggðina og ekki sé um eiginlega götu að ræða. Verið er að nýta þá innviði, eins og veg og lagfir, sem farið verður í vegna frístundabyggðarinnar. Ekki verður sett götulyking eða gangstettir á umræddan vegspotta. Fjarlægð á milli íbúðarhúsa er töluverð, þau í kjarri vöxnu landi og stærðir lóða í samræmi við stefnu aðalskipulags þannig að ekki er um eiginlega götumynd að ræða og því unnt að halda í dreifbýlisfirbrigð eins og stefna aðalskipulags kveður á um.

Vernd

Svæðið sem breytingin nær til er kjarri vaxinn ás, svo ekki er um gott ræktanlegt land að ræða. Svæðið er að hluta til undir hverfisvernd birkiskóga samkvæmt Aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022 og gilda þar því sérstök ákvæði án þess að um lögförlega friðun sé að ræða. Leggja þarf áherslu á að hafa framkvæmdum þannig að náttúruleg vistkerfi raskist sem minnst og að mótvægisáðgerðum verði beitt þar sem það er hægt. Nánari útfærsla á mótvægisáðgerðum verða útfærðar í deiliskipulagstillögu t.d. með því að gróðursetja sambærilega miklum skógi og raskað er, gróðursetja birki annarsstaðar á lóðum, gróðursetja á skilgreindum opnum svæðum eða innan sveitarfélagsins í samráði við Land og skóg.

Samkvæmt kortagrunni Skógræktarinnar, *Náttúrulegt birki á Íslandi* (Skógræktin, e.d.) er skilgreindur birkiskógur á skipulagssvæðinu sem flokkast sem náttúruskógur, samkvæmt lögum um skóga og skógrækt nr. 33/2019, markmið laganna er að vernda og endurheimta náttúruskóga. Engar þekktar fornminjar eru á svæðinu en í 2. mgr. 24. gr. laga um menningarmínjar nr. 80/2012 segir: „Ef fornminjar sem áður voru óunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun svo skera megj úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megj fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.“

Umhverfisáhrif

Áhrif þessarar breytingar á vistkerfi svæðisins eru lítil sem engin þar sem eina breytingin er sú að þarna verða reist íbúðarhús í stað frístundahúsa. Samfélagsleg áhrif eru jákvæð, svæðið er í nálægð við innviði sveitafélagsins svo sem Laxholtsveg og ljósleiðara. Einnig eru jákvætt fyrir samfélagið að fjölga íbúum sveitafélagsins, nýta nálæga þjónustu og leggja sitt af mörkum til samfélagsins.

Breytingar á greinargerð Aðalskipulags Borgarbyggðar 2010-2022

Breyting er gerð á töflunni „Skilgreind svæði“ í kafla 4.9 Frístundabyggðarsvæði á bls. 40.

FYRIR BREYTINGU

SKILGREIND SVÆÐI	STÆRÐ		TILVÍSUN
	JÖRD	(HA)	
Eskiholt 1	153,3		F37

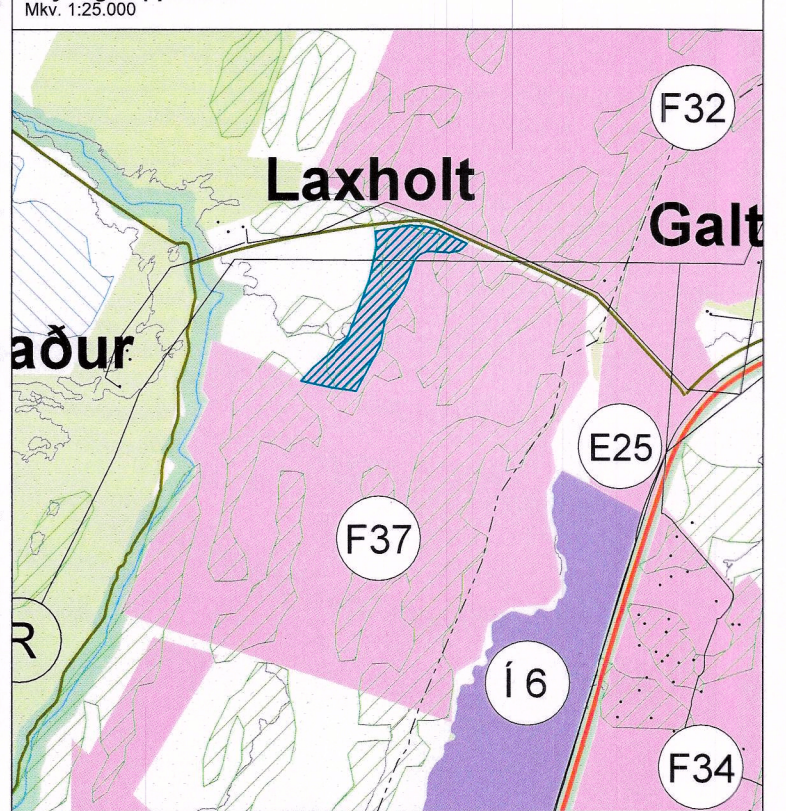
EFTIR BREYTINGU

SKILGREIND SVÆÐI	STÆRÐ		TILVÍSUN
	JÖRD	(HA)	
Eskiholt 1	145,1		F37

Heimildir

Landlínur (2010). Aðalskipulag Borgarbyggðar 2010-2022. Skipulagsstofnun (2016). Óveruleg breyting á aðalskipulagi. Gátlisti fyrir mat á því hvort breyting geti talist óveruleg skv. 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga. [https://www.skipulag.is/media/pdf-skjol/Ov-br\\_gatlisti\\_jan\\_2016\\_lokad.docx](https://www.skipulag.is/media/pdf-skjol/Ov-br_gatlisti_jan_2016_lokad.docx)  
Skógræktin (e.d.). Náttúrulegt birki á Íslandi. <https://iceforests.service.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=de3bbce4966b4290847ba4e0c87d3f3>

Skýringaruppdráttur

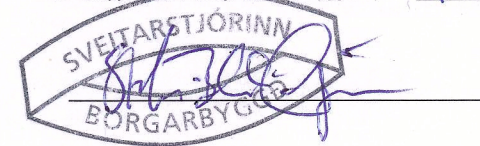


**Skýringar**

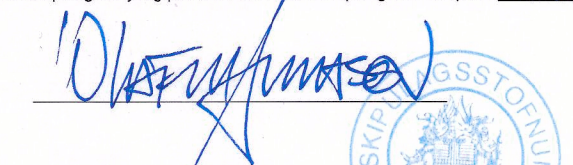
- F37 Fristundabyggð
- Hverfisvernd - birkiskógar og kjarr
- Landbúnaður
- Fristundabyggð aflétt

SAMÞYKKT OG STAÐFESTING

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Sveitarstjórn Borgarbyggðar þann 19.08.2024



Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann 9.10.2024



AFLÉTTING FRÍSTUNDABYGGÐAR AÐ HLUTA Í ESKIHOLTSSKÓGI ÓVERULEG BREYTING Á AÐALSKIPULAGI BORGARBYGGÐAR 2010-2022



Mælikvarði	Dagsetning	Verkheiti	Skráarheiti	Uppdráttur
1:100.000 (A3)	22.05.2024 07.08.2024	a406-Eskiholtsskógur	a406-Eskiholtsskógur.dgn	MLÓ, VP

Borgarbraut 61, 310 Borgarnes - sími 4351254  
landlinur@landlinur.is - www.landlinur.is

Sigbjörg Ósk Áskelsdóttir  
Landslagsarkitekt FÍLA

GÁTLISTI FYRIR MAT Á ÞVI HVORT BREYTING GETI TALIST ÓVERULEG SKV. 2. MGR. 36. GR. SKIPULAGSLAGA

1. Hefur tillagan verulegar breytingar á landnotkun í för með sér?

	Já	Nei	Óljóst	
a. Vikur tillagan verulega frá meginstefnu aðalskipulagsins?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Nei. Þessi breyting er í fullu samræmi við breytingu á landbúnaðarkafila aðalskipulags Borgarbyggðar sem tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda í febrúar 2024. Ein megin forsenda fyrir þeirri breytingu er að greiða fyrir uppbyggingu íbúðarhúsnæðis í tengslum við innviði sveitafélagsins.
b. Er ný landnotunarskilgreining annarseðlis eða samræmist illa núverandi ástandi eða skilgreindri landnotkun á svæðinu? Til dæmis áform um athafna- eða iðnaðarsvæði á óbyggðu landi.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Nei. Breytingin samræmist mjög vel núverandi landnotkun á svæðinu, um er að ræða afléttingu frístundabyggðar á 8,2 ha svæði á mörkum frístundabyggðar og landbúnaðarsvæðis.
c. Eykst umfang landnýtingar verulega umfram það sem fyrir er eða fyrirhugað samkvæmt skipulagi? Til dæmis áform um verulega aukningu á byggingarmagni eða starfsemi.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Nei. Umfang landnýtingar eykst ekki, byggð verða íbúðarhús í stað frístundahúsa svo byggingarmagn hverrar lóðar fyrir sig eykst en að sama skapi eru lóðirnar færri svo í raun er breytingin til minnkunar á byggingarmagni.
d. Nýtur svæðið verndar svo sem vegna náttúru- og/eða menningarmínja?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Já. Svæðið fellur undir hverfisvernd birkiskóga í Aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022. Einnig flokkast birkiskógurinn á svæðinu sem náttúruskógur.

2. Hefur tillagan áhrif á stórt svæði?

	Já	Nei	Óljóst	
a. Er stækkun reits eða landfræðilegt umfang nýs landnotunarreits verulegt? Sem viðmið má almennt líta á 3 ha sem verulega breytingu, þótt það sé háð mati hverju sinni.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Óljóst. Um er að ræða 8,2 ha svæði þar sem frístundabyggð verður aflétt, það er þó mjög lítil hluti frístundabyggðarinnar í heild.
b. Felur tillagan í sér ákvæði um byggingarmagn eða starfsemi sem hefur áhrif á stórt svæði?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Nei. Ekki er um neina starfsemi að ræða á lóðunum og byggingarmagn mun ekki hafa áhrif á stærra svæði en ef frístundahús væru reist á svæðinu.
c. Er tillagan, líkleg til að hafa veruleg áhrif innan og/eða fyrir utan skipulagssvæðið? Getur til dæmis varðað umhverfisáhrif svo sem af völdum loftmengunar eða að fyrirhuguð uppbygging hafi áhrif á sambærilega landnotkun/landnýtingu annarsstaðar í sveitarfélaginu eða bein áhrif á aðliggjandi svæði.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Nei. Breytingin hefur ekki áhrif á önnur svæði, breytingin innan svæðisins er aðeins sú að íbúðarhús verða reist í stað frístundahúsa.

3. Hefur tillagan mikil áhrif á einstaka aðila?

	Já	Nei	Óljóst	
a. Er breytt landnotkun eða landnýting samkvæmt tillögunni líkleg til að hafa mikil áhrif á einstaka aðila, svo sem vegna hávaða, lyktar, titrings, ryks, ásýndar eða umferðar?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Nei, engin atvinnustarfssemi er fyrirhuguð á svæðinu.
b. Leiðir breytt landnotkun til þess að verðmæti eða hagnýting fasteignar skerðist umfram það sem vænta má miðað við óbreytta landnýtingu eða óbreytt skipulag?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Nei, engar fasteignir eru á svæðinu.