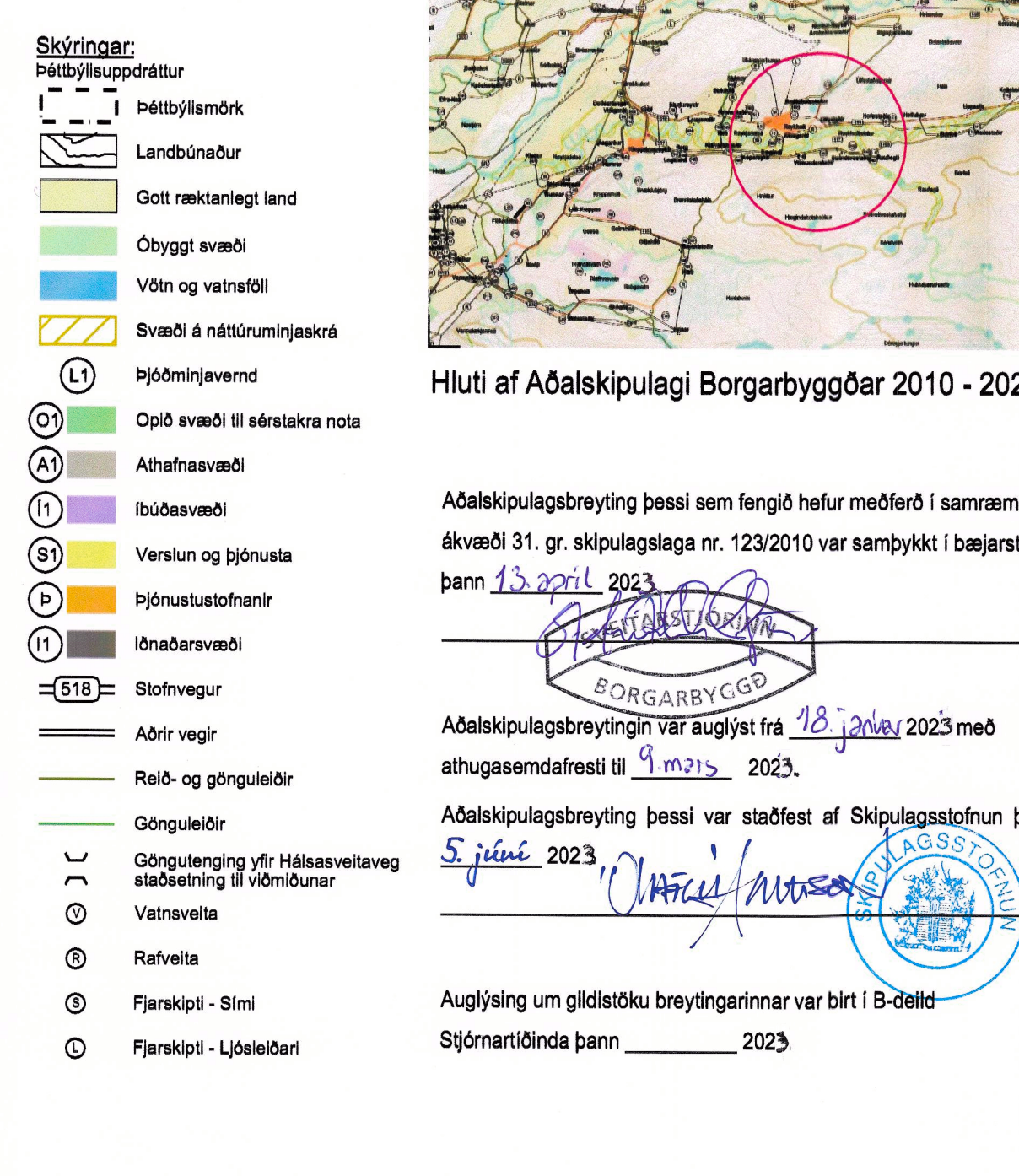
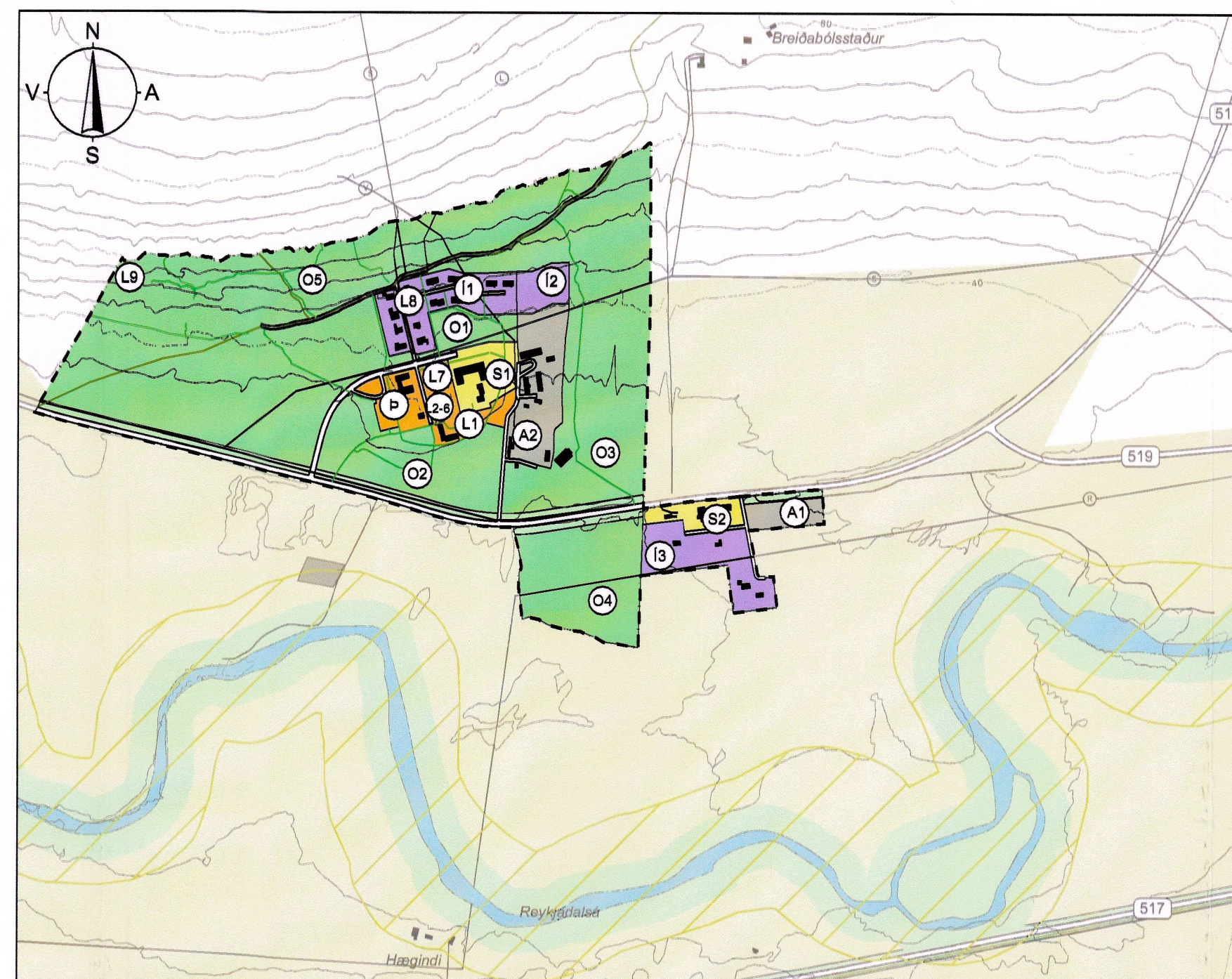
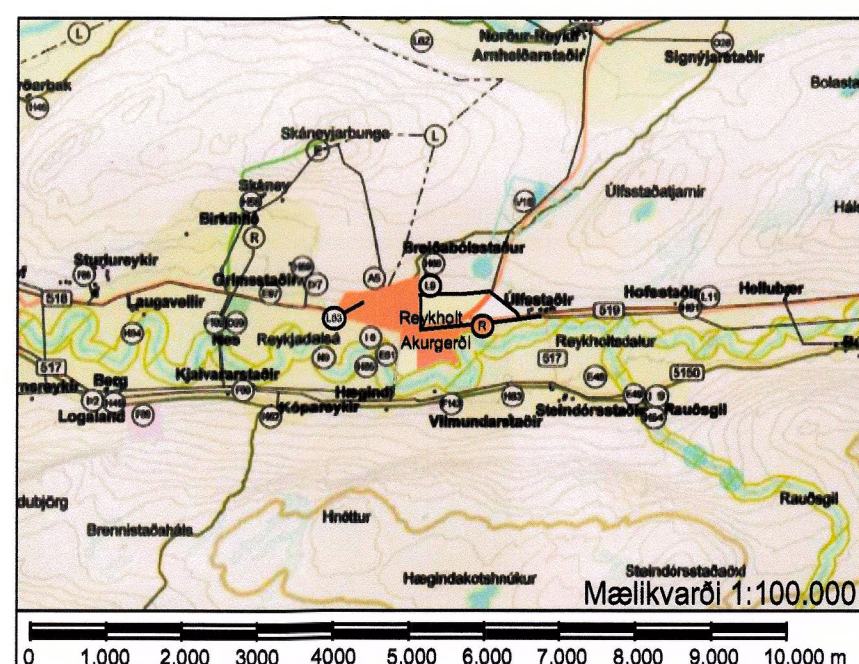
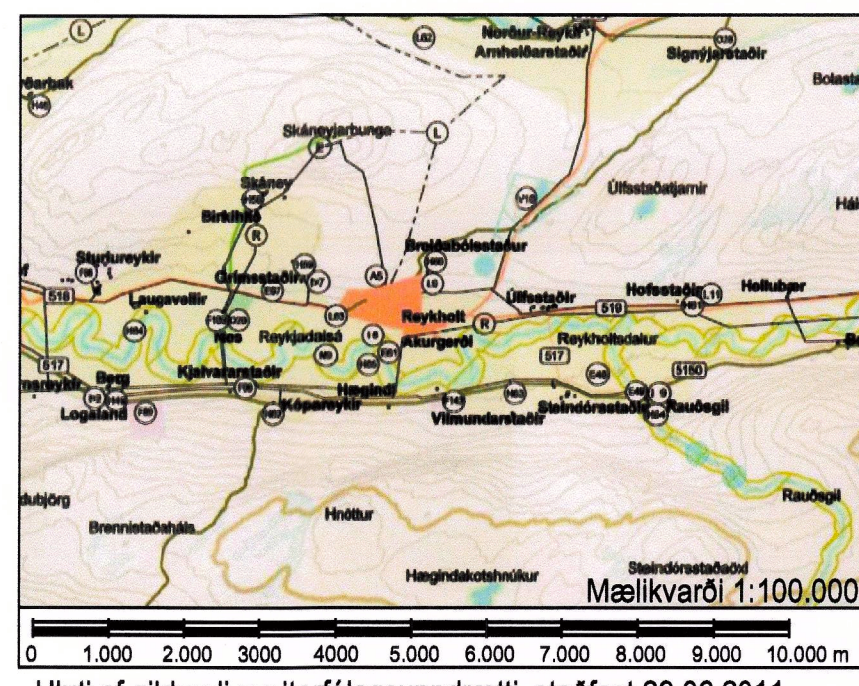


BREYTING Á LANDNOTKUN Í LANDI BREIÐABÓLSSTAÐAR 2

AÐALSKIPULAGSBREYTING, ÞÉTTBYLISUPPDRÁTTUR REYKHOLT



Tillaga að breytingu á aðalskipulagi sbr. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010
Fyrirhugað er að breyta Aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010 - 2022, þ.e. breyta landnotkun 26,3 ha. svæðis í landi Breiðabólstaðar 2 í Reykhóltsdal í íbúðarsvæði. Breytingin mun taka til 35,0 ha. svæðis. Núverandi landnotkun svæðisins er skilgreind sem gott ræktanlegt land (landbúnaðarsvæði (L1)) og athafnasvæði (A1). Ástæða breytingar er að skortur er á íbúðarlóðum nærri þéttbýli Reykhólts. Fyrirhugað er að stækka núverandi íbúðarsvæði (Ib3) sem er 2,3 ha. um 26,3 ha. sem verður 28,6 ha. að stærð. Með fyrirhugaðri breytingu munu þéttbýlisvæði Reykhólts stækka sem nemur umræddu svæði.

Til stendur að vinna tillögu að deiliskipulagi fyrir svæðið en svæðið hefur ekki verið deiliskipulag áður. Jörðin Breiðabólstaður 2 liggur í Reykhóltsdal suðaustan við Reykholt og er um 50 ha að stærð. Skipulagsvæðið afmörkuð af vegi 518 og 519 til norðurs, til suðurs af Reykjadalssá og skurðum til austurs og vesturs. Aðkoma í dag er frá þjóðvegi 518. Landið hallar til suðurs og er nærri óskipt en ein lóð er afmörkuð á jörðinni. Lítið hefur verið hrfólað við landslaginu, að undanskildu byggðu svæði við þjóðveginn. Svæðið einkennist af melkötum, flákum og myrlendi. Skráning á fuglalíf liggur fyrir innan skipulagssvæðisins sem unnin var af Náttúrustofu Vesturlands ásamt fornleifaskráningu sem unnin var af VG-Fornleifarannsóknunum.

Háspennuleið (R) hefur verið uppfærð á þéttbýlisuppdrætti samkv. gögnum frá RARIK (30.05.2022). Á kortavefsjá frá Náttúrufræðistofnun Íslands er staðsettur hver í landi Breiðabólstaðar 2, sýst við Reykjadalssá en engin ummerki er um svo hafi verið. Það hefur verið staðfest af Náttúrufræðistofnun að hnitin fyrir punktin 3058, Hæginde séu ónákvæm og ekki á réttum stað. Samkv. skýrslu Helga Torfasonar (2003) og skýrslu Orkusstofnunar er eingering um tvo jarðhitastaði að ræða á þessu svæði, Reykholt og Hæginde. Á Vefsíðu Orkusstofnunar má finna rétta staðsetningu á hverjum sem er í um 320 metra fjarlægð frá röngum punkti.

Uppbyggingin fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021 og í deiliskipulagstillögunni mun fylgja greinargerð þar sem gerð verður ítarlega grein fyrir umhverfisáhrifum skipulagstillaganna. Stefnt er að því að deiliskipulagstillagan verði efnivíður í tilkynningu framkvæmda eða vegna mats á umhverfisáhrifum framkvæmdarinnar en Skipulagsstofnun mun taka ákvörðun um hvort framkvæmdin skuli háð mati samkvæmt lögum.

Tengsi breytingarinnar við aðrar skipulagsáætlanir
Landsskipulagsáætlun
Fyrirhugaðar breytingar samræmast Landsskipulagsáætlun 2015-2026.
Í kafla 2.1 segir m.a.:
"Skipulag landnotkunar stýðir við búsetu og samfélag í dreifbýli með langtímalínu um ráðstöfun lands til nýtingar og varnar og samþættri stefnu um byggðarþróun í þéttbýli og dreifbýli
Markmiðið með því er að tryggja vöxt og viðgang meginjarna í hverjum landshluta sem staðið geta undir fjölbreytri þjónustu og boðið upp á þau lífsæði sem nútímasamfélag gerir kröfur um."
Í kafla 3.2 segir m.a.:
"Stefnt er að þéttbýlu byggðar með því m.a. að skilgreina vaxtaráhrif þéttbýlisstaða og standa á þann hátt vaxa um verðmat náttúruverndar og landbúnaðarland. Lögð er áhersla á að blanda atvinnustarfsemi og tengja hana íbúðarbyggð, stytta vegalengdir vegna daglegra atvinnu og lækka þannig kostnað samfélagsins vegna innviða, svo sem gæta og veltuherfa
Hin almenna áhersla er á að vexti byggðar verði beint í núverandi þéttbýli, ásamt eðlilegu svigrúmi til uppbyggingar nýrra íbúða í dreifbýli til að stýða nærsamfélag og landnýtingu á viðkomandi svæði. Í skipulagi jafnt minni sem stærri þéttbýlisstaða felst áskorunin einnig í að fella nýja byggð að því sem fyrir er og að staðsetning og fyrirkomulag nýrrar uppbyggingar og þjónustu styrki bæjarbrag og þá starfsemi og samfélag sem fyrir er."
Aðalskipulag
Í gildandi Aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022 er lögð skipulagsáætlun fyrir Reykholt og þar segir m.a.:
"Reykholt, er skilgreindur sem þéttbýli í aðalskipulagsáætluninni sökum fyrirhugaðrar uppbyggingar þar, en hin mun hækka tölu íbúa yfir víðmiðunarmörk. Í aðalskipulagsáætlun er mörkuð stefna fyrir framtíðaruppbyggingu hvers þéttbýlisjarna í samhljómi við sérstöðu hvers þeirra og meginmarkmið áætlunarinnar.
Áfram verði stuðlað að uppbyggingu Reykhólts sem miðstöðvar fræða og rannsóka. Gert er ráð fyrir aukinni uppbyggingu íbúðarsvæðis. Í aðalskipulagsáætlun er gert ráð fyrir áframhaldandi uppbyggingu og fjölskiðingun í þéttbýlisjarnanum. Þrjú íbúðarsvæði eru skilgreind í (1, 2 og 3)."
Í kafla 4.25, í greinargerð aðalskipulagsins eru upplýsingar um nýtingarhlutfall einstakra svæða, eins og fram kemur í eftirfarandi töflu.

4.25 Reykholt - skipulagsáætlun

SKILGREIND SVÆÐI

LANDNÝTING	STADSETNING	STÆRÐ (HA)	NÝTINGARHLUTFALL	ÞÉTTBÝLISUPPDRÁTT
Íbúðarsvæði	Í brekkunni norðan við skólann	2,5	0,3	1
Íbúðarsvæði	Nytt hverfi framhald af 1	0,8	0,3	12
Íbúðarsvæði	Sunnan Reykjadalssávegur	2,3	0,06	13
Opilð svæði til sérstakra nota	Útivistarsvæði	1,1	Ekkí reiknað	01
Opilð svæði til sérstakra nota	Útivistarsvæði	4,5	Ekkí reiknað	02
Opilð svæði til sérstakra nota	Hesthúsasvæði	6,9	Ekkí reiknað	03
Opilð svæði til sérstakra nota	Útivistarsvæði	4,6	Ekkí reiknað	04
Opilð svæði til sérstakra nota	Skógræktarsvæði	27,4	Ekkí reiknað	05
Verslun og þjónusta	Hótel	1,4	0,26	51
Verslun og þjónusta	Verslun og bensínstala	0,9	0,35	52
Svæði fyrir þjónustustofnanir	Kirkja, Snorrastofa, Reykholtskóli	2,5	0,16	Þ
Athafnasvæði	Sunnan Reykjadalssávegur	0,7	0,27	A1
Athafnasvæði	Borhola - Heitt vatn	Ekkí reiknað	Ekkí reiknað	A2
Þjóðminjaværd	Snorralaus	Ekkí reiknað	Ekkí reiknað	L1
Þjóðminjaværd	Lögretta, Sturlungareitur, virki, bæjarstaði, kirkjuleifar	Ekkí reiknað	Ekkí reiknað	L2 - L6
Þjóðminjaværd	Reykholtskirkja	Ekkí reiknað	Ekkí reiknað	L7
Þjóðminjaværd	Lel far af úthúsi	Ekkí reiknað	Ekkí reiknað	L8
Þjóðminjaværd	Grjótagata	Ekkí reiknað	Ekkí reiknað	L9

Í upphafi skipulagsferlisins kom tillaga að íbúðarsvæði (14) að stærð 2,5 ha sunnan vegar (austan við íbúðarsvæði 13). Hætt var við þau áform þar sem þau þykja ekki samræmast íbúðarjafni.

Með breytingu aðalskipulagsins er verið að stuðla að þeim möguleika að leggja fram heildstætt deiliskipulag fyrir framtíðar íbúðarbyggð sem hætt var við þegar gildandi aðalskipulag var unnið.

Fyrirhugað deiliskipulag
Stefnt er að því að skipuleggja 28,6 ha íbúðarbyggð á skipulagsvæðinu. Gert ráð fyrir einbýlis-, þar- og raðhúsum á ca. 98 lóðum. Auk 1 lóðar fyrir verslun og þjónustu (S2) á þegar skilgreindum reit á aðalskipulagi. Í deiliskipulagstillögu verða settir skilmálar sem lúta að ásynd svæðisins og lögð verður áhersla á að byggingar, vegir, aðkomur, göngustígar og önnur mannvirki falli vel að náttúru svæðisins. Hönnun bygginga mun miða að því að þær falli sem best að landslaginu og náttúrulegu umhverfi í tengslum við Reykjadalssá. Stærð lóða er frá 600 - 4500 m². Á hverri lóð er afmarkaður byggingarreitir og skulu allar byggingar vera staðsettar innan hans. Hámarksstærð bygginga er 4 - 7 metrar sem samsvarar 1 - 2 hæðum. Lágmarksfjarlægð bygginga að bókum Reykjadalssár eru 100 metrar.

Áfangaskipting og framkvæmdum á deiliskipulagsvæðinu verður skipt upp í nokkra áfanga til að mæta uppbyggingarþörf með vaxandi aðsókn samkvæmt samkomulagi á milli landeiganda og sveitarfélagsins. Hitaheita verður sótt úr borholu í landi Breiðabólstaðar 2. Leitast verður samninga við sveitarfélagið um sorphúð, Veltur um neyslunavirki og RARIK um raforku. Ljósleiðari er á svæðinu sem auðveldar fjarvinnu og fjarnám.

Aðgengi almennings meðfram Reykjadalssá verður óbreytt útrá gildandi ákvæðum í skipulagsreglugerð um skipulag við vötn, ár og sjó.

Forsenda og rökstuðningur fyrir breytingartillögu
Fyrirhugað breyting á landnotkun er í takti við þróun svæðisins og samræmist markmiðum aðalskipulags, þar sem höfnt sé til að þetta byggðina við Reykholt. Tillagan styrkir núverandi byggðarkjarna í Reykholti og þær uppbyggingarhugmyndir sem fram hafa komið hjá sveitarfélaginu og íbúum þess síðustu ár. Eftirspurn er eftir íbúðarlóðum í Reykholti og skv. vefsíðu Borgarbyggðar eru engar lausar lóðir. Landsvæðið sem færir undir íbúðarbyggð er skilgreint gott ræktanlegt land í aðalskipulagi. Þó skipulagsvæðið er að meirihluta gróð er miðbik þess upplásnir mjar. Aðrir hlutar svæðisins eru að mestu leyti graslendi, sums staðar mjög þyft, og á litlum svæðum er að finna deiglendi. Aðilgjandi svæði kringum Reykholt eru skilgreindir landnotkunarlokkar; sem gott ræktanlegt land eða opilð svæði til sérstakra nota. Þessi svæði eru gróðurvaxin ræktuð tún, skóglendi og menningarmínjar, ekki er æskilegt að taka þau undir uppbyggingu íbúðarbyggðar í Reykholti.

Fyrirhugað stækkan íbúðarbyggðar (13) mun hafa jákvæð félagsleg og hagran áhrif, þar sem þau bjóða upp á aukna nýtingu innviða. Verslanir með nauðsynjavör og eldneyni eru innan skipulagsvæðisins (13). Breiðabólstaður 2 er nálægt grunnþjónustu, s.s. skóla, leikskóla, almenningsgöngum og íbrötta- og útivistarsvæði. Grunn- og leikskóli eru á Kleppjárnreykjum (6,4 km), háskólar eru á Hvanneyri (30 km) og Bifrost (35 km) en menntaskóla, heilbrigðisþjónusta og stærri matvöruverslanir þarf að sækja til Borgarness (41 km) sem er um 32 mínúta akstur. Samgöngur er góðar og með bundnu sítlagi. Lagt er til að gerð verði göngu- og hjólasteiðing fyrir íbúa og gesti Reykhólts norðan við Hálsasveitarveg til að sækja þjónustu (smávöruverslun og bensínstöð) sem er nú þegar í landi Breiðabólstaðar 2. Staðsetning tengingar er til víðmiðunar á aðalskipulagsuppdrætti.

Ekki er talið að stækkan íbúðarbyggðar muni hafa neikvæð áhrif á yfirbragð núverandi byggðar í Reykholti. Breytingin mun þó hafa áhrif á náttúru svæðisins og núverandi ásynd þar sem landið er að mestu óbyggt. Íbúðarbyggð mun ekki vera á skilgreindu náttúruverndarsvæði við Reykjadalssá. Áætluð umferð frá íbúðarlóðunum hefur óveruleg áhrif og er ekki talin skapa óviðunandi umferðarlag á svæðinu. Með fjölbreyttu framboði af húsnæði í nálægð við þjónustu, menningu og útivist mun þéttbýlisjarninn í Reykholti styrkjast ásamt því að uppfylla bráða lóðþörf sveitarinnar. Stækkan og þróun þéttbýlis er þannig á kostnað góðs ræktanlegs land, en talið er að þau jákvæðu hagranu áhrif breytingar vegi þyngra í þessu samhengi.

Meðfram skipulagsvæðinu rennur Reykjadalssá. Reykjadalssá er á náttúruminjasvæði (nr. 204), m.a. vegna sviðumíðunar árinna sem er óvenju falleg og nálægra hvera. Í Aðalskipulagi Borgarbyggðar kemur fram að Reykjadalssá er "lagn, gróðurmikill á, sem heilt auð að vetrinum vegna hveravattins sem í hana rennur. Við ána eru vetrarstöðvar andfuga. Athylsiverður gróður og dýralíf á hverasvæði Deildartungu". Þess má geta að sunnan við skipulagsvæðið á bókum Reykjadalssár eru ekki vetrarstöðvar andfuga en þó við Reykjadalssá og fellur þau undir 62. gr. laga nr. 60/1013 um náttúruvernd. Með verndarsvæðum er átt við svæði þar sem eru vistgerðir eða jarðrinjar sem njóta sérstakrar varnar samkvæmt 61. gr. laga um náttúruvernd nr. 60/2013. Í Reykjadalssá er góð laxveiði og veitt er á 2 stangir út tímabilið sem nær frá 20. júní til 28. september, og leyflegt er að veilda með bæði flugu og maðki. Í deiliskipulagstillögunni er tekið tillit til vistgerða, minja og fuglalífs við staðsetningu mannvirkja og vegna. Umferð bíla verður styrð með skilgreindum vegum sem leiðir af sér minni utanvegaakstur og ein leið skilgreind að Reykjadalssá til að lágmarka rask á náttúru og dýralífi. Umferð fós verður beint á göngustiga meðfram götum og á skilgreindri náttúruleið.

Breyting aðalskipulags
Mörk þéttbýlisuppdráttar breytast, íbúðarsvæði 13 stækkar um 26,3 ha., athafnasvæði A1 fellur niður. Verslun og þjónusta S2 heit óbreytt og við bættis opilð svæði til sérstakra nota. Uppfært nýtingarhlutfall kemur fram í töflu hér að neðan.

4.25 Reykholt - skipulagsáætlun

SKILGREIND SVÆÐI

LANDNÝTING	STADSETNING	STÆRÐ (HA)	NÝTINGARHLUTFALL	TILVÍSUN
Íbúðarsvæði	Í brekkunni norðan við skólann	2,5	0,3	1
Íbúðarsvæði	Nytt hverfi framhald af 1	0,8	0,3	12
Íbúðarsvæði	Sunnan Reykjadalssávegur	28,6	0,3	13
Opilð svæði til sérstakra nota	Útivistarsvæði	1,1	Ekkí reiknað	01
Opilð svæði til sérstakra nota	Útivistarsvæði	4,5	Ekkí reiknað	02
Opilð svæði til sérstakra nota	Hesthúsasvæði	6,9	Ekkí reiknað	03
Opilð svæði til sérstakra nota	Útivistarsvæði	4,6	Ekkí reiknað	04
Opilð svæði til sérstakra nota	Skógræktarsvæði	27,4	Ekkí reiknað	05
Opilð svæði til sérstakra nota	Útivistarsvæði	1,4	Ekkí reiknað	06
Opilð svæði til sérstakra nota	Útivistarsvæði	2,1	Ekkí reiknað	07
Opilð svæði til sérstakra nota	Útivistarsvæði	1,2	Ekkí reiknað	08
Verslun og þjónusta	Hótel	1,4	0,26	S1
Verslun og þjónusta	Verslun og bensínstala	0,9	0,35	S2
Svæði fyrir þjónustustofnanir	Kirkja, Snorrastofa, Reykholtskóli	2,5	0,16	Þ
Athafnasvæði	Borhola - Heitt vatn	Ekkí reiknað	Ekkí reiknað	A2
Þjóðminjaværd	Snorralaus	Ekkí reiknað	Ekkí reiknað	L1
Þjóðminjaværd	Lögretta, Sturlungareitur, virki, bæjarstaði, kirkjuleifar	Ekkí reiknað	Ekkí reiknað	L2 - L6
Þjóðminjaværd	Reykholtskirkja	Ekkí reiknað	Ekkí reiknað	L7
Þjóðminjaværd	Lel far af úthúsi	Ekkí reiknað	Ekkí reiknað	L8
Þjóðminjaværd	Grjótagata	Ekkí reiknað	Ekkí reiknað	L9

Áhrif breytingar á umhverfi og samfélag - umhverfismat
Áætlun um uppbyggingu íbúðarbyggðar á skipulagsvæðinu getur haft í för með sér nokkur umhverfisáhrif á svæðinu, einkum á ásynd, landslag, dýralíf, samfélagsleg áhrif og loftslagsmarkmið. Leitast er við að draga úr umhverfisáhrifum framkvæmdanna eins og kostur er þannig að áhrif á gróðurfar, dýralíf og landslag séu sem minnst þar sem það er hluti af gæðum svæðisins. Neikvæð áhrif á þessa þætti og aðra má gera ráð fyrir að séu mest á framkvæmdatíma og einhver þegar svæðið er fullbyggt. Þar má nefna nærveru manna á fuglalíf. Með því að vanda frágang og takmarka jarðrask á varptímabilinu má halda neikvæðum áhrifum í lágmarki.

Ekki var farið í valkostagreiningu varðandi breytingu á Aðalskipulagi Borgarbyggðar þar sem aðeins var val um áframhaldandi uppbyggingu við núverandi íbúðarbyggð (13) á svæðinu eða núllkost. Áhrif áframhaldandi uppbyggingar verða neikvæð á ásynd og landslag en óveruleg á gróðurfar og náttúrfur þar sem landsvæðið sem færir undir íbúðarbyggð einkennist af melkötum, flákum og myrlendi og hefur ekki verið notaft sem beitland. Reykjadalssá liggur meðfram skipulagsvæðinu og í henni er góð laxveiði og tölvert er um vegslóða innan svæðis sem hafa verið notaðir af veiðifólki í gegnum árin. Með uppbyggingu vegna er hægt að koma í veg fyrir utanvegaakstur um svæðið. Uppbygging tekur tillit til gróðurfars og dýralífs og hefur óveruleg neikvæð áhrif á náttúrfur. Skilgreint náttúruverndarsvæði við Reykjadalssá er fyrir utan skipulagsvæðið. Haft var samband við Náttúrufræðistofnun Íslands og samkvæmt mati grasfræðinga þar er ekki þörf á frekari úttekt á gróðurfari svæðisins innan deiliskipulagsreitsins. Hins vegar var þörf á að skoða fuglalíf svæðisins og leggja mat á áhrif út fyrir deiliskipulagsvæðið þ.e.a.s. Reykhóltsá og bakka hennar. Náttúrustofa Vesturlands var fengin til að skoða fuglalíf í landi Breiðabólstaðar 2 og bendir til að nokkuð fuglalíf sé á svæðinu.

Níðurstöður úttekta á gróðurfari, fuglalífi, forminjum og samráð við umsagnaráðila gerir kleift að taka upplýsta ákvörðun um staðsetningu og umfang mannvirkja, þar sem tekið er tillit til umhverfisfissíðarmíða. Niðurstaða er sú að núll kostur er ekki í samræmi við stefnu Borgarbyggðar um uppbyggingu íbúðarbyggðar við þéttbýlisjarnann í Reykholti. Verði ekki af uppbyggingu þá er óbreytt ástand hvað varðar áhrif á umhverfisþætti. Ut frá niðurstöðum er því valið að ráðast á aðalskipulagsbreytingu og deiliskipulag þar sem umhverfisáhrif af þeim kosti eru talin hafa jákvæð samfélagsleg áhrif á þéttbýlisjarnann í Reykholti auk þess að vera hagkvæm í framkvæmd og vegi þyngra en núllkostur.

Skipulagsferli, kynning og samráð
Málsmeðferð er í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010 og skipulagsreglugerðar nr. 90/2013. Sveitarstjórn Borgarbyggðar samþykkti þann 10. febrúar 2022 að auglýsa sameiginlega skipulags- og matsýsingartillögu, að breytingu á aðalskipulagi fyrir íbúðarbyggð á Breiðabólstað 2 í Reykholti, Borgarbyggð. Skipulags- og matsýsingin vegna breytingar á aðalskipulagi og nýs deiliskipulags var auglýst 23. mars 2022 og almennings- og umsagnaráðilum gefinn frestur til að skila inn ábendingum til 10. apríl 2022. Lýsingin var send til umsagnar Skipulagsstofnunar, Umhverfisstofnunar, Minjastofnunar, Náttúrufræðistofnunar Íslands, Heilbrigðiseftirlits Vesturlands, Rarik, Slökkviliðs Borgarbyggðar, Veðurstofu Íslands, Vegagerðarinnar og aðilgjandi sveitarfélaga. Umsagnir bárust frá öllum umsagnaráðilum og brugðist við þeim athugasemdum. Engar athugasemdir bárust frá íbúum.

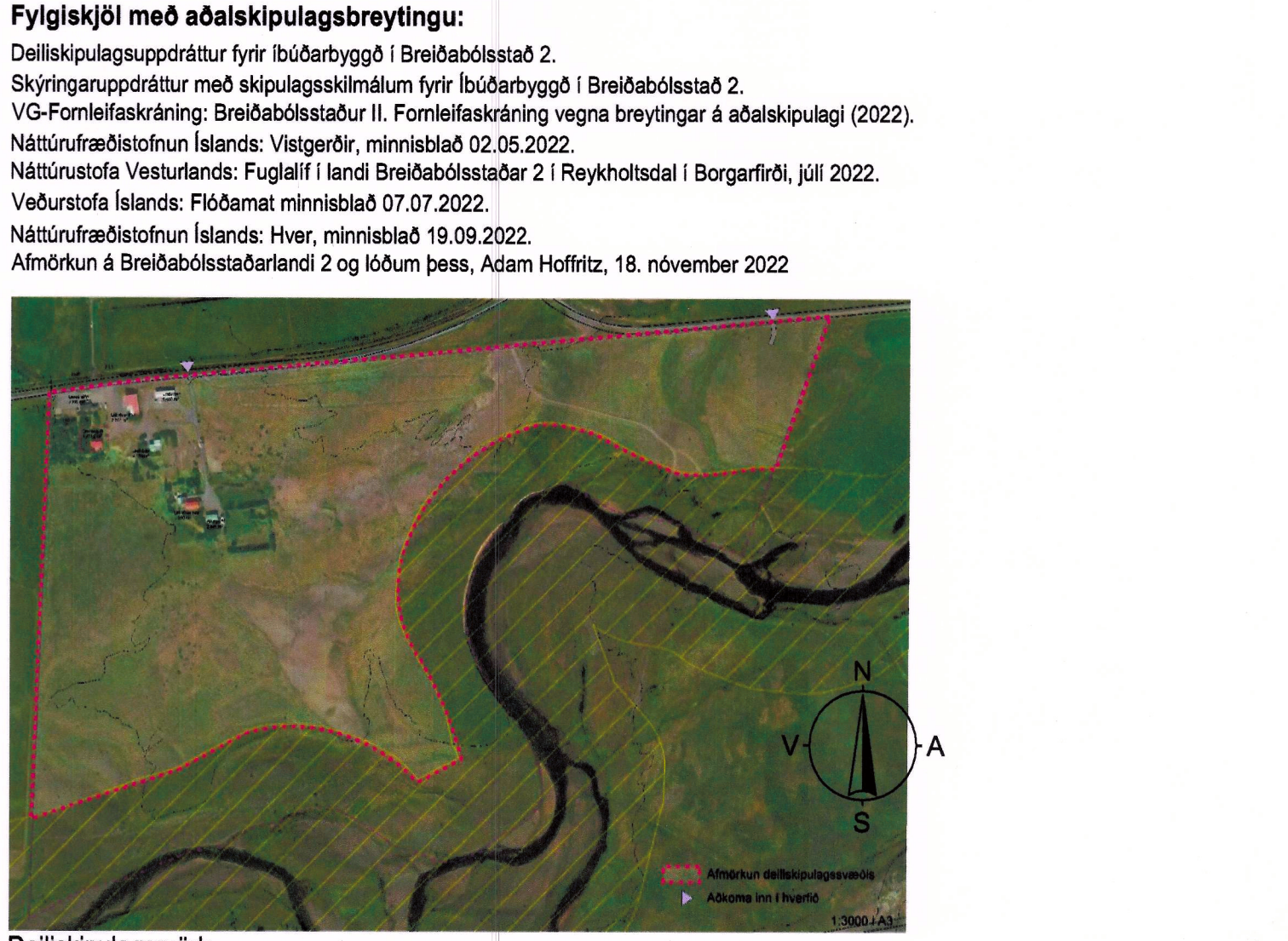
Tillaga að breytingu á aðalskipulagi og að nýju deiliskipulagi verða kynntar samhliða, á vinnslustigi og gefst þá tækifæri til að koma með athugasemdir og ábendingar, áður en tillagan fer í formlega auglýsingu. Athugasemdir sem kunna að berast við vinnslutillögu verða hafðar til hiðlósingur með tömun tillaga. Afmörkun skipulagsvæðis til austurs hefur breyrist lítillega.

Ákvörðun um lausn úr landbúnaðarnotum var tekin í bókun skipulags- og byggingarnefndar sem var svo í inngangi fyrir sveitarstjórnarfund nr. 233 þann 7.12.2022.

Umsagnir: Afgreiðsla 47. fundar skipulags- og byggingarnefndar: "Skipulags- og byggingarnefnd leggur til við sveitarstjórn að samþykka framlagða breytingu á landnotkun 35 ha svæðis í landi Breiðabólstaðar II skv. 5. gr. Jorðalaga nr. 81/2004. Nefndin leggur einnig til að sveitarstjórn samþykki til auglýsingar framlagða tillögu að breyttu aðalskipulagi sveitarfélagsins skv. 1. mgr. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að undangenginni athugun Skipulagsstofnunar. Ekki er talið að það land sem mun breyta um landnotkun sé stærra en þörf krefur né hafi áhrif á aðilaga landbúnaðarsvæði."
Bókun: "Sveitarstjórn samþykkir framlagða tillögu að breyttu aðalskipulagi sveitarfélagsins í landi Breiðabólstaðar II skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga, sem auglýst verði skv. 1. mgr. 31. gr. sömu laga og undangenginni samþykkt Skipulagsstofnunar. Samþykkt samhliða."
Tillögu verða því næst auglýstar samhliða fyrir almennings- og sendar umsagnaráðilum. Athugasemdafrestur skal að lágmarki vera sex vikur. Athugasemdamun sem kunna að berast verður svarað og gerð grein fyrir viðbrögðum sveitarstjórnar við þeim.

Að lokinni umfjöllun í sveitarstjórn og athugun Skipulagsstofnunar verða samþykktir skipulagstillaganna auglýstir í B-Dæld Stjórnartíðinda.

Fylgiskjöl með aðalskipulagsbreytingu:
Deiliskipulagsuppdráttur fyrir íbúðarbyggð í Breiðabólstað 2.
Skýringaruppdráttur með skipulagskilmálum fyrir íbúðarbyggð í Breiðabólstað 2.
VG-Fornleifaskráning: Breiðabólstaður II. Fornleifaskráning vegna breytingar á aðalskipulagi (2022).
Náttúrufræðistofnun Íslands: Vistgerð, minnisblað 02.05.2022.
Náttúrustofa Vesturlands: Fuglalíf í landi Breiðabólstaðar 2 í Reykhóltsdal í Borgarfirði, júlí 2022.
Veðurstofa Íslands: Flóðamat minnisblað 07.07.2022.
Náttúrufræðistofnun Íslands: Hvar, minnisblað 19.09.2022.
Afmörkun á Breiðabólstaðarlandi 2 og lóðum þess, Adam Hoffritz, 18. nóvember 2022



BORGARBYGGÐ

Aðalskipulagsbreyting á landnotkun Breiðabólstaðar 2
Aðalskipulagsuppdráttur

Sveitarfélag: Borgarbyggð
Áfangi: Aðalskipulag
Málsvæði: 1:10.000_A1
Væðing: 21-063
Dagsetning: 10.01.2023
Útgáfa:
Tæking: 1 af 1

Skipulagshöfundar:

ARKÍS
arkitektar

Vesturvár 7 • 200 Kópavogur • S 511 2060 • www.arkis.is • arkis@arkis.is