



BORGARBYGGÐ



Tillaga að breytingu á
Aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022

LÝSING

Breyting á landnotkun í landi Stafholtsveggja II

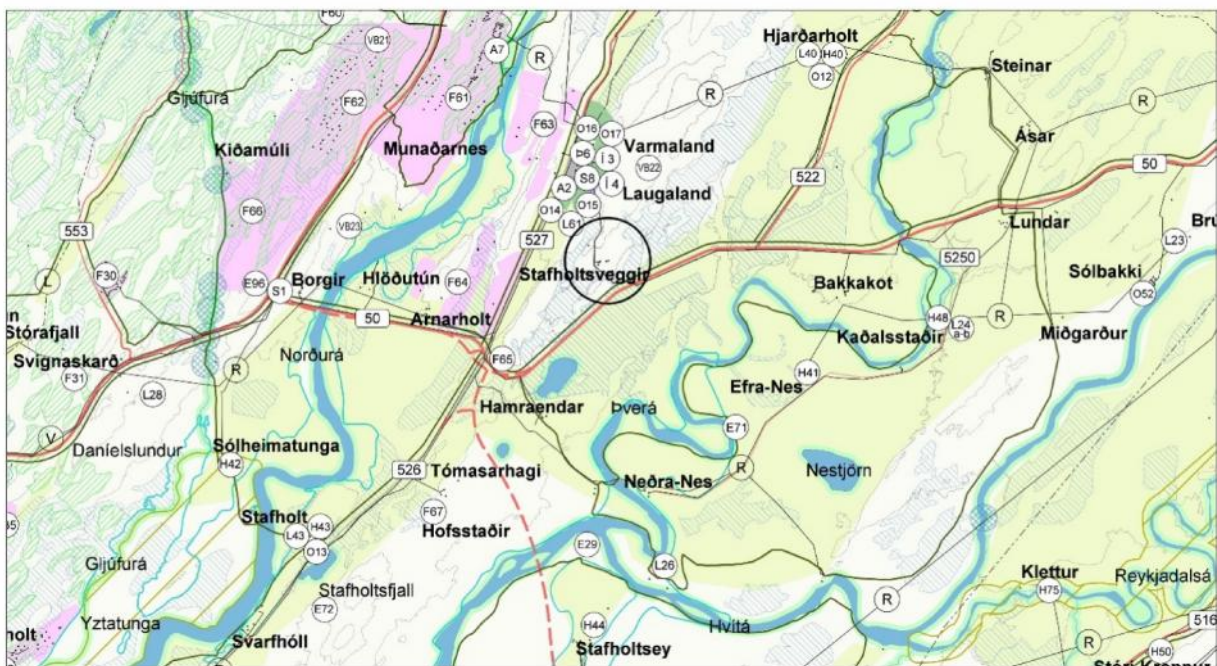
5.5.2020

Lýsingin var samþykkt í sveitarstjórn Borgarbyggðar þann

Þórdís Sif Sigurðardóttir, sveitarstjóri Borgarbyggðar

Lýsing á tillögu að skipulagsbreytingu sbr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

Fyrirhugað er að breyta aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022, þ.e. breyta landnotkun svæðis í landi Stafholtsveggja II úr landbúnaði í verslunar- og þjónustusvæði fyrir ferðaþjónustu með gistingu, veitingasölu og mögulega annarri aðstöðu fyrir ferðamenn. Breytingin mun taka að hámarki til 4,5 ha svæðis og verður merkt S11 á sveitarfélagsuppdrætti. Stafholtsveggir II eru 10 ha að stærð, staðsettir í Miðtungu í Stafholtstungum og í um 25 km fjarlægð frá Borgarnesi. Aðkoman að Stafholtsveggjum II er frá Borgarfjarðarbraut (50) um núverandi heimreið sem er sameiginleg fyrir Stafholtsveggi I og II. Lagður verður nýr afleggjari að Stafholtsveggjum II sem mun tengjast núverandi heimreið austan við íbúðarhús Stafholtsveggja I. Stafholtsveggir II afmarkast af Stafholtsveggjum I að sunnanverðu, Laugalandi að vestanverðu og Brautarholti að norðan- og austanverðu. Brautarholt og Stafholtsveggir II eru í eigu sama aðila.



Jörðin Stafholtsveggir sem hefur nú verið skipt upp í Stafholtsveggi I og II, Varmaland/Laugaland og Brautarholt var þekkt fyrir jarðhita sinn, sem var nyrst í landinu, Stafholtsveggjahver eða Veggjahver, þar er nú Varmaland/Laugaland. Landslag Stafholtsveggja er á þann veg, að klettahryggur, nefndur Veggháls, liggur niður um landið sunnanvert. Þar austan í hálsinum stendur bæjarstæði Stafholtsveggja. Frá hálsinum suður að Þverá er samfelldur flói, sem er ekki blautur og er ágætis ræktunarland. Tún eða engjastykki er vestan við Þverá, sem er kallað Veggjanes. Í Þverá er stunduð laxveiði. Í aðalskipulagi

Borgarbyggðar 2010-2022 eru flóar og gott ræktanlegt land undir hverfisvernd. Fyrirhugað breyting aðalskipulags er utan slíkra svæði. Landgæði Stafholtsveggja II eru fremur rýr út frá ræktunarsjónarmiðum. Landið er þakið holtagróðri, jarðvegur er grunnur og klappir rjúfa gróðurpekju á köflum. Landið hallar á mótí suðaustri. Á Stafholtsveggjum II eru aflögð alifuglahús.

Ástæða breytingar er að fyrirhugað er að hefja ferðapjónustu á lögbýli Stafholtsveggja II. Ráðgert er að breyta alifuglahúsum í gistirými með allt að 55 herbergjum, veitingasölu og mögulega annarri aðstöðu fyrir ferðamenn, t.d. þvottaaðstöðu, afþreyingarrými o.fl.. Einnig er ráðgert að reisa 20-30 skála sem verða á bilinu 15-25m² að stærð. Minni húsin verða svefnskálar sem verða staðsettir í nálægð ofangreindra landbúnaðarbygginga. Ekki er gert ráð fyrir salernis- eða eldunaraðstöðu í svefnskálunum, en þess í stað er gert ráð fyrir aðstöðu í sérstöku þjónustuhúsi sem mun vera í nálægð við þá. Stærri húsin verða aftur á mótí með salernis- og eldunaraðstöðu. Ekkert íbúðarhús er á jörðinni, en gert er ráð fyrir byggingu íbúðarhúss samhliða uppbyggingu ferðapjónustunnar. Uppbygging ferðapjónustunnar verður áfangaskipt. Gert er ráð fyrir 5 áföngum. Í fyrstu fjórum áföngunum verður alifuglahúsunum breytt í gistirými og síðasti áfanginn felur í sér uppbyggingu svefnskálanna og



þjónustuhúsanna. Í fyrsta áfanga er einnig gert ráð fyrir byggingu íbúðarhúss.

Tengsl breytingarinnar við aðrar skipulagsáætlanir

Landsskipulagsstefna

Landsskipulagsstefna leggur áherslu á að skipulagsákvæðanir um hönnun nýrra mannvirkja í dreifbýli taki mið af landslagi og staðháttum. Landsskipulagsstefna leggur áherslu á að við skipulagsgerð sveitarfélaga verði leitast við að greina sérstöðu, styrkleika og staðaranda viðkomandi svæðis með tilliti til tækifæra í ferðapjónustu. Skipulagsákvæðanir um ferðapjónustu taki mið af náttúruverndarsjónarmiðum og miði jafnframt að því að ferðapjónustuuppbygging nýtist jafnt íbúum á svæðinu og ferðamönnum.

Hönnun ferðapjónustubygginga á Stafholtsveggjum II mun taka mið af landslagi og staðháttum í kring. Uppbygging mun ekki skerða svæði með hverfisvernd. Ferðapjónustan mun nýtast jafnt íbúum og ferðamönnum á svæðinu.

Aðalskipulag

Í aðalskipulagi er stefnt að því að land sem hentar vel til landbúnaðar verði ekki tekið til óafturkræfrar landnotkunar, heldur viðhaldið sem slíku ef þess er kostur. Svæðið sem hér um ræðir er skilgreint sem landbúnaðarsvæði, en er ekki skilgreint sem gott ræktanlegt land í aðalskipulagi og kemur það til af því að jarðvegur er grunnur og lítið frjósamur. Svæðið telst því ekki mikilvæg til matvælaframleiðslu.



Ekki þarf að óska eftir leyfi ráðherra vegna breyttrar landnotkunar á landbúnaðarsvæði á Stafholtsveggjum II þar sem stærð skipulagssvæðis er að hámarki 3 ha og undir 5 ha sbr. 2. mgr. 6. gr. jarðalaga nr. 81/2004. Samkvæmt aðalskipulagi kafla 4.3 *Svæði fyrir verslun og þjónustu* eru skilgreind tíu svæði í dreifbýli Borgarbyggðar og fjölgar um eitt með tilkomu þessa svæðis. Stærð svæðanna tíu og nýtingarhlutfall þeirra er ekki gefið upp í aðalskipulagi.

Svæði verslunar- og þjónustu sveitarfélaguppdrátt	Tilvísun
Baula – verslun og veitingarekstur	S1
Bæjarsveit –svæði undir verslun og þjónustu til framtíðarnota	S2
Fossatún – verslun, gisti- og veitingarekstur	S3
Húsafell – verslun, gisti- og veitingarekstur	S4
Hreðavatnsskáli – verslun og veitingarekstur	S5
Deildartunga – verslunar- og þjónustusvæði til framtíðarnota	S6
Hraunsnef – verslun, gisti- og veitingarekstur	S7
Varmaland - gisti- og veitingarekstur	S8
Húsafell 3 – verslun og þjónusta	S9
Iðunnarstaðir – gisti- og veitingarekstur	S10



Skýningar	
Gott ræktarlegt land	Frístundabyggð
Landbúnaður	Iðúasvæði
Óbyggt svæði	Cpió svæði
Vötn og vatnstöðil	Athenssvæði
Hverfisvernd - fláar	Vatnsvernd - brunne svæði
Hugsaðlegt flóðasvæði (0 - 5 m. y. s)	Hverfisvernd - önnur svæði
Stofnvegur	Verslun og þjónusta
Tengivegur	Þjónustustofnun
Vegur - breytingartilögur	Þjóðm njávernd
Heitu héraðsvegur	
Reði- og gönguleiðir	

Forsendur og rökstuðningur fyrir breytingartillögu

Mikill uppgangur hefur verið í ferðaþjónustu í Borgarfirði síðustu misserin. Til að mynda 4,3 faldaðist fjöldi erlendra ferðamanna í Borgarfirði á árunum 2010 – 2019 og voru um það bil 903.000 árið 2019, sem þýðir að u.þ.b. 47% erlendra ferðamanna sem heimsóttu Ísland heim það árið, komu í Borgarfjörð skv. skýrslu sem gefin var út af Rannsóknir og Ráðgjöf Ferðaþjónustunnar (RRF) og ber heitið: „Erlendir ferðamenn á Vesturlandi 2010-2019“. Borgarfjörður er í skýrslu RRF skilgreindur sem Hvalfjarðarströnd, Akranes og Borgarfjörður. Samkvæmt skýrslunni, má áætla að árið 2019 hafi 224 þúsund erlendir ferðamenn gisti í Borgarfirðinum. Gestir sem gistu, dvöldu að jafnaði um 1,63 nætur, svipað og árin 2010, 2013 og 2016-2018 (1,5-1,6 nætur). Áætlað er að erlendar gistinætur í Borgarfirði hafi verið um 367.000 árið 2019, miðað við rúmlega 63.000 árið 2010, sem er nærri sexföldun á 9 árum.

Nýtingarhlutfall hótलगistingar í Borgarbyggð hefur verið að aukast jafnt og þétt allt frá árinu 2010-2016. Árið 2017 dregur aðeins úr nýtingarhlutfalli á hótélherbergjum á háönn, en nýting á jaðartímum og lágönn heldur áfram að aukast. Nýtingarhlutfallið á hótélherbergjum í

Borgarbyggð var yfir 70% á háönn en fer svo aðeins undir 30% nýtingu í janúar og desember 2017 en nýtingin er á bilinu 30% og 60% hina mánuði ársins, um er að ræða meðalnýtingu skv. upplýsingum Samtök sveitarfélaga á Vesturlandi (SSV).

Herbergjafjöldi í Borgarbyggð var að meðaltali 334 árið 2017 og gistinætur voru rúmlega 111.000. Ef gert er ráð fyrir sambærilegri þróun næstu 10 árin má reikna með að fjöldi gistinátta verði um 250.000 árið 2025 og að þörf verði á að lágmarki 500 gistihbergjum til að koma til móts við þá þróun. Fjölga þarf því um 50 herbergi á ári til að koma til móts við væntanlega fjölgun gistinátta í Borgarbyggð.

Þegar þessi lýsing breytingar aðalskipulags verður kynnt íbúum og hagsmunaaðilum er heimsbyggðin öll að ganga í gegnum miklar hremmingar vegna Covid-19 faraldurs. Ferðaþjónustan hefur nánast stöðvast í öllu landinu og eftirspurn eftir flugi til landsins er engin. Framtíðin er því afar óljós er varðar stöðu ferðaþjónustunnar og enginn veit hvernig framvindan verður, en það er mat landeiganda að íslensk ferðaþjónusta muni rísa hratt upp úr þeirri lægð sem ferðaþjónustan er í dag. Ísland hefur þá sérstöðu að íbúapöttleiki er lítill, víðernin og óspillt náttúra er mikil. Það mun ferðamaðurinn meta að verleikum þegar hann tekur ákvörðun um áfangastað. Það má samt eflaust gera ráð fyrir að það muni taka nokkur ár fyrir greinina að ná aftur fyrri stöðu er varðar fjölda ferðamanna. Því er mikilvægt á tímum sem þessum að áfangaskipta framkvæmd og reikna með nokkurra ára uppbyggingu. Gert er ráð fyrir að í fyrsta áfanga verði 11 gistirými og móttaka í alifuglahúsi gerð klár ásamt íbúðarhúsi. Reiknað er með að 1. áfanga verði lokið árið 2023 og þá verði hægt að taka á móti fyrstu gestum. Það er von landeiganda að á þeim tímapunkti verði ferðaþjónustan búin að ná nokkurn veginn fyrri stöðu og fyrir faraldurinn.

Ef reiknað er með að ferðaþjónustan verði búin að ná fyrri stöðu og fyrir faraldurinn eftir 3-5 ár að þá er uppbygging ferðaþjónustu á Stafholtsveggjum II afar mikilvæg til að koma til móts við væntanlega þróun fjölgun ferðamanna í Borgarbyggð. Breytingin leiðir af sér uppbyggingu gisti- og þjónustuhúsnæðis sem skortur var á í sveitarfélaginu fyrir heimsfaraldurinn. Uppbygging á ferðaþjónustu muni nýtast jafnt íbúum sem og ferðamönnum. Með því að hafa ólíka gistimöguleika í boði þ.e. gistihbergi og svefnskála dregur það að sér mismunandi hópa ferðamanna.

Í aðalskipulagi Borgarbyggðar er gert ráð fyrir nýrri brú yfir Hvítá við Stafholtsey, en ekki er komin áætlun um hvenær fyrirhuguð framkvæmd á að eiga sér stað. Með tilkomu brúarinnar skapast mikilvæg tenging innan sameinaðs sveitarfélags og gæti stuðlað að auknum ferðamannastraum um Stafholtstungur. Einnig ber að nefna að brúin yrði mikilvæg tenging á milli landshluta, þ.e. milli Suðurlands og Vesturlands/Vestfjarða/Norðurlands.

Áhrif breytingar á samfélag og umhverfi

Talið er jákvætt að breytingin leiðir af sér uppbyggingu á verslunar- og þjónustuhúsnæði þar sem eldri landbúnaðarbyggingar voru hættar að þjóna hlutverki sínu en fá nýtt hlutverk sem gisti- og veitingahús. Rekstur nýs gisti- og veitingastaðar hefur jákvæð hagræn og félagsleg áhrif á samfélagið þar sem hann leiðir af sér fjölgun starfa innan sveitarfélagsins. Það er mat landeiganda að skortur er á ódýrri gistingu í Stafholtstungum. Uppbyggingin mun vera mikilvæg viðbót við þá gistingu sem er í boðið í næsta nágrenni og auka val ferðamannsins á mismunandi gistimöguleikum. Talið er að breytingin hafi ekki áhrif á náttúrufar í nágrenninu svo sem menningarminjar, gróðurfar, dýralíf eða jarðminjar.

Skipulagsferli, kynning og samráð

Leitað verður umsagnar lýsingar breytingartillögu hjá eftirtöldum aðilum: Skipulagsstofnun, Vegagerðinni, Umhverfisstofnun, Minjastofnun Íslands og Heilbrigðiseftirliti Vesturlands í maí 2020. Gera má ráð fyrir að lýsingin verði kynnt íbúum og öðrum hagsmunaaðilum í maí 2020. Aðalskipulagsbreyting fyrir Stafholtsveggi II verði svo lögð fram, kynnt íbúum í ágúst 2020 og auglýst í kjölfarið. Gera má ráð fyrir að tillagan verði tekin til afgreiðslu sveitarstjórnar í nóvember 2020. Að lokinni umfjöllun sveitarstjórnar skal senda tillöguna til umsagnar Skipulagsstofnunar. Hafi Skipulagsstofnun ekki gert athugasemdir innan fjögurra vikna verður tillagan auglýst sbr. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.