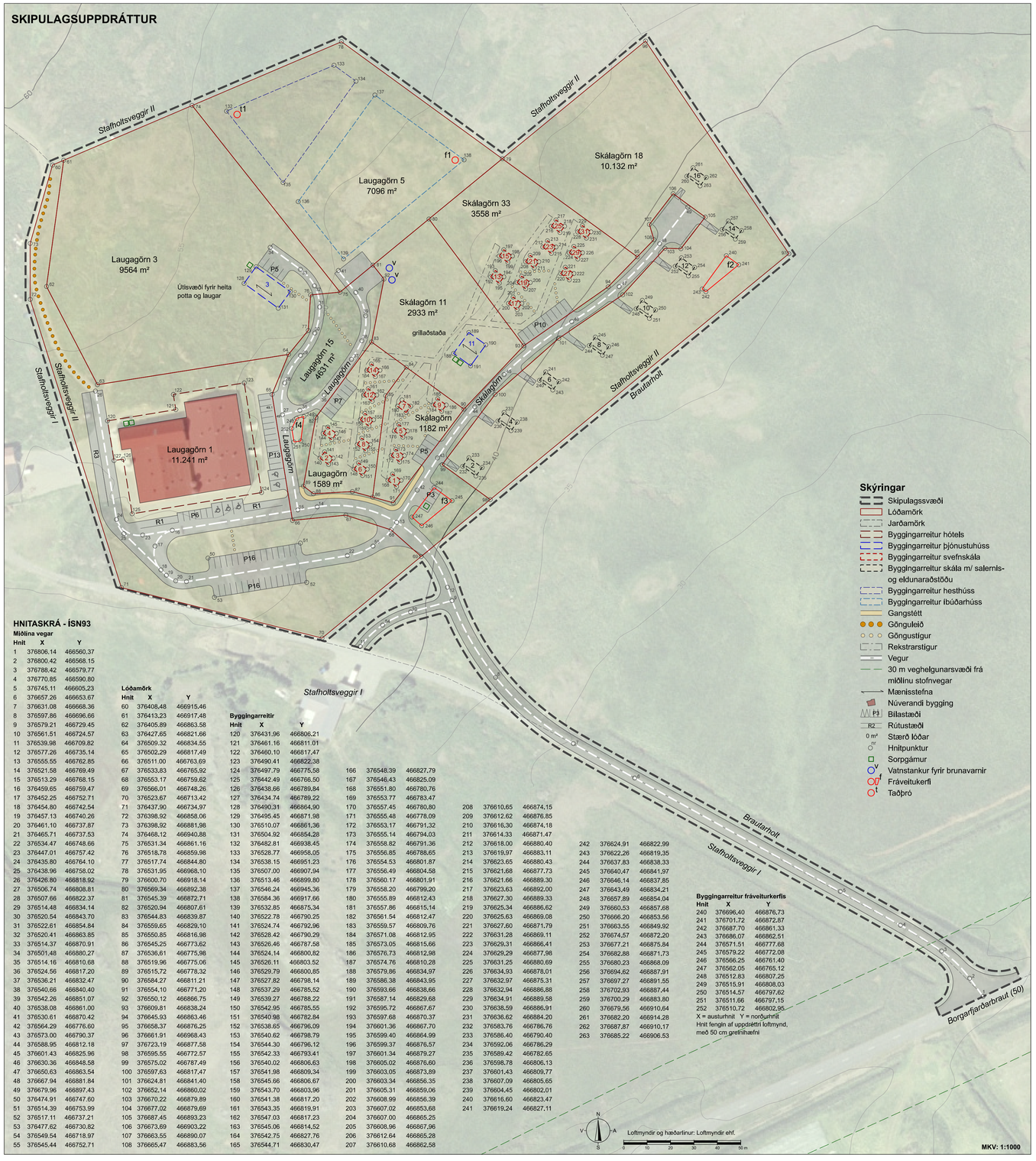
DEILISKIPULAG FERÐAÞJÓNUSTU Í LANDI STAFHOLTSVEGGJA II

BORGARBYGGÐ



HNITASKRÁ - ÍSN93

Miðlína vegar

Hnit	X	Y
1	376806,14	466560,37
2	376800,42	466568,15
3	376788,42	466579,77
4	376770,85	466590,80
5	376745,11	466605,23
6	376657,26	466653,67
7	376631,08	466668,36
8	376597,86	466696,66
9	376579,21	466729,45
10	376561,51	466724,57
11	376539,98	466709,82
12	376577,26	466735,14
13	376555,55	466762,85
14	376528,58	466769,49
15	376513,29	466768,15
16	376459,65	466759,47
17	376452,25	466752,71
18	376454,80	466742,54
19	376457,13	466740,26
20	376461,10	466737,87
21	376465,71	466737,53
22	376534,47	466748,66
23	376447,01	466757,42
24	376435,80	466764,10
25	376438,96	466758,02
26	376426,80	466818,92
27	376506,74	466808,81
28	376507,66	466822,37
29	376514,48	466834,14
30	376520,54	466843,70
31	376522,61	466854,84
32	376520,41	466863,85
33	376514,37	466870,91
34	376501,48	466880,24
35	376514,16	466810,68
36	376524,56	466817,20
37	376536,21	466832,47
38	376540,66	466840,40
39	376542,26	466851,07
40	376538,08	466861,00
41	376530,61	466870,42
42	376564,29	466776,60
43	376573,00	466790,37
44	376588,95	466812,18
45	376601,43	466825,96
46	376630,36	466848,58
47	376650,63	466863,54
48	376667,94	466881,84
49	376679,96	466897,43
50	376474,91	466747,60
51	376514,39	466753,99
52	376517,11	466737,21
53	376477,62	466730,82
54	376549,54	466718,97
55	376545,44	466752,71
56	376560,37	466653,67
57	376563,55	466690,07
58	376665,47	466683,56

Lóðamörk

Hnit	X	Y
60	376408,48	466915,46
61	376413,23	466917,48
62	376405,89	466863,58
63	376427,65	466821,66
64	376509,32	466834,55
65	376502,29	466817,49
66	376511,00	466763,69
67	376533,83	466765,92
68	376553,17	466759,62
69	376566,01	466748,26
70	376523,67	466713,42
71	376437,90	466734,97
72	376398,92	466858,06
73	376398,92	466881,98
74	376468,12	466940,88
75	376531,34	466861,16
76	376518,78	466859,98
77	376517,74	466844,80
78	376531,95	466968,10
79	376600,70	466918,14
80	376569,34	466992,38
81	376545,39	466872,71
82	376520,94	466807,61
83	376544,83	466839,87
84	376559,65	466829,10
85	376550,85	466816,98
86	376545,25	466773,62
87	376536,61	466775,98
88	376519,96	466775,06
89	376515,72	466778,32
90	376584,27	466811,21
91	376554,10	466771,20
92	376550,12	466866,75
93	376609,81	466838,24
94	376645,93	466863,46
95	376658,37	466876,25
96	376661,91	466968,43
97	376723,19	466877,58
98	376595,55	466772,57
99	376575,02	466787,49
100	376597,63	466817,47
101	376624,81	466841,40
102	376652,14	466860,02
103	376670,22	466879,89
104	376677,02	466879,69
105	376687,45	466893,23
106	376673,69	466903,22
107	376663,55	466890,07
108	376665,47	466883,56

Byggingarreitir

Hnit	X	Y
120	376431,96	466806,21
121	376461,16	466811,01
122	376460,10	466817,47
123	376490,41	466822,38
124	376497,79	466775,58
125	376442,49	466766,50
126	376438,66	466789,84
127	376434,74	466789,22
128	376490,31	466864,90
129	376495,45	466871,98
130	376510,07	466861,36
131	376504,92	466854,28
132	376482,81	466938,45
133	376528,77	466958,05
134	376538,15	466951,23
135	376507,00	466907,94
136	376513,46	466899,80
137	376546,24	466945,36
138	376584,36	466917,66
139	376532,85	466875,34
140	376522,78	466790,25
141	376524,74	466792,96
142	376528,42	466790,29
143	376526,46	466787,58
144	376526,24	466800,82
145	376526,11	466803,52
146	376529,79	466800,85
147	376527,82	466798,14
148	376537,29	466785,52
149	376539,27	466788,22
150	376542,95	466785,55
151	376540,98	466782,84
152	376538,65	466796,09
153	376540,62	466798,79
154	376544,30	466796,12
155	376542,33	466793,41
156	376540,02	466806,63
157	376541,98	466809,34
158	376545,66	466806,67
159	376543,70	466803,96
160	376541,38	466817,20
161	376543,35	466819,91
162	376547,03	466817,23
163	376545,06	466814,52
164	376542,75	466827,76
165	376544,71	466830,47
166	376548,39	466827,79
167	376546,43	466825,09
168	376551,80	466780,76
169	376553,77	466783,47
170	376557,45	466780,80
171	376555,48	466778,09
172	376553,17	466791,32
173	376555,14	466794,03
174	376558,82	466791,36
175	376556,85	466788,65
176	376554,53	466801,87
177	376556,49	466804,58
178	376560,17	466801,91
179	376558,20	466799,20
180	376555,89	466812,43
181	376557,86	466815,14
182	376561,54	466812,47
183	376559,57	466809,76
184	376571,08	466812,95
185	376573,05	466815,66
186	376575,73	466812,98
187	376574,76	466810,28
188	376579,86	466834,97
189	376586,38	466843,95
190	376593,66	466838,66
191	376587,14	466829,68
192	376595,72	466867,67
193	376597,68	466870,37
194	376601,36	466867,70
195	376599,40	466864,99
196	376599,37	466876,57
197	376601,34	466879,27
198	376605,02	466876,60
199	376603,05	466873,89
200	376603,34	466856,35
201	376605,31	466859,06
202	376608,99	466856,39
203	376607,02	466853,68
204	376607,00	466865,25
205	376608,96	466867,96
206	376612,64	466865,28
207	376610,68	466862,58
208	376610,65	466874,15
209	376612,62	466876,85
210	376616,30	466874,18
211	376614,33	466871,47
212	376618,00	466880,40
213	376619,97	466883,11
214	376623,65	466880,43
215	376621,68	466877,73
216	376621,66	466889,30
217	376623,63	466892,00
218	376627,30	466889,33
219	376625,34	466886,62
220	376625,63	466869,08
221	376627,60	466871,79
222	376631,28	466869,11
223	376629,31	466866,41
224	376629,29	466877,98
225	376631,25	466880,69
226	376634,93	466878,01
227	376632,97	466875,31
228	376632,94	466886,88
229	376634,91	466888,58
230	376638,59	466886,91
231	376636,62	466884,20
232	376583,76	466786,76
233	376586,40	466790,40
234	376592,06	466786,29
235	376589,42	466782,65
236	376598,78	466806,13
237	376601,43	466809,77
238	376603,40	466805,65
239	376604,45	466802,01
240	376616,60	466823,47
241	376619,24	466827,11
242	376624,91	466822,99
243	376622,26	466819,35
244	376637,83	466838,33
245	376640,47	466841,97
246	376646,14	466837,85
247	376643,49	466834,21
248	376657,89	466854,04
249	376660,53	466857,68
250	376666,20	466853,56
251	376663,55	466849,92
252	376674,57	466872,20
253	376677,21	466875,84
254	376682,88	466871,73
255	376680,23	466868,09
256	376694,62	466887,91
257	376697,27	466891,55
258	376702,93	466887,44
259	376700,29	466883,80
260	376679,56	466910,64
261	376682,20	466914,28
262	376687,87	466910,17
263	376685,22	466906,53

Byggingarreitur fráveiturkerfis

Hnit	X	Y
240	376696,40	466876,73
241	376701,72	466872,87
242	376687,70	466861,33
243	376686,07	466862,51
244	376571,51	466777,68
245	376579,22	466772,08
246	376566,25	466761,40
247	376562,05	466765,12
248	376512,83	466807,25
249	376515,91	466808,03
250	376514,57	466797,62
251	376511,66	466797,15
252	376510,72	466802,95

X = austurhnit Y = norðurhnit
Hnit fengin af uppdrættri loftmynd, með 50 cm greinihæfni

Loftmyndir og hæðarlínur: Loftmyndir ehf.

1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR

1.1 Staðhættir

Deiliskipulag ferðaþjónustu í landi Stafholtsveggja II í Borgarbyggð tekur til 5,8 ha svæðis. Innan svæðisins er skilgreind tóð fyrir hótel, lóðir fyrir svefnskála, þ.e. án salernis- og eldunaraðstöðu, skála með salernis- og eldunaraðstöðu, þjónustuhús og íbúðarhús ásamt fylgibyggingum. Hluti af skipulagssvæðinu er skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði (S11) skv. breytingu aðalskipulags. Breyting aðalskipulags tók til 4,5 ha svæðis í landi Stafholtsveggja II í Stafholtstungum. Um er að ræða ferðaþjónustu með gistingu, veitingasölu og mögulega annarri aðstöðu fyrir ferðamenn. 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 samelginleg 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, Laugaland að vestanverðu og Brautarholti að norðan- og austanverðu. Jörðin Stafholtsveggir var skipt upp í Stafholtsveggi I og II, Varmaland/Laugaland og Brautarholt. Jörðin var bekkt fyrir jarðhita sinn, sem var nýrst í landinu, þ.e. Stafholtsveggjahver eða Veggjahver, en þar er nú VarmalandiLaugaland. Landslág Stafholtsveggja er á þann veg, að klettahryggur, nefndur Veggháls, liggur niður um landið sunnanvert. Þar austan í hálsinum stendur bæjarstaði Stafholtsveggja I og II. Frá hálsinum suður að Þverá er samfelduð tól, sem er ekki blautur og er ágætis ræktunarland. Tún eða engjastykki er vestan við Þverá, sem er kallað Veggjanes. Í Þverá er stunduð laxveiði. Landgæði Stafholtsveggja II eru fremur rýr út frá ræktunarsjónarmiðum. Landið er þakið holtagróðri, jarðvegur er grunnur og klappir rjúfa gróðurþekju á kóflum. Skipulagssvæðið hallar á móti suðaustri. Á Stafholtsveggjum II eru afföguð alifuglahús.

1.2 Markmið og forsendur skipulagsins

Fyrirhugað er að hefja ferðaþjónustu á lögbýli Stafholtsveggja II. Markmið skipulagsins er að skapa ramma utan um heildstæða ferðaþjónustu sem hefur upp á að bjóða fjölbreytta gistimöguleika. Skipulagssvæðið hentar vel til uppbyggingar ferðaþjónustu þar sem svæðið liggur hátt og er óhentugt til jarðræktar. Þaðan er víðsýnt og fagurt útsýni yfir Borgarfjarðarhérað. Ráðgert er að breyta alifuglahúsum í hótel með allt að 55 herbergjum, veitingasölu og mögulega annarri aðstöðu fyrir ferðamenn, t.d. þvottaaðstöðu, afþreyingarýmni o.fl.. Einnig er ráðgert að reisa 22 svefnskála og 8 stærri skála. Svefnskálarnir verða ekki með salernis- eða eldunaraðstöðu, en þess í stað er gert ráð fyrir aðstöðu í sérstöku þjónustuhúsi sem er í nálægð við þá. Stærri skálarnir verða aftur á móti með salernis- og eldunaraðstöðu. Ráðgert er að annað þjónustuhús verði reist fyrir baðaðstöðu og þar verði útisvæði með heitum laugum og potturn. Ekkert íbúðarhús er á jörðinni, en gert er ráð fyrir byggingu íbúðarhúss samhliða uppbyggingu ferðaþjónustunnar. Uppbygging ferðaþjónustunnar verður áfangaskipt. Byrjað verður á að breyta alifuglahúsunum í hótel og byggja íbúðarhús.

1.3 Fyrirliggjandi áætlanir

Aðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Borgarbyggðar 2010-2022, sem staðfest var af ráðherra 2011. Aðalskipulagi var breytt með tilkomu þessa deiliskipulags í samræmi við fyrirhugaða uppbyggingu. Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá 14. apríl og til 28. maí 2021. Breytingin hefur ekki verið samþykkt af sveitarstjórn. Breyting aðalskipulags felur í sér að landbúnaðarland er breytt í verslunar- og þjónustusvæði. Deiliskipulag þetta samræmist ofangreindri breytingu aðalskipulags.

Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi innan skipulagssvæðis. Allar meginforsendur deiliskipulags liggja fyrir í aðalskipulagi. Sveitarstjórn hefur sbr. 2. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. nýtt heimild sína til að falla frá lýsingu deiliskipulags.

1.4 Fornminjar

Búið er að vinna fornleifaskráningu á svæðinu, samkvæmt henni er heimild um leið, hún er nefnd Hrafnasnelið, hún liggur niður í Laugamýri og var heybandsvegur. Leiðin liggur þar sem gamli vegurinn er, ekki sést til leiðarinnar enda er hún að mestu leiti eða alfarið horfin í núverandi veg, gamli vegurinn er skilgreindur sem göngulelið. Heimild: *Fornleifaskráning á völdum jörðum í Borgarbyggð*, Reykjavík (2009). Elín Ósk Hreiðarsdóttir ritstjórl, Eva Kristin Dal, Jakob Orri Jónsson, Orri Vésteinsson og Magnús Á. Sigurgeirsson. Samanber 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar (80/2012) segir, *„Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands."*

1.5 Veðurfar og náttúruvá

Norðaustanátt er ríkjandi vindátt á skipulagssvæðinu. Lítil sem engin hætta er á vatns- eða ofanflóðum á skipulagssvæðinu. Jarðskjálfthætta er lítil og ólíklegt er að sterkur skjálfti verði á þessum slóðum með hliðsjón af legu helstu skjálftabelta landsins.

1.6 Vistgerðir

Samkvæmt kortagrunni frá Náttúrufræðistofnun Íslands (NÍ) er varðar *Sérstaka vernd náttúrufyrirbæra* er lítið raskað votlendi sem er stærra en 2 ha innan skipulagssvæðis. Það er að firna á austurhluta svæðisins og nýtur það sérstakrar verndar sbr. 61. gr. laga um náttúruvernd nr. 60/2013. Votlendis kortagrunnur NÍ er unnin í mælikvarðanum 1:25.000 og er því ekki nákvæmur, en gefur til kynna hvar votlendisvistgerðir eru að finna. Votlendisvistgerðirnar, semná inná skipulagssvæðið, er á jaðri skipulagssvæðisins. Samkvæmt kortagrunni frá NÍ er varðar votlendisvistgerðirnar er afmörkunin að hluta til ranglega skilgreind sem votlendi. Á loftmynd er hægt að greina gróðurlar og reikna stærð svæða og kemur þá í ljós að einungis eru um 360 m² sem ætti að falla undir votlendi innan skipulagssvæðisins í stað 1160 m². Tekið var tillit til þess við gerð deiliskipulagsáætlunar og forðast skal rask á votlendinu eins og kostur er. Skv. loftmyndinni er Skálagjörn 16 ekki innan votlendislvistgerðar en byggingarreitur Skálagjörn 14 er í jaðri votlendisvistgerðar, ekki er talið að staðsetning svefnskálans hafi verulegt áhrif á vistgerðir í nágrenni.

2 SKIPULAGSSKILMÁLAR

2.1 Samgöngur

Aðkoma

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. Vegakerfi innan skipulagssvæðis skal hannað m.t.t. aðkomu slökkviliðs og annarra viðbragðsaðila. Vegna brunavarna skulu allir vegir innan skipulagssvæðis þola 20 tonna ásþunga árið um kring og vera a.m.k. 4 m breiðir.

Bílastæði

Bílastæði eru við hótel, þjónustuhús, skála og sorpgáma við Skálagörn. Frágangur og fjöldi stæða, þ.m.t. fyrir hreyflhamlaða skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð (112/2012).

Rekstrarstígar

Rekstrarstígar eru að svefnskálum. Þeir eru að hámarki 2,5 m á breidd. Rekstrarstígar er ekki ætlaðir almennri umferð. Þeir eru ætlaðir léttum vélknúnum ökutækjum sem eru að þjónusta húsin, þ.e. þrif o.fl., og sem gönguleið fyrir gesti. Gert er ráð fyrir jarðvegsskiptum á rekstrarstígum og yfirborð þeirra verði t.d. lagðir grasmottum.

Gangstétt

Gert er ráð fyrir gangstétt meðfram Skálagörn og Laugagörn að hluta þar sem umferð er mest. Hún er að hámarki 2 m á breidd.

Göngustígar

Göngustígar eru innan lóða svefnskála. Þeir eru að hámarki 1 m á breidd. Gert er ráð fyrir að sett verði þrep/tröppur þar sem þörf verður á.

Göngueið

Gamall vegur liggur á milli Stafholtsveggja og Varmalands, sjá einnig umfjöllun í kafla 1.4 Fornminjar. Kaffi vegarins sem er innan skipulagssvæðisins er skilgreindur sem göngueið og liggur hann norður frá hótelinu.

2.2. Gróður

Róskun á gróðri skal haldið í lágmarki við lagfæringu vega, stíga og byggingu húsa. Gæta skal að allri umgengni um náttúru svæðisins.

2.3 Veitur og sorp

Neysluvatn er á vegum Veitna ohf.

Heitt vatn kemur frá Hitaveitufélagi Norðdælinga sf.

Rafmagn er fengið frá dreifikerfi RARIK.

Fráveita skal tögð í fráveitukerfi fyrir íbúðarhús, hótel, þjónustuhús og skála. Gerð og staðsetning fráveitukerfis er háð sambykki heilbrigðisfulltrúa Vesturlands. Staðsetning fráveitukerfis er sýnd á skipulagsuppdrætti.

Fráveitukerfi f1 fyrir íbúðarhús skal vera innan byggingarreits íbúðarhúss. Nákvæm staðsetning fráveitukerfis skal sýnd á byggingaleyfisteikningu.Fráveitukerfi f2, f3 og f4 skulu vera innan byggingarreits fráveitukerfis. Fráveitukerfi f4 skal vera fyrir 110 manns, það er fyrir hótel og annað þjónustuhúsið. Taðþró fyrir hesthús skal vera innan byggingarreits hesthúss. Nákvæm staðsetning taðþróar skal sýnd á byggingaleyfisteikningu. Gerð er krafa um að taðþró sé yfirbyggð ef hún stendur ein og sér. Ganga skal fráveitu skv. byggingarreglugerð (112/2012) og reglugerð um fráveitur og skólp (798/1999) m.s.br.. Einnig er vísað í sambykki (296/2007) um fráveitur og rotþrær í Borgarbyggð og í leiðbeiningar UST um rotþrær og siturlagnir (2004).

Vatn til slökkvistarfs verður fengið úr tveimur 10.000 lítra niðurgröfnum vatnstönkum. Staðsetning vatnstanka er sýnd á skipulagsuppdrætti. Aðgengi að þeim verður tryggt um vegirn Laugagörn, Vatnsútskerfi skal vera í hótelbyggingu og byggingar skulu uppfylla lög og reglugerð um brunnavarnir. Brunavarnir skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð (112/2012) og lög um brunavarnir (75/2000).

Losun og förgun sorps er í samræmi við reglur sveitarfélagsins hverju sinni. Sorpgámar verða staðsettir við hótelið, þjónustuhús og Skálagörn. Staðsetning sorpgáma er sýnd á skipulagsuppdrætti.

3 BYGGINGARSKILMÁLAR

Framkvæmdaraðili skal sækja um byggingarleyfi til byggingarfulltrúa í Borgarbyggð í samræmi við byggingarreglugerð.

3.1 Byggingarreitir

Byggingarreitir eru hnitfestir og eru sýndir á skipulagsuppdrætti. Hnitin styðjast við landshnitakerfi ÍSNET93. Á hverjum byggingarreit er heimilt að reisa eina byggingu, nema á íbúðarlóð er einn sameiginlegur byggingarreitur fyrir íbúðarhús, gestahús og bílskúr.

3.2 Byggingar

Á Stafholtsveggjum II eru alifuglahús sem verður breytt í hótel.

3.2.1 Hótel

Heimilt er að byggja anddyri, bíslag, yfirbyggða verönd eða sambærilegar viðbyggingar innan byggingarreits.

Byggingamagn skal vera að hámarki 2200 m².

Salarhæð er að hámarki 7 m, mælt frá gólffleti aðalhæðar.

Vegghæð er að hámarki 4 m, mælt frá gólfbita að skurðlínu vegggrindar að utan við efri brún sperru.

Þakgerð skal vera mænisþak, þakhalli skal vera á bilinu 10-45°.

Litaval er skal vera í jarðlitum eða dökkum litum.

3.2.2 Þjónustuhús

Við þjónustuhús er gert ráð fyrir útiaðstöðu fyrir heita potta, laugar og grill.

Byggingarmagn skal vera að hámarki 100 m².

Salarhæð er að hámarki 5 m, mælt frá gólffleti aðalhæðar.

Vegghæð er að hámarki 4 m, mælt frá gólfbita að skurðlínu vegggrindar að utan við efri brún sperru.

Þakgerð skal vera mænisþak, þakhalli skal vera á bilinu 10-45°.

Litaval er skal vera í jarðlitum eða dökkum litum.

3.2.3 Svefnskáli

Engin salernis- og eldunaraðstaða verður í svefnskála.

Byggingarmagn skal vera að hámarki 15 m².

Salarhæð er að hámarki 4,5 m, mælt frá gólffleti aðalhæðar.

Vegghæð er að hámarki 3 m, mælt frá gólfbita að skurðlínu vegggrindar að utan við efri brún sperru.

Þakgerð skal vera mænisþak, þakhalli skal vera á bilinu 10-45°.

Litaval er skal vera í jarðlitum eða dökkum litum.

3.2.4 Skáli með salernis- og eldunaraðstöðu

Byggingarmagn skal vera að hámarki 25 m².

Salarhæð er að hámarki 4,5 m, mælt frá gólffleti aðalhæðar.

Vegghæð er að hámarki 3 m, mælt frá gólfbita að skurðlínu vegggrindar að utan við efri brún sperru.

Þakgerð skal vera mænisþak, þakhalli skal vera á bilinu 10-45°.

Litaval er skal vera í jarðlitum eða dökkum litum.

3.2.5 Íbúðarhús ásamt fylgihúsum

Fylghús íbúðarhúss er bílskúr og gestahús. Heimilt er að byggja þau á byggingarreit íbúðarhúss.

Byglngamagn skal vera að hámarki 325 m² að með tíðlum bílskúr og gestahúsi. Gestahús skal vera að hámarki 25 m².

Salarhæð er að hámarki 5 m, mælt frá gólffleti aðalhæðar.

Vegghæð er að hámarki 4 m, mælt frá gólfbita að skurðlínu vegggrindar að utan við efri brún sperru.

Þakgerð skal vera einhalla eða mænisþak, þakhalli skal vera á bilinu 7-45°.

Litaval er skal vera í jarðlitum eða dökkum litum.

3.2.6 Hesthús

Byggingarmagn skal vera að hámarki 250 m².

Salarhæð er að hámarki 5 m, mælt frá gólffleti aðalhæðar.

Vegghæð er að hámarki 4 m, mælt frá gólfbita að skurðlínu vegggrindar að utan við efri brún sperru.

Þakgerð skal vera einhalla eða mænisþak, þakhalli skal vera á bilinu 7-45°.

Litaval er skal vera í jarðlitum eða dökkum litum.

4 UMHVERFISÁHRIF

Talið er jákvætt að deiliskipulagið leiðir af sér uppbyggingu á verslun- og þjónustu þar sem eldri landbúnaðarbyggingar voru hætttar að þjóna hlutverki sínu, en fá nýtt hlutverk sem hótel. Rekstur nýs hótels 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 hagstæðri 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.

Við uppgræðslu skal nota staðargróður eins og kostur er t.d. með því að geyma svarðlag úr húsgrunnum og vegstæði til að leggja aftur yfir. Með slíkum frágangi er hægt að koma í veg fyrir neikvæð áhrif á umhverfið og eru slík vinnuborð mikilvæg þegar um er að ræða vistgerðir með verndargildi. Hægt er að finna leiðbeiningar um frágang raskaðra svæða inn á www.namur.is. Á öðrum svæðum þar sem finna má vistgerðir með lágt verndargildi er hægt að nota lágvaxnar grastegundir sem svipa til staðargróðurs ef ekki tekst að afla nægjanlegrar fræslegju til endurheimtar.

Samkvæmt tölulið 12.05 í 1. viðauka laga um mat á umhverfisáhrifum nr, 106/2000 eru hótel utan þéttbýlis á lista yfir framkvæmdir sem eru tilkynningarskyldar til Skipulagsstofnunar til ákvörðunar um matsskyldu. Skv. umsögn frá Skipulagsstofnun þann 25. júní 2020 kemur fram að skoða þurfi hvort að uppbyggingin heyri undir þau lög. Þegar skýrari mynd liggur fyrir um gististarfsemina og umfang hennar verður skoðað hvort uppbyggingin heyri undir lögin. Flest atriðin sem eru talin upp í 2. viðauka eiga ekki við um tillögurna. Má þar nefna að framkvæmdir byggir að stærstum hluta á núverandi byggingum og breyttu hlutverki þeirra. Ásýnd byggiganna verður betri þar sem síló og lofttúðar á þaki verða fjarlægðar og viðeigandi gluggar og hurðir settar upp. Nýju byggingarnar, sem verða reistar á Stafholtsveggjum II eru 22 svefnskálar sem verða að hámarki 15 m2, 8 skálar sem verða að hámarki 25 m2, 2 þjónustuhús að hámarki 100 m2, íbúðarhús m/bílskúr, gestahúsi og hesthúsi, þar sem svefnskálarnir, stærri skálarnir og þjónustuhúsin verða smá í sniðum, borið saman við núverandi byggingu, munu þau draga úr áhrifum stóru byggingarinnar og skapa fallega þeijarmynd. Heildar ásýnd staðarins verður betri eftir uppbyggingu þar sem lögð verði áhersla á að staðsetning nýju bygginganna mun taka mið af landslagi og umhverfli. Ekkert íbúðarhús er á jörðinnl og mun það standa fyrir ofan byggðina.

Gera má ráð fyrir að fjórar rotþrær munu þjóna öllu svæðinu. Umferð mun aukast um heimreiðina. Til að lágmarka ónæði af aukinni umferð fyrir aðuendur á Stafholtsveggjum I verður lagður nýr afleggjari að Stafholtsveggjum II sem tengist núverandi heimreið neðan íbúðarhúss Stafholtsveggja I. Skipulagssvæðið er ekki innan svæða sem eru á náttúrminjaskrá, en hinsvegar í nálægð við svæði undir hverfisvernd skv. Aðalskipulagi Borgarbyggðar 2012-2020. Hverfisverndin varðar flóa sem liggja austan og sunnan við skipulagssvæðið. Breytingin mun ekki hafa áhrif á flóana eða annað náttúrufar í nágrenninu svo sem menningarminjar, gróðurfar, dýralíf eða jarðminjar. Að þessu sem eða gríðarlegu leyti sveitarfélagið að ekki þurfi að fara í mat á umhverfisáhrifum, ef horft er á 2. viðauka laga um mat á umhverfisáhrifum nr, 106/2000.

5 KYNNING OG SAMRÁÐ

Allar meginforsendur deiliskipulags liggja fyrir í breytingu aðalskipulags sem var auglýst frá 14. apríl til 28. maí 2021. Sveitarstjórn hefur sbr. 2. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. nýtt heimild sína til að falla frá lýsingu deiliskipulags. Kynna skal tillögurna fyrir íbúum sveitarfélagsins og öðrum hagsmunaðilum samanber 3. mgr. 40 gr. sömu laga. Gert er ráð fyrir að það verði í júní 2021. Enn fremur verður óskað eftir umsögnum hjá eftirfarandi stofnunum: Vegagerðinni, Umhverfisstofnun, Slökkviliði Borgarbyggðar, Heilbrigðiseftirliti Vesturlands og Minjastofnun Íslands. Brugðist hefur verið við umsögnum í tillögu deiliskipulags. Bætt var við kafla 1.6 um vistgerðir, umfjöllun um fráveitumál og taðþró, litaval á byggingum og umfjöllun um umhverfisáhrif.

Deiliskipulagstillaga ferðaþjónustu í landi Stafholtsveggja II var tekin fyrir í sveitarstjórn og sambykkt til auglýsingar sbr. 41. gr. sömu laga þann 10. júní 2021. Tillagan var auglýst frá 21. júní til 3. ágúst 2021, hún var auglýst í Fréttablaðinu og Skessuhorni þann 16. júní og í Lögbirtingarblaðinu þann 21. júní 2021. Einnig var tillagan til sýnis í Ráðhúsi Borgarbyggðar og var jafnframt aðgengileg á heimasíðu sveitafélagsins www.borgarbyggd.is. Deiliskipulagsáætlunin verður tekin fyrir í sveitastjórn til sambykktar og reikna má með að það verði í ágúst 2021. Að lokinni afgreiðslu sveitarstjórnar skal senda deiliskipulagsáætlunina til yfirferðar Skipulagstofnunar. Hafi Skipulagsstofnun ekki gert athugasemdir innan þriggja vikna verður tillagan auglýst í B-deild Stjórnartíðinda og öðlast þá gildi. Reikna má með að það verði í október 2021.

6 LÖG OG REGLUGERDIR

Að öðru leyti er vísað til laga og reglugerða sem við elga, s.s