

Skýringar - landnotkun

	Gott ræktanlegt land		Stofnvegur
	Landbúnaður		Reið- og gönguleiðir
	Óbyggt svæði		Fristundabyggð
	Þéttbýli		Íbúðasvæði
	Vötn og vatnföll		Friðlýst náttúruverndarsvæði
	Hverfisvernd - flóar		Hverfisvernd - önnur svæði
	Hugsanlegt flóðasvæði (0 - 5 m.y.s)		Þjóðminjavernd
	Sveitarfélagsmörk		Hitaveita
	300 m hæðarlína		Rafveita
			Fjarskipti - Ljósleiðari

Tillaga að breytingu á aðalskipulagi sbr. 1. mgr. 36 gr. skipulagslaga nr. 123/2010

Þörf er á að breyta aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022, þ.e. stækka frístundabyggð (F45) í landi Ytri-Skeljabrekku úr 25 ha í 44 ha og skilgreina íbúðarsvæði (Í7) fyrir þrjú íbúðarhús innan frístundabyggðarinnar, með hliðsjón af núverandi landnotkun. Stærð íbúðarsvæðis er auðkennd með hringtáknunni á sveitarfélagsupprætti þar sem samanlögð stærð lóðanna er undir 6 hekturum að stærð. Núverandi byggð er hvorki í samræmi við gildandi aðalskipulag né deiliskipulag. Í gildandi aðalskipulagsáætlun er skilgreind landnotkun á skipulagssvæðinu, frístundabyggð (F45) og landbúnaður. Breyting verður gerð á skipulagsupprætti og greinargerð aðalskipulags.

Staðhættir

Fristundabyggðin er í norðurhlíðum Brekkufjalls með útsýni yfir ósa Andakilsár og í átt að Snæfellsjökli. Skipulagssvæðið afmarkast af veghelgunarsvæði Borgarfjarðarbrautar (50) til norðurs, til austurs af Skiplæk, til suðurs af Brekkufjalli og til vesturs af landamerkjum við Árdal. Aðkoma svæðisins er frá Borgarfjarðarbraut (50). Brekkufjall varpar skugga á svæðið í nokkrar vikur á ári þegar sól er lægst á lofti. Vegna nálægðar við fjallið geta einnig orðið snarpar vindhviður í ákveðnum vindáttum. Grjóthrun er á svæðið. Svæðið er á strandhjöllum sem urðu til við ísaldarlok og eru ein hæstu fjörmörk frá ísaldarlokum sem þekkt eru á Íslandi. Þarna hafa fundist fornar skeljar og draga Skeljabrekkuþæirnir nafn sitt af þeim. Lóðarhafa hafa verið iðnir við að rækta upp melana.

Tengsl breytingarinnar við aðrar skipulagsáætlanir

Landskipulagsstefna

Fyrirhugaðar breytingar samræmast Landsskipulagsstefnu 2015-2026. Í Landsskipulagsstefnu segir að við skipulag frístundabyggðar skuli almennt miðað að afmörkuðum en samfelldum frístundabyggðarsvæðum sem gefi notendum þeirra kost á góðum tækifærum til útveru um leið og gætt er að því að frístundabyggðin skerði ekki mikilvæg eða viðkvæmt svæði með tilliti til landbúnaðar eða náttúruverndar. Byggðin í Ytri-Skeljabrekku samræmist þessu. Þar er verið að nýta vel það svæði sem tekið hefur verið frá til frístundabyggðar án þess að skerða landbúnaðarland né náttúruverndarsvæði.

Í Landsskipulagsstefnu segir að við skipulagsgerð sveitarfélaga verði miðað að því að styðja og styrkja samfélag viðkomandi byggðarlags með því að beina vexti þess að núverandi kjörnum. Á Ytri-Skeljabrekku er verið að skilgreina þrjár íbúðarlóðir, en til þeirra var stofnað fyrir samþykkt alþingis á Landsskipulagsstefnu 2015-2026, en í samræmi við Landsskipulagsstefnu verður ekki fyrirhuguð frekari uppbygging íbúðarlóða á svæðinu.

Aðalskipulag

Í gildandi aðalskipulagi stendur að leggja skuli áherslu á að frístundahús séu staðsett í grennd hvers annars og slík svæði skulu skipulögð í heild sinni. Með breytingu aðalskipulags er verið að stuðla að þeim möguleika að leggja fram heildstætt deiliskipulag fyrir frístundabyggðina. Í stefnu aðalskipulags er einnig farið fram á að meta skuli hættu á ofanflóðum þar sem talin er hættu á grjóthruni og skriðum. Unnið hefur verið ofanflóðahættumat hjá Veðurstofu Íslands, fyrir skipulagssvæðið: „Ofanflóðahættumat fyrir Ytri-Skeljabrekku“, dagsett 07.12.2018, Jón Kristinn Helgason og Árni Hjartarson unnu matið. Fjallað er nánar um ofanflóðamatið í kaflanum Ofanflóðahættumat.

Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulagsáætlun sem var samþykkt í sveitarstjórn árið 1991. Gildandi deiliskipulag var unnið af Teiknistofu Guðrúnar Jónsdóttur og um var að ræða fyrsta áfanga af tveimur. Í fyrsta áfanga var gert ráð fyrir 16 frístundalóðum. Uppbygging hófst á svæðinu árið 1991. Unnin voru drög að öðrum áfanga sem öðlast aldrei gildi. Lagðir voru samt vegir og úthlutaðar frístundalóðir í samræmi við annan áfanga. Þar var um að ræða 32 frístundalóðir. Byggingarleyfi var einnig veitt fyrir íbúðarhúsum á lóðunum Varmabrekku 6 og Lækjarbrekku 1 og 3 á tímabilinu 2004 til 2007. Heilstætt deiliskipulag fyrir svæði F45 í aðalskipulagi verður auglýst samhlíða þessari breytingu aðalskipulags. Við gildistöku nýs deiliskipulags frístundabyggðar og íbúðarbyggðar í landi Ytri-Skeljabrekku verður deiliskipulag fyrsta áfanga fellt úr gildi. Í fyrirhuguðu deiliskipulagi er gert ráð fyrir 41 lóð þ.e. 38 frístundalóðir og 3 íbúðalóðir, auk opins útivistarsvæðis sem nær frá Borgarfjarðarbraut að fjallsrótum Brekkufjalls.

Neysluvatn

Neysluvatn er fengið úr vatnsbóli sem er innan frístundabyggðar. Það er staðsett eftir í byggðinni fyrir ofan við skilgreindar lóðir. Talið er að vatnsbólíð fullnægir neyslu innan byggðarinnar. Afla þarf starfsleyfis fyrir vatnsbólum sem þjóna 20 húsum eða fleirum hjá Heilbrigðiseftirliti Vesturlands.

Ofanflóðahættumat

Veðurstofa Íslands vann staðbundið ofanflóðahættumat fyrir skipulagssvæðið „Ofanflóðahættumat fyrir Ytri-Skeljabrekku“, dagsett 07.12.2018, Jón Kristinn Helgason og Árni Hjartarson unnu matið. Hættan á svæðinu er vegna grjóthruns, mest eru þetta brattar hrúnskriður og einnig sjást ummerki eftir aurskriður og berghlaup. Ofanflóðahættumatið er unnið skv. reglugerð um hættumat vegna ofanflóða, flokkun og nýtingu hættusvæða og gerð bráðabirgðahættumats (505/2000). Í matinu er byggðinni skipt upp í svæði A, B og C með tilliti til ofanflóðahættu. Samkvæmt því er heimilt að reisa ný frístundahús, íbúðar- og atvinnuhúsnæði inn á A-svæði. Innan B-svæðis má reisa frístundahús, en ekki er heimilt að reisa þar íbúðar- eða atvinnuhúsnæði. Innan C-svæðis má reisa byggingar þar sem ekki er búist við stöðugri viðveru fólks til búsetu eða vinnu, s.s. dælu- og spennistöðvar, línumöstur og önnur sambærileg mannvirki. Takmarkanir hættumatsins eru að heimilt er að reisa frístundahús á öllum lóðum innan skipulagssvæðisins, en íbúðarhús þurfa að vera neðan svæðis A og frístundahús í leyfisskyldri útleigu þurfa að vera fyrir neðan svæðis B. Við gerð deiliskipulagsáætlunar skal taka mið af ofanflóðahættumati við mótnu byggðarinnar.

Vistgerðir á svæðinu

Samkvæmt kortagrunni frá Náttúrufræðistofnun Íslands Vistgerðir og mikilvæg fuglasvæði á Íslandi eru tvær vistgerðir sem eru með verndargildi á svæðinu. Þær eru starungsmýravist sem er með mjög hátt verndargildi og língresis- og vingulsvist sem er með hátt verndargildi og eru þær á lista Bernarsamningsins frá 2014 yfir vistgerðir sem þarfnast verndar.

Í starungsmýravist getur verið ríkt fuglalíf og er algengt að varpfuglategundir eins og lóupræll, spói, lóupræll, þúfuttillinga, hrossagaukur, jaðrakan og stelkur nýti slíka vistgerð til varps. Lóupræll og spói eru ábyrgðartegundir Íslands.

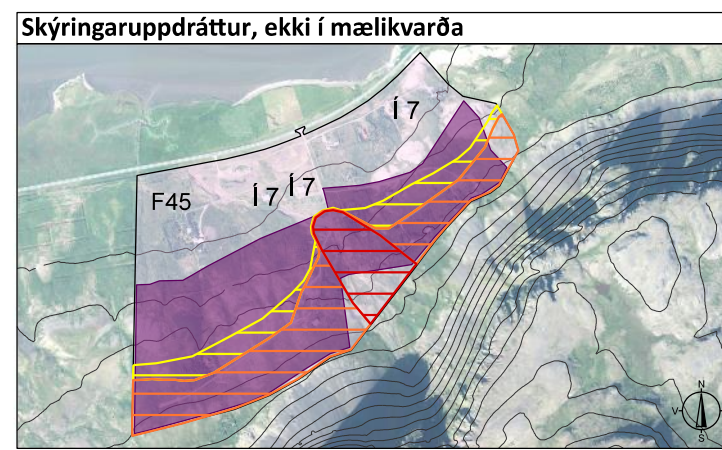
Í língresis- og vingulsvist getur verið ríkt fuglalíf og er algengt að varpfuglategundir eins og þúfuttillingur, hrossagaukur, lóupræll, spói og stelkur nýti slíka vistgerð til varps. Lóupræll og spói eru ábyrgðartegundir Íslands.

Vistgerðakortið Vistgerðir og mikilvæg fuglasvæði á Íslandi er unnið í mælikvarðanum 1:25.000 og er því ekki nákvæmt fyrir t.d. deiliskipulagsáætlun. Samkvæmt vistgerðarkortinu er starungsmýravist og língresis- og vingulsvist skilgreind á svæði þar sem nú þegar hefur verið byggt og plantað trjáplöntum og er því mikla líkur á því að svæðið hefur nú þegar verið raskað. Tillaga að nýrri afmörkun frístundabyggðar er að mestu leiti þegar byggð, einungis eru þrjár lóðir sem ekki hafa frístundahús. Við gerð deiliskipulagsáætlunar skal taka tillit til vistgerðanna og búsvæði fuglanna. Byggingareitir skulu af þeim sökum afmarkast í samræmi við verndargildi vistgerða svæðisins eins og kostur er.

Votlendisvistgerðir eru innan skipulagssvæðis og njóta þær sérstakrar verndar sbr. 61. gr. laga um náttúruvernd nr. 60/2013. Forðast ber rask votlendis af þeim sökum og skal taka tillit til vistgerðanna við gerð deiliskipulagsáætlunar. Byggingareitir skal afmarka í samræmi við votlendisvistgerðir innan svæðisins eins og kostur er. Mikilvægt er gagnvart náttúru svæðisins að reyna að halda öllu jarðraski í lágmarki innan skipulagssvæðisins meðan á framkvæmdum stendur.

Fornleifar

Engar þekktar eða skráðar fornleifar eru innan skipulagssvæðisins samkvæmt 16. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 segir: „Skráning fornleifa, húsa og mannvirkja skal fara fram áður en gengið er frá aðalskipulagi eða deiliskipulagi.“ Fornleifaskráning var gerð á völdum jörðum í Borgarbyggð 2009 (Elín Ósk Hreiðarsdóttir ritstj. „Fornleifaskráning á völdum jörðum í Borgarbyggð“). Fornleifastofnun Íslands.) sem nær ekki yfir þetta svæði, en Minjavörður Vesturlands hefur kannað svæðið á vettvangi.



Skýringaruppráttur, ekki í mælikvarða

	Tillaga að nýrri afmörkun frístundasvæðis
	Núverandi afmörkun frístundasvæðis
	Hættusvæði A skv. ofanflóðahættumati
	Hættusvæði B skv. ofanflóðahættumati
	Hættusvæði C skv. ofanflóðahættumati

Forsendur og rökstuðningur fyrir breytingartillögu

Gera þarf breytingu á Aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022 með hliðsjón af núverandi landnotkun í landi Ytri-Skeljabrekku. Í gildi er deiliskipulag fyrir hluta svæðisins, þ.e. fyrsta áfanga, sem tók gildi 1991. Það skipulag fellur úr gildi við gildistöku nýs deiliskipulags sem auglýst verður samhlíða breytingu aðalskipulags. Frá samþykkt deiliskipulags fyrsta áfanga hefur verið mikil uppbygging á svæðinu. Uppbygging hefur átt sér stað á svæði sem fellur bæði undir fyrsta og annan áfanga, þrátt fyrir að annar áfangi hafi í raun aldrei öðlast gildi. Búið er að stofna 48 lóðir og reisa fasteignir á 16 lóðum. Þar af eru þrjú hús skráð til íbúðar. Breyta þarf afmörkun landnotkunar svæðis F45, svo það nái yfir núverandi frístundabyggð. Einnig þarf að skilgreina íbúðarsvæði Í7 sem nær yfir tvær lóðir við Lækjarbrekku 1 og 3, og eina lóð við Varmabrekku 6.

Í gildandi aðalskipulagi er landið skilgreint sem landbúnaðarland þar sem íbúðarlóðirnar eru staðsettar. Má því ætla að íbúðirnar hafi verið leyfðar á grundvelli þess að umrætt svæði er skilgreint sem landbúnaðarlandi en ekki frístundabyggð. Það er ekki talið æskilegt að vera með blandaða byggð íbúðarsvæðis og frístundabyggðar en byggðin er risin. Þjónusta sveitarfélagsins er meiri gagnvart íbúðarsvæðum en frístundabyggð og því er jákvætt að íbúðarhúsin séu staðsett nærri aðkomu byggðarinnar við fyrstu tvær göturnar í frístundabyggðinni en ekki ofar í byggðinni.

Viðvera fólks í frístundabyggðum hefur aukist til muna á undanföllum árum og er orðin óháð árstíma. Íbúðarhúsin gætu haft í för með sér að frístundahúsaeygendur í hverfinu auki viðveru sína enn frekar og sérstaklega á vetrartíma, vegna þjónustunnar sem sveitarfélagið veitir eigendum íbúðarhúsa t.d. vegna snjómoksturs. Þetta leiðir af sér að fleiri staldri við í sveitarfélaginu sem hefur í för með sér jákvæð, félagsleg og hagræn áhrif í sveitarfélaginu. Frístundabyggðin í landi Ytri-Skeljabrekku er einungis 60 mín frá höfuðborgarsvæðinu og er því stutt fyrir fólk að fara á griðastað sinn.

Áhrif breytingar á samfélag og umhverfi

Gróðurþekja er gisin, en víða hefur farið fram uppræðsla og skjólbeltaræktun og er gróður á svæðinu í góðri sókn. Talið er að stækkun frístundabyggðar hafi staðbundin jákvæð umhverfisáhrif því gróðurþekja muni aukast þar sem ræktun trjáa og runna er veruleg. Aukinn gróður dregur úr vindi og getur því þegar fram líða stundir haft jákvæð áhrif á akandi umferð um Borgarfjarðarbraut (50).

Skipulagsferli, kynning og samráð

Lýsing breytingar á Aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022 fyrir Ytri-Skeljabrekku, var tekin fyrir á fundi sveitarstjórnar í 13. febrúar 2020. Málsmeðferð fór fram samkvæmt 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Leitað var umsagnar lýsingar breytingartillögu hjá eftirtöldum aðilum: Skipulagsstofnun, Vegagerðinni, Minjastofnun Íslands, Slökkviliði Borgarbyggðar, Umhverfisstofnun, Veðurstofu Íslands og Heilbrigðiseftirliti Vesturlands. Umsagnir bárust frá öllum aðilum nema Vegagerðinni. Brugðist hefur verið við þeim umsögnum stofnananna. Lýsingin var auglýst þann 26. febrúar á heimasíðu sveitarfélagsins www.borgarbyggð.is, í Morgunblaðinu og í Íbúðunum þann 27. febrúar 2020, þar sem íbúar og hagsmunaaðilar voru hvattir til að kynna sér lýsinguna og senda inn ábendingar. Engar ábendingar bárust í lýsingarferlinu.

Tillaga breytingar aðalskipulags var auglýst 18. júní 2020. Skilafrestur athugasemda var frá 19. júní til 3. ágúst 2020. Tillaga breytingar aðalskipulags var til sýnis í ráðhúsi Borgarbyggðar, þar sem hagsmunaaðilar gátu kynnt sér aðalskipulagsbreytinguna. Tillagan var kynnt aðliggjandi sveitarstjórnnum. Óskað var umsagnar hjá Skipulagsstofnun, Vegagerðinni, Minjastofnun Íslands, Slökkviliði Borgarbyggðar, Umhverfisstofnun, Veðurstofu Íslands og Heilbrigðiseftirliti Vesturlands. Umsagnir bárust frá þeim öllum. Umsagnir höfðu ekki áhrif á auglýsta tillögu. Gera má ráð fyrir að tillagan verði tekin fyrir í sveitarstjórn til samþykktar í apríl 2021. Breyting aðalskipulags tekur gildi þegar Skipulagsstofnun hefur staðfest breytinguna og birt auglýsingu þess efnis í B-deild Stjórnartíðinda og má gera ráð fyrir að það verði sumarið 2021.

Meðfylgjandi: „Ofanflóðahættumat fyrir Ytri-Skeljabrekku“, dagsett 07.12.2018, Jón Kristinn Helgason og Árni Hjartarson. Veðurstofa Íslands.

Samþykkt og staðfesting

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn Borgarbyggðar þann _____ 2021.

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá 19. júní til 3. ágúst 2020.

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann _____ 2021.

Auglýsing um gildistöku aðalskipulagsbreytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2021.

BREYTING AÐALSKIPULAGS BORGARBYGGÐAR
BREYTING Á LANDNOTKUN Í LANDI
YTRI-SKELJABREKKU



Mælikvarði	Dagsetning	Verkefni	Skráarheiti	Uppdráttur
1:100.000 (A2)	07.04.2020 26.03.2021	a406-Ytri-Skeljabrekka	a406-Ytri-Skeljabrekka.dgn VP	