



VARMALAND

BREYTING Á AÐALSKIPULAGI BORGARBYGGÐAR 2010-2022

ÍBÚÐARSVÆÐI VERÐUR VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUSVÆÐI

SKIPULAGSLÝSING

LÝSING Á SKIPULAGSVERKEFNI

SAMKVÆMT 30. GREIN SKIPULAGSLAGA 123/2010

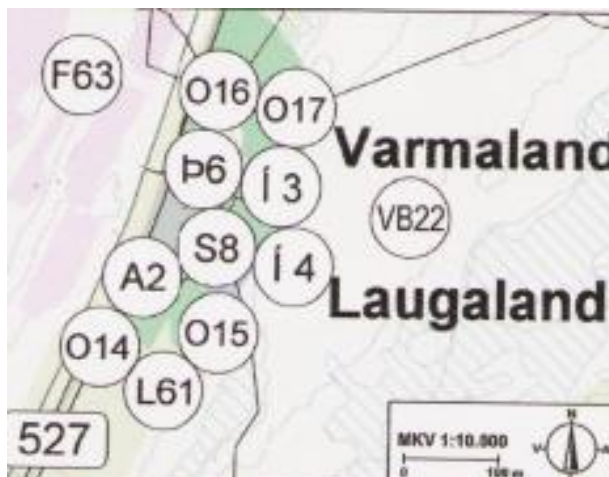
21. september 2023



1 Viðfangsefni, aðdragandi og tilgangur

Óskað er eftir því að gerð verði breyting á Aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022 sem fellst í því að hluti af íbúðarsvæði Í4 verði færð yfir í verslunar- og þjónustusvæði S8, rúmlega 0,2ha. Gerð var breyting sem tók gildi 05.07.2017 þar sem skilgreint var svæði S8 fyrir verslun og þjónustu í Varmalandi. Á sveitarfélagsuppdrætti er verslunar- og þjónustusvæði S8 sýnt með hringtákn en í greinargerð kemur fram að svæðið sé 6404m² að stærð. Íbúðarsvæði Í4 er einnig táknað með hringtákn á uppdrætti en í greinargerð kemur fram að það sé 3,2ha að stærð.

Í breytingunni sem gerð var 2017 kemur fram að það sé stefna sveitarstjórnar að styðja við uppbyggingu ferðaþjónustu á Varmalandi og rekstur nýs gististaðar talin hafa jákvæð áhrif. Uppbygging hótelsins hefur gengið vel og talið að forsendur séu fyrir stækkun þess.



Mynd 1 - Úr gildandi Aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022, sveitarfélagsuppdráttur – Varmaland, breyting frá 05.07.2017.

2 Skipulagsleg staða

2.1 Aðalskipulag

Það svæði sem breyting á aðalskipulagi nær til er hluti íbúðarsvæðis Í4, um 0,2ha af 3,2ha.

Breytingin fellst í því að hluti af íbúðarsvæði Í4 (tvær lóðir) færist yfir í verslunar- og þjónustusvæði S8, rúmlega 0,2ha.

2.2 Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag fyrir svæðið frá 2005 þar sem gert er ráð fyrir 11 einbýlishúsalóðum. Deiliskipulaginu var m.a. breytt 2017 þegar hótelsvæðinu (gamli Húsmæðraskólinn) var bætt við deiliskipulag íbúðarsvæðisins.



Mynd 2 - Afmörkun áætlaðs breytingarsvæðis sýnd með rauðum kassa. Á þessu svæði er gert ráð fyrir 2 lóðum í gildandi deiliskipulagi.

3 Áhrifamat

Breyting á aðalskipulagi fellur undir lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana en breytingin mun þó ekki fela í sér framkvæmdir sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum.

Gerð verður grein fyrir áhrifum breytingar á aðalskipulagi á umhverfið í samræmi við 12. grein skipulagslaga nr. 123/2010.

4 Skipulagsferli

Mögulegur tímarammi breytingar á aðalskipulagi:

<i>September 2023</i>	Unnið að skipulagslýsingu vegna fyrirhugaðrar vinnu við breytingu á aðalskipulagi. Eftir að skipulagslýsingin hefur verið afgreidd af skipulags- og byggingarnefnd og sveitarstjórn mun hún vera kynnt, auglýst og liggja frammi á heimasíðu sveitarfélagsins: www.borgarbyggd.is
<i>Október 2023</i>	Unnið að tillögu að breytingu á aðalskipulagi í samstarfi við skipulags- og byggingarnefnd og aðra hagsmunaaðila. Athugasemdir og umsagnir sem berast við skipulagslýsingu á kynningartíma verða hafðar til hliðsjónar við gerð tillögu að breyttu aðalskipulagi en verður ekki svarað með formlegum hætti.
<i>Nóvember 2023</i>	Tillaga að breytingu á aðalskipulagi kynnt íbúum og öðrum hagsmunaaðilum. Tillaga að breytingu á aðalskipulagi tekin fyrir á fundi skipulags- og byggingarnefndar og á fundi sveitarstjórnar þar sem tillagan er afgreidd í lögbundið auglýsingar- og kynningarferli. Tillaga að breytingu á aðalskipulagi send Skipulagsstofnun sem hefur allt að fjórar vikur til að gera athugasemdir.
<i>Nóv-des 2023</i>	Tillaga að breytingu á aðalskipulagi í lögbundnu auglýsingar- og kynningarferli.
<i>Janúar 2024</i>	Tillaga að breytingu á aðalskipulagi tekin aftur fyrir á fundi skipulags- og byggingarnefndar ásamt mögulegum athugasemdum og umsögum sem borist hafa. Tillaga að breytingu á aðalskipulagi samþykkt af skipulags- og byggingarnefnd og sveitarstjórn. Breyting á aðalskipulagi send Skipulagsstofnun sem hefur allt að fjórar vikur til að koma með athugasemdir. Geri Skipulagsstofnun ekki athugasemdir öðlast breyting á aðalskipulagi gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda.

5 Kynning og samráð

Í tengslum við vinnu við breytingu á aðalskipulagi verður haft samráð eða samband við þær stofnanir og hagsmunaaðila sem tengjast beint því sem snertir breytingu á aðalskipulagi.

Helstu samráðsaðilar:

- *Skipulagsstofnun*
 - *Lýsing á skipulagsverkefni verður lögð fyrir Skipulagsstofnun við upphaf vinnu við breytingu á aðalskipulagi í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010.*
- *Heilbrigðiseftirlit Vesturlands*
- *Viðeigandi nefndir og deildir Borgarbyggðar*

Gert er ráð fyrir að lýsing þessi verði kynnt almenningi og hagsmunaaðilum innan skipulagssvæðisins í formi auglýsingar ásamt því að lýsingin mun vera aðgengileg á heimasíðu á heimasíðu sveitarfélagsins: www.borgarbyggd.is