



BORGARBYGGÐ



Tillaga að breytingu á Aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022

LÝSING

Breyting á landnotkun á svæði fyrir þjónustustofnanir Þ6 á Varmalandi

Samþykkt í sveitarstjórn Borgarbyggðar

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

Fyrirhugað er að breyta aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022, sveitarfélagsuppdráttur. Á Varmalandi verður skilgreint svæði fyrir verslun og þjónusta S8 á 6404 m² reit sem nær til lóðar gamla Húsmæðraskólans. Reiturinn er í aðalskipulagi hluti af svæði fyrir þjónustustofnanir Þ6, grunnskóli-Varmaland. Þ6 nær til tveggja svæða, norðursvæðið er 19593 m² og nær yfir grunnskólabyggingu, íþróttamannvirki, félagsheimili auk íbúðarhúsnæðis sambyggt grunnskólabyggingu og suðursvæðið sem nær til lóðar gamla Húsmæðraskólans. Reitur S8 er í eigu einkaaðila. Breyting verður gerð á skipulagsuppdrætti þar sem svæði fyrir verslun og þjónusta S8 verður skilgreint.



Aðalskipulag Borgarbyggðar 2010-2022, Varmaland, eftir breytingu

Breyting verður gerð í kafla 4.2 og 4.3 í greinargerð aðalskipulags.

Skilgreining Þ6 í töflu greinargerðar kafla 4.2 Þjónustustofnanir verður eftir breytingu eins og hér segir:

Þjónustustofnanir	Tilvísun í sveitarfélagsuppdrátt	Stærð (m ²)	Byggingarmagn (m ²)	Nýtingarhlutfall
Grunnskóli - Varmaland	Þ6	19593	5083,3	0,26

Skilgreint verður nýtt svæði S8 fyrir verslun og þjónusta í töflu greinargerðar kafla 4.3 Verslun og þjónusta:

Svæði verslunar- og þjónustu	Tilvísun í sveitarfélagsuppdrátt	Stærð (m ²)	Byggingarmagn (m ²)	Nýtingarhlutfall
Varmaland-gisti- og veitingarekstur	S8	6404	2690	0,42

2. Núverandi skipulagsáætlanir

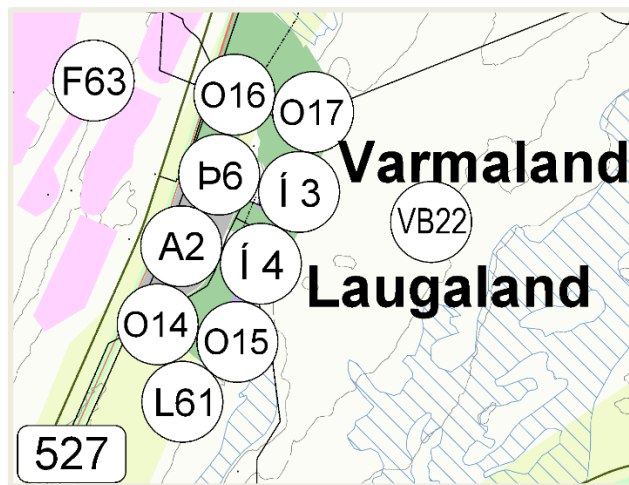
Landskipulagsstefna 2015-2026 leggur áherslu á að beina vexti að þeim kjörnum sem fyrir eru. Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði leitast við að greina sérstöðu, styrkleika og staðaranda viðkomandi svæðis með tilliti til tækifæra í ferðaþjónustu. Skipulagsákvæðanir um ferðaþjónustu taki mið af náttúruverndarsjónarmiðum og kortlagningu á auðlindum ferðaþjónustunnar og miði jafnframt að því að ferðaþjónustuuppbygging nýtist jafnt íbúum á svæðinu og ferðamönnum.

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022, kafla 4.2 Þjónustustofnanir í dreifbýli Borgarbyggðar er reiturinn hluti af svæði Þ6. Stærð þess og nýtingarhlutfall er ekki gefið upp í aðalskipulagi.

Þjónustustofnanir	Tilvísun í sveitarfélagsuppdrátt
Grunnskóli - Varmaland	Þ6

Samkvæmt aðalskipulagi kafla 4.3 Svæði fyrir verslun og þjónusta eru skilgreind sjö svæði í dreifbýli Borgarbyggðar. Stærð þess og nýtingarhlutfall er ekki gefið upp í aðalskipulagi.

Svæði verslunar- og þjónustu	Tilvísun í sveitarfélags- uppdrátt
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

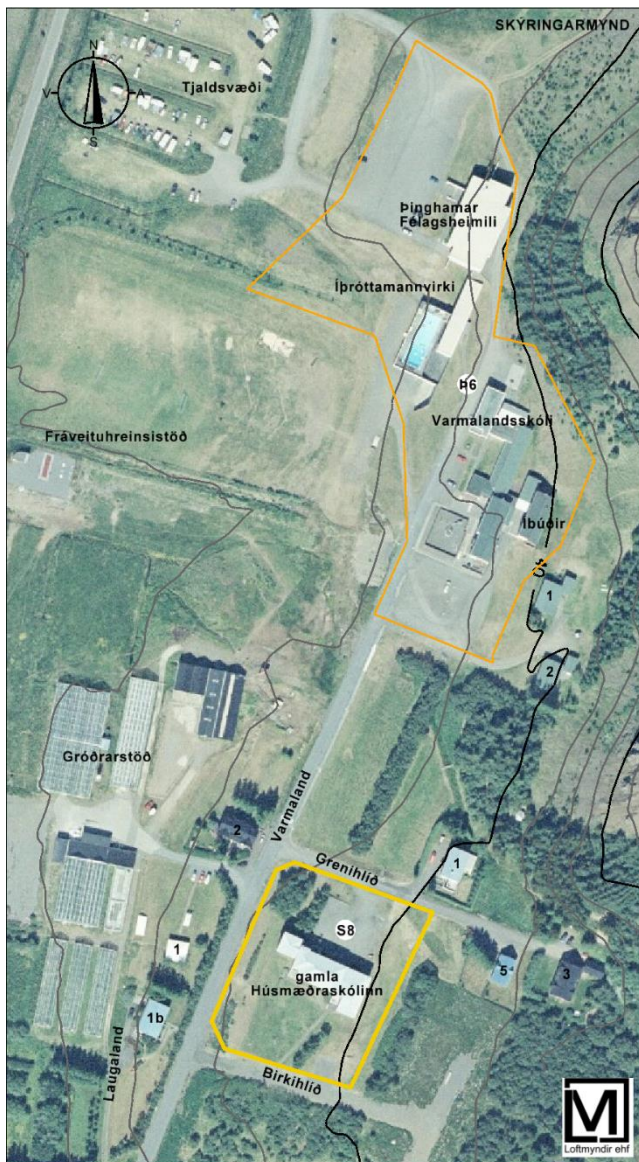


Aðalskipulag Borgarbyggðar 2010-2022, Varmaland, fyrir breytingu

Á Varmalandi er enn frekar skilgreind eftirfarandi landnotkun: opið svæði til sérstakra nota O14-hesthús, O15-skógrækt, O16-íþróttasvæði og tjaldsvæði, O17-skógrækt, íbúðarsvæði Í3 0,3 ha og Í4 3,2 ha, athafnasvæði A2 borhola-heitt vatn og þjóðminjavernndarsvæði L61-leifar Laugarlands í landi Stafholtsveggja. Í gildi er deiliskipulag fyrir hluta íbúðarsvæðis Í4 sem auglýst var í B-deild Stjórnartíðinda 9. mars 2006. Í vinnslu er breyting á deiliskipulagi þar sem fyrirhugað er að fella reit S8 inn í deiliskipulagssvæðið.

3. Forsendur og rökstuðningur fyrir breytingartillögu

Ástæða breytingar er að innra skipulag grunnskólans hefur breyst á þann hátt að öll kennsla fer fram í húsnæði Varmalandssskóla. Í kjölfarið hefur Húsmæðraskólinn verið seldur og fyrirhugað er að opna hótél þar. Lóðin er í þjóðskrá skráð sem viðskipta og þjónustulóð. Ýmis starfsemi á sviði reksturs, veitinga- og gistihúsa hefur verið í húsnæðinu á sumrin frá byggingu þess 1944. Á Varmalandi er vísur að litlu þéttbýli á jarðhitasvæði en þar bjuggu um áramótin 2016-17 20 manns. Innviðir hafa verið í uppbyggingu undanfarin ár og sex lóðir fyrir par- og raðhús eru tilbúnar til úthlutunar sunnarlega á Varmalandi. Auk þeirra er fráveituhreinsistöð, grunnskóli, garðyrkjustöð, íþróttamannvirki og tjaldsvæði. Staðurinn er vel tengdur umferðarmannvirki, 2 km eru að Borgarfjarðarbraut (50) og 4 km að Hringveg (1), verslun og bensínsölu. Talið er að uppbygging ferðaþjónustu á S8 muni nýtast jafnt íbúum á svæðinu og ferðamönnum.



Í kjölfar vaxtar í ferðaþjónustu jókst eftirspurn eftir gistingu í Borgarfjörðum. Á árunum 2010 til 2015 2,4 faldadist fjöldi erlendra ferðamanna sem fóru um Borgarfjörðinn og var fjöldi þeirra 497.000 árið 2015 skv. skýrslu sem gefin var út af Rannsóknir og Ráðgjöf Ferðaþjónustunnar og ber heitið „Erlendir ferðamenn á Vesturlandi 2010-2015“. Borgarfjörður er í skýrslu RRF skilgreindur sem Hvalfjarðarströnd, Akranes og Borgarfjörður. 25 % þeirra ferðamanna gista á svæðinu eða um 124.000 manns. Fjöldi gistinátta í Borgarfjörðum jókst úr 39.261 árið 2005 í 100.940 árið 2015 skv. upplýsingum SSV. Herbergjafjöldi var að meðaltali 342 árið 2015. 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 gistiherbergjum 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 Borgarfjörðum. Á þessu ári hafa verið tekin í notkun 25 herbergi í Borgarfjörðum. Reiknað er með að 145 herbergi verði tekin í notkun að auki á árunum 2017-18. Í þeirri uppbyggingu er reiknað með byggingu 60 herbergja hótél á Varmalandi. Samtals eru það um 170 herbergi sem gert er ráð fyrir að verði tekin í notkun fyrir lok árs 2018, en áætluð þörf er um 150 herbergi. Fyrirhuguð uppbygging á gistiherbergjum fyrir lok árs 2018 fullnægir áætlaðri þróun og er fyrirhuguð uppbygging hótels á S8 því afar mikilvæg til að koma til móts við væntanlega þróun fjölgun ferðamanna í Borgarfjörðum. Það er stefna sveitarstjórnar að styðja við uppbyggingu ferðaþjónustu á Varmalandi.

4. Áhrif breytingar á samfélag og umhverfi

Tillagan felur í sér uppbygging heilsárs starfsemi þeirrar tegundar sem áður hefur verið á staðnum á sumrin. Byggingarmagn á reit S8 mun aukast og gera má ráð fyrir aukinni umferð á Varmalandsveg (527) og heimreið

Varmalandsskóla í kjölfar uppbyggingar hótels. Aðkoma að hótelinu er um íbúðargötuna Grenihlíð en þar eru þrjú einbýlishús. Auk þeirra eru þrjú íbúðarhús að Laugarlandi 1, 1b og 2. Gera má ráð fyrir einhverju ónæði vegna breytinganna. Talið er jákvætt að breytingin leiðir af sér uppbyggingu ferðapjónustu á Varmalandi. Rekstur nýs gististaðar hefur jákvæð hagræn og félagsleg áhrif á samfélag þar sem hann leiðir af sér fjölgun starfa innan verslun- og þjónustugeirans og stuðlar að aukna uppbyggingu á Varmalandi. Breytingin hefur ekki áhrif á náttúrufar í nágrenninu.

5. Skipulagsferli, kynning og samráð

Leitað verður umsagnar lýsingar breytingartillögu hjá eftirtöldum aðilum: Skipulagsstofnun, Vegagerðinni, Umhverfisstofnun, Heilbrigðiseftirlit Vesturlands, Slökkvilið Borgarbyggðar og öðrum hagsmunaaðilum í mars 2017. Gert er ráð fyrir að aðalskipulagsbreyting fyrir svæðið Þjónustustofnanir Þ6 á Varmalandi verði kynnt íbúum í apríl 2017 og tillagan tekin til afgreiðslu sveitarstjórnar í júní 2017. 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.