

BORGARBYGGÐ – EFRA-NES

DEILISKIPULAG FYRIR VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUSVÆÐI VP13



SKIPULAGSLÝSING

LÝSING Á SKIPULAGSVERKEFNI

Samkvæmt 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

10. febrúar 2026

UNNIÐ FYRIR CAMP2 EHF.



1 Viðfangsefni, aðdragandi og tilgangur

Fyrir hönd landeigenda Efra-Ness (landnr. L134858) er lögð fram lýsing á nýju deiliskipulagi fyrir verslunar- og þjónustusvæði VP13.

Landeigandi hyggst þróa ferðapjónustu á svæðinu með það að markmiði að auka flóru gistivalmöguleika fyrir ferðamenn í Borgarbyggð. Áform eru um að koma fyrir allt að 60 hvelfdum gistitjöldum ásamt tveimur stærri þjónustutjöldum, sem verða staðsett í litlum klösum meðal trjáa og gróðurs og tengd með skemmtilegum göngustígum. Þetta mun skapa eftirsóknarverða upplifun fyrir gesti og ferðamenn, en framkvæmdirnar verða afturkræfar og krefjast ekki mikillar varanlegrar uppbyggingar.

Hvert gistitjald verður á steyptri plötu með hitalögnum og salerni í hverju tjaldi. Gert er ráð fyrir að hvert gistitjald verði að hámarki 40 m² og hámarkshæð tjaldanna verði 4,5 m frá gólfi. Einnig er gert er ráð fyrir tveimur þjónustutjöldum á svæðinu. Annað þeirra verður um 300 m² að stærð með 10 m lofthæð og hitt um 700 m² með 15 m lofthæð. Tjöldin verða í jarðlitum. Svæðið verður byggt upp í áföngum en mögulega verða á svæðinu allt að 60 tjöld að þjónustutjöldunum meðtöldum.

Í aðdraganda verkefnisins var unnin aðalskipulagsbreyting á svæðinu, þar sem landbúnaðarlandi var breytt í verslunar- og þjónustusvæði VP13, en sú vinna var síðan felld inn í heildarendurskoðun aðalskipulags Borgarbyggðar 2025-2037. Skoða má gögn aðalskipulagsbreytingarinnar undir máli nr. 1400/2024 og sem hluta af ferli endurskoðunar aðalskipulagsins undir máli nr. 242/2023, hvoru tveggja aðgengilegt á skipulagsgatt.is.

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið.

Skv. skipulagslögum nr. 123/2010 skal við upphaf vinnu við gerð skipulagsáætlunar taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem m.a. er skýrt hvernig staðið verði að skipulagsgerðinni.

Landslag ehf. hefur umsjón með gerð deiliskipulagsins fyrir hönd Camp2 ehf.

2 Staðhættir og afmörkun skipulagssvæðisins

Skipulagssvæðið er staðsett á jörð Efra-Ness (landnr. L134858) í Borgarbyggð og er hún alls 190,3 ha að stærð. Efra-Nes er lögbýli sem ekki hefur verið nýtt undir búskap undanfarin ár. Jörðin er í eigu Camp2 ehf. og engir ábúendur eru á Efra-Nesi. Núverandi húsakostur hefur hins vegar verið endurbyggður og nýttur fyrir ferðapjónustu.

Skipulagssvæðið er um 8,6 ha landspilda innan jarðar Efra-Ness og deilir því engum landamerkjum með öðrum jörðum. Svæðið afmarkast af Kaðalstaðavegi í suðri, fylgir túnavegi í austri og túnaskurðum í norðri og vestri. Svæðið er fremur flatt og stendur í um 12-18 metra hæð y.s.m.

2.1.1 Vegir og aðrir innviðir

Aðkoma að svæðinu er af Kaðalstaðavegi (tengivegur að þjóðvegi 50) um núverandi aðkomuveg að bæjarhlaði Efra-Ness.

Svæðið er tengt tveimur veitukerfum sveitarfélagsins, þ.e. hitaveitu og rafmagni. Neysluvatn er fengið frá brunni innan skipulagssvæðisins. Tvö hreinsivirki eru innan svæðisins nú þegar, eitt er norðan við íbúðarhús Efra-Ness og hitt er austan við hlöðuna.

2.1.2 Náttúrufar

Svæðið einkennist helst til af graslendi. Vistgerðir á svæðinu skv. vistgerðarkorti Náttúrufræðistofnunar Íslands eru mestmegnis tún og akurlendi en á jöðrum skipulagssvæðisins má finna fjórar aðrar vistgerðir. Við norðvesturjaðar skipulagssvæðisins má finna starungsmýravist en hún hefur mjög hátt verndargildi og er á lista Bernarsamningsins frá 2014 yfir vistgerðir sem þarfnast verndar. Á jöðrum svæðisins má einnig finna grasmóavist (hátt verndargildi), stinnastaravist (miðlungs verndargildi) og hraungambravist (lágst verndargildi).

Innan starungsmýravistar er iðulega ríkulegt fuglalíf, algengustu varpfuglar eru lóupræll, spói, þúfuttlingur, hrossagaukur, jaðrakan og stekur.

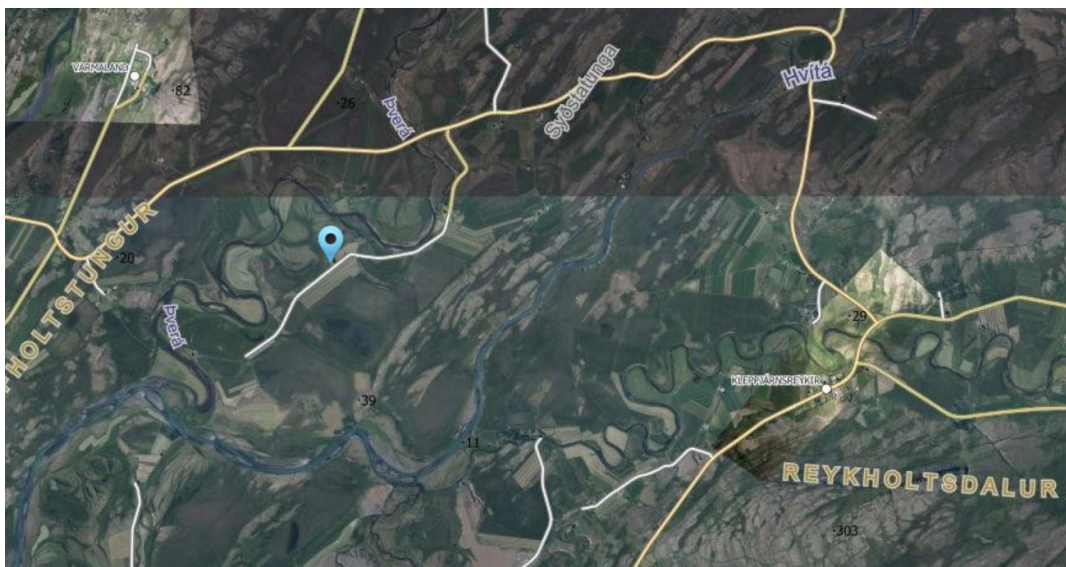
2.1.3 Náttúruvæði

Helsta náttúruvæðin sem þekkt er á svæðinu eru flóð. Þverá getur flætt yfir bakka sína og er hættusvæði/flóðasvæði hennar og nærliggjandi vatnasviða merkt inn á aðalskipulagsupplýtt, miðað er við 5 m hæðarlínu. Skipulagssvæðið fellur ekki innan flóðamarka en dæmi eru um að láglandið neðan við það verði umflotið.

2.1.4 Ferðapjónusta á svæðinu

Ferðapjónusta í nærumhverfi Efra-Ness byggir að mestu á náttúruferðamennsku og afþreyingu á borð við laxveiði í Þverá, hestamennsku og heimsóknir í baðlónið Kraumu. Gistimöguleikarnir á svæðinu eru fjölbreyttir, en helst má nefna hótelin á Varmalandi, Hótel Varmaland og Hótel Stafholt, auk gistiheimila í nágrenni Kleppjárnsreykja. Auk þess eru minni gistiheimili á víð og dreif um svæðið sem bjóða upp á leigu á einu til fimm herbergjum.

Gisting á Efra-Nesi hefur sérstöðu fram yfir aðra gistimöguleika í nágrenninu vegna nýstárlegrar nálgunar sem sameinar náttúruupplifun og nútímaleg þægindi. Hvelldu gistitjöldin skapa einstakt andrúmsloft og færa gesti nær umhverfinu og náttúrunni, án þess að fórna þægindum. Að auki er gistiþjónustan á Efra-Nesi sérstaklega hönnuð til að taka á móti stærri hópum, sem gerir svæðið vel til þess fallið að hýsa viðburði á borð við brúðkaup, árshátíðir og aðra sambærilega samkomur.



Mynd 1 Staðsetning þess svæðis deiliskipulagið nær til, blá pila.



Mynd 2. Mörk skipulagssvæðisins við Efra-Nes, táknuð með gulri línu.

3 Skipulagsleg staða

Í gildi er Aðalskipulag Borgarbyggðar 2025-2037. Skipulagssvæðið er skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði (VP13) í gildandi aðalskipulagi.

3.1.1 Skilmálar verslunar- og þjónustusvæða (VP)

Almennir skilmálar verslunar- og þjónustusvæða í aðalskipulagi Borgarbyggðar 2025-2037 eru eftirfarandi:

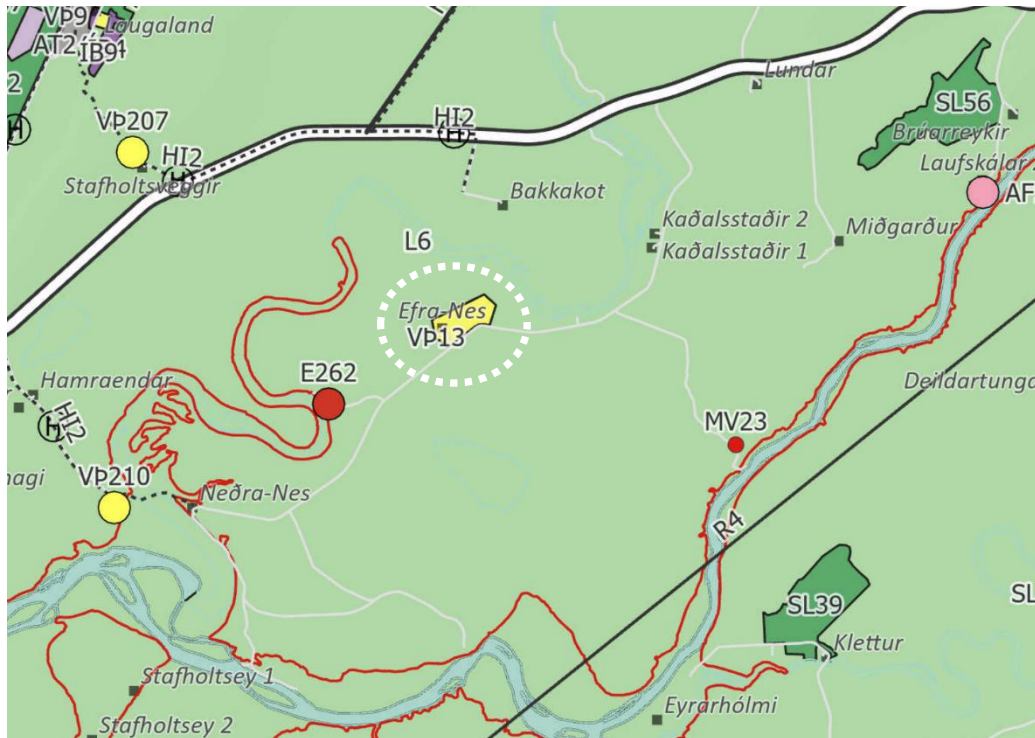
- Svæði þar sem gert er ráð fyrir verslun og þjónustu, þ.m.t. hótelum, gistiheimilum, gistiskálum, veitingahúsum og skemmtistöðum.
- Gagnkvæmt samstarf ferðaþjónustu, lista- og menningarstarfsemi, auk virkrar þátttöku íbúa efla menningu og listir og skapa fleiri tækifæri.
- Skipulag svæða stuðli að gönguvænu umhverfi og styðji við vistvænar samgöngur.
- Í deiliskipulagi skulu grænir innviðir s.s. tré, gróður, garðar og útivistarsvæði vera hluti af skipulagi svæða með verslun og þjónustu.
- Ef atvinnusvæði liggja að íbúðarbyggð eða miðsvæði skal sýna fram á hver eru áhrif mannvirkja á atvinnusvæði á t.a.m. skuggavarp og sólskinstíma á dvalarsvæðum.
- Á þeim svæðum þar sem fjöldi gesta í gistingu er a.m.k. 200 eða heildarbyggingarmagn er a.m.k. 5000 m² þarf að vinna fyrirspurn um matsskyldu til Skipulagsstofnunar, skv. viðauka 1 í lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

3.1.2 Skilmálar VP13 – Efra-nes

Eftirfarandi skilmálar gilda fyrir verslunar- og þjónustusvæði VP13 í aðalskipulagi Borgarbyggðar 2025-2037.

Tafla 1 Ákvæði fyrir VP13 Efra-nes úr aðalskipulagi Borgarbyggðar 2025-2037.

HEITI	MERKING	ÁKVÆÐI	STÆRÐ (HA)	FJÖLDI ÍBÚÐA	BYGGINGAR-MAGN (M ²)	FJÖLDI GISTI-RÚMA
Efra-nes	VP13	Heimilt að vera með gistingu og veitingar. Heimilt er að vera með fasta búsetu.	8,7	1	3.350	124



Mynd 3 Hluti skipulagsuppráttar Aðalskipulags Borgarbyggðar 2025-2037. Staðsetning deiliskipulagsins er táknuð með hvítum punktahring.

3.2 Minjaskráning

Skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012 skal fara fram skráning á fornleifum, húsum og mannvirkjum áður en deiliskipulag er afgreitt og framkvæmdaleyfi veitt. Samhliða vinnu við deiliskipulag þetta var því unnin fornleifaskráning fyrir skipulagssvæði veturinn 2025¹. Niðurstöður skráningarinnar leiddu í ljós tólf minjar innan skipulagssvæðisins; hús (H41), bústað, kálgarð, götu/leið, brunn og túngarð ásamt heimildum um huldufólksbústað, fjárhús, lambhús og tvö útihús. Minjarnar eru sýndar á upprætti auk þess sem 15 metra helgunarsvæði er sýnt umhverfis uppmældar minjar (skv. 22. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012). Engar jarðvegsframkvæmdir verða heimilaðar innan helgunarsvæðis þeirra, nema í samráði við minjavörð.

Skýrslu deiliskráningar má finna sem fylgiskjal með lýsingu þessari. Fullt tillit er tekið til niðurstaðna deiliskráningar við gerð deiliskipulags þessa og lögum og reglugerðum sem ræða menningarminjar framfylgt og þau höfð að leiðarljósi. Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Íbúðarhús Efra-Ness (fasteignanr. 2109459-03) er friðað sökum aldurs en það var byggt árið 1912 (sbr. aldursfriðun samkvæmt lögum um menningarminjar, nr. 80/2012). Í 29. gr. laganna segir að

¹ Brynja Árnadóttir. 2025. Deiliskráning fornleifa í Efra-Nesi í Borgarbyggð. Fornleifastofnun Íslands. FS1032-25081.

„óheimilt er að raska friðuðum húsum og mannvirkjum, spilla þeim eða breyta, rífa þau eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands.“ Húsið fellur því undir „hús undir hverfisvernd í dreifbýli Borgarbyggðar“ samkvæmt aðalskipulagi og er merkt inn á aðalskipulagsupprátt sem H48.

4 Áhrifamat

Allt skipulag fellur undir lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana en deiliskipulagið mun ekki fela í sér framkvæmdir sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum. Aftur á móti verður gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við 12. grein skipulagslaga nr. 123/2010.

Í kafla deiliskipulagsgreinagerðar sem fjallar um mat á umhverfisáhrifum skipulagsáætlana verða skoðuð áhrif á eftirfarandi umhverfisþætti: samfélag og atvinnulíf, ásýnd og landslag, vistkerfi og náttúru og minjar. Viðmið fyrir hvern umhverfisþátt eru sett með tilliti til laga og reglugerða, stefnuskjala sveitarfélagsins auk viðmiða í opinberum stefnuskjölum og/eða alþjóðlegum skuldbindingum.

5 Skipulagsferli

Mögulegur tímarammi deiliskipulags og breytingar á aðalskipulagi:

<i>Febrúar 2026</i>	Unnið að skipulagslýsingu vegna fyrirhugaðrar vinnu við breytingu á aðalskipulagi og nýju deiliskipulagi. Eftir að skipulagslýsingin hefur verið afgreidd af skipulags- og byggingarnefnd og sveitarstjórn mun hún vera kynnt, auglýst og liggja frammi á heimasíðu sveitarfélagsins og á skipulagsgatt.is.
<i>Febrúar 2026</i>	Athugasemdir og umsagnir sem berast við skipulagslýsingu á kynningartíma verða hafðar til hliðsjónar við gerð tillagna en verður ekki svarað með formlegum hætti.
<i>Mars 2026</i>	Tillaga að deiliskipulagi tekin fyrir á fundi skipulags- og byggingarnefndar og á fundi sveitarstjórnar þar sem tillagan er afgreiddar í lögbundið auglýsingar- og kynningarferli.
<i>Mars – Apríl 2026</i>	Tillaga að deiliskipulagi í lögbundnu auglýsingar- og kynningarferli, lágmark sex vikur.
<i>Mars 2025</i>	Tillaga að deiliskipulagi tekin aftur fyrir á fundi skipulags- og byggingarnefndar ásamt mögulegum athugasemdum og umsögum sem borist hafa. Tillaga að deiliskipulagi samþykkt af skipulags- og byggingarnefnd og sveitarstjórn. Deiliskipulag sent Skipulagsstofnun sem hefur allt að 3 vikur til að koma með athugasemdir. Að því loknu birtir sveitarfélagið auglýsingu um gildistöku deiliskipulagsins í B-deild Stjórnartíðinda.

6 Kynning og samráð

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

Helstu samráðsaðilar:

- *Skipulagsstofnun*
- *Minjastofnun Íslands*
- *Vegagerðin*
- *Rarik*
- *Slökkvilið Borgarbyggðar*
- *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, sem og á www.skipulagsgatt.is.