



# VERSLUN OG ÞJÓNUSTA Á FRÍSTUNDASVÆÐI Í LANDI F

SKIPULAGS TILLAGA TIL KYNNINGAR  
Á VINNSLUSTIGI FYRIR BREYTINGU Á  
AÐALSKIPULAGI BORGARBYGGÐAR 2010-2022

sbr. 30 gr. Skipulagslaga nr. 123/2010  
26. Febrúar 2025



*Sigríður Kristjánsdóttir*  
*Skipulagsfræðingur*



## VERKBLAÐ

VERKLYKILL

TITILL SKÝRSLU

311-VP-2301

Aðalskipulagsbreyting fyrir verslunar- og þjónustuvæði í landi Eskiholts

VERKNÚMÉR / SÍDUFJÖLDI

VERKHEITI

ÓASKB\_VP\_26II2025\_SK /10

Aðalskipulagsbreyting Eskiholt

SKIPULAGSFRÆÐINGUR

VERKKAUPI

Sigríður Kristjánsdóttir

Birna K. Baldursdóttir

LYKILORÐ

ÚTDRÁTTUR

Aðalskipulagsbreyting  
Verslun og þjónusta  
Skipulagslýsing

## EFNISYFIRLIT

1 AÐDRAGANDI OG FORSENDUR .....	3
2 VIÐFANGSEFNI OG MARKMIÐ .....	3
3. SKIPULAGSSVÆÐIÐ .....	4
3.1 STAÐHÆTTIR.....	4
3.2 NÁTTÚRUFAR.....	5
4 SKIPULAGSÁÆTLANIR .....	6
4.1 SKIPULAGSLEG STAÐA.....	6
4.2 AÐRAR SKIPULAGSÁÆTLANIR .....	7
4.2.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026.....	7
4.2.2 Aðalskipulag Borgarbyggðar 2010-2022 .....	7
5 SKIPULAGSFERLI.....	8
5 .1 KYNNING, SAMRÁÐ OG SKIPULAGSFERLIÐ.....	8
5 .2 TÍMAÁÆTLUN .....	8
6 . UMSAGNARADILAR .....	9
7 . UMHVERFISÁHRIF .....	9
8. GÖGN MÁLSINS.....	10

## 1 AÐDRAGANDI OG FORSENDUR

Landeigendur Eskiholts II vilja mæta vaxandi þörf fyrir gistingu fyrir ferðamenn með því að bjóða uppá gistihús sem uppfylla skilyrði laga nr. 85/2007 og reglugerðar nr. 1277/2016.

Sveitarstjórn Borgarbyggðar telur rétt að verða við ósk landeigenda með því að kynna tillöguna að breytingu á aðalskipulagi sveitarfélgasins. Þegar hefur verið leitað álits Skipulagsstofnunar, Vegagerðinnar, Heilbrigðisefirlit Vesturlands. Vert er að benda á að fyrir frístundasvæðið (F38) í landi Eskiholt I II er til gildandi deiliskipulagi „Eskiholt II – Borgarbyggð, skipulag Frístundabyggðar sem unnið var af Landslagi og öðlaðist gildi 12. Mars 2021 og ekki er verið að breyta því. Þar er kveðið nánar á um veltengingar og aðgengi, en ekki er verið að bæta við veltengingum. Deiliskipulagið segir einnig til um útfærslu byggðar, hámarks byggingarmagn og hæðir húsa, staðsetningu brunahana, fráveitumál, nesyluvatn, sorpmál og fleira þess háttar. Einnig var leitað álits Minjastofnunar Íslands og Umhverfisstofnunar.

## 2 VIÐFANGSEFNI OG MARKMIÐ

Breytingin felst í að sá hlut frístundasvæðisins (F38) sem gistihús í eigu Eskiholts II standa á verði mekrt sem verslunar og þjónustusvæði þannig að hægt verði að reka gistihúsin sem þar standa.

Fyrir Frístundasvæðið (F37) í landi Eskiholt I II er til gildandi deiliskipulagi „Eskiholt II – Borgarbyggð, skipulag Frístundabyggðar sem unnið var af Landslagi og öðlaðist gildi 12. Mars 2021.

Í deiliskipulags greinargerðinni kemur fram að svæðið er í rauninni þrískipt þ.e. eldra svæðið sem á standa 24 frístundarhús sem búið er að úthluta, við gerð deiluskipulagsins 2021 bætast við 28 frístundarlóðir og átta smáhýsi sem eru í eigu Eskiholts II til útleigu. Samkvæmt deiliskipulagi má hámarks stærð smáhýsa vera 60m<sup>2</sup> og mesta rúmmál 213m<sup>3</sup>. Hámarkshæð húsa má mest vera 4,5 m mælt frá efri brún að gólfplötu. Fjöldi gistirúma í hverju húsi eru fjögur og heildarfjöldi í átta húsum 32 í flokk 2 gististaður án veitinga. Jafnframt er gert ráð fyrir tveimur tegundum af húsum, annarsvegar frístundahúsum og hinsvegar gistihúsum í eigu Eskiholts II (mynd 1.)



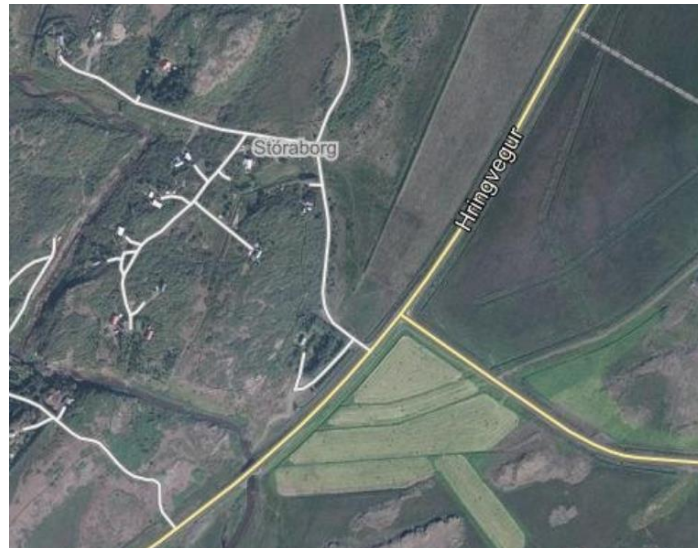
*Mynd 1. Deiliskipulagsuppráttur Eskiholti II – Borgarbyggð, Skipulag frístundarbyggðar unnið af Landslagi 2021. Svæðið sem afmarkað er með rauðu sýnir hvar gistiðúsín eru staðsett.*

### **3. SKIPULAGSSVÆÐIÐ**

#### **3.1 STAÐHÆTTIR**

Eskiholti II er í um 10 km fjarlægð frá Borgarnesi þegar ekið er til norðurs eftir Þjóðvegi 1. Frístundarsvæðið sem um ræðir er vestan við Þjóðveg 1. Eins og fyrr segir þá er svæði þrískipt, eldra svæðið sem búið er að úthluta sést greinilega á loftmyndinni (mynd2).

Gistiðúsín átta sem skipulag gerir ráð fyrir stand norðan við afleggjarann inn á svæðið, tvö þeirra eru þegar risin.. Gistiðúsín eru aðskilin frá frístundahúsunum með vegi og skógargróðri, þannig að ekki hlýst ónæði af þeim.



Mynd 2. Loftmynd af fyrirhuguðu frístundasvæðinu (F37) í landi Eskiholts II (map.is).

Landið liggur í 30 til 48 metra h.y.s. og hallar lítilega til sjávar. Af svæðinu er gott útsýni á Skessuhornið og fjallasýn til allra átta. Landið er algróið og einkennist gróðurfarið af lyngmóa og lágvöxnu kjarri. Helstu trjategundir eru birkikjarr, fjalldrapi, gulvíðir og loðvíðir. Þar sem birkiskógar falla undir ákvæði náttúruverndarlaga um sérstaka vernd sbr. b. Lið 2.mgr. 61.gr. þá var tekið tillit til hans við deiliskipulagsins og honum hlíft með því að fella frístundabyggina að skóginum. Klettaborgin Stóraborg setur fallegan svip á svæðið og það að halda henni óraskaðri gefur svæðinu gildi.

### 3.2 NÁTTÚRUFAR

Landið telst algróið samkvæmt gróðurkortu Náttúrufræðistofnunar. Landið er kjarllent með stökum smáklettum svokölluðum hvalbökkum sem stingast upp úr landinu og er mýrlendi eða deigja á stöku stað. Líklegt er að klappirnar myndi haft undir yfirborðinu þar sem minniháttar votlendi myndast. Landslagið myndar ávala ása og klettaborgir með þýfðum lyngmóa á milli. Landið er í 30 – 48m hæð yfir sjávarmáli. Þar sem hæðarmunur er mestur mynda brekkurnar 6 – 10m hæðarmun frá aðliggjandi landi. Gróðurfarið einkennist af lyngmóa og lágvöxnu kjarri. Helstu trjategundir eru birkikjarr um 1.m hátt eða lægra, fjalldrapi, gulvíðir og loðvíðir. Birkiskógar falla undir ákvæði Náttúruverndarlaga um sérstaka vernd sbr. b. liður 2. mgr. 61. gr.: *sérstaðir eða vistfræðilega mikilvægir birkiskógar og leifar þeirra þar sem eru m.a. gömul tré.* Áformin falla því vel að hverfisverndinni sem er innan skipulagssvæðisins. Mjög mikilvægt er við staðsetningu frístundahúsa og bílastæða að taka tillit til birkiskógarins og hlífa honum. Dálítill deigja er nyrst á svæðinu, sem verður látin óhreifð um ca. 2. ha lands á þessu skipulagi. Landsvæðið var notað sem beitiland og sá nokkuð á trjágróðri af þeim sökum, en síðan beit var hætt hefur gróðurinn tekið vel við sér. Á eldri skipulagsuppdrætti er klettaborgin Stóraborg ásamt Landsvæði austanmegin við hana niður að vegi, merkt sem friðað svæði. Svæðið er ekki á náttúruminjasrá en gert er ráð fyrir að umhverfi hennar verði óhreyft, enda klettaborgin mjög falleg og

einkennandi á staðnum. Opín malarnáma er norðan í brekkunni á móts við Hagahúsin, gert er ráð fyrir að hún verði grædd upp. Rétt við núverandi vegslóða að Hagahúsunum, sem eru gamlar fjárhústóftir, er klettur nefndur Skipborg, norð vestan við hann er dys sem er friðuð. Svæðinu umhverfis þetta tvennt er haldið opnu sem útivistarsvæði.

## 4 SKIPULAGSÁÆTLANIR

### 4.1 SKIPULAGSLEG STAÐA

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi sveitarfélagsins Borgarbyggðar 2010-2022 er gert ráð fyrir frístundasvæði 7 í Eskiholti II og það sýnt á aðalskipulagsupprætti (mynd 3).



Mynd 3. Hluti gildandi Aðalskipulags sveitarfélagsins Borgarbyggðar 2010-2022, sem sýnir frístundasvæði (F37) í landi Eskiholts II. Rauði bringurinn táknað svæðið sem umræðir.

Gera þarf breytingu á aðalskipulaginu þar sem að norð – austur hluti af frístundasvæði F37 sem gerir ráð fyrir gistihúsiunum 8 á aðalskipulagsupprætti fyrir Borgarbyggð, verði fellt út og í staðinn kemur verslunar- og þjónustusvæði.

Núverandi landnóktun í samræmi við gildandi aðalskipulagi sveitarfélagsins Borgarbyggðar 2010-2022:

Nr.	Heiti svæðis	Lýsing	Jörð
F37	Eskiholt II	Gert er ráð fyrir allt að 52 lóðum á um 52 ha svæði.	Eskiholt II

Fyrirhuguð breyting á landnotkun í aðalskipulagi sveitarfélagsins Borgarbyggð 2010-2022:

Nr.	Heiti svæðis	Lýsing	Stærð	Jörð
F37	Eskiholt I	Gert er ráð fyrir allt að 52 lóðum á um 52 ha svæði.	144,8 ha	Eskiholt II
VÞ14	Skipborg	Svæði þar sem gert er ráð fyrir verslun og þjónustu, þ.m.t. hótelum, gistiheimilum, gisti- skálum, veitingahúsum og skemmtistöðum.	8,5 ha	Eskiholt II

Mynd 4. Skýringar á breytingum á landnotkunarflokkum gildandi Aðalskipulags Borgarbyggðar.

Í gildandi skipulagsreglugerð er eftirfarandi skilgreiningin á:

#### SVÆÐI FYRIR FRÍSTUNDABYGGÐ

Til frístundabyggðar teljast sumar- og orlofshúsa -svæði, auk veiðihúsa og samsvarandi byggð sem ekki er ætluð til heilsárs búsetu. Til frístundahúsa teljast einnig fjallaskálar, gangnamannaskálar og neyðarskýli. (Sjá einnig gr. 4.11 í skipulagsreglugerð).

#### VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUSVÆÐI

Á verslunar- og þjónustusvæði skal einkum gera ráð fyrir verslunum og þjónustustarfsemi, m.a. ferðaþjónustu. Á verslunar- og þjónustusvæðum getur eftir atvikum einning verið stundaður landbúnaður. (sjá einning gr. 4.5 í skipulagsreglugerð).

### 4.2 AÐRAR SKIPULAGSÁÆTLANIR

Samræmis þarf að gæta á milli skipulagsstiga og annarra áætlana. Horft verður til áherslna og stefnumiða í eftirfarandi stefnum.

#### 4.2.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

*Landsskipulagsstefna er samræmd stefna ríkisins um skipulagsmál til tólf ára sem [ráðherra] lætur vinna og leggur fyrir Alþingi. Í kafla 2.4.1 um ferðaþjónustu á grunni sérstöðu og umhverfisgæða, eru settar fram eftirfarandi áherslur sem sveitarfélagið þarf að horfa til:*

*„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“.*

#### 4.2.2 Aðalskipulag Borgarbyggðar 2010-2022

Í sveitarfélaginu er talsverð ásókn í uppbyggingu í tengslum við fjölgun ferðamanna á svæðinu. Ferðamönnum í Sveitarfélaginu Borgarbyggð hefur fjölgað ár frá ári og á undanförunum árum hefur það færst í vöxt að landeigendur hafa óskað eftir heimild til ferðaþjónustu á landi sínu. Ferðaþjónusta í Borgarbyggð hefur verið ört vaxandi atvinnugrein og uppbygging síðustu ára mest verið í gistiþjónustu en einnig hefur verið töluverð uppbygging í afþreyingar- og veitingaþjónustu.



Skipulagstilaga þessi er í samræmi við áherslur Aðalskipulags Borgarbyggðar 2010-2022 og þegar að framkvæmdin er skoðuð út frá meginmarkmiðum aðalskipulagsins má sjá að hún er í góðu samræmi við það.

## 5 SKIPULAGSFERLI

### 5.1 KYNNING, SAMRÁÐ OG SKIPULAGSFERLIÐ

Málsmeðferð er í samræmi við 30gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Mikilvægt er að samráð við alla hagsmunaaðila sé gegnsætt og virkt meðan á skipulagsvinnu stendur. Skv. 1. mgr. 30. skipulagslaga nr. 123/2010 var lýsing á skipulagsbreytingunni send Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum í upphafi verks vorið 2023, búið er að bregast við þeim og samkvæmt ábendingu frá Skipulagsstofnun er rétt að fá einnig umsögn frá Slökkviliði Borgarbyggðar og hefur þeim verið bætt við.

Skipulags tillaga fyrir breytingu á aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022 verður aðgengileg á heimasíðu sveitarfélagsins Borgarbyggðar og á skrifstofu sveitarfélagsins. Umsagnaraðilum og almenningi verður þannig gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingum

Þar sem að til er gildandi deiliskipulag: ESKIHOLT II – BORGARBYGGÐ Skipulag frístundarbyggðar - Deiliskipulagsbreyting unnin af Landslagi og öðlast gildi skipulagsstofnunar 12. mars 2021. Því er ekki þörf á að vinna deiliskipulag fyrir frístundarsvæðið.

Skipulags- og umhverfisnefnd gerir síðan tillögu til bærarstjórnar um afgreiðslu aðalskipulagsbreytingar. Samþykkt aðalskipulagsbreytingar verður sent Skipulagsstofnun til yfirferðar ásamt athugasemdum og málsmeðferð. Bærarstjórn mun birta auglýsingu um samþykktu aðalskipulagsbreytingu í B-deild Stjórnartíðinda. Samþykkt aðalskipulagsbreyting verður afgreidd samhliða. Jafnframt skal afgreiðsla bærarstjórnar send þeim sem athugasemdir gerðu.

Auglýsing, samþykkt og afgreiðsla aðalskipulagsbreytingar verður í samræmi við 31. og 32. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

### 5.2 TÍMAÁÆTLUN

**júní 2023:** Skipulagslýsing send til umsagnar Skipulagsstofnunar og umsagnaraðila. Skipulagslýsing auglýst í dagblaði og á heimasíðu sveitarfélagsins Borgarbyggðar til kynningar fyrir almenning og hagsmunaaðila, 3 vikur.

**mars 2025:** Tillaga að aðalskipulagsbreytingu kynnt í skipulags- og byggingarnefnd og sveitarstjórn.

**apríl 2025:** Sveitarstjórn samþykkir aðalskipulagsbreytingu til kynningar.

**maí 2025:** Tillaga að aðalskipulagsbreytingu auglýst í Lögbirtingarblaði, í Bændablaðinu og til sýnis á bæjarskrifstofu og heimasíðu Borgarbyggðar í 6 vikur.

**júlí 2025:** Yfirferð athugasemda, aðalskipulagsbreyting samþykkt og svör við athugasemdum send þeim sem gerðu athugasemdir.

**Júlí/ágúst 2025:** Afgreiðsla Skipulagsstofnunar og birting í B-deild Stjórnartíðinda.

## 6 . UMSAGNARAÐILAR

Sérstaklega verður óskað eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum við þessa skipulagstillögu og á öðrum stigum í skipulagsferlinu:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Atvinnuvegaráðuneytið
  - Vegagerðin
- Slökkvilið Borgarbyggðar
- Heilbrigðiseftirlit Vesturland
  - Minjastofnun Íslands
- Aðliggjandi sveitarfélög
- Eftir atvikum verður leitað eftir umsögnum annarra aðila, þ.á.m. innan stjórnsýslu sveitarfélagsins.
  - Skipulagsgáttin

## 7 . UMHVERFISÁHRIF

Framkvæmdir innan skipulagssvæðisins sem hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif sbr. lög um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000 eru ekki áformaðar. Óverulegaskipulagsbreytingin fellur því ekki undir lög um umhverfismat áætlana.



## 8. GÖGN MÁLSINS

Aðalskipulag Borgarbyggðar 2010-2022. Greinargerð og uppdrættir unnir af Landlínum

ESKIHOLT II – BORGARBYGGÐ Skipulag frístundarbyggðar unnið af Landslagi og öðlast gildi skipulagsstofnunar 2. September 2001.

ESKIHOLT II – BORGARBYGGÐ Skipulag frístundarbyggðar - Deiliskipulagsbreyting unnið af Landslagi og öðlast gildi skipulagsstofnunar 12. Mars 2021.

Loftmynd af map.is 21.mái.2023

