



BIRKILUNDUR

SKIPULAGSLÝSING VEGNA

breytingar á Aðalskipulagi Helgafellssveitar 2012-2024

13.02.2024

1 LÝSING Á TILLÖGU AÐ SKIPULAGSBREYTINGU

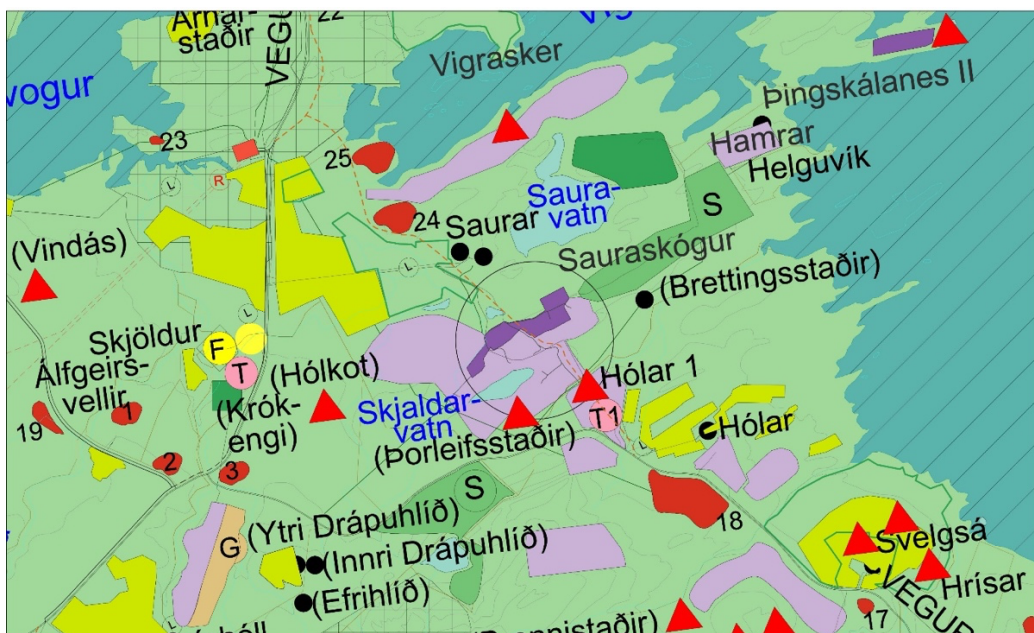
Skipulagslýsing þessi vegna fyrirhugaðrar breytingar á Aðalskipulagi Helgafellssveitar 2012-2024, var samþykkt í bæjarstjórn Sveitarfélagsins Stykkishólms þann 25. janúar 2024 í samræmi við 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Fyrirhuguð aðalskipulagsbreyting tekur til um 2,8 ha svæðis í Birkilundi í landi Saura og felst í breytingu á landbúnaði og frístundabyggð í verslunar- og þjónustusvæði vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar rekstrarleyfiskyldra útleiguhúsa og stækkun íbúðarbyggðar um 3,8 ha og minnkun landbúnaðarsvæðis sem því nemur. Samhliða fyrirhugaðri aðalskipulagsbreytingu verður unnið nýtt deiliskipulag fyrir Birkilund.

Jörðin Saurar liggur norðan Drápuhlíðarfjalls og nær að Vigrafirði í norðvestri og Álftafirði í norðaustri. Í suðaustri liggja jarðamörk Saura og Hóla um Brettingsstaðalæk. Í suðvestri liggja jarðamörk við Innri og Ytri Drápuhlíð, Skjöld og Arnarstöðum. Skipulagssvæðið liggur um kjarri vaxna ása í um 20-40 metra hæð yfir sjávarmáli.

Í Birkilundi er fyrirhuguð að reisa 15 allt að 40 m² útleiguhús á lóð sem verður til við sameiningu fimm lóða í Birkilundi. Hvert útleiguhús mun hafa gistiþláss fyrir allt að fimm einstaklinga eða samtals allt að 75 gistiþláss. Lóðirnar verða staðsettar í botnlanga austanvert í frístundabyggðinni.

Íbúðarbyggðin stækkar sem nemur þremur íbúðarlóðum nyrst á svæðinu þ.e. Birkilund 50, sem áður var á landbúnaðarsvæði, og tvær nýjar lóðir, sem staðsettar eru sunnan við Birkilund 50. Einnig verður skoðuð möguleg breyting á lóð austast á svæðinu úr frístundalóð í íbúðarlóð.



Aðalskipulag Helgafellssveitar 2012-2024. Skipulagssvæðið er innan svarta hringsins.

2 TENGSL BREYTINGAR VIÐ AÐRAR SKIPULAGSÁÆTLANIR

2.1 Landsskipulagsstefna

Landsskipulagsstefna leggur áherslu á að skipulagsákvæðanir um hönnun nýrra mannvirkja í dreifbýli taki mið af landslagi og staðháttum. Í stefnu stjórnvalda er einnig lögð áhersla á að við skipulagsgerð sveitarfélaga verði leitast við að greina sérstöðu, styrkleika og staðaranda viðkomandi svæðis með tilliti til tækifæra í ferðapjónustu. Í stefnunni er einnig kveðið á um að skipulagsáætlanir um ferðapjónustu taki mið af náttúruverndarsjónarmiðum og miði jafnframt að því að uppbygging ferðapjónustu nýtist jafnt íbúum á svæðinu og ferðamönnum.

Hönnun og staðsetning húsa til útleigu í Birkilundi mun taka mið af landslagi og staðháttum. Gert er ráð fyrir að tiltekin ferðapjónusta nýtist jafnt íbúum og ferðamönnum á svæðinu.

Þó Landsskipulagsstefnan leggi áherslu á að stuðlað sé að vexti í þéttbýli, þá veitir hún eðlilegt svigrúm til uppbyggingar íbúða í dreifbýli, sem styðji við nærsamfélag og landnýtingu á viðkomandi svæði. Annað leiðarljós Landsskipulagsstefnunnar er að styðja „samkeppnishæfni landsins alls og einstakra landshluta“. Með fyrirhugaðri breytingu verður samkeppnishæfni sveitarfélagsins styrkt með því að auka möguleika á varanlegri búsetu innan sveitarfélags og bjóða upp á nýja valkosti í ferðapjónustu.

2.2 Aðalskipulag

Svæðið sem fyrirhuguð breyting nær til er samtals 6,6 ha að stærð og skiptist í: 2,8 ha verslun og þjónusta (áður 2,7 ha frístundabyggð og 0,1 ha landbúnaðarsvæði) og 3,8 ha íbúðarsvæði (áður landbúnaðarsvæði). Eftir breytingu verður því til 2,8 ha svæði fyrir verslun og þjónustu, 38,9 ha frístundabyggð og 13,4 ha íbúðarbyggð.

Verslun og þjónusta. Í Aðalskipulagi Helgafellssveitar 2012-2024 er aðeins gert ráð fyrir verslunar- og þjónustu í tengslum við ferðapjónustu á þremur stöðum: Bjarnarhöfn, í og við félagsheimilið Skjöld og veiðihúsið á Kársstöðum. Verslunar- og þjónustusvæði á Saurum bætist því við. Svæðið sem um ræðir er um 2,8 ha að stærð. Stærsti hluti þess, eða 2,7 ha, er í dag skilgreindur sem frístundabyggð en 0,1 ha er landbúnaðarsvæði. Með breytingunni verða þessi svæði skilgreind sem versun og þjónusta.

Frístundabyggð. Samkvæmt greinargerð aðalskipulags er núverandi stærð frístundarbyggðar í Birkilundi 32,9 ha en á aðalskipulagsupprætti er svæðið 41,6 ha. Við breytinguna verða greinargerð og uppdráttur leiðrétt og upplýsingar samræmdar. Við breytinguna minnkar frístundabyggðasvæðið um 2,7 ha og verður 38,9 ha að stærð. Eftirfarandi breytingar verða gerðar á töflu 22 á bls. 88 „Stærð og staðsetning svæða undir frístundabyggð“:

Fyrir breytingu:

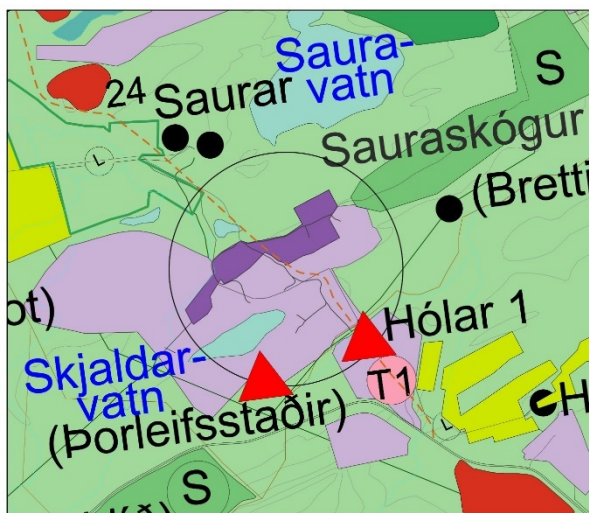
Jörð	Fjöldi svæða	Heildarstærð svæðis (ha)	Stærð byggingarsvæðis (ha)	Hámarksfjöldi lóða
Saurar	1	62,4	46,8	93
- Birkilundur***	1	32,9	-	45

Eftir breytingu:

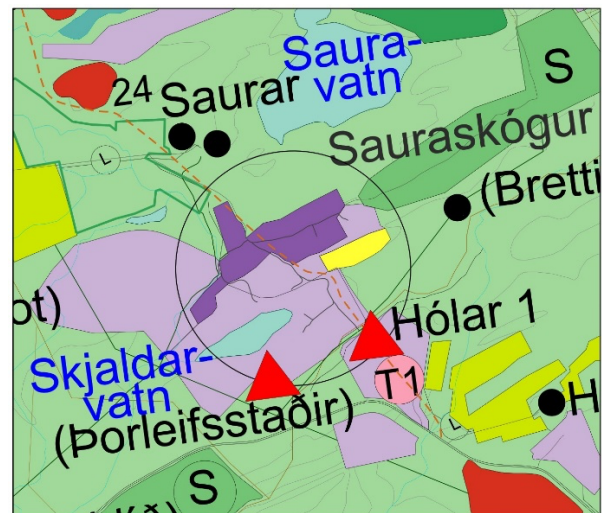
Jörð	Fjöldi svæða	Heildarstærð svæðis (ha)	Stærð byggingarsvæðis (ha)	Hámarksfjöldi lóða
Saurar	2	68,9	46,8	88
- Birkilundur***	1	38,9	-	40

Íbúðarbyggð. Í Aðalskipulagi Helgafellssveitar 2012-2024 er gert ráð fyrir 9,6 ha íbúðarbyggð í landi Saura. Eftir breytingu verður íbúðarbyggðin 13,4 ha (stækkun um 3,8 ha). Stærsti hluti þess var áður skilgreindur sem landbúnaðarsvæði. Afmörkun íbúðarbyggðar á aðalskipulagsupprætti er ónákvæm og verður leiðrétt í samræmi við þegar stofnaðar íbúðarlóðir. Sú breyting mun jafnframt hafa áhrif á afmörkun fristundabyggðarinnar.

Eftirfarandi mynd sýnir skipulagssvæðið fyrir og eftir breytingu:


















Aðalskipulag Helgafellssveitar 2012-2024, hluti aðalskipulagsuppráttar. Fyrir breytingu.



Aðalskipulag Helgafellssveitar 2012-2024, hluti aðalskipulagsuppráttar. Eftir breytingu.

Skýringar

-  Landbúnaðarsvæði
-  Opin svæði  Skógrækt
-  Skógrækt (ekki samningar) og landgræðslusvæði
-  Skógrækt samningar við Vesturlandsskóga
-  Íbúðarbyggð
-  Frístundabyggð
-  Verslunar- og þjónustusvæði
-  Háspennulína 19 kV Rarik
-  Tengivegir
-  Minjarvernd - Friðlýstar fornleifar sjá töflu nr. 7
-  Fornar þjóðleiðir - göngu- og reiðleiðir
-  Tún
-  Aðal íbúðarhús (Bæjarstæði) á jörð
-  (Lögbýli ekki í ábúð)

2.3 Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag fyrir Birkilund frá 1984. Samkvæmt því er gert ráð fyrir 44 lóðum fyrir frístundahús en engir skilmálar fylgja því skipulagi. Árið 2002 var unnin breytingartillaga á deiliskipulaginu (Teiknistofan Eik) sem fól í sér heildarendurskoðun og fjölgun lóða. Tillagan var auglýst og samþykkt í sveitarstjórn en tók aldrei lögformlegt gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda. Árið 2006 var aftur unnin tillaga að deiliskipulagsbreytingu (Landlínur), sem byggði á tillögunni frá 2002. Í þeirri tillögu var frístundabyggðin stækkuð um tæpa 5 ha, íbúðarlóðum fjölgað um tvær og 11 frístundalóðum var breytt í íbúðarlóðir. Jafnframt voru byggingarreitir skilgreindir og skilmálar uppfærðir. Þó svo að þessi tillagan hafi verið notuð til grundvallar byggingarleyfum, öðlaðist hún aldrei lögformlegt gildi. Samhliða fyrirhugaðri aðalskipulagsbreytingu er unnið að nýju deiliskipulagi fyrir Birkilund, sem er að mestu leiti byggir á tillögunni frá 2006.

3 GRÓÐURFAR

Samkvæmt kortagrunni Skógræktarinnar, *Náttúrulegt birki á Íslandi* er skilgreindur birkiskógur á umræddum svæðum (Land og Skógur, 2015). Hæð skógarins er 2-3 metrar (full vaxið birki er 2-5 metrar á hæð) og heildarkrónuþekja birkisins er um 80%. Birkiskógurinn á svæðinu fellur undir náttúruskóg, sem er skilgreindur sem land sem er að lágmarki 0,5 ha að flatarmáli. Í slíkum skógum eru sjálfsánar trjátegundir ríkjandi s.s. ilmbjörk, reyniviður, blæösp, gulvíðir og loðvíðir og ná fullvaxnar a.m.k. 2 m hæð og a.m.k. 10% krónuþekju, sbr. lög um skóga og skógrækt nr. 33/2019. Markmið laganna er að vernda náttúruskóga landsins og stuðla að aukinni útbreiðslu þeirra.

Birkiskógar falla undir sérstaka vernd þar sem þeir eru sérstæðir eða vistfræðilega mikilvægir og leifar þeirra, þar sem eru m.a. gömul tré sbr. b. lið 1. mgr. 61. gr. laga um náttúruvernd nr. 60/2013. Birkiskógurinn innan skipulagssvæðisins fellur ekki undir sérstaka vernd sbr. ofangreind lög. Samkvæmt kortagrunni Skógræktarinnar er skógurinn talin vera 60-100 ára og er þar með hvorki talinn vera „gamall“ samkvæmt lögunum eða vistfræðilega mikilvægur í

heildarsamhenginu og því ekki talin vera þörf á sérstakri umsögn Umhverfisstofnunar við úthlutun framkvæmda- og/eða byggingaleyfa.

Í tillögunni verður gert ráð fyrir allt að 15 35 m² útleiguhúsum á fyrirhuguðu verslunar- og þjónustusvæði sem tekur til fimm lóða sem sameinaðar verða í eina. Umrætt svæði er kjarri vaxið og verður leitast við að fella húsin aðkomuvegi, bílastæði og annað þeim tilheyrandi sem best að landslagi og takmarka trjáfellingu eins og frekast er unnt. Þó svo að fyrirhuguð breytingin geri ráð fyrir sama hámarks byggingarmagni og tillagan frá 2006 (5 x 120 m² frístundahús= 600 m² og 15 x 40 m² útleiguhús= 600 m²) verður mögulegt að staðsetja útleiguhúsin og aðstöðu tengda þeim í þyrpingum, sem skapar tækifæri á að hlífa skóginum frekar en að dreifa byggingarmagninu á fimm lóðir.

Fyrirhugað er að stofna tvær nýjar íbúðarhúsalóðir á svæði þar sem fyrir er birkikjarr. Til þess að koma húsunum og tengdri aðstöðu s.s. inkeyrslu og bílastæðum fyrir, þarf líklega að fjarlægja einhvern gróður af svæðinu. Í skipulagsgerðinni verður skoðað hvort þörf sé á á mótvægisáðgerðum og þá hvernig staðið verði að þeim.

Í deiliskipulagstillögu, sem er verið að vinna samhliða þessari breytingu, er lögð áhersla á að á framkvæmdatíma skuli haga framkvæmdum þannig að birkikjarr raskist sem minnst og að mótvægisáðgerðum verði beitt með því að gróðursetja sambærilega miklum skógi og raskað er, með því að gróðursetja birki annarsstaðar á lóðum, á skilgreindum opnum svæðum eða innan sveitarfélagsins í samráði við Frístunda- og íbúðarhúsfélagið í Birkilundi og/eða sveitarfélagið. Mótvægisáðgerðir geta falist í útplöntun eða sáningu þannig að upp komist skógur sbr. 19. gr. laga um skóga og skógrækt nr. 33/2019. Mótvægisáðgerðir þurfa eingöngu að vega upp á móti því sem tapast af skógi við framkvæmdir. Mótvægisáðgerðir skulu hefjast eigi síðar en tveimur árum eftir eyðingu skógarins sbr. 3. mgr. 19 gr. laga um skóga og skógrækt nr. 33/2019. Við gerð áætlunar um mótvægisáðgerðir skal hafa samráð við Skógræktina. Sækja þarf skriflega um leyfi hjá Skógræktinni fyrir skógarhöggi vegna framkvæmda. Leyfisskylda er til komin vegna skulbindinga Íslands um kolefnisforða, bindingu og losun þess.

4 FORSENDUR OG RÖKSTUÐNINGUR

Mikill uppgangur hefur verið í ferðaþjónustu á Vesturlandi síðustu misserin og með tilkomu útleiguhúsanna er verið að fjölga gistirýmum á svæðinu og koma til móts við aukna eftirspurn gistirýma í nálægð við einstaka náttúru. Fyrirhuguð breyting frístundabyggðar í verslun og þjónustusvæði er tilkomin vegna beiðni landeigenda Saura sem vill selja lóðir til frekari uppbyggingar ferðaþjónustu á svæðinu til viðbótar við núverandi frístundahús og hótél í næsta

nágrenni. Landeigandi Saura telur Birkilund einstaklega vel til þess fallinn að bjóða upp á blandaða landnotkun frístundabyggðar, íbúðabyggðar og ferðaþjónustu og að lítil útleigihús sé góð leið til þess. Einnig hyggst landeigandi nýta þá innviðið sem fyrir eru á svæðinu eins og mögulegt er, m.a. vegi og lagnir, þó leggja þurfi nýjan veg og lagnir að útleiguhúsum.

Fyrirhuguðu breyting á landbúnaðarsvæði í íbúðarbyggðarsvæði er tilkomin vegna beiðni frá lóðarhöfum Birkilundar 50 en þau vilja nýta tækifærið og bæta við tveimur íbúðarhúsalóðum á landareign sinni í deiliskipulagsgerð þeirri sem framundan er. Í fyrirhugaðri skipulagsvinnu verður einnig skoðaður möguleiki á að breyta frístundalóð á austurhluta svæðisins í íbúðarlóð.

5 ÁHRIF BREYTINGAR Á SAMFÉLAG OG UMHVERFI

Gert er ráð fyrir á rekstur á nýjum útleiguhúsum muni hafa jákvæð hagræn áhrif á samfélagið sem felst í fjölgun starfa í sveitarfélaginu auki fjölbreytileika í gistimöguleikum á svæðinu. Þar sem um er að ræða svipað heildarbyggingarmagn, er talið að breytingin hafi lítil áhrif umfram það sem nú þegar er heimilað í gildandi aðalskipulagi. Uppbyggingu á allt að 15 útleiguhúsum og tveimur íbúðarhúsum mun hafa neikvæð áhrif á landslag, gróður og dýralíf vegna rasks sem tengist byggingum, vegum og innkeyrslum, lögnum og ágangi fólks. Mótvægisáðgerðum verður beitt til að lágmarka áhrifin.

Innan svæðanna eru ekki skráðar fornminjar. Ekki eru fyrirhugaðar neinar framkvæmdir sem falla undir lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana.

6 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Feb. - mars	Skipulagslýsing Leitað verður umsagnar hjá: Skipulagsstofnun, Vegagerðinni, Umhverfisstofnun, Minjastofnun Íslands, Skógræktinni, Náttúrufræðistofnun Íslands, Náttúrustofu Vesturlands, Brunavörnum Stykkishólms og nágrennis, Heilbrigðiseftirliti Vesturlands, Frístunda- og íbúðahúsafélaginu í Birkilundi, Hestaeigendafélagi Stykkishólms og lóðarhöfum aðliggjandi lóða . Skipulagslýsingin verður kynnt íbúum og öðrum hagsmunaaðilum sbr. 30 gr. skipulagslaga nr. 123/2010.
Mars-apríl	Vinnslutillaga

	Vinnslutillaga að aðalskipulagsbreytingu lögð fyrir skipulagsnefnd, bæjarráð og bæjarstjórn til afgreiðslu og send til yfirferðar Skipulagsstofnunar.
Apríl-maí	Auglýst tillaga Aðalskipulagsbreyting auglýst í samræmi við 31. gr. Samtímis skal óskað eftir umsögnum lögboðinna umsagnaraðila.
Maí - júlí	Gildistaka Afstaða tekin til athugasemda og tillagan tekin til afgreiðslu í bæjarstjórn sbr. 32 gr. Tillaga send til yfirferðar Skipulagsstofnunar. Gildistaka auglýst í b-deild Stjórnartíðinda sbr. 1. mgr. 36. gr.

7 HEIMILDASKRÁ

Land og Skógur. (25. 09 2015). *Náttúrulegt birki á Íslandi*. Sótt frá:

<https://iceforests.service.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=de3bbce4966b4290847ba4ae0c87d3f3>