

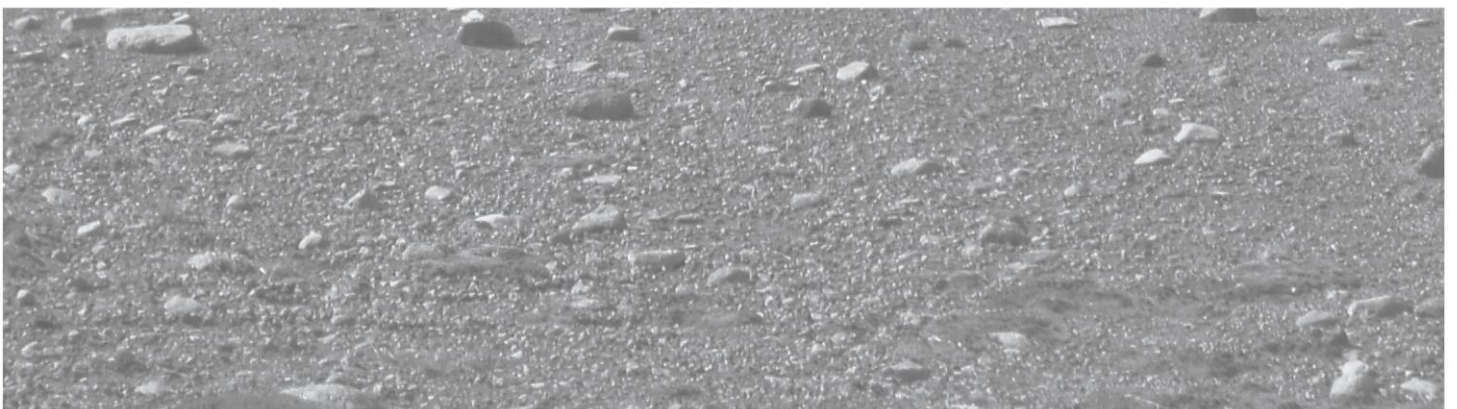


## AÐALSKIPULAG BLÁSKÓGABYGGÐAR 2015-2027

Breyting í Úthlíð

Verslun- og þjónusta, afþreyingar- og ferðamannasvæði

24.11.2022



## Samþykktir

Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Bláskógabyggðar þann \_\_\_\_\_

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann \_\_\_\_\_

## SKIPULAGSFERLI

Lýsing aðalskipulagsbreytingar var auglýst frá: \_\_\_\_\_ með athugasemdafresti til: \_\_\_\_\_

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá: \_\_\_\_\_ með athugasemdafresti til: \_\_\_\_\_

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda: \_\_\_\_\_

## UPPLÝSINGAR

### SKJALALYKILL

3502-014-31-GRG-001-V01

### HÖFUNDUR

Ingibjörg Sveinsdóttir

### RÝNT

Ásgeir Jónsson

## EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagsgögn	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
3	TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	5
3.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	5
3.2	Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027	5
3.3	Samræmi breytingarinnar við landsskipulagsstefnu	6
3.4	Deiliskipulag	6
3.5	Minjar	6
4	BREYTINGAR Á AÐALSKIPULAGI	6
4.1	Breytingar á uppdrætti	6
4.2	Breytingar á greinargerð	6
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	7
5.1	Umhverfisáhrif	8
5.2	Niðurstaða	8
6	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	9
6.1	Umsagnaraðilar aðalskipulagsbreytingar	9
6.2	Skipulagsferlið	9

## 1 INNGANGUR

Bláskógabyggð vinnur að breytingu á Aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027, skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Á jörðinni Úthlíð er rekin fjölbreytt ferðaþjónusta og er gert ráð fyrir áframhaldandi uppbyggingu hennar, s.s. byggingu gistiheimilis/hótels fyrir allt að 180 gesti og stækkun sundlaugarsvæðis.

Breytingin snýr að því að hluta verslunar- og þjónustusvæðisins verður breytt í afþreyingar- og ferðamannasvæði þar sem heimild verður fyrir hjólhýsasvæði og tjaldsvæði. Þá verður afmörkun verslunar og þjónustusvæðisins breytt og byggingarheimildir uppfærðar.

Í Úthlíð er mikil frístundabyggð og einnig ýmis konar þjónustustarfsemi tengd henni. Markmiðið með breytingunni er að efla starfsemi og þjónustu í Úthlíð.

### 1.1 Skipulagsgögn

Gerð er breyting á greinargerð og sveitarfélagsupprætti. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Gildandi og breyttur aðalskipulagsuppráttur í mkv. 1:50.000.
- Greinargerð.

## 2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

### Gróður

Svæðið er vel gróið, bæði er um að ræða kjarr, ræktað land og skjólbelti. Land snýr móti suðaustri og hallar í þá átt, að Laugarvatnsvegi. Í vistgerðakortlagningu Náttúrufræðistofnunar eru helstu vistgerðir tún og akurlendi, snarrótarvist og starungsmýrarvist. Starungsmýrarvist hefur mjög hátt verndargildi og snarrótarvist hátt verndargildi. Báðar vistgerðir er að finna hér og þar í nágrenninu.

### Jarðmyndanir

Í kortlagningu Náttúrufræðistofnunar Íslands á náttúruferðum sem njóta sérstakrar verndar þá er umrætt svæði í jaðri Lambhrauns. Hraunið er 4000 ára. Hraunið er ekki sýnilegt á yfirborði.

### Ferðaþjónusta í Bláskógabyggð

Í Bláskógabyggð eru margir helstu ferðamannastaðir Suðurlands s.s. Gullfoss, Geysir, Þingvellir og Skálholt. Úthlíð er vel staðsett fyrir þá ferðamenn sem vilja heimsækja þessa staði. Auk þess er ýmis konar afþreying er í boði fyrir ferðamenn, s.s. golfvellir, sundlaugar, göngu- og reiðileiðir, flúðasigling o.fl. Þá er einnig fjölbreytt framboð á gistingu og ýmis konar þjónustu.

Árið 2021 var meðalumferð á dag yfir allt árið (ÁDU) 890 bílar á Laugarvatnsvegi milli Reykjavegar og Biskupstungnabrautar. Árið 2018 var meðalumferð á dag á sama vegkafli 1758 bílar (ÁDU) og ætla má

miðað við þann fjölda ferðamanna sem hefur komið til landsins það sem af er ári, að meðalumferð á dag sé a.m.k. sambærileg og hún var árið 2018.

Nokkur fjöldi gististaða er í Bláskógabyggð og fer fjölgandi. Skv. upplýsingum frá ferðamálafultrúa er áætlað að í byggð sé gisting fyrir ríflega 900 gesti.

### **3 TENGL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR**

#### **3.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026**

Eftirfarandi kemur m.a. fram í stefnu varðandi skipulag í dreifbýli.

Hönnun mannvirkja taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. Gæta skal að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og byggð skal ekki ganga að óþörfu á svæði sem henta vel til ræktunar eða eru verðmæt vegna náttúruverndar.

Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðarflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum.

Skipulagsákvæðanir um ferðaþjónustu taki mið af náttúruverndarsjónarmiðum og kortlagningu á auðlindum ferðaþjónustunnar.

Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði tekið tillit til þeirrar hættu sem stafar af náttúruvá. Sérstaklega verði hugað að hættu sem fylgir gróðureldum og hugað að flóttaleiðum og brunavörnum í frístundabyggð og á skógræktarsvæðum<sup>1</sup>.

#### **3.2 Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027**

Svæði í Úthlíð sem breytingin tekur til er skilgreint sem landbúnaðarsvæði og verslunar- og þjónustusvæði.

Í aðalskipulaginu er eftirfarandi stefna um landbúnaðarsvæði, kafli 2.4.1.

- Góð landbúnaðarsvæði verða áfram nýtt til landbúnaðar.
- Landbúnaðar verði efldur sem atvinnugrein og leitað leiða til uppbyggingar stoðgreina hans.

Í aðalskipulaginu er eftirfarandi stefna um verslunar- og þjónustusvæði, kafli 2.4.3.

- Stuðlað verði að nýjum atvinnutækifærum á sviði verslunar- og þjónustu.
- Þjónusta við ferðamenn verði eflað og afþreyingarmöguleikum fjölgað til að fjölga atvinnutækifærum og renna styrkari stoðum undir byggð.

Í aðalskipulaginu er eftirfarandi stefna um afþreyingar- og ferðamannasvæði, kafli 2.4.4.

---

<sup>1</sup> (Skipulagsstofnun 2016).

- Fjölga afþreyingarmöguleikum til að ferðamenn dvelji lengur í sveitarfélaginu.

### **3.3 Samræmi breytingarinnar við landsskipulagsstefnu**

Breytingin er í samræmi við landsskipulagsstefnu og gildandi aðalskipulag hvað varðar stefnu um yfirbragð byggðar og að staðsetning og hönnun mannvirkja skuli taka mið af landslagi og staðháttum. Svæðið sem breytingin nær til liggur vel við samgöngum og veitum.

Flokkun landbúnaðarlands hefur ekki farið fram. Hluti svæðisins er ræktað land og má ætla að um gott landbúnaðarland sé að ræða. Stærð landbúnaðarlands sem um ræðir er u.þ.b. 8 ha.

Breytingin gengur gegn landsskipulagsstefnu og stefnu í aðalskipulagi um að góð landbúnaðarsvæði verði áfram nýtt til landbúnaðar.

### **3.4 Deiliskipulag**

Deiliskipulag fyrir svæðið er frá árinu 1992, og hafa verið gerðar fjölmargar breytingar á því. Á svæðinu sem aðalskipulagsbreytingin nær yfir er í deiliskipulagi gert ráð fyrir ýmis konar þjónustu, smáhýsum og tjaldsvæði. Unnið er að breytingu/uppfærslu á deiliskipulagi fyrir svæðið.

### **3.5 Minjar**

Aðalskráningu fornminja er lokið í þéttbýlunum þremur í Bláskógabyggð en ólokið í dreifbýlinu. Í deiliskipulagi skal gera grein fyrir minjum og eftir atvikum setja skilmála um þær.

Ef fram koma áður óþekktar fornleifar á framkvæmdartíma, sbr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, verður þegar haft samband við Minjastofnun Íslands og framkvæmd stöðvuð uns fengin er ákvörðun Minjastofnunar um hvort halda megi áfram og með hvaða skilmálum.

## **4 BREYTINGAR Á AÐALSKIPULAGI**

### **4.1 Breytingar á uppdrætti**

Verslunar- og þjónustusvæðið VP15 er stækkað til austurs. Þeim hluta VP15 sem er meðfram vegi að Úthlíð er breytt í afþreyingar- og ferðamannasvæði AF36.

### **4.2 Breytingar á greinargerð**

Skilmálum fyrir verslunar- og þjónustusvæðið VP15 er breytt og bætt við afþreyingar- og ferðamannasvæði AF36.

Texti í gildandi greinargerð:

**TAFLA 1.** Texti fyrir verslunar- og þjónustusvæðið VP15 í gildandi skipulagi.

Nr	Heiti	Lýsing	Jörð
VP15	Úthlíð	Á svæðinu er verslun, veitingastaður, sundlaug, tjaldsvæði, eldsneytissala, orlofshús og starfsmannahús, hestaleiga og afþreyingarferðir. Gert er ráð fyrir frekari uppbyggingu ferðaþjónustu s.s. byggingu hótels, og stækkun sundlaugarsvæðis. Stærð svæðis er um 21 ha.	Úthlíð

Texti í breyttri greinargerð:

**TAFLA 2.** Texti fyrir verslunar- og þjónustusvæðið VP15 í breyttu skipulagi.

Nr	Heiti	Lýsing	Jörð
VP15	Úthlíð	Á svæðinu er verslun, veitingastaður, sundlaug, tjaldsvæði, eldsneytissala, orlofshús og starfsmannahús, hestaleiga og afþreyingarferðir. Gert er ráð fyrir frekari uppbyggingu ferðaþjónustu s.s. byggingu hótels fyrir allt að 180 gesti og stækkun sundlaugarsvæðis. Heimilt er að vera með fasta búsetu og aðstöðu fyrir starfsfólk. Stærð svæðis er um 27 ha.	Úthlíð

**TAFLA 3.** Texti fyrir afþreyingar- og ferðamannasvæðið AF36 í breyttu skipulagi.

Nr	Heiti	Lýsing	Jörð
AF36	Úthlíð	Tjaldsvæði og hjólhýsasvæði. M.a. er gert ráð fyrir tímabundinni staðsetningu hjólhýsa. Heimilt er að vera með þjónustuhús. Stærð svæðis er 4,8 ha.	Úthlíð

Í deiliskipulagi fyrir svæðið skal m.a. gera grein fyrir flóttaleiðum vegna mögulegra gróðurelda, öflun neysluvatns og aðgengi að slökkvivatni, fráveitu, fjölda íbúðar-/starfsmannahúsa og fornminjum.

## 5 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Aðalskipulagsbreytingin fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Með breytingunni er mörkuð stefna um framkvæmdir sem kunna að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif. Gert er ráð fyrir nýtt gistihús/hótel taki allt að 180 gesti

Í gildandi aðalskipulagi er heimild fyrir hóteli í Úthlíð, á umræddu verslunar- og þjónustusvæði, VP15. Gerð er grein fyrir áhrifum á þá umhverfisþætti sem tilgreindir eru í töflu 4.

**TAFLA 4.** Umhverfisþættir, helstu matsspurningar og viðmið.

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
Land og landslag <i>Landslag. Jarðmyndanir. Ásýnd og yfirbragð.</i>	Stefna í aðalskipulagi. <ul style="list-style-type: none"> <li>Öll mannvirki skulu falla sem best að náttúrulegu umhverfi á hverjum stað og gæta skal samræmis við nálægar byggingar.</li> </ul> Landsskipulagsstefna 2015-2026. <ul style="list-style-type: none"> <li>Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðarflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum.</li> </ul>	Hefur stefnan áhrif á landslag? Hefur stefnan áhrif á jarðmyndanir? Hefur stefnan áhrif á ásýnd og yfirbragð svæðis?
Gróður og dýr <i>Gróðurlendi og vistkerfi Búsvæði dýra.</i>	Stefna í aðalskipulagi. <ul style="list-style-type: none"> <li>Góð landbúnaðarsvæði verða áfram nýtt til landbúnaðar.</li> </ul>	Hefur stefnan áhrif á gróður og vistkerfi?

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
	Landsskipulagsstefna 2015-2026. <ul style="list-style-type: none"> <li>Áhersla á verndun víðerna, landslagsheilda, mikilvægra vistgerða, gróðurlenda og menningarminja.</li> </ul>	Hefur stefnan áhrif á búsvæði dýra?
<b>Heilbrigði</b> <i>Mengun og hávaði.</i>	Stefna í aðalskipulagi. <ul style="list-style-type: none"> <li>Öll byggð njóti nægjanlegs og góðs neysluvatns.</li> <li>Öll byggð verði tengd viðurkenndum rotþróum</li> </ul>	Er hætt á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins?
<b>Samfélag</b> <i>Þjónusta við ferðamenn. Atvinnulíf.</i>	Stefna í aðalskipulagi. <ul style="list-style-type: none"> <li>Þjónusta við ferðamenn verði eflað og afþreyingarmöguleikum fjölgað til að fjölga atvinnutækifærum og renna styrkari stoðum undir byggð.</li> <li>Fjölga afþreyingarmöguleikum til að ferðamenn dvelji lengur í sveitarfélaginu.</li> </ul>	Stuðlar stefnan að betri aðstöðu og þjónustu fyrir ferðamenn? Hefur stefnan áhrif á atvinnutækifæri?
<b>Náttúru- og menningarminjar</b> <i>Fornminjar.</i>	Stefna í aðalskipulagi. <ul style="list-style-type: none"> <li>Stuðlað verði að varðveislu sögu-, náttúru- og menningarminja og annarra umhverfislegra gæða.</li> </ul>	Hefur stefnan áhrif á fornminjar?

## 5.1 Umhverfisáhrif

Í gildandi aðalskipulagi er verslunar- og þjónustusvæðið VP15 og heimild fyrir áframhaldandi uppbyggingu ferðaþjónustu, s.s. hótels. Því verður einungis gerð grein fyrir áhrifum af stefnu í breyttu aðalskipulagi, þ.e. breytt afmörkun á VP15, gisting fyrir 180 gesti og heimild fyrir fastri búsetu. Hluta VP15 verður breytt í afþreyingar- og ferðamannasvæði með heimild fyrir tjöld og hjólhýsi.

**Áhrif á land og landslag eru neikvæð.** Stórar byggingar og tjald- og hjólhýsasvæði breyta ásýnd svæðisins. Hægt er að draga úr áhrifum bygginga með efnisvali og trjágróðri. Svæðið er í jaðri Úthlíðarhrauns en hraunið er ekki sýnilegt á yfirborði.

**Áhrif á gróður og dýr eru óveruleg/neikvæð.** Ræktað land verður nýtt undir mannvirki. Á svæðinu er að finna plöntur með hátt verndargildi auk þess sem hluti svæðisins er birkivaxið. Áhrif á dýr eru óveruleg þar sem mikil uppbygging og umferð er í nálægð við svæðið.

**Áhrif á heilbrigði eru óveruleg/óviss.** Ef gengið er frá neysluvatni og fráveitu á fullnægjandi hátt á ekki að vera hætt á mengun. Umferð verður meiri um svæðið og veldur það einhverjum hávaða. Óviss áhrif eru vegna hávaða frá tjald- og hjólhýsasvæði.

**Áhrif á samfélag eru jákvæð.** Aðstaða og þjónusta við ferðamenn verður fjölbreyttari og ný atvinnutækifæri verða til. Umferð að og frá svæðinu eykst töluvert með meiri umsvifum. Líklegt er að stærsti hluti ferðamanna, sem velja að gista á staðnum eða nýta sér þjónustu, sé á svæðinu hvort sem er til að heimsækja t.d. Geysi og Gullfoss. Óvíst er hvort umferð verður eykst vegna stefnunnar.

**Áhrif á minjar eru óviss** þar sem aðalskráning minja hefur ekki farið fram.

## 5.2 Niðurstaða

Ásýnd og yfirbragð svæðisins breytist með stækkun verslunar- og þjónustusvæðis og nýju afþreyingar- og ferðamannasvæði. Fjöldi mannvirkja er á staðnum í dag. Hluti svæðis er birkivaxinn. Áhrif á gróður verða neikvæð því gróið landbúnaðarland og birki vaxin svæði verða, a.m.k. að hluta til, tekin undir mannvirki. Gert er ráð fyrir af fráveita verið í samræmi við kröfur heilbrigðisyfirvalda og ekki á að verða



mengun frá starfseminni en mögulega aukin hljóðmengun, tengd aukinni umferð. Þjónusta við ferðamenn mun aukast og samhliða fjölgar atvinnutækifærum.

Hægt er að draga úr mögulegum neikvæðum áhrifum með því að fella byggingar að landi og nýta trjágróður til minnka áhrif þeirra. Þá er mikilvægt að forðast óþarfa rask á landi til að hlífa vistgerðum með hátt verndargildi og mögulegum búsvæðum fugla.

## 6 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Skipulagslýsing var kynnt haustið 2022, eftir því sem við á hefur verið tekið tillit til athugasemda.

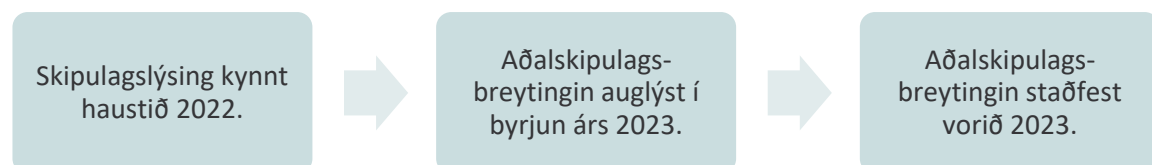
### 6.1 Umsagnaraðilar aðalskipulagsbreytingar

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Minjastofnun Íslands
- Vegagerðin
- Náttúrufræðistofnun Íslands
- Skógræktin
- Veitur

Eftir atvikum verður leitað eftir umsögnum annarra aðila, þ.á.m. innan stjórnslu sveitarfélagsins.

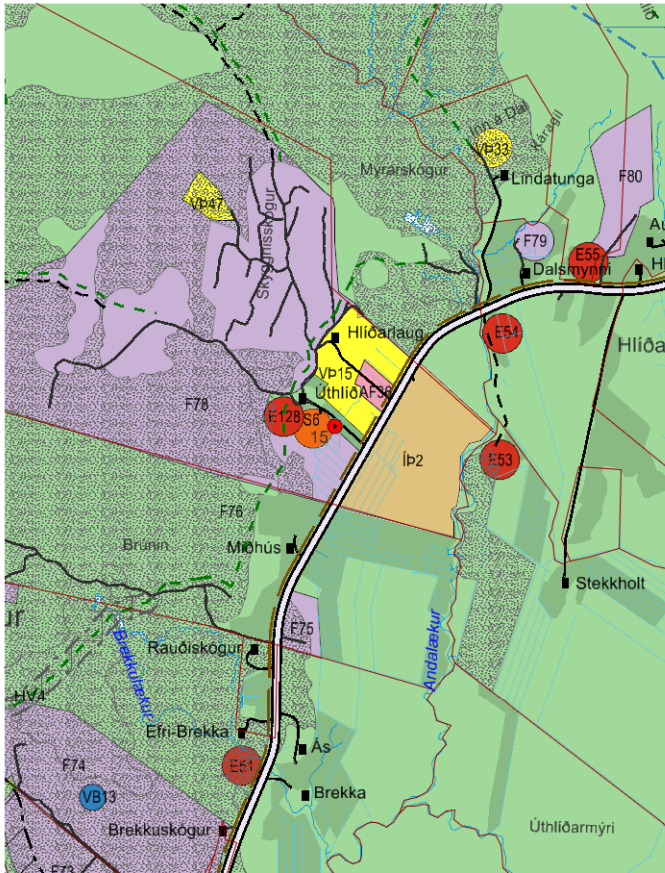
### 6.2 Skipulagsferlið



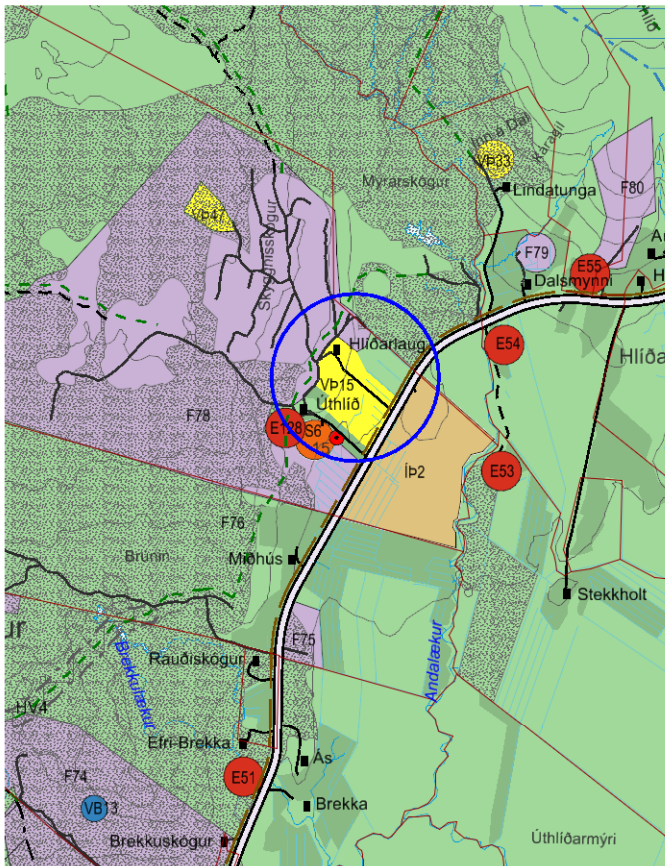


# BLÁSKÓGABYGGÐ Aðalskipulag 2015-2027

## Breyting í Úthlíð - verslun og þjónusta og afþreyingar- og ferðamannasvæði



Breytt aðalskipulag í mkv. 1:50.000.



Gildandi aðalskipulag í mkv. 1:50.000.

### SKÝRINGAR

#### ATVINNA OG BYGGÐ

- F Fristundabyggð
- Landbúnaðarsvæði
- Skógræktar- og landgræðslusvæði
- VP Verslun - og þjónusta
- AF Afþreyingar- og ferðamannasvæði
- ÍP Íþróttasvæði
- S Samfélagsþjónusta
- E Efnistöku- og efnislosunarsvæði

#### SAMGÖNGUR OG VEITUR

- Stofnvegir
- Tengivegir
- Héraðsvegir/landsvegir
- Reiðleiðir

#### TAKMARKANIR Á LANDNOTKUN

- Svæði á náttúruminjaskrá
- Friðlýstar fornminjar
- Náttúruvá
- Hvefisvernd - birkiskógur/birkikjarr

#### TÁKN TIL SKÝRINGAR

- Landamerki, óviss og ekki tæmandi
- Ræktað land
- Svæði breytingar



Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027  
Bláskógabyggð  
Breyting í Úthlíð, verslun og þjónusta og afþreyingar- og ferðamannasvæði

VERK:	BLADSTÆRD:	UNNID:	RÝNT:
3502-014-19	A4	IS	xx
MÆLIKVARÐI:	DAGS:	DAGS.BREYT:	
1:50.000	24.11.2022	-	
SAMPYKKT:			