



AÐALSKIPULAG BLÁSKÓGABYGGÐAR

Skipulagslýsing – Breyting aðalskipulags

Nýtt verslunar- og þjónustusvæði á Bergstöðum

03.12.2024



SKIPULAGSLÝSING

SKJALALYKILL

111054-LYS-001-V01

HÖFUNDUR

Sólveig Olga Sigurðardóttir

RÝNT

ÁJ

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagslýsing	4
2	FORSENDUR OG STADHÆTTIR	5
3	TENGL VÍÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	7
3.1	Landsskipulagsstefna 2024-2038	7
3.2	Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027	7
3.3	Samræmi breytingar við landsskipulagsstefnu og aðalskipulag.	8
3.4	Deiliskipulag	8
4	AÐALSKIPULAGSBREYTING	9
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	9
5.1	Valkostir	9
5.2	Umhverfispættir og áherslur	9
6	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	11
6.1	Umsagnaraðilar	11
6.2	Skipulagsferlið	11

1 INNGANGUR

Sett er fram skipulagslýsing fyrir breytingu á Aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027 í samræmi við 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Svæðið sem breytingin nær til er Bergsstaðir lóð 2 L200941 sem er hluti af frístundabyggðinni Bergsstaðir (F84). Með breytingunni er lóðinni breytt í verslunar- og þjónustusvæði þar sem landeigendur áforma að bjóða upp á gistinguþjónustu.

Heildarstærð frístundabyggðarinnar (F84) er 55 ha sem minnkar sem nemur lóðarstærðinni og lóðin skilgreind sem nýtt verslunar- og þjónustusvæði.

Skipulagssvæðið/lóðin er skráð 12.400 m² og á henni stendur 65 m² sumarhús.

Skipulags- og byggingarskilmálar verða nánar útfærðir í breytingu á gildandi deiliskipulagi sem verður unnið samhliða breytingu á aðalskipulagi.

1.1 Skipulagslýsing

Skipulagslýsingin er sett fram og unnin í samræmi við 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og grein 4.2 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013, með síðari breytingum.

Með skipulagslýsingu er íbúum og öðrum hagsmunaaðilum gefinn kostur á að koma með ábendingar og athugasemdir sem snúa að stefnu aðalskipulagsbreytingarinnar.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Bergsstaðir liggja milli Tungufljóts og Hvítár, um 9 km aksturfjarlægð norðaustur frá Reykholti og 11 km norður af Flúðum. Aðkoma er frá Einholtsvegi (nr. 358). Lóðin er skráð 12.400 m² samkvæmt fasteignaskrá HMS.



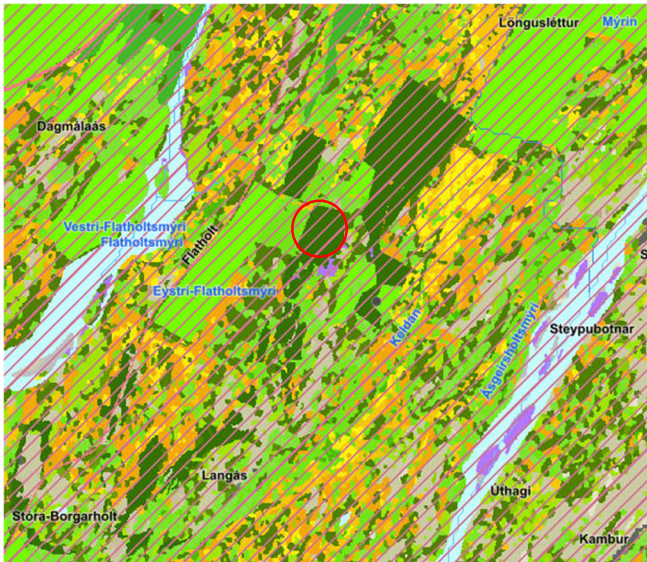
Mynd 1 Skipulagssvæðið / Bergsstaðir lóð 2 er innan rauða rammans

Náttúrufar

Landslag einkennist af klapparásam með hálf deigu mólendi og er vel gróið af kjarri og trjám. Í vistgerðarkortlagningu NÍ er svæðið skilgreint sem skógrækt og einnig er svæðið hluti af Suðurlandsundirlendi VOT-S 3 sem er mikilvægt fuglaverndunarsvæði.

Svæðið nýtur ekki sérstakrar verndar, s.s. hverfisverndar eða vegna vistkerfa og jarðminja samkvæmt 61. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd.

Svæðið er innan grunnvatnshlotsins Kerlingarfjöll-Hreppar (103-287-G). Magnstaða og efnafræðilegt ástand vatnshlotsins er óþekkt og það hefur ekkert skráð álag. Ekki er gert ráð fyrir að fyrirhuguð uppbygging á lóðinni hafi áhrif á ástand vatnshlotsins.



Mynd 3 Vistgerðakort NÍ.



Mynd 2 Sérstök vernd viskerfa og jarðminja, NÍ.

Ferðapjónusta í Bláskógabyggð

Í Bláskógabyggð eru nokkrir helstu ferðamannastaðir Suðurlands, s.s. Gullfoss, Geysir, Þingvellir og Skálholt, enda er þar að finna mikla náttúrufegurð og sögu. Í boði er margvísleg afþreying fyrir ferðamenn, t.a.m. sundlaugar, golfvelli, göngu- og reiðleiðir, flúðasiglingar, veitingastaðir o.fl. Einnig er fjölbreytt framboð á gistingu, veitingastöðum og ýmiss konar þjónustu en fjölgun ferðamanna um Suðurlandið á undanförunum árum hefur kallað á enn meiri uppbyggingu á þjónustu á svæðinu.

Eftirspurn er eftir þjónustu í sveitarfélaginu sem eykur möguleika til atvinnuuppbyggingar og víða í sveitarfélaginu hafa landeigendur í hyggju minniháttar atvinnustarfsemi, þá sérstaklega í gistingu og/eða þjónustu fyrir ferðamenn.

Fornminjar

Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðisins en gerð verður grein fyrir þeim í deiliskipulagi, sé slíkt að ræða.

Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Friðhelgað svæði umhverfis fornminjar er 15 m skv. 22. gr. laganna.

3 TENGL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

3.1 Landsskipulagsstefna 2024-2038

Í Landsskipulagsstefnu er sett fram samræmd stefna ríkisins um skipulagsmál sem byggir á þeirri framtíðarsýn „að skipulag stuðli að sjálfbærri þróun og lífsgæðum, styðji við samkeppnishæfni og sveigjanleika og stuðli að viðnámsþrótti gagnvart samfélags og umhverfisbreytingum“.

Í stefnunni eru sett fram markmið um að vernd umhverfis og náttúru skuli stuðla að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu víðerna, landslags, náttúru og líffræðilegrar fjölbreytni. Stuðla skal að almennri velsæld samfélagsins og gæðum í hinu byggða umhverfi með jafnvægi í nýtingu lands í þéttbýli og dreifbýli þar sem vöxtur samfélaga gengur ekki um of á náttúrulegt umhverfi. Þá skal skipulag stuðla að samkeppnishæfu atvinnulífi með því að auka samkeppnishæfni samfélags og efla atvinnulíf með hagkvæmri uppbyggingu innviða og sjálfbærri nýtingu auðlinda.

3.2 Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027

Svæðið sem breytingin tekur til er skilgreint sem frístundabyggð í aðalskipulagi.

Stefna fyrir frístundabyggð, kafli 2.3.2

- Horft er til þess að ný hverfi verði að jafnaði í tengslum við núverandi frístundabyggð.
- Sameiginlegar veitur verði þar sem þéttleiki byggðar og náttúrufarslegar aðstæður leyfa.
- Frístundabyggð verði að jafnaði ekki heimiluð á svæðum sem eru mikilvæg eða verðmæt vegna náttúrufars, auðlinda, náttúruvár, sögu eða almenns útivistargildis. Þau verði heldur ekki á góðu ræktunarlendi eða á svæðum sem skilgreind eru sem hættusvæði vegna náttúruvár.
- Unnin verður viðbragðsáætlun vegna gróður- og kjarrelda.
- Forðast skal að tré myndi skugga á lóðum nágretta eða byrgi fyrir útsýni þeirra.
- **Tafla 1** Stefna gildandi aðalskipulags um frístundabyggðina F84.

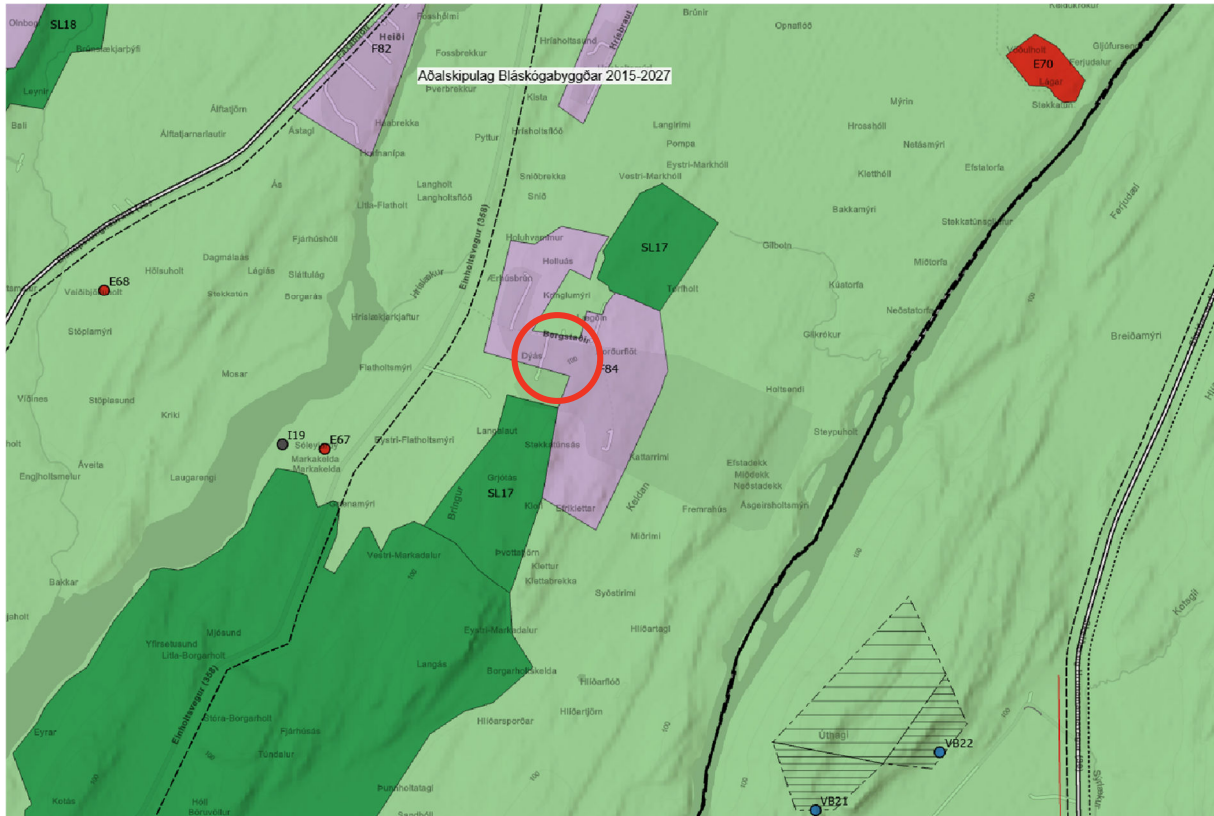
NR.	HEITI SVÆÐIS	LÝSING	JÖRÐ
F84	Bergsstaðir	Deiliskipulag fyrir 14 lóðir á hluta svæðis. 13 lóðir eru byggðar. Stærð svæðis er um 55,4 ha.	Bergsstaðir

Stefna fyrir 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.
- Við skipulag þjónustusvæða verði hugað sérstaklega að öryggi gesta ásamt greiðum samgöngum og upplýsingagjöf.

3.3 Samræmi breytingar við landsskipulagsstefnu og aðalskipulag.

Breytingin er í samræmi við landsskipulagsstefnu og gildandi aðalskipulag um nýtingu lands. Svæðið sem breytingin nær til liggur vel við núverandi samgöngum og veitum. Breytingin er í samræmi við stefnu sveitarfélagsins um uppbyggingu innan sveitarfélagsins og atvinnusköpun í ferðamennsku.



MYND 4 Hluti stafræns uppráttar Aðalskipulags Bláskógabyggðar 2015-2027. Skipulagssvæðið er innan rauða hringins.

3.4 Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag fyrir svæðið, *Fristundabyggð í landi Bergsstaða landnr. 167204*, samþ. 09.03.2005, breyting staðf. 08.03.2013. Stefna aðalskipulagsbreytingar verður nánar útfærð í deiliskipulagsbreytingu sem unnin verður samhliða aðalskipulagsbreytingu. Í deiliskipulagi verða settir skilmálar um byggingar, hámarks byggingarmagn, aðkomu o.fl. eftir því sem við á.

4 AÐALSKIPULAGSBREYTING

Gerð verður breyting á uppdrætti og greinargerð gildandi aðalskipulags.

Í gildandi aðalskipulagi er Bergsstaðir lóð 2 hluti af frístundabyggðinni F84. Í breyttu aðalskipulagi verður lóðin skilgreind sem verslunar- og þjónustusvæði og minnkar þá frístundabyggðin sem stærð lóðarinnar nemur. Fyrirhugað er að bjóða upp á gistipjónustu á lóðinni. Nánar verður greint frá breytingunum í greinargerð aðalskipulagsbreytingar og í deiliskipulagi.

5 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Líkleg áhrif af stefnu aðalskipulagsbreytingarinnar eru metin skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Markmið laganna er sjálfbær þróun, heilnæmt umhverfi og umhverfisvernd sem vinna skal að með umhverfismati framkvæmda og áætlana sem eru líklegar til að hafa umtalsverð umhverfisáhrif.

Í skýrslunni verður gerð grein fyrir tengslum og samræmi við aðrar áætlanir og stefnur sem taka þarf tillit til eða geta haft áhrif á breytinguna.

5.1 Valkostir

Stefna í gildandi aðalskipulagi (núll kostur) verður borin saman við stefnu í breyttu aðalskipulagi.

5.2 Umhverfispættir og áherslur

Í umhverfismatsskýrslu með aðalskipulagsbreytingunni verða skoðuð áhrif á þá umhverfispætti sem tilgreindir eru í töflu 1 og leitast við að svara matsspurningum. Yfirlit yfir mögulegar meginspurningar í umhverfismatsskýrslu er að finna í töflunni. Viðmið fyrir hvern umhverfispátt eru sett með tilliti til laga og reglugerða, stefnuskjala sveitarfélagsins auk viðmiða í opinberum stefnuskjölum og/eða alþjóðlegum skuldbindingum.

TAFLA 2. Umhverfispættir, matsspurningar og viðmið.

UMHVERFISPÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
Land og landslag <i>Ásýnd og sjónræn áhrif</i> <i>Landnotkun</i>	<i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> <ul style="list-style-type: none"> Skipulag miði að því að varðveita fjölbreytt og verðmætt landslag og skipulag mannvirkja, byggða og bæjarrýma efli þau gæði sem felast í menningarlandslagi. Skipulag stuðli að möguleikum á fjölbreyttri og hagkvæmri nýtingu landbúnaðarlands í sátt við umhverfið og stuðli að auknu fæðuöryggi þjóðarinnar. <i>Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027</i> <ul style="list-style-type: none"> Landnotkun stuðli að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu sérstæðrar náttúru og menningar og sögu sem felst m.a. í byggingararfi og landslagi. <i>5. gr. jarðalaga</i>	Hefur stefnan áhrif á ásýnd svæðis? Hefur stefnan áhrif á landslagsheildir? Hefur stefnan áhrif á landnotkun?
Náttúrufar <i>Vistkerfi</i>	<i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i>	Hefur stefnan áhrif á gróður, jarðveg og vistkerfi?

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
<i>Gróður Jarðvegur Búsvæði dýra</i>	<ul style="list-style-type: none"> Skipulag miði að því að vernda kolefnisríkan jarðveg, að draga úr hnignun vistkerfa og stuðla að endurheimt þeirra, með það að markmiði að draga úr losun, auka bindingu kolefnis í jarðvegi og gróðri og vernda líffræðilega fjölbreytni. Áhersla á að viðhalda líffræðilegum fjölbreytileika. <i>Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027</i> <ul style="list-style-type: none"> Stuðlað verði að gróðurvernd, landgræðslu og að fjölbreyttri landnýtingu í samræmi við landgæði og ástand lands <i>Vistgerðarkortlagning NÍ.</i> <ul style="list-style-type: none"> VOT-S-3 mikilvægt fuglasvæði.VOT-S-3 mikilvægt fuglasvæði. Lög um náttúruvernd nr. 60/2013. Einkum 61. gr.	Hefur stefnan áhrif á búsvæði dýra?
Vatnshlot <i>Ár, vötn og grunnvatn</i>	<i>Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027</i> <ul style="list-style-type: none"> Lögð er áhersla á nægt framboð neysluvatns fyrir íbúa og atvinnustarfsemi. Áhersla verður á að tryggja vatnsgæði til framtíðar. <i>Vatnaáætlun 2022-2027</i> <ul style="list-style-type: none"> Vernda vatn og vistkerfi þess, hindra frekari rýrnun vatnsgæða og bæta ástand vatnavistkerfa þar sem þess er þörf til að vatn njóti heildstæðrar verndar. Stuðla að sjálfbærri nýtingu vatns og langtímavernd vatnsauðlindarinnar. 	Hefur stefnan áhrif á ástand vatns, vistkerfi vatns eða vatnsverndarsvæði?
Loftslagsmál <i>Kolefnisbinding Kolefnishlutleysi</i>	<i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> <ul style="list-style-type: none"> Skipulag feli í sér stefnu um bindingu kolefnis með kolefnishlutleysi að leiðarljósi. <i>Aðgerðaráætlun í loftslagsmálum.</i>	Hefur stefnan áhrif á losun gróðurhúsalofttegunda út í andrúmsloftið?
Heilnæmt umhverfi <i>Mengun og hávaði Öryggi</i>	<i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> <ul style="list-style-type: none"> Við skipulagsgerð verði heilnæmt umhverfi í dreifbýli tryggt með viðeigandi ráðstöfunum varðandi vatnsvernd, vatnsveitu, fráveitu, úrgangsméðhöndlun, hljóðvist og loftgæði. Í skipulagi verði hugað sérstaklega að hætту sem fylgir gróðureldum og hugað að flóttaleiðum og brunavörnum í frístundabyggð og á skógræktarsvæðum. <i>Reglugerð um hávaða 724/2008.</i> <i>Reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999.</i> <i>Lög um hollustuhætti og mengunarvarnir nr. 7/1998.</i>	Er hætta á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins? Er hætta á gróðureldum vegna stefnunnar?
Samfélag <i>Þjónusta við ferðamenn. Atvinnulíf. Íbúar.</i>	<i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> <ul style="list-style-type: none"> Skipulag um uppbyggingu ferðaþjónustu gæti að varðveislu þeirra gæða sem hún byggist á. Skipulag stuðli að uppbyggingu atvinnulífs til framtíðar með áherslu á eftirsóknarvert umhverfi og sjálfbæra nýtingu lands. <i>Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027</i> <ul style="list-style-type: none"> Stuðlað verði að nýjum atvinnutækifærum á sviði verslunar- og þjónustu. Þjónusta við ferðamenn verði efl og afþreyingarmöguleikum fjölgað til að fjölga atvinnutækifærum og renna styrkari stoðum undir byggð. <i>Stefnuramma íslenskrar ferðaþjónustu til 2030.</i> <ul style="list-style-type: none"> Markmið um sjálfbæra þróun greinarinnar með arðsamri og samkeppnishæfni ferðaþjónustu í sátt við land og þjóð. 	Stuðlar stefnan að betri aðstöðu og þjónustu fyrir ferðamenn? Hefur stefnan áhrif á atvinnutækifæri? Hefur stefnan áhrif á íbúa á nærliggjandi lóðum?
Náttúruvá	<i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> <ul style="list-style-type: none"> Í skipulagi í dreifbýli verði tekið tillit til þeirrar hætту sem stafar af náttúruvá, svo sem snjóflóðum, skriðuföllum, vatnsflóðum, eldgosum, jökulhlaupum 	Hefur stefnan áhrif á öryggi m.t.t. náttúruvár?

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
	<p>og jarðskjálftum. Sérstaklega verði hugað að aukinni náttúruvá af völdum aukinnar eldvirkni og loftslagsbreytinga.</p> <p><i>Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Hafa skal að leiðarljósi að ekki verði byggt yfir þekktar jarðskjálftasprungur. 	
<p>Náttúru- og menningarminjar (vernd og minjar) <i>Fornminjar.</i></p>	<p><i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Skipulag stuðli að verndun og varðveislu líffræðilegrar fjölbreytni, sérstæðrar náttúru- og menningarminja. <p><i>Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Stuðla að varðveislu sérkenna, náttúru- og söguminja og annarra umhverfislegra gæða. <p><i>Aðalskráning fornminja.</i> <i>Lög um menningarminjar nr. 80/2012.</i></p>	<p>Hefur stefnan áhrif á fornminjar?</p>

6 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Með kynningu skipulagslýsingar er umsagnaraðilum, hagsmunaaðilum og almenningi gefinn kostur á að koma fram með sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við mótun stefnunnar.

Skipulags- og matslýsingin verður kynnt með auglýsingu í blöðum/dreifiritum og í skipulagsgátt Skipulagsstofnunar. Athugasemdir skulu vera skriflegar og berast í skipulagsgátt fyrir auglýstan tímafrest.

6.1 Umsagnaraðilar

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Brunavarnir Árnæssýslu

Eftir atvikum verður leitað eftir umsögnum annarra aðila, þar á meðal innan stjórnarsýslu sveitarfélagsins.

6.2 Skipulagsferlið

Hér fyrir neðan má sjá tímaáætlun fyrir skipulagsferlið.

