



## TORFASTAÐIR Í BLÁSKÓGABYGGÐ

Skipulags- og matslýsing vegna aðalskipulagsbreytingar

16.08.2018





## EFNISYFIRLIT

<b>1</b>	<b>INNGANGUR</b>	<b>4</b>
<b>1.1</b>	<b>Skipulagslýsing</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>FORSENDUR</b>	<b>4</b>
<b>2.1</b>	<b>Tengsl við aðrar áætlanir</b>	<b>5</b>
2.1.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	5
2.1.2	Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027	5
2.1.3	Deiliskipulag	6
<b>2.2</b>	<b>Minjar</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>AÐALSKIPULAGSBREYTING</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>MATSLÝSING</b>	<b>7</b>
<b>4.1</b>	<b>Matsskylda</b>	<b>8</b>
<b>4.1</b>	<b>Tengsl við aðrar áætlanir</b>	<b>8</b>
<b>4.2</b>	<b>Umhverfismat</b>	<b>8</b>
<b>4.3</b>	<b>Valkostir</b>	<b>8</b>
<b>4.4</b>	<b>Umhverfisþættir og áherslur</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>KYNNING OG SAMRÁÐ</b>	<b>9</b>
<b>5.1</b>	<b>Umsagnaraðilar</b>	<b>9</b>
<b>5.2</b>	<b>Samráð</b>	<b>10</b>
<b>5.3</b>	<b>Skipulagsferli</b>	<b>10</b>

## 1 INNGANGUR

Hér er sett fram skipulags- og matslýsing fyrir breytingu á aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015 – 2027 samkvæmt 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Landeigandi að Torfastöðum í Biskupstungum í Bláskógabyggð (landnr. 167176), hefur óskað eftir að á frístundasvæði, sem í aðalskipulagi er merkt F63, verði heimilt að vera með gistingu í flokki II skv. reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald nr. 1277/2016. Einungis er um að ræða breytingu á greinargerð aðalskipulagsins.

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

### 1.1 Skipulagslýsing

Gerð skipulagslýsingar er ætlað að tryggja aðkomu almennings og hagsmunaaðila að skipulagsferlinu á fyrstu stigum þess, auka gagnsæi, tryggja betra upplýsingaflæði, skila betri og markvissari skipulagsvinnu og gefa sveitarstjórn og öðrum sem koma að ferlinu betri yfirsýn allt frá fyrstu skrefum.

Samkvæmt 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 skal sveitarstjórn taka saman lýsingu á skipulagsverkefni. Í lýsingu skal koma fram hvaða áherslur sveitarstjórn hafi við aðalskipulagsgerðina, upplýsingar um forsendur, fyrirliggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli svo sem um kynningu og samráð við skipulagsgerðina gagnvart íbúum sveitarfélagsins og öðrum hagsmunaaðilum. Leita skal umsagnar um lýsingu hjá Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum og kynna hana fyrir almenningi. Samkvæmt gr. 4.2.2. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 skal sameina gerð skipulagslýsingar og matslýsingar um umfang og áherslur í umhverfismati aðalskipulagsins sbr. 2. mgr. 6. gr. laga nr. 105/2006 um umhverfismat áætlaða.

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

## 2 FORSENDUR

Frístundasvæðið F63 er á Torfastaðaheiði norðan við bæinn Torfastaði í Biskupstungum. Aðkoma að svæðinu er af Reykjavegi nr. 355 og um aðkomuveg af honum. Stærð svæðisins er um 45 ha.

Forsenda fyrirhugaðrar breytingar er að landeigandi vill heimila gistingu í flokki II í sumarhúsum á frístundasvæðinu. Frístundasvæðið er skipulagt fyrir 52 lóðir og eru 11 lóðir byggðar.

Svæðið er gras- og mólendi og kjarr á hluta þess. Nokkurt rof er í gróðurþekjunni. Svæðið er flatt um miðbikið en hallar til austurs og suðausturs.

Í Bláskógabyggð eru helstu ferðamannastaðir Suðurlands s.s. Gullfoss, Geysir, Þingvellir og Skálholt. Stór hluti erlendra ferðamanna leggur leið sína í Bláskógabyggð en einungs hluti þeirra dvelur þar yfir nótt. Talsvert framboð er af gistingu í sveitarfélaginu en á ársgrundvelli þarf að leggja áherslu á betri nýtingu gististaða. Frístundabyggð er víða í sveitarfélaginu.

## 2.1 Tengsl við aðrar áætlanir

### 2.1.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

#### Kafli 2.2. Skipulag í dreifbýli

*„Við skipulag frístundabyggðar verði almennt miðað að afmörkuðum en samfelldum frístundabyggðar-svæðum sem gefi notendum þeirra kost á góðum tækifærum til útiveru um leið og gætt er að því að frístundabyggðin skerði ekki mikilvæg eða viðkvæm svæði með tilliti til landbúnaðar eða náttúru-verndar. Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðaflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum.“*

#### Kafli 2.4. Ferðaþjónusta í sátt við náttúru og umhverfi

*„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“.*

### 2.1.2 Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027

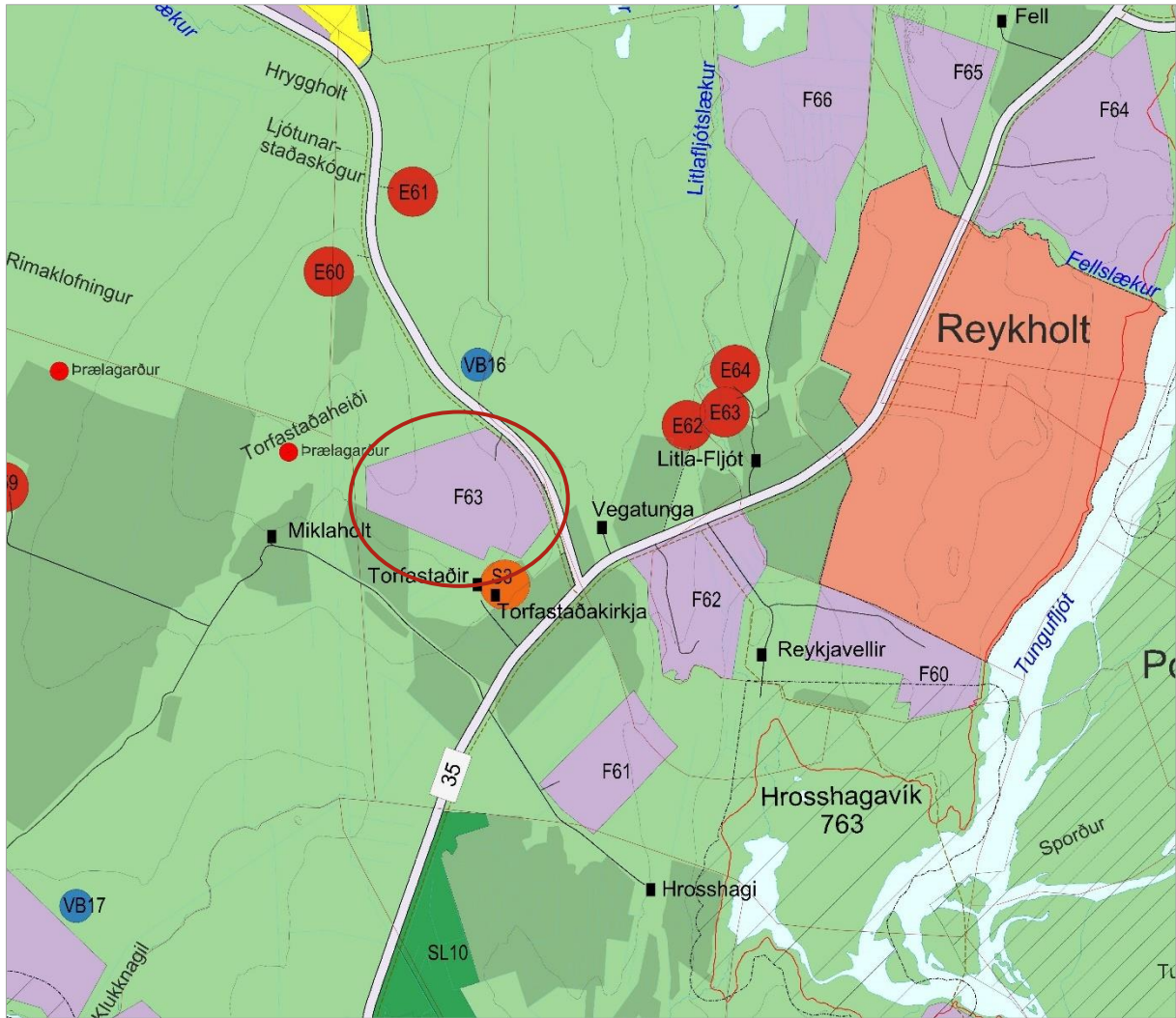
Nýtt aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015 – 2027 var staðfest þann 25. maí 2018. Í aðalskipulaginu er svæðið sem breytingin tekur til skilgreint sem frístundasvæði F63. Í aðalskipulaginu segir að.

*„Heimilt er að leigja út frístundahús í samræmi við reglugerð nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald.“*

*Komi fram ósk um atvinnurekstur, t.d. gistingu, þarf að skoða aðstæður á hverjum stað. Áður en starfsemi er heimiluð þarf að liggja fyrir samþykki eigenda sumarhúsa á svæðinu“.*

Skipulagsnefnd hefur samþykkt að gerð verði breyting á Aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015 – 2027 eins og afgangið nefndarinnar þann 10. ágúst 2018 ber með sér:

*“Forsenda breytingarinnar er að gerð verði breyting á aðal- og deiliskipulagi svæðisins þannig að þar verði ríkjandi landnotkun frístundabyggð, en verslun- og þjónusta möguleg. Fyrir liggur samþykki allra lóðarhafa á svæðinu fyrir breytingunni“.*



**MYND 1.** Hluti af Aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027. Breytingin er fyrirhuguð innan rauða hringsins.

### 2.1.3 Deiliskipulag

Svæðinu er skipt í tvo áfanga. Deiliskipulag fyrir fyrri áfanga var staðfest í desember 2003 og fyrir annan áfanga í júní 2006. Gerðar hafa verið breytingar á báðum deiliskipulögum. Samhliða aðalskipulagsbreytingu verður gerð samsvarandi breyting á deiliskipulögnum þar sem heimiluð verður gisting í flokki II.

## 2.2 Minjar

Aðalskráningu fornminja er lokið í þéttbýlum þremur í Bláskógabyggð en ólokið í dreifbýlinu.

Engar þekktar fornminjar eru innan þess svæðis sem breytingin tekur til.

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.

### **3 AÐALSKIPULAGSBREYTING**

Í breyttu aðalskipulagi verður á frístundasvæðinu F63 heimilt að vera með gistingu í flokki II, skv. reglugerð nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, með síðari breytingum. Flokkur II í reglugerðinni er gististaður án veitinga. Gerð verður breyting á greinargerð aðalskipulagsins.

### **4 MATSLÝSING**

Við breytingu á aðalskipulagi skal meta líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og skulu eftirfarandi meginatriði koma fram skv. gr. 4.4 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013:

- a) „*Lýsing og samanburður á kostum sem til greina koma um þróun byggðar, staðsetningu og útfærslu hennar og einstakra framkvæmda, m.t.t. áhrifa á umhverfið, svo sem með tilliti til sérkenna einstakra svæða og/eða verndargildis. Þetta getur t.d. átt við um tegund landnotkunar, þéttleika byggðar eða stefnu um samgöngur,*
- b) *hvernig tryggt er að tillagan í heild, einstök markmið hennar og framfylgd valdi sem minnstum neikvæðum umhverfisáhrifum. Við mótun tillögu skal tekið tillit til umhverfissjónarmiða og þess gætt að einstök markmið hennar samræmist meginmarkmiðum skipulagstillögunnar og markmiðum reglugerðar þessarar,*
- c) *hvort setja þurfi í aðalskipulagi skilyrði fyrir deiliskipulagsgerð og framkvæmdum á síðari stigum, til að koma í veg fyrir neikvæð áhrif á umhverfið“.*

Umhverfismat áætlana er unnið samhliða skipulagsgerð með þátttöku skipulagsnefndar. Með því móti nýtist umhverfismatið best í þeim tilgangi að taka tillit til umhverfissjónarmiða og stuðla að óskertum eða bættum umhverfisgæðum fyrir þá sem nýta svæðin.

Umhverfismatinu er ætlað að:

- Nýtast við ákvarðanatöku í skipulagsvinnunni.
- Upplýsa um möguleg umhverfisáhrif stefnunnar.
- Undirbyggja og rökstyðja ákvarðanatöku í skipulagsgerð.
- Aðstoða við val á milli skipulagskosta með samanburði á umhverfisáhrifum þeirra.

Í skipulagsgerðinni er umhverfismat áætlana jafnframt mikilvægt til að tryggja samræmi á milli stefnumiða í mismunandi málaflokkum skipulagsins og tryggja að umhverfismarkmiðum sveitarfélagsins sé haldið á lofti.

#### 4.1 Matsskylda

Í gr. 4.4 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 segir: „Geri aðalskipulagstillaga ráð fyrir framkvæmdum sem falla undir lög nr. 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum, skal gerð grein fyrir þeim í skipulagstillögunni.“

Breytingin fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2005 þar sem ekki er mörkuð stefna um framkvæmdir sem tilgreindar eru í viðauka 1 í lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000.

#### 4.1 Tengsl við aðrar áætlanir

Í umhverfisskýrslu fyrir breytinguna verður gerð grein fyrir tengslum og samræmi við aðrar áætlanir og stefnur í samræmi við lið a. í 6 gr. laga um umhverfismat áætlana. Helstu stefnur og áætlanir má sjá í kafla. 2.1.

#### 4.2 Umhverfismat

Matsvinnan fer fram samhliða gerð greinargerðar til að stuðla að því að umhverfissjónarmið séu ávallt uppi við mótun tillögu að breyttu aðalskipulagi.

Í skipulagsgerð er umhverfismat áætlana jafnframt mikilvægt til að tryggja samræmi á milli stefnumiða í mismunandi málaflokkum skipulagsins og tryggja að umhverfismarkmiðum sveitarfélagsins sé haldið á lofti í skipulagsgerðinni. Niðurstaða umhverfismatsins nýtist því til að bregðast við hugsanlega neikvæðum umhverfisáhrifum með breytingu á stefnu eða mótun á mótvægisáðgerðum. Umhverfismatið mun byggja á fyrirliggjandi upplýsingum um grunnástand umhverfis.

#### 4.3 Valkostir

Einungis er fjallað um breytt skipulag og það borið saman við núllkost, sem er að ekki verður heimilt að vera með gistingu í flokki II á frístundasvæðinu.

Umhverfismatið verður nýtt til að meta hvort aðrir kostir komi til greina.

#### 4.4 Umhverfisþættir og áherslur

Í umhverfisskýrslu með aðalskipulagsbreytingunni verða skoðuð áhrif á þá umhverfisþætti sem tilgreindir eru í töflu 1 og þeir metnir í samræmi við stefnuskjöl og viðmið. Yfirlit yfir meginspurningar í umhverfisskýrslu er að finna í töflu 1. Viðmið fyrir hvern umhverfisþátt eru sett með tilliti til laga og reglugerða, stefnuskjala sveitarfélagsins ásamt settum markmiðum sveitarfélagsins í samfélags- og umhverfismálum auk viðmiða í opinberum stefnuskjöllum og/eða alþjóðlegum skuldbindingum.

Framsetning á niðurstöðu matsins verður í formi greinargerðar og/eða yfirlitstöflu.



TAFLA 1 Umhverfisþættir, helstu matsspurningar og viðmið.

UMHVERFISÞÁTTUR	MATSSPURNING	VIÐMIÐ
Samfélag	Er stefnan líkleg til að efla atvinnulíf? Stuðlar stefnan að styrkingu byggðar? Hefur stefnan áhrif á tekjustofna sveitarfélagsins? Hefur stefnan áhrif á útivistar- og afþreyingar- möguleika?	Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015 – 2027. Landsskipulagsstefna 2015-2026.
Minjar og verndarsvæði	Hefur stefnan áhrif á fornminjar?	Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015 – 2027. Lög nr. 80/2012 um menningar- minjar.
Heilsa og öryggi	Hefur stefnan áhrif á umferðaröryggi? Hefur stefnan áhrif á hljóðvist og/eða loftgæði? Er hætta á mengun af völdum stefnunnar?	Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015 – 2027. Landsskipulagsstefna 2015-2026. Reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum.

## 5 KYNNING OG SAMRÁÐ

Með kynningu skipulags- og matslýsingar þessarar er umsagnaraðilum, hagsmunaaðilum og almenn-  
ingi gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við mótun  
breytinganna. Jafnframt er óskað samráðs við Skipulagsstofnun um umfang og áherslur við mat á  
umhverfisáhrifum.

Skipulags- og matslýsingin verður kynnt með auglýsingu í blöðum/dreifiritum og á vefsíðu Bláskóga-  
byggðar, <http://www.blaskogabyggd.is>. Lýsingin mun einnig liggja frammi á skrifstofu sveitarfélagsins,  
Félagsheimilinu Aratungu, 801 Selfoss auk þess sem hún verður auglýst á heimasíðu skipulags- og  
byggingarfulltrúa, <http://www.utu.is/> og liggja frammi á skrifstofu embættisins að Dalbraut 12, 840  
Laugarvatni. Athugasemdir skulu vera skriflegar og berast á skrifstofu sveitarfélagsins eða á skrifstofu  
skipulags- og byggingarfulltrúa, eða á netfangið [runar@utu.is](mailto:runar@utu.is), fyrir auglýstan tímafrest.

### 5.1 Umsagnaraðilar

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Minjastofnun Íslands
- Vegagerðin
- Atvinnuvega- og nýsköpunarráðuneytið

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

## 5.2 Samráð

Aðalskipulagsbreytingin verður unnin fyrir sveitarfélagið, í samráði við landeiganda.

Á vinnslutíma mun aðalskiplagsbreytingin verða kynnt bæði íbúum/almenningi og sveitarstjórn.

## 5.3 Skipulagsferli

Eftirfarandi eru drög að skipulagsferli aðalskipulagsbreytingar ásamt tímasetningum, birt með fyrirvara um breytingar:

Ágúst 2018	Skipulagslýsing tekin fyrir í skipulagsnefnd og send Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum til umsagnar. Lýsingin verður kynnt almenningi skv. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Samráð við landeigendur. Gefinn verður tveggja vikna frestur til að skila inn athugasemdum.
September 2018	Tillaga að aðalskipulagsbreytingu ásamt umhverfisskýrslu tekin til umfjöllunar í skipulagsnefnd, tillagan kynnt almenningi skv. 2. mgr. 30 gr. skipulagslaga og tillaga lögð fyrir sveitarstjórn í kjölfarið.
Október/nóvember 2018	Tillaga samþykkt til auglýsingar í sveitarstjórn og send til umsagnaraðila skv. 31. gr. skipulagslaga. Auglýsing skipulagstillögu og gefinn verður 6 vikna frestur til þess að skila inn athugasemdum.
Desember 2018	Tillaga afgreidd í sveitarstjórn að undangenginni umræðu skipulagsnefndar, með breytingum sem athugasemdir kunna að gefa tilefni til, og send Skipulagsstofnun skv. 32. gr. skipulagslaga.
Janúar 2019	Gildistaka aðalskipulagsbreytingar auglýst í B- deild Stjórnartíðinda.