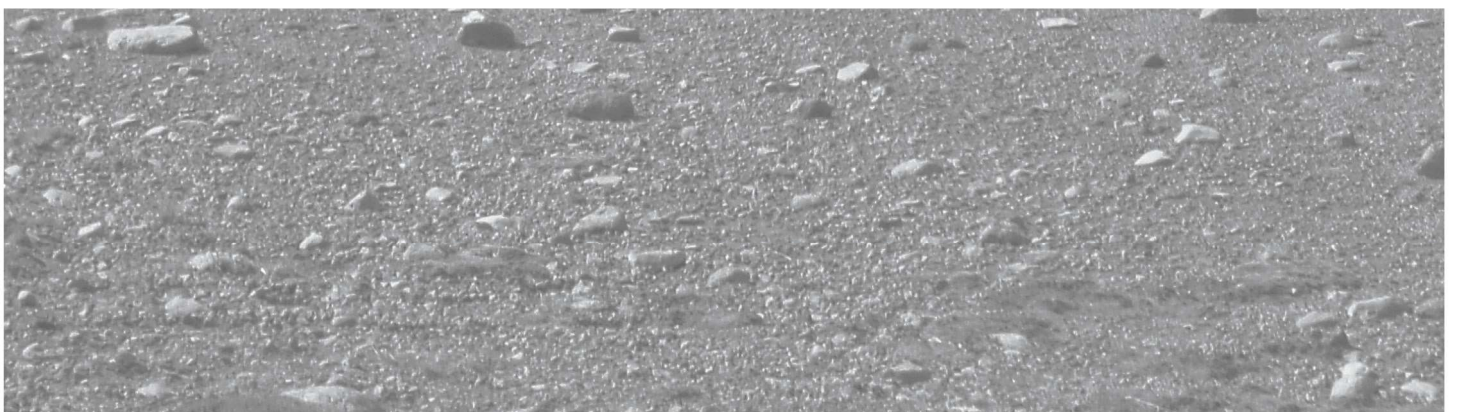




## ÁRBÚÐIR Í BLÁSKÓGABYGGÐ

Deiliskipulag hálendismiðstöðvar

23.04.2019



## SKÝRSLA – UPPLÝSINGABLAÐ

### SKJALALYKILL

3502-015-GRG-001-V01

### SKÝRSLUNÚMÉR / SÍÐUFJÖLDI

01/16

### VERKEFNISSTJÓRI / FULLTRÚI VERKKAUPA

Ásta Stefánsdóttir

### VERKEFNISSTJÓRI EFLA

Gísli Gíslason

### TITILL SKÝRSLU

Árbúðir í Bláskógabyggð

### VERKHEITI

Deiliskipulag hálendismiðstöðvar

### VERKKAUPI

Bláskógabyggð

### HÖFUNDUR

Ingibjörg Sveinsdóttir

## ÚTGÁFUSAGA

NR.	HÖFUNDUR	DAGS.	RÝNT	DAGS.	SAMÞYKKT	DAGS.
01	Ingibjörg Sveinsdóttir	25.03.19	Ásgeir Jónsson	08.04.19	Ingibjörg Sveinsdóttir	09.04.19
02			Anna Bragadóttir	23.04.19	Ingibjörg Sveinsdóttir	26.04.19

## Samþykktir

Deiliskipulag þetta, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 40. og 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Bláskógabyggðar \_\_\_\_\_

f.h. Bláskógabyggðar

---

Lýsing deiliskipulags var auglýst frá \_\_\_\_\_ með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_

Deiliskipulagstillagan var kynnt frá \_\_\_\_\_ til \_\_\_\_\_

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_

## EFNISYFIRLIT

<b>1</b>	<b>INNGANGUR</b>	<b>5</b>
1.1	Markmið	5
1.2	Skipulagsgögn	5
<b>2</b>	<b>FORSENDUR</b>	<b>6</b>
2.1	Lýsing svæðis	6
2.2	Tengsl við aðrar áætlanir og fyrirbyggjandi stefna	7
2.2.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	7
2.2.2	Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027	7
2.2.3	Deiliskipulag	9
2.2.4	Þjóðlenda	9
2.2.5	Fornminjar	9
2.2.6	Ferðamenn/ferðaþjónusta	9
2.2.7	Velferð til framtíðar - Sjálfbær þróun í íslensku samfélagi.	10
<b>3</b>	<b>DEILISKIPULAG</b>	<b>10</b>
3.1	Lóð og byggingarskilmálar	11
3.2	Eldsneytissala	11
3.3	Samgöngur	12
3.4	Veitur	12
3.4.1	Rafmagn	12
3.4.2	Vatnsból	12
3.4.3	Fráveita	12
3.5	Regnvatn	12
3.6	Sorp	12
<b>4</b>	<b>ALMENNIR BYGGINGARSKILMÁLAR</b>	<b>13</b>
4.1	Hönnun og uppdrættir	13
4.2	Mæliblöð	13
4.3	Frágangur lóða og umgengni	13
<b>5</b>	<b>UMHVERFISÁHRIF</b>	<b>13</b>
5.1.1	Matsspurningar og viðmið	14
5.2	Valkostir	14
5.2.1	Niðurstaða	15

## **1 INNGANGUR**

Bláskógabyggð vinnur að gerð deiliskipulags fyrir hálendismiðstöðina Árbúðir í Bláskógabyggð. Árbúðir eru á Kili, skammt frá Kjalvegi. Deiliskipulagið snýst um að staðfesta núverandi landnotkun, auk þess að gera ráð fyrir stækkun núverandi skála og/eða byggingu þriggja nýrra húsa. Gisting verður fyrir allt að 70 gesti. Í framtíðinni er reiknað með að svæðið verði rafvætt og heimilt verður að vera með rafhleðslustöð og eldsneytissölu. Skipulagssvæðið er tæpir 4 ha að stærð.

Deiliskipulagið er í samræmi við Aðalskipulag Bláskógabyggar 2015-2027 en þar er svæðið skilgreint sem afþreyingar- og ferðamannasvæði.

### **1.1 Markmið**

Deiliskipulaginu er ætlað að setja ramma utan um starfsemi á svæðinu og viðhald hennar til framtíðar og að framkvæmdir verði í samræmi við samþykkt skipulag.

Markmið með gerð deiliskipulags eru eftirfarandi:

- Skilgreina lóðir fyrir núverandi mannvirki og afmarka byggingareiti fyrir ný mannvirki.
- Setja byggingarskilmála þar sem m.a. verður kveðið á um samræmt yfirbragð mannvirkja.
- Útbúa lóðablöð fyrir allar lóðir.

Áhersla er á að mannvirki falli vel að landslagi og ásýnd.

### **1.2 Skipulagsgögn**

Skipulagsuppdrættir eru unnir á grunni loftmyndar frá Loftmyndum ehf, kortagrunnum IS50v frá LMÍ, auk grunna sveitarfélagsins. Deiliskipulagsgögn eru unnin í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:2.000 ásamt skýringaruppdrætti í mkv. 1:5.000 og hluta úr Aðalskipulagi Bláskógabygðar 2015-2027 í mkv. 1:100.000.
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum og umhverfisskýrslu.

## 2 FORSENDUR

### 2.1 Lýsing svæðis

Árbúðir eru við Kjalveg, skammt norðan við Hvítá. Aðkoma er af Kjalvegi. Staðurinn er skráður í Þjóðskrá<sup>1</sup>, landnr. 167350. Stærð lóðar er skráð 2.500 m<sup>2</sup> og þar er 87 m<sup>2</sup> sæluhús, 85 m<sup>2</sup> söluskáli og 95 m<sup>2</sup> hesthús, einnig lítið hús fyrir salerni og sturtu og um 20 m<sup>2</sup> starfsmannahús. Gistirými er fyrir um



30 gesti og einnig er veitingasala í Hrefnubúðakaffi. Rafstöð er á staðnum, einnig rotþró og borað hefur verið eftir vatni skammt norðan við húsin. Umfang staðarins fer stöðugt vaxandi og er mikil umferð yfir sumartímann. Starfsemi er allt árið en talsvert minni yfir vetrartímann.

**MYND 1.** Árbúðir í Bláskógabyggð. Hrefnubúðakaffi t.v. og sæluhúsið t.h. Þar á milli er snyrting.

Nokkur vetrarumferð er um svæðið en meginumferðin er yfir sumarmánuðina. Að jafnaði opnar Kjalvegur í fyrstu viku júnímánaðar og er umferð langt fram í október. Árbúðir eru í um 470 m.h.y.s. og náttúrfar mótast af því.

Árbúðir voru upphaflega staðsettar á gróðurryrum mel. Unnið hefur verið að uppgræðslu umhverfis skálann undanfarin ár í samstarfi við Landgræðsluna og nú er graslendi umhverfis skála. Vistgerðir á svæðinu eru skv. vistgerðarkortlagningu Náttúrufræðistofnunar; mólendi, melar og sandlendi, allt vistgerðir sem eru algengar á hálendi Íslands.

Hvítárvatn og Hvítárnes er á náttúruminjaskrá (nr. 734) og eru Árbúðir þar skammt frá.

Í 3 gr. laga um náttúruvernd nr. 60/2013 kemur fram að standa skuli vörð um óbyggð víðerni landsins en miðað við skilgreiningu víðerna falla Árbúðir utan þeirra, bæði vegna áhrifa frá Kjalvegi og þar sem Árbúðir eru skilgreindar sem hálendismiðstöð.

---

<sup>1</sup> Skrá.is – janúar 2019.

## 2.2 Tengsl við aðrar áætlanir og fyrirbyggjandi stefna

### 2.2.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Skipulag miðhálandis Íslands

„Sveitarfélög á miðhálandinu útfæri landsskipulagsstefnu um verndun víðerna- og náttúrugæða í skipulagsáætlunum sínum. Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði þess gætt að mannvirki og umferð um hálendið skerði víðerni og önnur sérkenni og náttúrugæði hálendisins sem minnst. Jafnframt verði kannaðir möguleikar á endurheimt víðerna og náttúrugæða. Til grundvallar stefnumörkun verði lögð kortlagning á umfangi víðerna, vistgerðakort Náttúrufræðistofnunar Íslands og svæði sem njóta verndar vegna náttúruvafars. Á svæðum sem flokkast sem víðerni verði svigrúm fyrir takmarkaða mannvirkjagerð, svo sem gönguskála, vegslóða og göngu- og reiðleiðir. Umfangsmeiri mannvirkjagerð verði beint að stöðum sem rýra ekki víðerni hálendisins. Uppbygging ferðamannastöðu verði takmörkuð á miðhálandinu og megináhersla lögð á uppbyggingu á jaðarsvæðum hálendisins og á nokkrum afmörkuðum svæðum við aðalvegi hálendisins. Gengið verði út frá eftirfarandi flokkun og staðsetningu þjónustustaða:

- Jaðarmiðstöðvar séu á tilteknum stöðum við meginleiðir inn á hálendið og í jaðri þess.
- Hálendismiðstöðvar séu á tilteknum stöðum við meginleiðir um hálendið.
- Skálasvæði séu á tilteknum stöðum í góðu vegasambandi.
- Fjallasel séu í takmörkuðu vegasambandi og taki mið af hæfilegum dagleiðum göngufólks.

Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði jafnframt leitað jafnvægis varðandi aðgengi að áhugaverðum stöðum með mismunandi ferðamátum þannig að ferðafólki á vélknúnum farartækjum sé tryggður aðgangur að fjölbreyttum svæðum en jafnframt verði tryggð kyrrlát svæði án umferðar vélknúinna farartækja. Ferðamannaleiðir (gönguleiðir, reiðleiðir og reiðhjólaleiðir) verði eftir því sem kostur er aðskildar frá meginvegakerfi miðhálandisins“.

### 2.2.2 Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027

Í Aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027 eru Árbúðir á afþreyingar- og ferðamannasvæði á hálendinu.

#### Afþreyingar- og ferðamannasvæði

Eftirfarandi stefna er í gildandi aðalskipulagi:

- „Nýting núverandi fjallaskála verði eflað.“
- Við skipulag ferðamannastaða verði hugað sérstaklega að öryggi ferðamanna ásamt greiðum samgöngum og upplýsingum.
- Við uppbyggingu ferðamannasvæða verði samræmi í útliti bygginga og lögð áhersla á að mannvirki falli sem best að landslagi. Nota skal byggingarefni sem þarfnast lítills viðhalds.
- Búið verði í haginn fyrir ferðamenn með gerð bílastæða, göngustíga, upplýsingum, merkingum og eftir atvikum snyrtingum og öðrum þjónustubyggingum.

- Gert verður ráð fyrir að bæta aðstöðu í gistiskálum og á tjaldsvæðum, m.a. til að bæta öryggi og mæta auknum kröfum ferðamanna.
- Afmarkaðar verði lóðir fyrir alla skála á hálendinu.

Gert er ráð fyrir svigrúmi á öllum afþreyingar- og ferðamannasvæðum til að viðhalda núverandi mannvirkjum eða reisa ný í stað þeirra sem nú eru. Við endurgerð bygginga á hálendinu eða nýbyggingar verður metið hvort halda skuli í núverandi ásýnd og yfirbragð svæðis eða hvort horft verði til breyttrar ásýndar, m.a. til að aðlaga mannvirki betur að umhverfi. Á hálendinu skal gera ráð fyrir upplýsinga- og snyrtiaðstöðu og að allt að 50 manns geti gisti í húsi á hverjum stað, nema annað sé tekið fram.

Á hálendinu er almennt gert ráð fyrir að svæði fyrir fjallasel séu á bilinu 0,5-3 ha að stærð. Gert er ráð fyrir þeim möguleika að hesthús verði færð fjær gistiskálum (t.d. 500 m) til að skapa meira svigrúm, þetta hefur þó engin áhrif á byggingarmagn á hverjum stað“.

**TAFLA 1.** Umjöllun úr aðalskipulagi um þjónustu og hugsanlega uppbyggingu í Árbúðum.

NR.	HEITI	LÝSING	JÖRD
AF31	Árbúðir	<b>Hálendismiðstöð.</b> Veitinga- og gististaður við Kjalveg, ásamt þjónustu við göngu- og hestahópa. Gisting fyrir 30 manns, verslun og veitingasala. Gert er ráð fyrir frekari uppbyggingu s.s. fjölgun gistirúma í allt að 70. Stærð svæðis er allt að 2 ha.	Afréttur

## Hálendið

Eftirfarandi stefna er í gildandi aðalskipulagi:

- „Leitast verður við að viðhalda lítt snortnu yfirbragði hálendisins.
- Stefnt er að sjálfbærri nýtingu hálendisins til útivistar og ferðaþjónustu.
- Byggingar skulu vera lágreistar, falla vel að landi og halda skal innbyrðis samræmi húsa þar sem það á við.
- Við endurbyggingar/nýbyggingar verður tekin afstaða til þess hvort halda skuli í ásýnd eldri byggðar eða móta nýja ásýnd sem fellur betur að umhverfi.
- Bæta þarf öryggi á hálendissvæðum m.a. með mögulegu aðgengi að húsum og mannvirkjum utan hefðbundins rekstrartíma til að leita þar skjóls“.

## Verndarsvæði og minjar

Eftirfarandi markmið eru í aðalskipulagi fyrir verndarsvæði og minjar:

- „Stuðla skal að verndun lítt raskaðra landsvæða og óbyggðra víðerna.
- Stuðlað verði að góðri umgengni um hálendið, álag verði undir þolmörkum viðkvæmra svæða og reynt að viðhalda sem stærstum óbyggðum víðernum.
- Mannvirkjagerð leiði til eins lítillar röskunar og kostur er, sérstaklega á hálendinu“.



### 2.2.3 Deiliskipulag

Fyrir Árbúðir er í gildi deiliskipulag frá árinu 1992, með síðari breytingum frá 2011. Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir tveimur sæluhúsum, hesthúsi og hestagirðingu. Skipulagið verður fellt úr gildi með gildistöku nýs skipulags.

### 2.2.4 Þjóðlenda

Stór hluti hálendis í Bláskógabyggð er þjóðlenda. Þjóðlendur eru landsvæði þar sem íslenska ríkið er eigandi lands og hvers konar landsréttinda og hlunninda sem ekki eru háð einkaeignarrétti. Um þjóðlendur gilda lög nr. 58/1998 um þjóðlendur og ákvörðun marka eignarlanda, þjóðlendna og afrétta. Forsætisráðherra fer með málefni þjóðlendna. Ráðherra til aðstoðar við stjórn og ráðstöfun réttinda innan þjóðlendna er samstarfsnefnd um málefni þjóðlendna. Samkvæmt 3. gr. laganna má enginn hafa afnot af þjóðlendu fyrir sjálfan sig, þar með talið að reisa þar mannvirki, gera jarðrask, nýta hlunnindi, vatns- og jarðhitaréttindi án leyfis. Til að nýta land og landsréttindi innan þjóðlendu þarf leyfi hlutaðeigandi sveitarstjórnar sem og forsætisráðuneytisins sé nýting heimiluð til lengri tíma en eins árs. Ef um er að ræða nýtingu vatns- og jarðhitaréttinda, námur og önnur jarðefni innan þjóðlendu þarf leyfi forsætisráðherra nema mælt sé fyrir um annað í lögum.

Einstaklingar, sveitarfélög eða aðrir lögaðilar geta átt svokölluð takmörkuð eignarréttindi innan þjóðlendna. Þjóðlendulög raska ekki slíkum réttindum. Samkvæmt 5. gr. laganna skulu þeir sem hafa nýtt land innan þjóðlendna sem afrétt fyrir búfenað, eða haft þar önnur hefðbundin not sem afréttareign fylgja, halda þeim rétti í samræmi við ákvæði laga þar um. Afréttur er skv. 1. gr. laganna landsvæði utan byggðar sem að staðaldri hefur verið notað til sumararbeitar fyrir búfé. Hið sama gildir um önnur réttindi sem menn færa sönnur á að þeir eigi.

### 2.2.5 Fornminjar

Aðalskráning fornminja hefur ekki farið fram í Bláskógabyggð. Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar Íslands svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Óheimilt er að hrófla við minjum án heimildar Minjastofnunar. Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðisins.

### 2.2.6 Ferðamenn/ferðaþjónusta

Ferðamálastofa hefur kortlagt „Auðlindir íslenskrar ferðaþjónustu“. Í verkefninu voru, með aðstoð heimafólks, kortlagðir staðir þar sem upplifa má staðbundna og einstaka eiginleika í náttúrufari eða menningu. Skráningin gefur vísbendingar um sérkenni svæða sem hugsanlega má nýta<sup>2</sup>. Þeir staðir sem eru í nágrenni skálanna eru eftirtaldir: Botnssúlur, Jarlhettur, Langjökull, Hvítárvatn og Kerlingarfjöll.

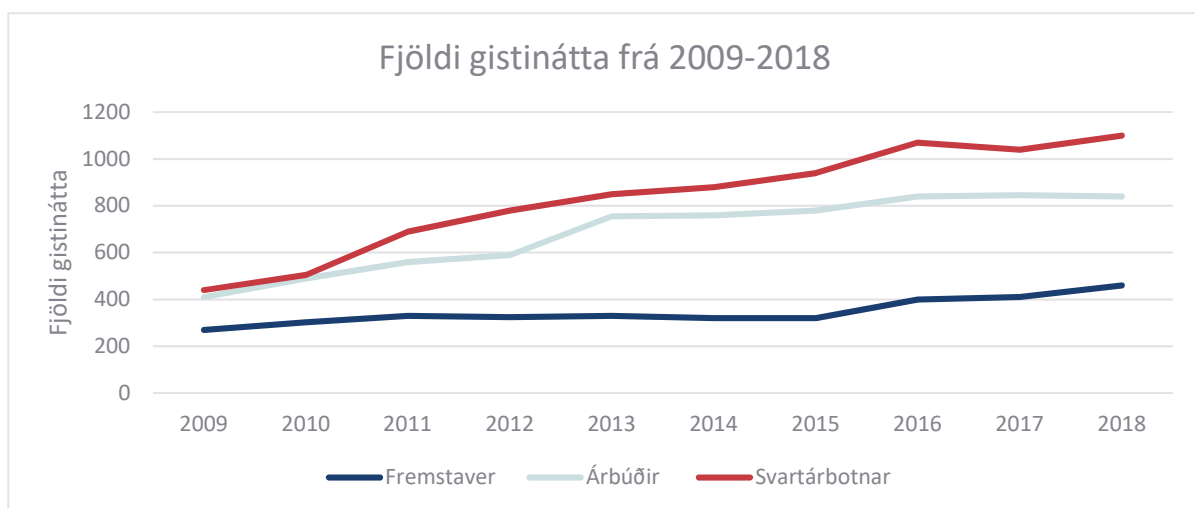
<sup>2</sup> (Ferðamálastofa 2015).

Vegagerðin tekur árlega saman umferðartölur yfir helstu vegi á landinu. Í töflu 2 má sjá hvernig meðal-umferð hefur aukist á Kjalvegi yfir sumartímann (SDU).

**TAFLA 2.** Meðalumferð á Kjalvegi á dag yfir sumartímann (SDU).

ÁR	KJALVEGUR MILLI HAGAVATNS-VEGAR OG HVÍTÁRNESLEIÐAR (SDU)	KJALVEGUR FRÁ HVÍTÁRNESLEIÐ AÐ KERLINGARFJALLAVEGI (SDU)
2017	176	96
2016	181	90
2015	164	82
2014	159	80
2013	159	80
2012	101	82
2011	129	105
2010	102	83
2005	98	98
2000	89	89

Undanfarin ár hefur verið seld gisting í Árbúðum, einkum til hestahópa. Fjöldi gistinátta er sýndur á mynd 2 og hefur þeim farið fjölgandi ár frá ári.



**MYND 2.** Fjöldi gistinátta frá 2009-2018 í Fremstaveri, Árbúðum og Svartárbotnum. Heimild: Bláskógabyggð 2019.

### 2.2.7 Velferð til framtíðar - Sjálfbær þróun í íslensku samfélagi.

- Kafli 2, Hreint og heilnæmt ferskvatn. Allir íbúar landsins eigi kost á nægu heilnæmu vatni til neyslu og annarra nytja. Mengun í ám og vötnum verði svo lítil að hún hafi ekki áhrif á vistkerfi ferskvatns, fiskgengd eða útivistargildi.
- Kafli 5, Útivist í sátt við náttúruna. Tekið verði tillit til útivistargildis svæða við skipulag og ákvarðanir um landnýtingu.
- Kafli 7, Vernd lífríkis Íslands. Viðhaldið verði fjölbreytileika tegunda og vistgerða.
- Kafli 8, Vernd sérstæðra jarðmyndana. Fjölbreytni jarðmyndana verði varðveitt með því að vernda þær sem eru sérstakar eða einstakar á svæðis-, lands- eða heimsvísu.

- Kafli 9. Vernd víðerna. Tryggt verði að stór samfelld víðerni verði áfram að finna í óbyggðum Íslands.
- Kafli 13. Minnkun og bætt meðhöndlun úrgangs. Dregið verði úr myndun úrgangs og stuðlað að endurvinnslu.
- Kafli 17. Vernd líffræðilegrar fjölbreytni. Öll nýting náttúrunnar fari fram á sjálfbæran hátt. Við framkvæmdir verði neikvæðum áhrifum á vistkerfi haldið í lágmarki.

### 3 DEILISKIPULAG

Í deiliskipulaginu er gerð grein fyrir núverandi og nýjum mannvirkjum. Afmörkuð er lóð umhverfis þau.

#### 3.1 Lóð og byggingarskilmálar

Árbúðir, landnr. 167350. Afmörkuð er 19.724,1 m<sup>2</sup> lóð. Núverandi mannvirki eru innan lóðar en það eru; gistiskáli 87 m<sup>2</sup>, sölu- og veitingaskáli 85 m<sup>2</sup>, 95 m<sup>2</sup> hesthús, hús fyrir salerni og sturtu um 15 m<sup>2</sup> og um 20 m<sup>2</sup> starfsmannahús.

Innan byggingareits B1 er heimilt að stækka núverandi gistiskála um allt að 100 m<sup>2</sup>. Einnig er heimilt að byggja allt að þrjá nýja gistiskála sem hver um sig getur verið allt að 100 m<sup>2</sup>. Heildar byggingarmagn getur verið allt að 700 m<sup>2</sup>. Mænishæð getur verið allt að 5,5 m m.v. gólfkóta. Heimilt er að vera með salerni í viðbyggingu við núverandi gistiskála og einnig í nýjum gistiskálum. Gisting getur verið fyrir allt að 70 gesti.

Byggingarefni er frjálst en leitast skal við að nota byggingarefni sem þarfnast lítills viðhalds. Gæta skal samræmis í útliti og litavali allra bygginga á staðnum. Mannvirki skulu felld að landi eftir því sem hægt er.

Innan lóðarinnar eru tvö hólfr fyrir hesta. Ekki er heimilt að beita hrossum á svæðinu heldur skal hey flutt úr byggð, af öruggum svæðum m.t.t. sauðfjárveikivarna. Afgangs hey skal notað til uppgræðslu á staðnum.

Í sölu- og veitingaskála er minniháttar aðstaða fyrir upplýsingagjöf til ferðamanna.

#### 3.2 Eldsneytissala

Innan byggingareits B2 er heimilt að vera með rafhleðslustöð og eldsneytissölu á díselolíu, bensíni, steinolíu og metan. Þau mannvirki sem gert er ráð fyrir eru m.a. eldsneytisdælur, eldsneytistankar, olíuskiljur, ýmis konar lagnir og tæknirými fyrir dælubúnað. Mannvirki skulu vera neðanjarðar eftir því sem við verður komið. Afgreiðsluplan skal vera úr föstu olíuheldu efni og afrennsli fara í olíuskilju.

Búnaður til geymslu og sölu á eldsneyti getur verið utan byggingareits. Frágangur, umhirða, eftirlit og vöktun skal vera í samræmi við reglugerð nr. 884/2017 um varnir gegn olíumengun frá starfsemi á landi og unnin í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands.

### 3.3 Samgöngur

Aðkoma að Árbúðum er af Kjalvegi nr. 35 og um núverandi aðkomuveg, sem liggur af Kjalvegi. Reiðleið um Kjalveg fer um Árbúðir. Einnig er búið að útbúa göngubrú á Svartá sem sett er yfir ána á sumrin en dregin í var á haustin. Bílastæði eru við skálann og sýnd á uppdrætti til viðmiðunar.

### 3.4 Veitur

#### 3.4.1 Rafmagn

Á staðnum er olíurafstöð til að framleiða rafmagn. Til framtíðar litið er gert ráð fyrir að lagður verði rafstrengur úr byggð að Árbúðum og svæðið rafvætt.

#### 3.4.2 Vatnsból

Núverandi vatnsból er sýnt á uppdrætti. Öflun neysluvatns og frágangur vatnsveitu skal vera í samræmi við reglugerð um neysluvatn nr. 536/2001 og reglugerð um varnir gegn mengun vatns nr. 796/1999 m.s.br. Vegna nálægðar vatnsbóls við núverandi og fyrirhugaðar byggingar þá verður vatnsbólínu fundinn nýr staður, ef þörf krefur. Verður það gert í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands.

#### 3.4.3 Fráveita

Núverandi rotþró er sýnd á uppdrætti. Rotþró skal samnýtt fyrir öll mannvirki eftir því sem við verður komið. Frágangur og gerð rotþróa og frárennislagna skal vera í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands. Tryggja skal gott aðgengi til tæmingar. Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum.

### 3.5 Regnvatn

Bent er á þann kost að veita vatni af húspökum beint niður í jarðveginn. Koma má fyrir malarpúðum undir yfirborði, sem getur tekið við yfirborðsvatni í rigningum og leysingum þannig að yfirborðsvatn seytlei smám saman út í jarðveginn og niður í grunnvatnið. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarpúðanum.

### 3.6 Sorp

Á staðnum skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Rúlluplasti skal safnað sér. Sorpi skal ekið til byggða til endurvinnslu. Skipulag sormála fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

## 4 ALMENNIR BYGGINGARSKILMÁLAR

### 4.1 Hönnun og upprættir

Húsagerðir eru frjálstar að öðru leyti en því sem mæliblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag bygginga á lóðinni. Þakform og mænisstefna er frjálst en gæta skal að innbyrðis samræmi.

### 4.2 Mæliblöð

Á mæliblöðum skal sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingareiti húsa og bílastæði. Þá skal sýna skipulag og frágang lóða.

### 4.3 Frágangur lóða og umgengni

Þess skal gætt að spilla ekki eða raska landi að óþörfu. Umgengni skal vera til fyrirmyndar og skal halda svæðinu sem snyrtilegustu. Að framkvæmdum loknum skal aðlaga land að landinu umhverfis og færa í sem upprunalegast horf.

Ef útilýsing er á staðnum skal hún vera lágstemmd og ljósi beint niður.

## 5 UMHVERFISÁHRIF

Deiliskipulagið fellur undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006, þar sem mörkuð er stefna er varðar leyfisveitingar til framkvæmda sem tilgreindar eru í lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000, lið 12.05 í viðauka 1. Þjónustumiðstöðvar fyrir ferðamenn á hálendi og á verndarsvæðum á láglandi utan þéttbýlis, orlofsþorp, hótél og tengdar framkvæmdir utan þéttbýlis falla undir lið B.

Við gerð deiliskipulags skal, skv. gr. 5.4. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013, meta líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einstaka þætti áætlunarinnar sjálfar svo sem á vistkerfi, auðlindir, landslag, ásýnd, útsýni, hljóðvist, loftgæði o.fl. umhverfisþætti eftir því sem efni skipulagsins gefur tilefni til.

Við mat á umhverfisáhrifum er notast við þá skilgreiningu á vægi áhrifa sem koma fram í leiðbeiningum Skipulagsstofnunar um flokkun umhverfisþátta, viðmið, einkenni og vægi. Þar eru umhverfisáhrif skilgreind sem: „*Samheiti fyrir samfélag, heilbrigði manna, dýr, plöntur, líffræðilega fjölbreytni, jarðveg, jarðmyndanir, vatn, loft, veðurfar, eignir, menningararfleifð, þ.m.t. byggingarsögulegar og fornleifafræðilegar minjar, og landslag og samspil þessara þátta*“<sup>3</sup>. Þegar breytingar verða á umhverfinu af mannavöldum er talað um umhverfisáhrif. Matinu er ætlað að upplýsa um möguleg áhrif af stefnu skipulagsins og aðstoða með því við val á heppilegasta kostinum.

<sup>3</sup> (Skipulagsstofnun 2007).

**TAFLA 3.** Skilgreining á vægi umhverfisáhrifa.

SKILGREININGAR FYRIR ÁHRIF Á UMHVERFISÞÆTTI	
Stefnan hefur jákvæð áhrif.	+
Stefnan hefur óveruleg áhrif.	<>
Stefnan hefur neikvæð áhrif.	-
Stefnan hefur óviss áhrif.	?
Stefnan hefur engin áhrif.	0

### 5.1.1 Matsspurningar og viðmið

Stefna deiliskipulagsins og líkleg áhrif hennar verða metin út frá þáttum í eftirfarandi töflu:

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

UMHVERFISÞÁTTUR	MATSSPURNING	VIÐMIÐ
Jarðmyndanir	Hefur skipulagið áhrif á jarðmyndanir sem njóta verndar eða þykja sérstæðar?	Lög um náttúruvernd nr. 60/2013, áhersla á 61. gr. Landsskipulagsstefna 2015-2026.
Gróður og dýralíf	Hefur skipulagið áhrif á gróður og dýralíf?	Lög um náttúruvernd nr. 60/2013, áhersla á 61 og 62. gr. Vistgerðakortlagning Náttúrufræðistofnunar.
Ásýnd og landslag	Hefur skipulagið áhrif á ásýnd svæða? Hefur skipulagið áhrif á landslag?	Lög um náttúruvernd nr. 60/2013, 69. gr. Landsskipulagsstefna 2015-2026.
Samfélag	Hefur skipulagið áhrif á atvinnu í sveitarfélaginu? Hefur skipulagið áhrif á notkun svæða til útivistar?	Velferð til framtíðar – Sjálfbær þróun í íslensku samfélagi. Stefna um landnotkun í aðalskipulagi. Landsskipulagsstefna 2015-2026.
Minjar / Verndarsvæði	Hefur skipulagið áhrif á fornminjar? Hefur skipulagið áhrif á náttúruminjar eða verndarsvæði?	Lög nr. 80/2012 um menningarminjar. Landsskipulagsstefna 2015-2026.
Náttúruvá og öryggi	Er hætta á náttúruvá á svæðinu? Er hætta á mengun af völdum stefnunnar?	Landsskipulagsstefna 2015-2026.

## 5.2 Valkostir

Í umhverfismati áætlana ber að fjalla um svokallaðan núll-kost og bera stefnu skipulagsins saman við hann, eftir því sem við á. Núll kostur „felur í sér lýsingu á ástandi umhverfisins, eins og búast má við að það þróist ef ekki kemur til framfylgdar áætlunarinnar. Í einhverjum tilfellum getur samanburður við núll-kostinn falist í samanburði við framfylgd gildandi áætlunar“<sup>4</sup>.

Bornir eru saman þeir valkostir sem fjallað er um hér að aftan og lagt mat á hvort áhrifin séu talin jákvæð, óveruleg, neikvæð eða óviss.

<sup>4</sup> (Skipulagsstofnun 2007).

Eftirfarandi valkostir eru bornir saman:

- **Uppbygging skv. deiliskipulagstillögu.** Heimilt er að stækka núverandi gistiskála um allt að 100 m<sup>2</sup>. Einnig er heimilt að byggja þrjú nýja gistiskála sem hver um sig getur verið allt að 100 m<sup>2</sup>. Heildar byggingarmagn getur verið allt að 700 m<sup>2</sup>. Gisting getur verið fyrir allt að 70 gesti. Gert er ráð fyrir að svæðið verði rafvætt og heimilt er að vera með rafhleðslustöð og eldsneytissölu.
- **Núll kostur – núverandi staða.** Á staðnum verður gistiskáli 87 m<sup>2</sup>, sölu- og veitingaskáli 85 m<sup>2</sup>, 95 m<sup>2</sup> hesthús, hús fyrir salerni og sturtu um 15 m<sup>2</sup> og um 20 m<sup>2</sup> starfsmannahús.

### Samanburður

**Uppbygging skv. deiliskipulagstillögu.** Engar þekktar jarðmyndanir, sem njóta verndar, eru innan skipulagssvæðisins. Uppbygging hefur alltaf einhver áhrif á gróður þó ekki sé um mikinn gróður að ræða. Áhrif á gróður og dýralíf eru metin óveruleg/neikvæð. Svæðið hefur þegar byggst upp og verði af uppbyggingu skv. deiliskipulagstillögu mun stærð mannvirkja ríflega tvöfaldast. Fyrirhuguð uppbygging er það umfangsmikil að áhrif á ásynd og landslag eru metin neikvæð. Frekari uppbygging hefur jákvæð áhrif á atvinnu og eflir möguleika til útivistar, bæði göngu- og hestaferða, auk þess að bæta þjónustu við þá sem leggja leið sína um Kjalveg. Engar þekktar minjar eru á svæðinu. Ef svæðið verður rafvætt þarf ekki lengur að keyra olíurafstöð á staðnum. Heimilt er að vera með eldsneytissölu en ekki er talin hætta á mengun vegna hennar ef rétt er staðið að frágangi á búnaði. Ekki er talin hætta á mengun vegna stefnunnar.

**Núll kostur.** Engar þekktar jarðmyndanir, sem njóta verndar, eru innan skipulagssvæðisins. Engin áhrif á gróður og dýralíf. Svæðið hefur þegar byggst upp og eru núverandi mannvirki sýnileg að einhverju leyti. Áhrif á ásynd og landslag eru neikvæð. Núverandi starfsemi skapar atvinnu og fyrir hendi eru möguleikar til útivistar, bæði göngu- og hestaferða. Áhrif á samfélag eru jákvæð. Engin áhrif á minjar og ekki er talin hætta á mengun vegna stefnunnar.

	JARÐ- MYNDANIR	GRÓÐUR OG DÝRALÍF	ÁSÝND OG LANDSLAG	SAMFÉLAG	MINJAR, VERNDARSVÆÐI	NÁTTÚRUVÁ OG ÖRYGGI
Uppbygging skv. deiliskipulagstillögu	0	<>	-	-	+	0
Núll kostur	0	0	-	-	+	0

#### 5.2.1 Niðurstaða

Eitt af markmiðum í aðalskipulagi er að nýting núverandi fjallaskála verði eflað og aðstaða í þeim bætt. Einnig að afmarkaðar verði lóðir fyrir alla skála. Stefna deiliskipulagsins fellur vel að þessum markmiðum. Gert er ráð fyrir að mannvirkjagerð leiði til eins lítillar röskunar svæðisins og mögulegt er og að land verði lagfært að framkvæmdum loknum og aðlagð að landi umhverfis.

Í samræmi við landsskipulagsstefnu er gert ráð fyrir takmarkaðri mannvirkjagerð og staðurinn er að stærstum hluta að þjónusta þá sem kjósa að fara ríðandi um Kjöl.

Sveitarfélagið metur það svo að með uppbyggingu ferðaþjónustu á hálendinu sé verið að beina ferðamönnum á ákveðin svæði þar sem þjónusta er að fá og jafnvel upplýsingagjöf. Með því sé stuðlað að betri umgengni um hálendið og vernd viðkvæmari svæða.

Hægt er að draga úr áhrifum á landslag og ásýnd með því að útlit mannvirkja sé samræmt og litaval sé þannig að þau falli vel að landinu umhverfis.