

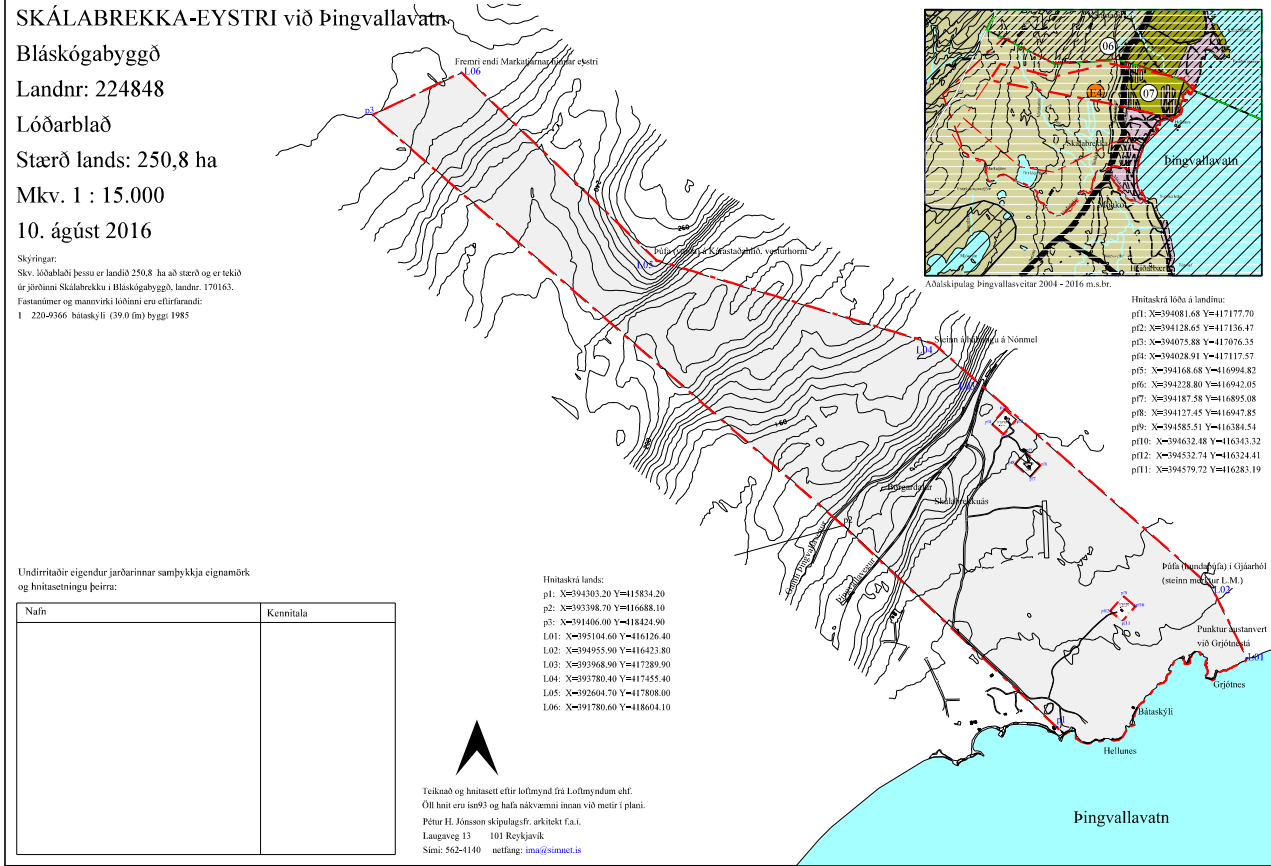


BLÁSKÓGABYGGÐ  
Aðalskipulag 2015 - 2027  
Skálabrekka - Eystri í þingvallasveit  
Breyting á landnotkun

Lýsing á skipulagsverkefni  
skv. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

6. júlí 2020

Pétur H. Jónsson skipulagsfr. arkitekt f.a.í.  
Laugaveg 13, 101 Reykjavík  
Sími: 562-4140 Netfang: [ima@simnet.is](mailto:ima@simnet.is)



*Skálabrekka - Eystrí lóðarblað*

1. Inngangur

Skálabrekka-Eystrí landnr: 224848 verður til árið 2008 þegar jörðinni Skálabrekku er skipt í þrjá hluta. Heildarstærð Skálabrekku-Eystrí er 250,8 ha.

Í aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027 er um 41 ha jarðarinnar skilgreindur sem frístundabyggð.

Hafa landeigendur nú hug á að óska eftir breytingu á aðalskipulagi sveitarfélagsins, þar sem svæði sem ætlað er undir frístundabyggð á jörðinni verði breytt, þannig að í stað þess að vera þrískipt, verði eitt samfellt svæði sem liggja upp frá vatninu í átt að þjóðvegi. Stærð frístundasvæðis á jörðinni verður óbreytt um 41 ha.

Enn fremur er ráðgert að vinna deiliskipulag fyrir svæðið og auglýsa samhliða aðalskipulagsbreytingunni.



*Séð frá vestri yfir frístundabyggðina í landi Skálabrekku*

## 2. Skipulagslýsing

Skipulagslýsing er ætluð til 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.

Lýsing þessi er gerð skv. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/ 2010 sem er eftirfarandi:

40. gr. gerð deiliskipulags, kynning og samráð.

Þegar vinna við gerð deiliskipulagstillögu hefst skal sveitarstjórn taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem fram kemur hvaða áherslur sveitarstjórn hafi við deiliskipulagsgerðina og upplýsingar um forsendur og fyrirbyggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli, svo sem um kynningu og samráð við skipulagsgerðina gagnvart íbúum og öðrum hagsmunaaðilum.

## 3. Forsendur:

Forsendur skipulagsbreytingar er m.a. nýting núverandi heimilda til uppbyggingar á skilgreindu frístundasvæði innan jarðarinnar Skálabrekku-Eystri og að myndað verði samfelld skipulagssvæði í samhengi við aðliggjandi frístundasvæði.

Þingvallasveit er vinsæll og eftirsóttur staður fyrir frístundabyggð og vilja land- og lóðareigendur dvelja þar í sínum frítíma og njóta staðarins og því sem hann hefur upp á að bjóða. Með því að skipuleggja frístundabyggð á svæðinu vilja landeigendur bregðast við mikilli eftirspurn eftir frístundalóðum í þingvallasveit. Auk þess hefur uppbygging frístundabyggðar mjög jákvæð áhrif á alla atvinnustarfsemi í sveitarfélaginu.

#### 4. Fornleifar

Fornleifaskráning fyrir svæðið liggur ekki fyrir. Ekki eru fornminjar á svæðinu svo vitað sé.

#### 5. Verndarsvæði

Svæði þetta er á náttúruminjaskrá og tilheyrir svæði nr. 743. Þar er fjallað um svæðið á eftirfarandi hátt: *„743. Þingvellir og Þingvallavatn, Þingvallahreppi, Grafningshreppi, Grímsneshreppi, Árnessýslu. (1) Þingvellir og land jarðanna Kárastaða, Brúsastaða, Svartagils og Gjábakka samkvæmt sérlögum nr. 59/1928. Þingvallavatn, ásamt eyjum og strandlengju umhverfis vatnið. (2) Þingvellir eru einstæður sögustaður, landslag stórbrotið og fágætt að jarðfræðilegri gerð. Þingvallavatn er lífaúdugt vatn í sigdal og má þar m.a. finna fjögur afbrigði af bleikju.“*

Í Aðalskipulagi Þingvallasveitar 2015 - 2027 er svæðið innan hverfisverndarsvæðisins HV1, Seláss, Stóraskyggis, Skálabrekku og Heiðabæjar, sem er svæðið sunnan Þingvallarþjóðgarðs og vestan Þingvallavatns. Svæðið tekur til hlíða og fjallendis sem mynda umgjörð um þjóðgarðinn og vatnið að vestan. Áhersla er á verndun náttúrulegrar ásýndar svæðisins og að lágmarka áhrif byggðar og mannvirkja og skulu því mannvirki falla að svipmóti lands og skal lita- og efnisval miða við náttúrulega liti í umhverfinu.

Í kaflanum um hverfisvernd nr. 2.3.8 bls 57 í aðalskipulagi Bláskógabyggðar er fjallað um birkikjarr og birkiskóga, sem á við um margar jarðir víðs vegar í sveitarfélaginu, á eftirfarandi hátt: Samfelld svæði þar sem birkikjarr og/eða birkiskógur eru auðkennd á skipulagsuppdrætti. Svæðin eru afmörkuð skv. kortlagningu Skógræktar ríkisins. Heildarstærð birkikjarrs og birkiskóga er um 10.000 ha. Einungis er heimilt að gróðursetja íslenskar trjátegundir í birkiskóga og birkikjarr'.

Enn fremur fellur svæðið undir vatnsvernd innan þjóðgarðsins Þingvalla og gilda þar ákvæði laga nr. 85/2005 um Þingvallavatn og vatnasviðs þess.

Um fjöllum um sérstaka vernd tiltekinna vistkerfa, jarðminja o.fl. sem fjallað er um í 61. gr. laga um náttúruvernd og um vernd bakkagróðurs skv. 62. gr. sömu laga, verður tekið tillit til í skipulagsvinnunni.

Einnig verður höfð hliðsjón af lögum um þjóðgarðinn á Þingvöllum nr. 47/2004.

#### 6. Áhrifamat

Svæðið er nánast óbyggt og lítið raskað og er á verndarsvæði. Uppbygging mannvirkja á svæðinu mun, hafa einhver neikvæð umhverfisáhrif. Dregið er úr neikvæðum sjónrænum áhrifum eins og hægt er, með því að setja í skilmála, að mannvirki skuli falla að svipmóti lands og skal lita- og efnisval miða við náttúrulega liti í umhverfinu. Frístundabyggð þessi er talin hafa jákvæð áhrif á samfélag þar sem hún mun styrkja byggð, skapar atvinnutækifæri og auka fjölbreytni í atvinnulífi í sveitarfélaginu.

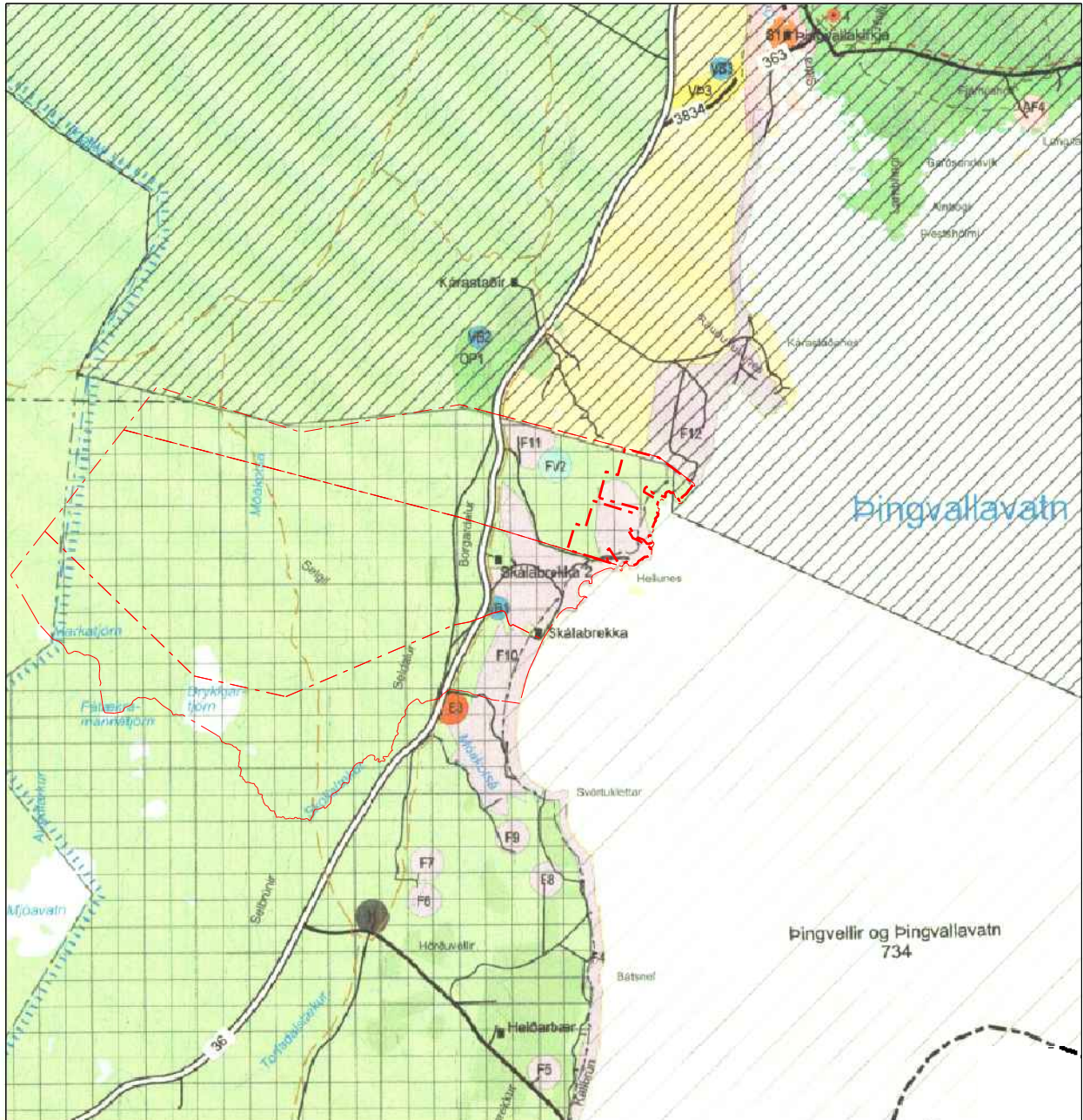


*Fristundasvæðið eftir aðalskipulagsbreytingu er sýnt með gulri línu.*

## 7. Skipulagssvæðið og staðhættir

Svæðið á jörðinni Skálabrekku-Eystri sem frístundabyggðin mun ná yfir er um 41 ha að stærð og er á suðaustur hluta jarðarinnar Skálabrekku-Eystri í Þingvallasveit. Mörk svæðisins afmarkast af Skálabrekku-Miðhluta að suðvestan, Skálabrekku-Eystri að norðvestan, Kárastöðum að austan og Þingvallavatni að suðaustan. Landið er í um 100 m hæð yfir sjávarmáli og er að mestu flatlent mólendi og mýri. Ríkjandi plöntur á svæðinu eru kjarr, lyng og ýmsar víðitegundir. Austan til eru klappir og sprungur. Bátaskýli er við vatnið sem er 39 fm að stærð, byggt 1985.





Hluti úr Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027

## 8. Aðalskipulagsbreyting

Í aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027 er um 41 ha jarðarinnar skilgreindur sem frístundabyggð. Svæðið er hluti úr svæði sem merkt F10 í aðalskipulaginu, þar sem um er að ræða um 8 ha svæði sunnan Þingvallavegar og um 23 ha svæði við Þingvallavatn syðst jörðinni. Einnig er svæði sem merkt er F11 í aðalskipulagi sem er um 10 ha að stærð miðsvæðis á jörðinni. Í fyrirhugaðri aðalskipulagsbreytingu mun svæði það sem ætlað er undir frístundabyggð á jörðinni verði breytt, þannig að í stað þess að vera þrískipt, verði eitt samfellt svæði sem liggja upp frá vatninu í átt að þjóðvegi. Stærð frístundasvæðis á jörðinni verður óbreytt um 41 ha. Gerðar verða breytingar í greinargerð aðalskipulagsins til samræmis.

## 9. Umhverfi og yfirbragð byggðar

Umfjöllun um umhverfi og yfirbragð byggðar, markmið og leiðir í kafla 2.1 bls. 6 og 7 í aðalskipulagi sveitarfélagsins munu verða höfð að leiðarljósi við deiliskipulagsgerð á svæðinu:

Samkvæmt landskipulagsstefnu ber sveitarfélögum að marka stefnu um gæði og yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýli. Þar segir enn fremur að ákvarðanir um staðsetningu og hönnun mannvirkja skuli taka mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. Gæta skuli að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og að byggð skerði ekki að óþörfu gott landbúnaðarland eða svæði sem eru mikilvæg vegna náttúrufars. Það er einnig vilji sveitarfélagsins að umgengni sé hvarvetna til fyrirmyndar.

### Markmið:

- o Öll mannvirki skulu falla sem best að náttúrulegu umhverfi á hverjum stað og gæta skal samræmis við nálægar byggingar.
- o Mannvirki skulu ekki valda skaða á náttúru- eða menningarminjum.
- o Umgengni verði til fyrirmyndar.
- o Útilýsing skal vera þannig að ekki verði um óþarfa ljósmengun að ræða né valdi hún nágrönnum ónæði.
- o Landnotkun stuðli að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu sérstæðrar náttúru og menningar og sögu sem felst m.a. í byggingararfi og landslagi.

### Leiðir:

- o Byggingum verði vel viðhaldið og ónýtar byggingar rifnar og fjarlægðar. Þó skal gætt að varðveislugildi bygginga með tilliti til menningar- og sögulegs gildis þeirra.
- o Íbúar verði hvattir til snyrtilegrar umgengni.
- o Reglulega verði staðið fyrir hreinsunarátaki í sveitarfélaginu.
- o Forðast skal óþarfa lýsingu, ljósinu skal beint niður, eða það skermað af og haft í huga að ljós valdi nágrönnum sem minnstum óþægindum.

Í byggingareglugerð nr. 112/2012 eru m.a. sett fram markmið fyrir verndun náttúrufars og eins fyrir birtu og lýsingu. Í gr. 15.1.1 segir: „*við hönnun og gerð mannvirkja ber ávallt að taka tillit til umhverfis og náttúrufars. Leitast skal við, eftir því sem aðstæður leyfa, að láta mannvirki falla sem eðlilegast að umhverfinu og hafa sem minnst truflandi áhrif á náttúrufar og gerð landslags í næsta nágrenni*”.

Í gr. 10.4.1. segir: „*Mannvirki skulu þannig hönnuð og byggð að öll birtuskilyrði og ljósmagn sé í fullu samræmi við þá starfsemi sem fer fram við eða innan mannvirkisins, án þess að óeðlilegur truflandi hiti eða óeðlileg glýjumyndun verði vegna lýsingar. Við mat á eðlilegum birtuskilyrðum ber að taka tillit til þarfá allra aldurshópa*”.

Í grein 10.4.2. segir enn fremur að „*við hönnun á útilýsingu skal þess gætt að ekki verði um óþarfa ljósmengun að ræða frá flóðlýsingu mannvirkja. Tryggja skal að útilýsingu sé beint að viðeigandi svæði og nota skal vel skermaða lampa sem varpa ljósinu niður og valda síður glýju og næturþjarm*”.

## 10. Deiliskipulag

Deiliskipulag sem ráðgert er að vinna samhliða aðalskipulagsbreytingunni verður unnið í samræmi við þau markmið og þær leiðir sem fjallað er um í kafla 2.3.2 Frístundabyggð bls. 9. í greinargerð Aðalskipulags Bláskógabyggðar 2015-2027 sem eru eftirfarandi:

### Markmið:

- 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 ræktunarlandi 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.

### Leiðir:

- o Frístundabyggð verði sem mest á samfelldum svæðum, þannig að vegir og veitur nýtist sem best.
- o Skipulag byggðar taki mið af því að halda opnum gömlum og hefðbundnum göngu- og reiðleiðum og almennum gönguleiðum milli aðliggjandi svæða.
- o Skipulag tryggji aðgengi að almennum og áhugaverðum útivistarsvæðum og náttúrufríbærum.
- o Á frístundasvæðum skulu lóðir að jafnaði vera á stærðarbilinu ½ - 1 ha og nýtingarhlutfall skal ekki vera hærra en 0,03. Í ákveðnum tilfellum geta frístunalóðir þó verið minni og nýtingarhlutfall allt að 0,05.
- o Ný frístundasvæði verði ekki stærri en 25 ha innan hvernar jarðar. Nýir áfangar innan hvernar jarðar verða ekki teknir til skipulagsmeðferðar fyrr en minnst 2/3 hlutar fyrri áfanga hafa verið byggðir.
- o Við skipulag byggðar skal hugað að því að merkar jarðmyndanir og gróðursvæði verði fyrir sem minnstum áhrifum vegna framkvæmda.
- o Félagasamtökum er heimilt að leigja út orlofshús og starfrækja þjónustumiðstöðvar og/eða smáverlanir sem þjóna svæðinu.
- o Heimilt er að leigja út frístundahús í samræmi við reglugerð nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald.
- o Stefnt skal að því að eldri frístundasvæði verði deiliskipulögð.
- o Í deiliskipulagi frístundabyggðar skal gera grein fyrir vatnstökustöðum þar sem nálgast má slökkvivatn.
- o Við deiliskipulag frístundabyggðar skal gera grein fyrir mögulegum flóttaleiðum vegna gróður- og kjarrelda.
- o Landeigandi/félög sumarhúsaeigenda skal vinna viðbragðsáætlun fyrir núverandi frístundasvæði í samráði við Brunavarnir Árnessýslu.
- o Stærð aukahúss/gestahúss getur verið allt að 40 m<sup>2</sup> og geymslu allt að 15 m<sup>2</sup>. Þessar byggingar teljast með í heildar byggingarmagni lóðar.
- o Sveitarstjórn áskilur sér rétt til að fella út svæði þar sem engin uppbygging hefur átt sér stað, við næstu endurskoðun aðalskipulags.



11. Umsagnaraðilar  
Skipulagsstofnun  
Umhverfisstofnun  
Minjastofnun Íslands  
Heilbrigðiseftirlit Suðurlands  
Brunavarnir Suðurlands  
Þingvallanefnd

12. Skipulagsferli og tímaáætlun

1. Lýsing á fyrirhugaðri aðalskipulagsbreytingu kynnt fyrir skipulagsnefnd og sveitarstjórn Bláskógabyggðar.  
Áætlaður tími: júní 2020
2. Sveitarstjórn sendir lýsingu á verkefnum, sbr. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, til umsagnar Skipulagsstofnunar, umsagnaraðila, hagaðila og kynnir hana fyrir almenningi.  
Áætlaður tími: febrúar/apríl 2019 júlí/ágúst 2020
3. Tillaga að breytingu á aðalskipulagi. tekin til umfjöllunar og afgreiðslu í skipulagsnefndar og sveitarstjórn Bláskógabyggðar.  
Áætlaður tími: ágúst/september 2020
4. Sveitarstjórn auglýsir tillöguna í héraðsblaði, blaði sem gefið er út á landsvísu, í Lögbirtingablaðinu og á heimasíðu Skipulagsfulltrúa og sveitarfélags. Frestur til athugasemda er sex vikur frá birtingu auglýsingar.  
Áætlaður tími: september/desember 2020
5. Að loknum kynningartíma fer sveitarstjórn yfir innkomnar athugasemdir. Ef einhverjar eru þeim svarað. Sveitarstjórn samþykkir eða samþykkir ekki tillöguna í ljósi innsendra umsagna og athugasemda.  
Áætlaður tími: desember 2020/janúar 2021
6. Ef sveitarstjórn samþykkir tillöguna sendir hún hana til Skipulagsstofnunar til athugunar ásamt umsögnum og athugasemdum til endanlegrar afgreiðslu.  
Áætlaður tími: febrúar/mars 2021
7. Tillagan auglýst í B-deild Stjórnartíðinda.  
Áætlaður tími: mars/apríl 2021

11. Samþykkt lýsingar

Lýsing, þessi er í samræmi við 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn Bláskógabyggðar.

Þann \_\_\_\_\_ 20