



AÐALSKIPULAG BLÁSKÓGABYGGÐAR 2015-2027

Skipulagslýsing vegna aðalskipulagsbreytingar

Úthlíð – nýtt verslunar- og þjónustusvæði

02.03.2021



EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	3
1.1	Skipulagslýsing	3
2	FORSENDUR	3
2.1	Skipulagssvæðið	3
2.2	Tengsl við aðrar áætlanir	4
2.2.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	4
2.2.2	Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027	4
2.2.3	Samræmi fyrirhugaðrar breytingar	5
2.2.4	Deiliskipulag	5
2.3	Minjar	6
3	AÐALSKIPULAGSBREYTING	6
4	UMHVERFISÁHRIF	6
5	SKIPULAGSFERLIÐ	6
5.1	Umsagnaraðilar	7
5.2	Skipulagsferli	7

UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

3502-014-GRG-001-V01

HÖFUNDUR

ÁJ / AB

RÝNT

ÁJ/PB

1 INNGANGUR

Hér er sett fram skipulagslýsing fyrir breytingu á Aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015 – 2027 samkvæmt 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Lóðarhafi, í samráði við landeiganda í Úthlíð, óskar eftir breytingu á að nokkrar lóðir á frístundasvæði (F78) verði breytt í verslunar- og þjónustusvæði og skilgreind verði ný aðkoma að þeim lóðum.

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, fyrirbyggjandi 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.

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 F78 er úr landi Úthlíðar 2 (landnr. 167181). Aðkoma að svæðinu er um Biskupstungnabraut og Úthlíðarveg og aðkomuveg inn á frístundasvæðið, nefndur Skarðavegur.

Forsenda fyrirhugaðrar breytingar er að landeigandi vill breyta lóðum sínum í verslunar- og þjónustusvæði, til að geta leigt úr núverandi byggingar og með möguleika á stækkun lóðar. Gert verði ráð fyrir nýrri aðkomu að lóðum gegnum land Úthlíðar Mosar (L204988), um 700 m, sbr. deiliskipulagsbreytingu, sem auglýst var í B-deild stjórnartíðinda 7. Des. 2015.

2.1 Skipulagssvæðið

Svæðið er í svonefndu Úthlíðarhrauni, sem er nútímahraun en mikið skógi vaxið. Skv. vistgerðarkortlagningu Náttúrufræðistofnunar Íslands flokkast svæðið sem L14.3 skógrækt og ofan til á svæðinu sem birkiskógur L11. Lóðirnar eru efst í núverandi frístundabyggð.

Nútímahraun njóta verndar skv. 61 gr. náttúruverndarlaga nr 60/2013 m.s.br.

2.2 Tengsl við aðrar áætlanir

2.2.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Kafli 2.2.1 Byggð falli að landslagi og náttúru

„Skipulagsáætlanir sveitarfélaga marki stefnu um gæði og yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýli. Skipulagsákvæðanir um staðsetningu og hönnun nýrra mannvirkja í dreifbýli taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. Um leið verði gætt að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og að byggð gangi ekki að óþörfu á svæði sem eru verðmæt til landbúnaðar eða vegna náttúruverndar. Við skipulag frístundabyggðar verði almennt miðað að afmörkuðum en samfelldum frístundabyggðarsvæðum 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 tiliti til landbúnaðar eða náttúruverndar. Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðaflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum“.

Kafli 2.4.1 Ferðapjónusta á grunni sérstöðu og umhverfisgæða

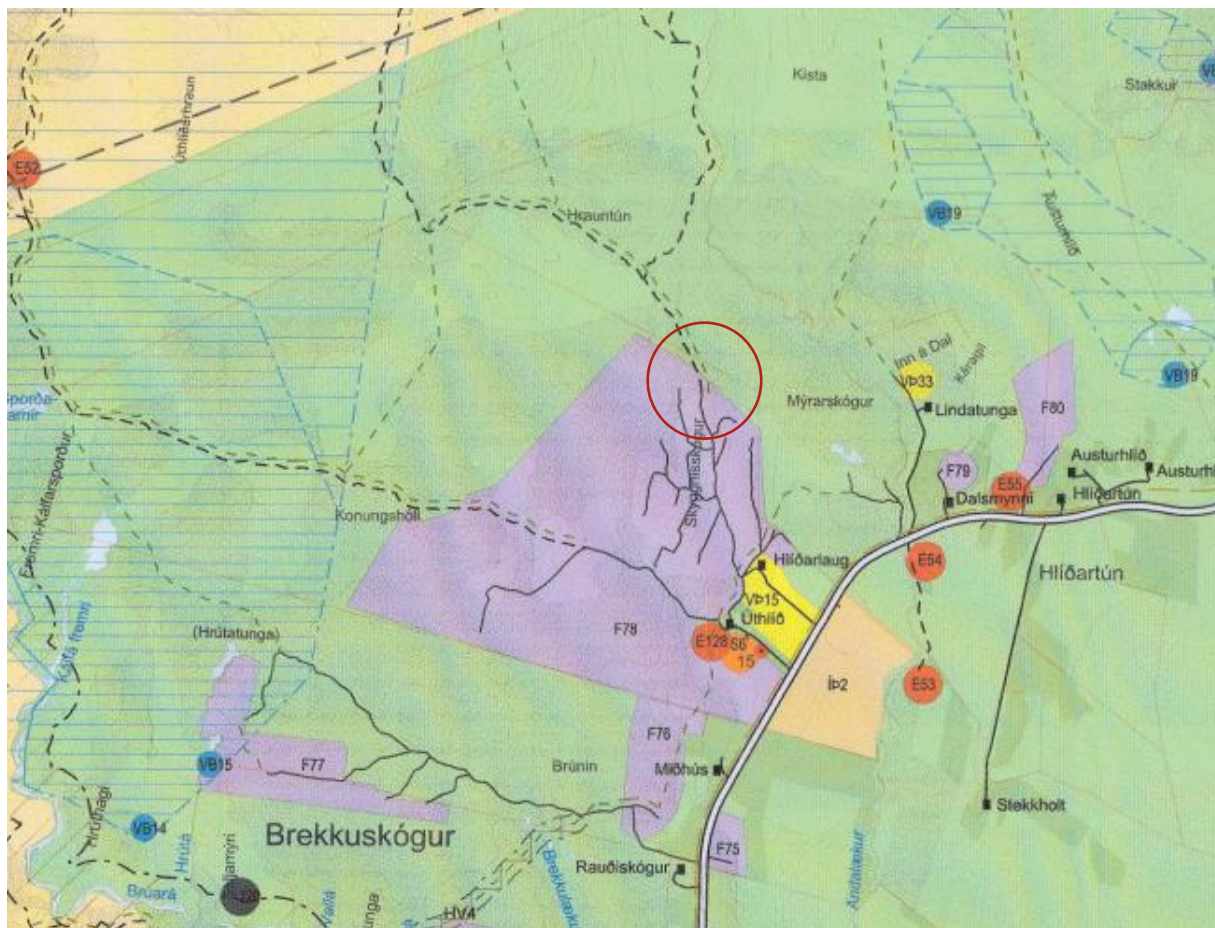
„Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði leitast við að greina sérstöðu, styrkleika og staðaranda viðkomandi svæðis með tiliti til tækifæra í ferðapjónustu. Skipulagsákvæðanir um ferðapjónustu taki mið af náttúruverndarsjónarmiðum og kortlagningu á auðlindum ferðapjónustunnar og miði jafnframt að því að ferðapjónustuuppbygging nýtist jafnt íbúum á svæðinu og ferðamönnum“.

2.2.2 Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027

Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015 – 2027 var staðfest þann 25. maí 2018. Í aðalskipulaginu er svæðið sem breytingin tekur til skilgreint sem frístundasvæði (Mynd 1).

Í aðalskipulaginu segir m.a. að stuðlað verði að nýjum atvinnutækifærum á sviði ferðapjónustu og að þjónusta við ferðafók verði elfd. Þá skuli í deiliskipulagi skilgreina umfang og eðli verslunar- og þjónustusvæða í dreifbýli:

- Leitað verði eftir nýjum tækifærum á sviði ferðapjónustu ásamt því að efla þau tækifæri sem fyrir eru.
- Unnið verði að markaðssetningu gistimöguleika á svæðinu til að fjölga gistinóttum og lengja dvöl ferðamanna.
- Á ferðamannastöðum verði hugað að öryggi ferðamanna, m.a. gagnvart vegtengingum við fjölfarna vegi.
- Unnið verði að stefnumörkun varðandi ferðapjónustu vegna mikillar fjölgunar ferðamanna og uppbyggingar í ferðapjónustu.
- Með umsókn um ný verslunar- og þjónustusvæði skulu fylgja ítarlegar upplýsingar um fyrirhugaða uppbyggingu.
- Í deiliskipulagi verði skilgreint umfang og eðli verslunar- og þjónustusvæða í dreifbýli.



MYND 1. Hluti af Aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027. Fyrirhuguð breyting er innan rauða hringins, auk nýs aðkomuvegar.

2.2.3 Samræmi fyrirhugaðrar breytingar

Í tillögnum verða sett ákvæði um yfirbragð mannvirkjanna og að þjónustan styðji við ferðaþjónustu í sveitarfélaginu. Staðurinn er ofarlega í byggðinni, tiltölulega stutt að mörgum náttúruperlum og inn á hálendið. Fyrirhuguð breyting er í samræmi við stefnu sveitarfélagsins um uppbyggingu innan sveitarfélags og er í góðum tengslum við veitur og samgöngur.

Breytingin er einnig í samræmi við landsskipulagsstefnu hvað varðar nálægð við auðlindir ferðaþjónustu auk þess sem yfirbragð mannvirkja taki mið af staðháttum.

2.2.4 Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag fyrir lóðirnar, ásamt fleiri lóðum. Deiliskipulagið er dagsett 23. maí 1992 og var staðfest í B-deild Stjórnartíðinda í maí 1993 en gerðar hafa verið fjölmargar breytingar.

Gerð verður breyting á deiliskipulagi þar sem gerð verður grein fyrir fyrirhugaðri uppbyggingu og settir skilmálar um landnotkun, byggingar og vernd náttúru- og menningarminja í samræmi við breytta landnotkun í aðalskipulagi.

2.3 Minjar

Aðalskráningu fornminja hefur farið fram og ekki eru þekktar minjar á svæðinu.

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 frístundasvæðið F78 minnkað um 9 ha og því svæði breytt í verslunar- og þjónustusvæði.

Svæðið er nú þegar skilgreint frístundasvæði og eru núverandi byggingar um 1590 m².

Gert er ráð fyrir að við hönnun og uppbyggingu svæðisins verði áfram hugað sérstaklega að spilla landi sem minnst, m.a. til verndunar nútímahrauna. Gert verður ráð fyrir að ný uppbygging verði um 260 m², aðallega lítil gistihús/smáhýsi, og að heildar byggingamagn verði allt að 1.850m² á þessum 9 ha lands.

Gert verður ráð fyrir að skilgreina nýja aðkomu að svæðinu, þar sem lagfærður slóði verður ný meginleið af Úthlíðarvegi (nr. 3642) inn að skipulagssvæðinu, um 700 m, til að ekki þurfi að fara núverandi leið gegn um byggðina.

4 UMHVERFISÁHRIF

Aðalskipulagsbreytingin fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006, þar sem ekki er mörkuð stefna er varðar leyfisveitingar til framkvæmda sem tilgreindar eru í lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000.

Gerð verður grein fyrir áhrifum skipulagsins á umhverfið í samræmi við skipulagslög.

5 SKIPULAGSFERLIÐ

Með kynningu skipulagslýsingar þessarar er umsagnaraðilum, hagsmunaaðilum og almenningi gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við mótun breytinganna.

Skipulagslýsingin verður kynnt með auglýsingu í blöðum/dreifiritum og á vefsíðu Bláskógabyggðar, <http://www.blaskogabyggd.is>. Lýsingin mun einnig liggja frammi á skrifstofu sveitarfélagsins í Félagsheimilinu Aratungu, auk þess sem hún verður auglýst á heimasíðu skipulagsfulltrúa, <http://www.utu.is/> og liggja frammi á skrifstofu embættisins að Dalbraut 12 á Laugarvatni. Athugasemdir skulu vera skriflegar og berast á skrifstofu sveitarfélagsins eða á skrifstofu skipulagsfulltrúa á netfangið utu@utu.is, fyrir auglýstan tímafrest.

5.1 Umsagnaraðilar

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Náttúrufræðistofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Minjastofnun Íslands

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

5.2 Skipulagsferli

Gert er ráð fyrir að breytt aðalskipulag verð auglýst vorið 2021 og taki gildi í júní/júlí 2021.