



FRÍSTUNDAÞYGGÐIN Í ÚTHLÍÐ
Skipulagslýsing vegna deiliskipulags
13.09.2021



EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	3
1.1	Skipulagslýsing	3
1.2	Tilgangur og markmið	3
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
2.1	Skipulagssvæðið	4
2.2	Tengsl við aðrar áætlanir	4
2.2.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	4
2.2.2	Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027	5
2.3	Gildandi deiliskipulag	8
3	FYRIRHUGUÐ ENDURSKOÐUN DEILISKIPULAGSINS	9
4	UMHVERFISÁHRIF	10
5	SKIPULAGSFERLIÐ	11
1.1	Umsagnaraðilar	11
1.2	Skipulagsferli	11

HÖFUNDUR	RÝNI	VERKNR.
AB/ÁJ	MMR/PB/SOS	5144-004-03

1 INNGANGUR

Hér er sett fram skipulagslýsing fyrir frístundabyggðina í Úthlíð í Biskupstungum í Bláskógabyggð. Svæðið er nánast fullbyggt og er í gildi deiliskipulag frá árinu 1993. Vegna fjölda breytinga á því skipulagi, breyttum kröfum til skipulags frá því gildandi deiliskipulag var gert og frekari fyrirhugaðra breytinga er áætlað að skipta skipulagssvæðinu í 5 svæði gera nýjar skipulagstillögur fyrir hvert. Gildandi deiliskipulag mun falla úr gildi við gildistöku þegar hver tillaga hefur verið samþykkt og í heild þegar öllum áföngunum er lokið.

Svæðið er um 430 ha að stærð og liggur vestan Laugarvatnsvegur og er innan jarðanna Úthlíðar I og Úthlíðar II.

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. 40. 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.

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

1.2 Tilgangur og markmið

Svæðið er nánast fullbyggt og er í gildi deiliskipulag frá árinu 1993. Vegna fjölda breytinga á því skipulagi (36 breytingar), breyttum kröfum til skipulags frá því gildandi deiliskipulag var gert og frekari fyrirhugaðra breytinga er áætlað að skipta skipulagssvæðinu í 5 svæði gera nýjar skipulagstillögur fyrir hvert. Gildandi deiliskipulag mun falla úr gildi við gildistöku þegar hver tillaga hefur verið samþykkt og í heild þegar öllum áföngunum er lokið. Með þeirri vinnu næst að einfalda skipulagsmál svæðisins og fá betri yfirsýn hvaða ákvæði eru í gildi. Fyrirhugaðar eru breytingar m.a. lóðabreytingar sem verða þá teknar inn í þessa endurskoðun og mögulegt er að setja ákvæði sem ekki eru fyrir hendi í dag skv. gildandi skipulagi.

Verið er að vinna breytingu á aðalskipulagi á hluta svæðisins fyrir verslun- og þjónustu og mun endurskoðun deiliskipulagsins veita heildaryfirsýn fyrir framtíðaráætlanir þess svæðis og áhrif þess á aðra byggð og setja ákvæði þar um til að tryggja hag sem flestra.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

2.1 Skipulagssvæðið

Svæðið er um 430 að stærð og liggur að mestu vestan Laugarvatnsvegjar í Biskupstungum og er þar öll frístundabyggðin. Einnig teygir svæðið sig austur fyrir veg yfir golfvöll. Tvær vegtengingar eru að svæðinu með stuttu millibili til austurs og ein til vesturs. Svæðið er mikið byggt hefðbundnum sumarhúsum sem standa við hlykkjótta vegi sem liggja inn í Skyggnisskóg. Næst þjóðveginum eru ræktuð tún og einnig er á svæðinu tjaldsvæði, hestaleiga, golfvöllur, veitingastaður, sundlaug og kirkja.

Svæðið er í svonefndu Lambahrauni, sem er forsögulegt hraun og er mikið til skógi vaxið. Skv. vistgerðarkortlagningu Náttúrufræðistofnunar Íslands flokkast svæðið sem L14.3 skógrækt og ofan til á svæðinu sem birkiskógur L11. Neðan til á svæðinu eru tún og akurlendi L14.2, snarrótarvist L9.4 og starungsmýrarvist L8.9. Nútímahraun njóta verndar skv. 61 gr. náttúruverndarlaga nr. 60/2013 m.s.br.

Svæðið er nú þegar raskað með vegum, húsum og öðrum mannvirkjum.

2.2 Tengsl við aðrar áætlanir

2.2.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Landsskipulagsstefna er unnin á grundvelli skipulagslaga nr. 123/2010. Samkvæmt 4. mgr. 10. gr. sömu laga skulu sveitarfélög taka mið af landsskipulagsstefnu við gerð skipulagsáætlana eða breytinga á þeim.

Í gildandi landsskipulagsstefnu kemur fram eftirfarandi markmið um skipulag:

Kafli 2.2.1 Byggð falli að landslagi og náttúru

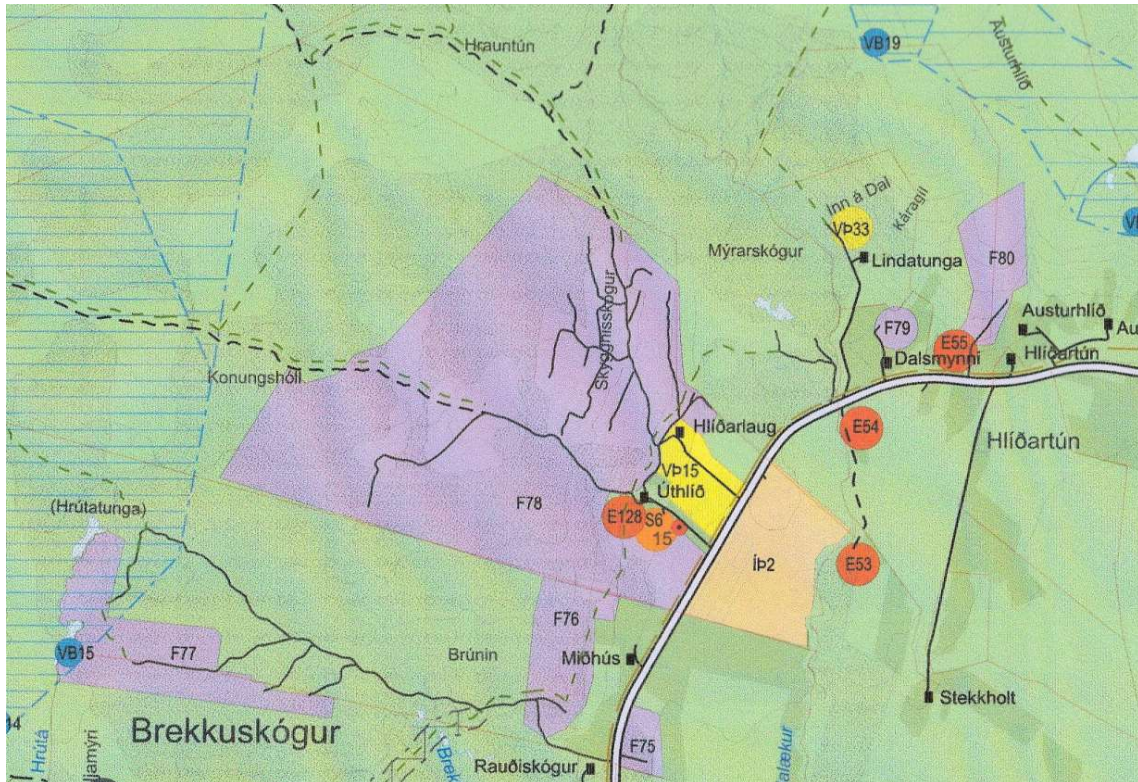
„Við skipulag frístundabyggðar verði almennt miðað að afmörkuðum en samfelldum frístundabyggðarsvæðum sem gefi notendum þeirra kost á góðum tækifærum til útiveru um leið og gætt er að því að frístundabyggðin skerði ekki mikilvæg eða viðkvæm svæði með tilliti til landbúnaðar eða náttúruverndar.“

Kafli 2.4.1 Ferðaþjónusta á grunni sérstöðu og umhverfisgæða

„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 og miði jafnframt að því að ferðaþjónustuuppbygging 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 (F78), svæði fyrir verslun og þjónustu (VP15), malarnáma (E128), svæði fyrir samfélagsþjónustu (S6) og friðlýstar fornminjar. Sýndar eru tvær aðkomur frá þjóðvegi, vegakerfi, slóðar og gönguleiðir. Svæðið er að hluta til hverfisverndað vegna birkiskógar/birkikjarrs. Í suðri, vestri og norðri liggur svæðið að opnu svæði.



MYND 1. Hluti gildandi aðalskipulags Bláskógabyggðar. Svæðið sem skipulagið nær til er innan rauða rammans.

Í sveitarfélaginu eru nokkrar af stærstu sumarhúsabyggðum landsins og er Úthlíð næst stærst í Bláskógabyggð. Markmið sveitarfélagsins er að vinna viðbragðsáætlun vegna gróður- og kjarrelða og skal í deiliskipulagi frístundabyggða gera grein fyrir vatnstökustöðum þar sem slökkvivatn er aðgengilegt. Stefnt skal að því að eldri frístundabyggðir verði deiliskipulagðar og er þessi endurskoðun deiliskipulagsins þáttur í að samræma og uppfæra skilmála fyrir svæðið og setja inn ákvæði m.a. vegna slökkvivatns, sem ekki er í eldra skipulagi.

TAFLA 1. Tafla í kafla 2.3.2 Frístundabyggð bls. 10 í gildandi greinargerð

FRÍSTUNDABYGGÐ			
Nr.	Heiti svæðis	Lýsing	Jörð
F78	Úthlíð	Upphaflegt deiliskipulag gerði ráð fyrir 175 lóðum en þeim hefur verið skipt upp síðan. 170 lóðir eru byggðar. Stærð svæðisins er um 430 ha.	Úthlíð

Á sviði verslunar- og þjónustu er stefnt að því að stuðla að nýjum atvinnutækifærum í sveitarfélaginu. Þjónusta við ferðamenn verði eflað og afþreyingarmöguleikum fjölgað til að fjölga atvinnutækifærum og renna styrkari stoðum undir byggð. Leiðir að því markmiði er að leita eftir nýjum tækifærum á sviði ferðaþjónustu ásamt því að efla þau tækifæri sem fyrir eru. Með umsóknum um ný verslunar- og þjónustusvæði skulu fylgja ýtarlegar upplýsingar um fyrirhugaða uppbyggingu. Í deiliskipulagi verði skilgreint umfang og eðli verslunar- og þjónustusvæða í dreifbýli.

TAFLA 2. Tafla í kafla 2.4.3 Verslun og þjónusta bls. 21 í gildandi greinargerð

VERSLUN OG ÞJÓNUSTA			
Nr.	Heiti	Lýsing	Jörð
VP15	Úthlíð	Á svæðinu er verslun, veitingastaður, sundlaug, tjaldsvæði, eldsneytissala, orlofshús og starfsmannahús, hestaleiga og afþreyingarferðir. Gert er ráð fyrir frekari uppbyggingu ferðaþjónustu s.s. byggingu hótels og stækkun sundlaugasvæðis. Stærð svæðis er um 21 ha.	Úthlíð

Framboð efnistökusvæða skulu vera í námunda við notkunarstað efnis og áhersla er á góða umgengni á nýtingartíma og vandaðan frágang við verklok. Í aðalskipulaginu eru margar námur skilgreindar til að hægt sé að nýta þá tegund efnis sem best henta hverju sinni og til að draga úr því að aka þurfi langar leiðir með efnis.

TAFLA 3. Tafla í kafla 2.4.9 Efnistöku- og efnislosunarsvæði bls. 39 í gildandi greinargerð

EFNISTÖKUSVÆÐI			
Nr.	Heiti svæðis	Lýsing	Jörð
E128	Úthlíð	Malarnáma, stærð er allt að 2 ha. Áætluð efnistaka er allt að 50.000 m ³ .	Úthlíð

Markmið sveitarfélagsins er að efna starfsemi núverandi þjónustustofnana. Vel verði búið að söfnum og menningarstofnunum og sá auður sem í þeim felst nýttur til að laða að gesti og miðla þekkingu um sögu og menningu svæðisins til íbúa og gesta.

TAFLA 4. Tafla í kafla 2.4.5 Samfélagsþjónusta bls. 28 í gildandi greinargerð

SAMFÉLAGSÞJÓNUSTA			
Nr.	Heiti svæðis	Lýsing	Jörð
S6	Úthlíðarkirkja	Kirkja og kirkjugarður	Úthlíð

Austan þjóðvegur er íþróttasvæði þar sem er golfvöllur. Markmið sveitarfélagsins er að byggja upp fjölbreytta íþróttastöðu í sveitarfélaginu með fjölgun svæða, góðu viðhaldi og nýtingu á íþróttamannvirkjum.

TAFLA 5. Tafla í kafla 2.4.6 Íþróttasvæði bls. 28 í gildandi greinargerð.

ÍÞRÓTTASVÆÐI			
Nr.	Heiti svæðis	Lýsing	Jörð
Íþ2	Úthlíð	Golfvöllur og svæði fyrir frístundahús, einnig þjónustuhús fyrir golfvöllinn og þjónusta við ferðamenn almennt. Stærð er um 60 ha.	Úthlíð

Friðlýstar fornminjar eru sýndar á sveitarfélagsuppdrætti aðalskipulags og minjar í þéttbýli á þéttbýlisuppdráttum. Allar friðlýstar fornminjar flokkast sem þjóðminjar skv. 2. gr. laganna. Þá kveða löginn á um að allar minjar 100 ára og eldri séu fornminjar sbr. 3. gr. laganna.

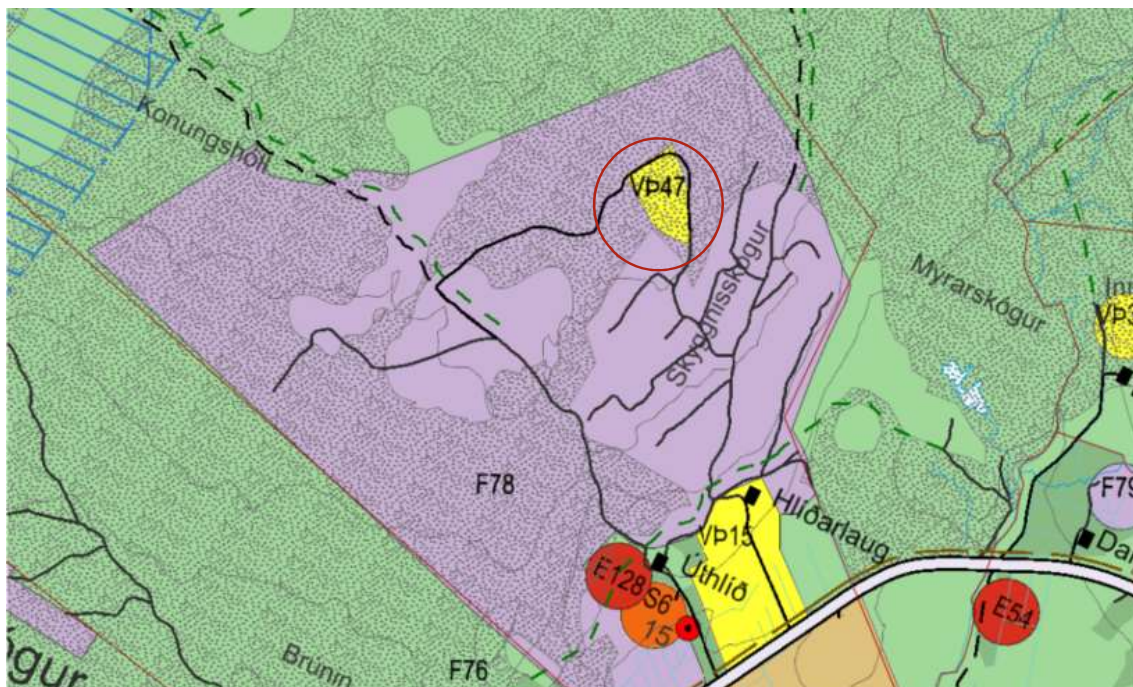
Ef fram koma áður óþekktar fornleifar á framkvæmdartíma, sbr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, verður þegar haft samband við Minjastofnun Íslands og framkvæmd stöðvuð uns fengin er ákvörðun Minjastofnunar um hvort halda megi áfram og með hvaða skilmálum.

TAFLA 6. Tafla í kafla 2.8.4 Minjavernd bls. 59 í gildandi greinargerð

FRIDLÝSTAR FORNMINJAR			
Nr.	Heiti svæðis	Lýsing	Jörð
15	Úthlíð	Hoftóft fyrir neðan túnið	Úthlíð

Þá hefur sveitarfélagið það markmið að efla möguleika á sviði útivistar með því að auðvelda aðgengi að opnum svæðum með góðu skipulagi, leiðbeiningum og aðgengilegum gönguleiðum.

Í vinnslu og ferli hjá sveitarfélaginu er breyting á aðalskipulaginu fyrir svæðið. Verið er að minnka frístundabyggðina og skilgreina svæði fyrir verslun og þjónustu.



MYND 2. Tillaga að breytingu aðalskipulags sem er í ferli.

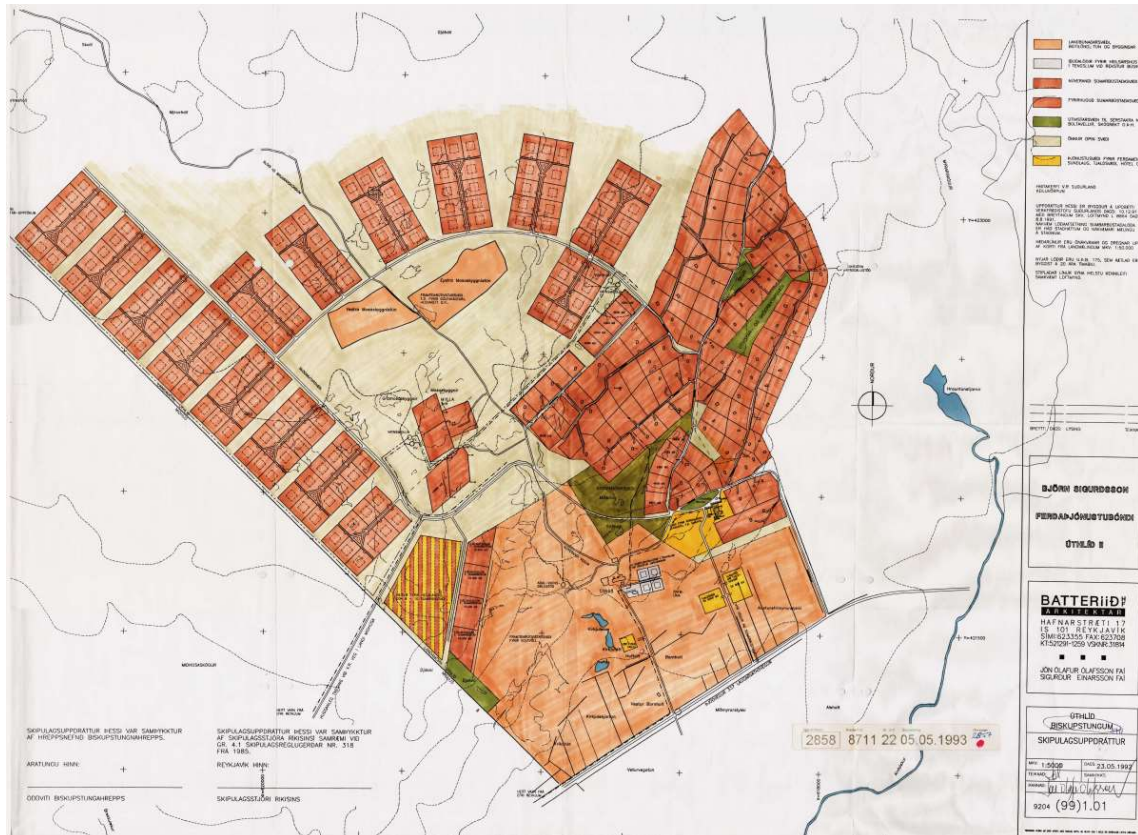
Markmið með breytingunni er m.a. að efla þjónustu við ferðamenn og fjölga afþreyingarmöguleikum til að fjölga atvinnutækifærum og renna styrkari stoðum undir byggð.

TAFLA 7. Fyrirhuguð breyting á töflu í kafla 2.4.3 Verslun og þjónusta á bls. 21-22 í gildandi greinargerð.

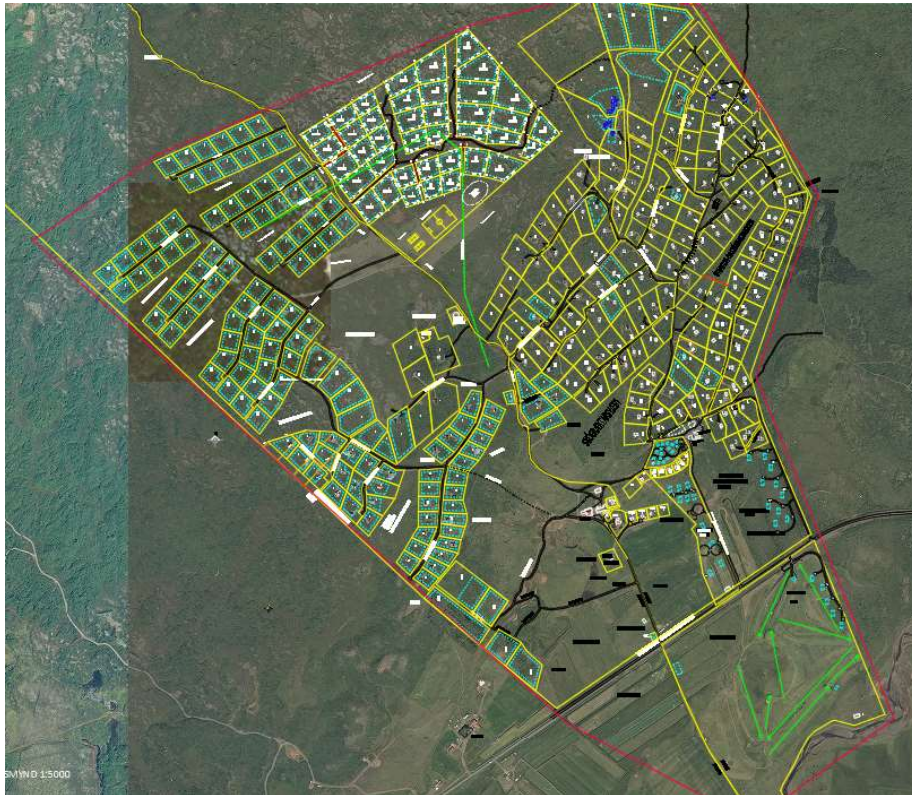
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA			
Nr.	Heiti	Lýsing	Jörð
Vp46	Úthlíð	svæðið er ætlað til gistinga- og veitingareksturs. Gert er ráð fyrir að ný uppbygging verði um 260 m ² , aðallega lítil gistihús/smáhýsi, og að heildar byggingamagn verði allt að 1.850 m ² . Við hönnun og uppbyggingu svæðisins skal hugað sérstaklega að spilla landi sem minnst, m.a. til verndunar hrauna og birkis. Stærð svæðisins er att að 6 ha.	Úthlíð

2.3 Gildandi deiliskipulag

Deiliskipulag frístundabyggðarinnar í Úthlíð var staðfest í maí árið 1993. Skipulagið er sett fram á uppdrætti og sýnir m.a. afmörkun lóða, vega og sérstaka notkun einstakra svæða. Skipulaginu hefur verið breytt 36 sinnum og er því ekki til heildaryfirsýn yfir skipulag svæðisins en hnitsettur uppmældur kortagrunnur (ISN93) er til af stórum hluta svæðisins. s Upphaflegt deiliskipulag er barns síns tíma en í dag eru ítarlegri kröfur gerðar til skipulags.



MYND 3. Upphaflegt deiliskipulag svæðisins sem hefur tekið miklum breytingum.



MYND 4. Yfirlit yfir lóðagrunn svæðisins – ekki hafa allar áætlaðar lóðir verið stofnaðar í landskrá fasteigna.

3 FYRIRHUGUÐ ENDURSKOÐUN DEILISKIPULAGSINS

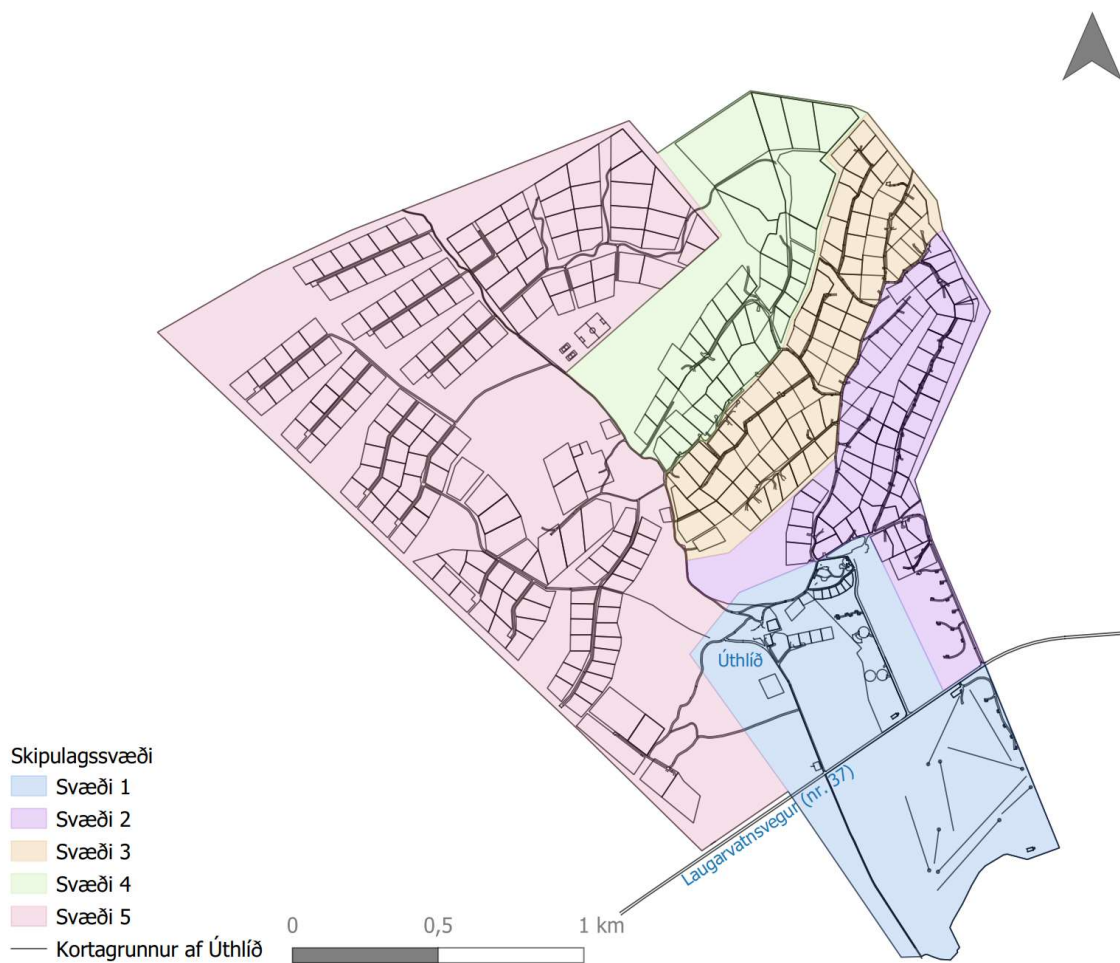
Svæðinu verður skipt niður í fimm svæði sem hvert um sig verður deiliskipulagt sérstaklega. Á mynd 5 sést hvernig fyrirhuguð skipting er áætluð en það getur breyst við nánari vinnslu.

Nýjar deiliskipulagstillögur verða ekki unnar samtímis en gætt verður að innbyrðis samræmi milli svæða. Númer reitanna eru handahófskennd og gefa ekki til kynna í hvaða röð tillögurnar verða unnar.

Fyrirhugað er að gera breytingar frá gildandi deiliskipulagi m.a. að breyta lóðamörkum og verður öllum breytingum gerð sérstaklega skil í deiliskipulagi. Farið verður yfir nýtingahlutfall hvernar lóðar og gefinn kostur á viðbyggingum eða byggingu gestahúsa eftir atvikum. Við gildistöku hvers deiliskipulags mun samsvarandi svæði eldra skipulags m.s.br. leggjast af.

Áfram verður gert ráð fyrir að þróun svæðisins verði með svipuðum hætti og nú er. Svæði verði að stærstum hluta áfram til frístundabyggðar með fjölbreyttri afþreyingar og ferðaþjónustu líkt og nú er. Golfvöllur er sunnan vegar og áfram verður gert ráð fyrir uppbyggingu veitinga- og verslunarreksturs auk þess sem gert verður ráð fyrir tjald- og hjólhýsasvæðum og fjölbreyttari gístmöguleikum í litlum húsum og/eða stærra gístiheimili eða hóteli.

Hugað verður sérstaklega að mögulegum flóttaleiðum s.s. ef kjarreldar kveikna og aðgengi að slökkvivatni á svæðinu.



MYND 5. Fyrirhuguð uppskipting svæðisins í 5 skipulagstillögur. Mörk kunna að færast til í útfærslu tillagana.

4 UMHVERFISÁHRIF

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021, en metið verður við gerð tillagna fyrir hvert svæði hvort skilmálar breytist það verulega frá gildandi skipulagi, m.s.br. að það kunni að falla undir liði í 12.01 til 12.07 í viðauka 1 við lögin.

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 deiliskipulagsins.

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, fyrir auglýstan tímafrest.

1.1 Umsagnaraðilar

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Náttúrufræðistofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Minjastofnun Íslands
- Vegagerðin
- Landsamband sumarhúsaeigenda

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

1.2 Skipulagsferli

Meðferð skipulagslýsingar verður skv. skipulagslögum nr. 123/2010. Þar sem deiliskipulagstillögunar verða ekki unnar samhliða er taflan hér að neðan einungis til viðmiðunar fyrir fyrstu skipulagstillögun. Gert er ráð fyrir að gildandi skipulag falli úr gildi samhliða því að nýjar tillögur taka gildi og að það falli endanlega úr gildi þegar búið er að klára nýjar deiliskipulagstillögur innan fimm ára.

TAFLA 6. Drög að skipulagsferlinu ásamt tímasetningum, birt með fyrirvara um breytingar.

MÁNUÐUR	LÝSING
Sept. 2021	Skipulagslýsing tekin fyrir í skipulagsnefnd og send Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum til umsagnar. Gefinn verður tveggja vikna frestur til að skila inn athugasemdum.
okt./nóv	Tillaga að deiliskipulagi tekin til umfjöllunar í skipulagsnefnd, kynnt almenningi á heimasíðu sveitarfélags, áður en hún verður lögð fyrir sveitarstjórn.
nóvember	Tillaga að deiliskipulagi samþykkt til auglýsingar í sveitarstjórn og send til umsagnaraðila. Gefinn verður sex vikna frestur til þess að skila inn athugasemdum.
desember	Tillaga að deiliskipulagi afgreidd í sveitarstjórn, að undangenginni umræðu skipulagsnefndar, með breytingum sem athugasemdir kunna að gefa tilefni til, og send Skipulagsstofnun.
febrúar 2022	Gildistaka deiliskipulagi auglýst í B- deild Stjórnartíðinda