



AÐALSKIPULAG BLÁSKÓGABYGGÐAR 2015-2027

Skipulagslýsing vegna aðalskipulagsbreytingar

Einiholt 1 - Stækkun á verslunar- og þjónustusvæði

01.06.2022



EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	3
1.1	Skipulagslýsing	3
1.2	Markmið	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

3502-014-26-LÝS-001-V01

HÖFUNDUR

BRE

RÝNT

ÁJ/AB

1 INNGANGUR

Hér er sett fram skipulagslýsing fyrir breytingu á Aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027. Landeigandi Einiholts 1 Land 1 (landnr. 217088) óskar eftir stækkun á verslunar- og þjónustusvæði VÞ14 á yfir á nærliggjandi landbúnaðarland.

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.

1.2 Markmið

Markmið fyrirhugaðrar breytingar á aðalskipulagi er sú að landeigandi hyggst stækka lóð sína sem nú þegar hefur verið skilgreind sem verslunar- og þjónustusvæði (VÞ14). Svæðið, sem stækkunin nær til, kemur í beinu framhaldi af landinu Melur þar sem búið er að byggja upp gistipjónustu við ferðamenn. Markmiðið með stækkuninni er að stuðla að frekari uppbyggingu ferðapjónustu á svæðinu.

2 FORSENDUR

2.1 Skipulagssvæðið

Svæðið sem skipulagsbreytingin nær til er staðsett norðvestur við Einiholtsveg (nr. 358) og mun nota sömu aðkomu og gerð hefur verið fyrir lóðirnar á Mel.

Landið er láglent, fremur slétt og hefur hingað til verið nýtt til landbúnaðar.

Vistgerðir á svæðinu, skv. vistgerðakorti Náttúrufræðistofnunar¹ eru fyrst og fremst L14.2 Tún og akurlendi. Hafa ber í huga nákvæmni kortlagningu vistgerða, sem miðast við mælikvarða 1:25 000 eða minni.

¹ Vistgerðakort.ni.is, jan'22

Engar þekktar náttúruminjar sem njóta verndar eru á svæðinu.

Skipulagssvæðið er innan mikilvægs fuglasvæðis sem nær yfir allt suðurlandsundirlendið.

2.2 Tengsl við aðrar áætlanir

2.2.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Kaflí 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. [...]Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðaflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum“.

Kaflí 2.4.1 Ferðapjónusta á grunni sérstöðu og umhverfisgæða

„Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði leitast við að greina sérstöðu, styrkleika og staðaranda viðkomandi svæðis með tilliti 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 verslunar- og þjónustusvæði (Mynd 1). Þar er gert ráð fyrir verslun og þjónustu, þ.m.t. hótelum, gistiheimilum, gistiskálum, veitingahúsum og skemmtistöðum.

Í aðalskipulaginu segir m.a. að stuðlað verði að nýjum atvinnutækifærum á sviði ferðapjónustu og að þjónusta við ferðamenn verði efl. 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.*

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 Aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027 er svæðið sem breytingin nær til skilgreint sem landbúnaðarland. Með fyrirhugaðri stækkun munu allt að 4 ha af landi Einiholts 1 Land 1 vera breytt úr landbúnaðarlandi yfir í verslunar- og þjónustusvæði.

Samkvæmt núverandi aðalskipulagi er nú þegar um 7 ha skilgreindir sem verslunar- og þjónustusvæði. Á skipulagssvæðinu hefur uppbygging í tengslum við ferðaþjónustu farið fram. Með stækkuðu svæði verður gert ráð fyrir aukinni þjónustu í formi gistingar, veitingasölu og þjónustubyggingum fyrir ferðamenn. Heildar byggingarmagn svæðisins getur verið allt að 4000 m².

Við hönnun og uppbyggingu á svæðinu verður áfram gætt sérstaklega að forðast röskun lands, umfarm það sem framkvæmdir krefjast og huga að ásýnd og yfirbragði svæðisins.

Gert er ráð fyrir að nýta núverandi aðkomu að Mel og samnýta þannig vegtengingu frá Einholtsvegi.

4 UMHVERFISÁHRIF

Aðalskipulagsbreytingin fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlana nr. 111/2021, 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. Lýsingin verður auglýst á heimasíðu skipulagsfulltrúa, <http://www.utu.is/> og liggja frammi á skrifstofu embættisins að Dalbraut 12 á Laugarvatni. Athugasemdir og ábendingar 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
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Minjastofnun Íslands
- Vegagerðin

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

5.2 Skipulagsferli

Gert er ráð fyrir að skipulagslýsing verði kynnt í jan/feb 2022 og að breytt aðalskipulag verði auglýst vorið 2022 og taki gildi í júní/júlí 2022.