

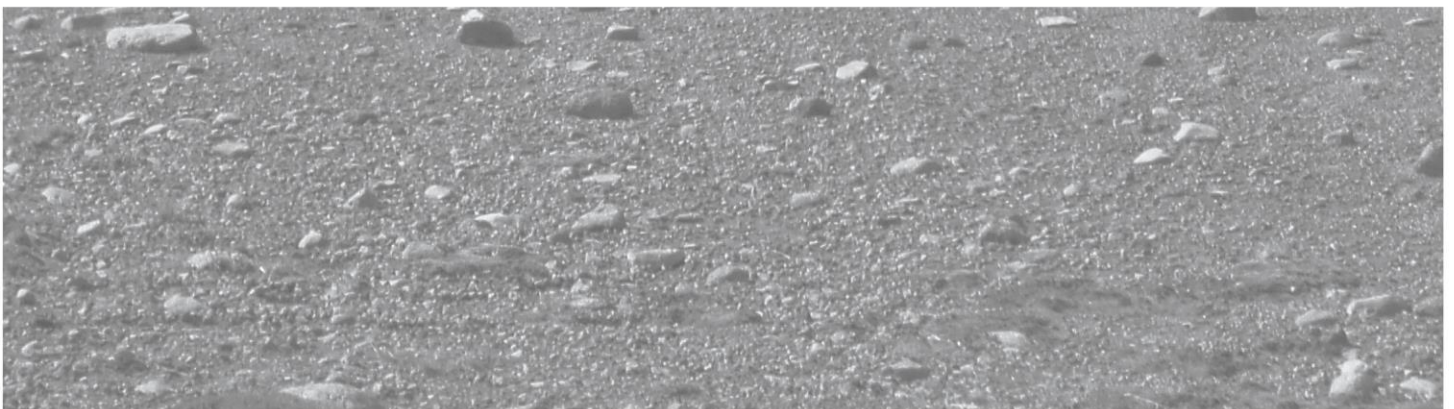


## AÐALSKIPULAG BLÁSKÓGABYGGÐAR 2015-2027

Austurey 1 og 3

31.01.2022

Breytt 04.07.2022



**Bláskógarbyggð**

**Aðalskipulag Bláskógarbyggðar 2015-2027**

**Samþykktir**

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Bláskógabyggðar þann \_\_\_\_\_

---

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann \_\_\_\_\_

---

---

**SKIPULAGSFERLI**

Lýsing aðalskipulagsbreytingar var auglýst frá: \_\_\_\_\_ með athugasemdafresti til: 21. janúar 2022.

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá: \_\_\_\_\_ með athugasemdafresti til: \_\_\_\_\_

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda: \_\_\_\_\_

## EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	5
1.1	Skipulagsgögn	5
1.2	Markmið	5
2	FORSENDUR	5
2.1	Staðhættir	5
2.2	Náttúrufar og dýralíf	6
2.3	Verndarsvæði	6
2.4	Minjar	7
2.5	Tengsl við aðrar áætlanir	7
2.5.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	7
2.5.2	Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027	7
2.5.3	Deiliskipulag	8
3	AÐALSKIPULAGSBREYTING	9
4	UMHVERFISMAT	10
4.1	Umhverfisþættir og áherslur	11
4.2	Samanburður valkosta	11
4.3	Niðurstaða	12
5	KYNNING OG SAMRÁÐ	13
5.1	Skipulagsferli	13
6	SKIPULAGSUPPDRÁTTUR	14

## UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

3502-014-21

HÖFUNDUR

Anna Bragadóttir

RÝNT

Sólveig Olga Sigurðardóttir



## 1 INNGANGUR

Sveitarfélagið Bláskógabyggð setur hér fram breytingu á Aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015 – 2027 skv. 1. mgr. skipulagslaga nr. 123/2010, ásamt umhverfisskýrslu skv. 14. gr. laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

Breytingin felur í sér að frístundalóðinni Eyrargötu 9 (F40) er breytt í svæði fyrir verslun og þjónustu til heimila þar gistingu í flokki II, sbr. reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald nr. 1277/2016. Hús er til staðar á lóðinni og hefur það verið leigt út fyrir gistingu. Gerð er breyting á aðkomuleið, Vagnbraut, auk annarra minniháttar breytinga á götum.

### 1.1 Skipulagsgögn

Gerð er breyting á greinargerð og á uppdrætti. Skipulagsgögn er þessi:

- Greinargerð dagsett 31.01.2022.
- Uppdráttur dagsettur 31.01.2022.

### 1.2 Markmið

Í kringum Apavatn er eftirsókn í fjölbreytta gistimöguleika og þjónustu fyrir ferðamenn. Með breytingunni sem hér er lögð fram er verið að færa landnotkun á Eyrargötu 9 í flokk þar sem heimiluð er gisting í flokki II. Nú þegar er þar rekin gisting í flokki I. Breytingin heimilar einungis sama umfang bygginga en annan þjónustuflokk.

Breyting á aðkomuleið er til að minnka úr ónæði og draga götuna lengra frá lóðum og dvalarsvæðum í nágrenninu.

## 2 FORSENDUR

### 2.1 Staðhættir

Svæðið sem breytingum tekur í aðalskipulagi er við norðanvert Apavatn og liggur að Hólá, Hagaós og Apavatni. Aðkoma að svæðinu er um Eyjaveg (nr. 364) frá Laugarvatnsvegi (nr. 37) og þaðan til austurs eftir Vagnbraut og Illósvegi meðfram norðurbakka Apavatns að Hólaá. Þaðan er farið eftir Eyrargötu til suðurs út á tangann.



**MYND 1** Yfirlitsmynd sem sýnir staðsetningu breytingar (©Map.is). Svæði sem taka breytingum eru innan rauðu hringjanna. Á svæði merkt 1 er breyting á vegum en á svæði merkt 2 er breytt fyrir verslun og þjónustu.

Svæðið sem breytingum tekur er að hluta til raskað en hús var reist á lóðinni Eyrargötu 9 árið 2019.

## 2.2 Náttúrufar og dýralíf

Helst er það snarrótarvist (L9.4) sem er ríkjandi á svæðinu en einnig er þar Starungsmýrarvist (L8.9). Vistgerðirnar eru á lista Bernarsamningsins frá 2014 yfir vistgerðir sem þarfnast verndar en þær hafa hátt og mjög hátt verndargildi, en með allnokkra útbreiðslu um landið.

## 2.3 Verndarsvæði

Apavatn nýtur sérstakrar verndar skv. 2. mgr. 61. gr. laga um náttúruvernd nr. 60/2013. Lagt hefur verið til að svæðið sé á B-hluta náttúruminjaskrár yfir þær náttúruminjar sem Alþingi hefur ákveðið að setja í forgang um friðlýsingu eða friðun á næstu fimm árum. Svæðið er tilnefnt vegna vistgerða á landi, ferskvatnsvistgerða og fugla. Mörk svæðisins eru Laugarvatn og Apavatn í Laugardal og Brúará frá upptökum við Högnhöfða suður að ármótum Hvítár við Skálholtstungu. Svæðið nær einnig til Hólár sem rennur til suðurs úr Laugarvatni, auk 100 m verndarjaðars meðfram árbökkum og umhverfis Apavatn. Á tanganum við Apavatn er yfir 70°C heitur hver sem nýtur verndar skv. 2. mgr. 61. gr. laga um náttúruvernd nr. 60/2013.

Breytingar á vegum eru á ræktuðu og þegar röskuðu svæði.

Svæðið er innan mikilvægs fuglasvæðis sem nær yfir allt Suðurlandsundirlendið.

## 2.4 Minjar

Aðalskráningu fornminja er lokið í þéttbýlunum þremur í Bláskógabyggð en ólokið í dreifbýlinu. Engar þekktar fornminjar eru á svæðinu. Þegar tillaga að deiliskipulagsbreytingu liggur fyrir skal skoða svæðið og meta hvort fyrirhugaðar framkvæmdir innan þess hafi áhrif á fornleifar.

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.

## 2.5 Tengsl við aðrar áætlanir

### 2.5.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Í kafla 2.2.1 Byggð falli að landslagi og náttúru segir:

*„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 tilliti til landbúnaðar eða náttúruverndar. Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðaflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum.“*

Í kafla 2.4.1 Ferðaþjónusta á grunni sérstöðu og umhverfisgæða segir:

*„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.“*

Breytingin á aðalskipulagi samræmist Landsskipulagsstefnu þar sem frístundabyggðin verður áfram samfelld og veitur og aðrir innviðir nýtast áfram á breyttu svæði. Uppbygging verslunar- og þjónustusvæðis skapar atvinnu og nýtir auðlindir svæðisins á sjálfbæran hátt.

### 2.5.2 Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027

Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027 tók gildi í maí 2018. Frístundabyggðin F40 er upp með Hólá frá Hagaósi. Í stefnu sveitarfélagsins segir að frístundabyggð skuli rísa sem mest á samfelldum svæðum og leitast skal við að samnýta vegi og veitur, þó þannig að öryggi verði sem tryggast s.s. vegna



mögulegra gróður- og kjarrelda. Á tanganum vestan Eyjargötu er skilgreint landbúnaðarsvæði. Markmið í aðalskipulagi er m.a. að landnýting sé í sátt við náttúruna og er flokkunin grunnlandnotkun á láglandi sveitarfélagsins.

Markmið sveitarfélagsins varðandi verslun og þjónustu er að stuðla að nýjum atvinnutækifærum á sviði verslunar- og þjónustu. Þjónusta við ferðamenn verði eflað og afþreyingarmöguleikum fjölgað til að fjölga atvinnutækifærum og renna styrkari stoðum undir byggð.

Skilgreining nýs verslunar- og þjónustusvæðis er í samræmi við markmið gildandi aðalskipulags þar sem uppbygging mun þjónusta gesti og einnig auka atvinnutækifæri í byggðarlaginu. Samlegðaráhrif við önnur verslunar- og þjónustusvæði í nágrenninu verða óbreytt frá gildandi aðalskipulagi.

### 2.5.3 Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag Frístundabyggðar í landi Austureyjar I og III frá 2002. Skipulaginu hefur verið breytt 11 sinnum. Deiliskipulaginu verður breytt samhliða breytingu aðalskipulags.



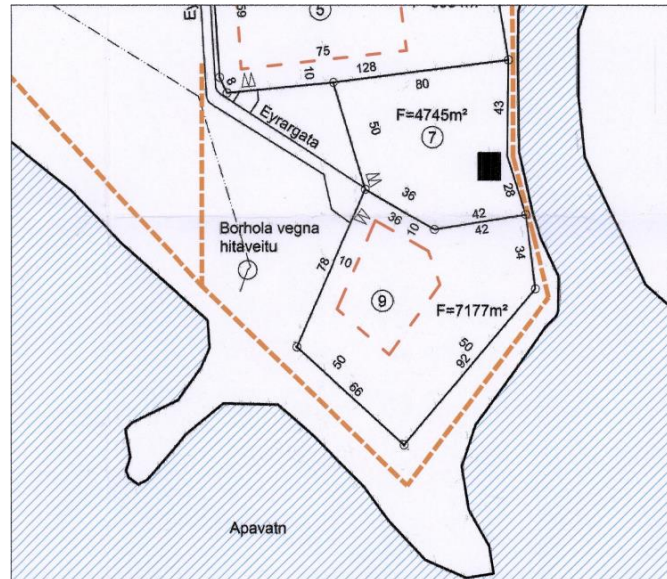
**MYND 2** Upphaflegt deiliskipulag fyrir Frístundabyggðina í landi Austureyjar I og III.



Ekki verður gerð breyting á nýtingarhlutfalli á lóðinni Eyrargötu 9. Í húsinu verður heimiluð gisting í flokki II. Afmörkun byggingarreits og afmörkun Illósvegar 6 breytist og verður þar heimilað að byggja bátaskýli fyrir kajaka að hámarki 40 m<sup>2</sup>, búningaaðstöðu og salerni að hámarki 15 m<sup>2</sup> og heita potta þar sem afrennslið úr hvernum verður notað. Aðstaðan verður fyrir veiðimenn og þá sem stunda útivist á vatninu.

Ef framkvæmdir verða nær bakkanum en 50 m verður sótt um undanþágu frá gr. 5.3.2.14 í skipulagsreglugerð.

Breytingar á vegum í aðalskipulagi kallar ekki á breytingu á deiliskipulaginu.



**MYND 3** Breyting sem gerð var árið 2019 á deiliskipulagi frístundabyggðarinnar. Lóð Eyrargötu 9 var stækkuð og breyting gerð á byggingarmagni alls svæðisins.

### 3 AÐALSKIPULAGSBREYTING

Aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027 er breytt á eftirfarandi hátt:

#### **Breytingar á uppdrætti:**

Felldur er út hluti Vagnabrautar og umferð beint um Austurveg í staðinn. Aðrar minniháttar breytingar á vegum verða gerðar.

#### **Greinargerð fyrir breytingu:**

**TAFLA 1** Hluti töflu í kafla 2.3.2 Frístundabyggð

NR.	HEITI SVÆÐIS	LÝSING	JÖRÐ
F40	Austurey	Deiliskipulag fyrir 22 lóðir, þar af eru 2 lóðir byggðar. Stærð svæðis er um 13 ha.	Austurey

### Greinargerð eftir breytingu:

Í kafla 2.3.2 er gerð breyting á svæði F40 þar sem það minnkar við breytinguna.

**TAFLA 2** Hluti töflu í kafla 2.3.2 Frístundabyggð

NR.	HEITI SVÆÐIS	LÝSING	JÖRÐ
F40	Austurey	Deiliskipulag fyrir 21 lóð, þar af eru 2 lóðir byggðar. Stærð svæðis er um 12 ha.	Austurey

Í kafla 2.4.3 er bætt við nýrri línu í töflu fyrir verslun- og þjónustu.

**TAFLA 3** Eftirfarandi lína bættist við í kafla 2.4.3 Verslun og þjónusta.

NR.	HEITI SVÆÐIS	LÝSING	JÖRÐ
Vp48	Austurey	Á lóð Eyrargötu 9 er 183,7 m <sup>2</sup> frístundahús sem leigt er út til gesta og er hámarks gestafjöldi allt að 15. Þar er heimilt að vera með gistingu í flokki II sbr. reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald nr. 1277/2016. Einungis er heimilt að leigja aðstöðuna út í einu lagi. NH 0,03. Uppbygging skv. deiliskipulagi.	Austurey

## 4 UMHVERFISMAT

Líkleg áhrif af stefnu aðalskipulagsbreytingarinnar eru metin skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021 og skv. 5.4.1. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013. Markmið laganna er sjálfbær þróun, heilnæmt umhverfi og umhverfisvernd sem vinna skal að með umhverfismati framkvæmda og áætlana sem eru líklegar til að hafa umtalsverð umhverfisáhrif.

Mati á líklegum umhverfisáhrifum er ætlað að:

- Nýtast við ákvarðanatöku í skipulagsvinnunni.
- Upplýsa um möguleg umhverfisáhrif stefnunnar.
- Undirbyggja og rökstyðja ákvarðanatöku í skipulagsgerð.
- Aðstoða við val á milli skipulagskosta með samanburði á umhverfisáhrifum þeirra.

Í skipulagsgerðinni er umhverfismat áætlana jafnframt mikilvægt til að tryggja samræmi á milli stefnumiða í mismunandi málaflokkum skipulagsins og tryggja að umhverfismarkmiðum sveitarfélagsins sé haldið á lofti. Niðurstaða umhverfismatsins nýtist til að bregðast við hugsanlega neikvæðum umhverfisáhrifum með breytingu á stefnu eða mótun á mótvægisáðgerðum. Umhverfismatið byggir á fyrirbyggjandi upplýsingum um grunnástand umhverfis.

#### 4.1 Umhverfisþættir og áherslur

Í umhverfisskýrslu verða skoðuð áhrif á umhverfisþættina sem sýndir eru í töflu 3 og þeir metnir í samræmi við stefnuskjöl og viðmið. Í umhverfisskýrslu verða sett viðmið fyrir hvern umhverfisþátt. Viðmiðin verða sett með tilliti til laga og reglugerða, stefnuskjala sveitarfélagsins ásamt settum markmiðum sveitarfélagsins í samfélags- og umhverfismálum auk viðmiða í opinberum stefnuskjöllum og/eða alþjóðlegum skuldbindingum.

**TAFLA 2** Umhverfisþættir, helstu matsspurningar og viðmið

UMHVERFISÞÁTTUR	MATSSPURNINGAR	DÆMI UM VIÐMIÐ
Gróður og dýralíf	Mun skipulagið hafa áhrif á gróður eða dýralíf – vistsvæði og plöntutegundir eða dýrategundir?	Lög nr. 60/2013 um náttúruvernd. 1. gr. um markmið laganna. 2. gr. um verndarmarkmið fyrir vistgerðir, vistkerfi og tegundir. 60. gr. um friðun vistkerfa, vistgerða og tegunda og 61. gr. og 62. gr. um vernd vistkerfa og bakkagróðurs.
Fornminjar	Mun skipulagið hafa áhrif á fornminjar?	Lög nr. 80/2012 um menningarminjar. 1. gr. Um markmið laganna, 16. gr. Um skipulag og 23. gr. Um fornleifar í hættu.
Ásýnd og landslag	Mun skipulagið hafa áhrif á ásýnd svæðisins? Mun skipulagið hafa sjónræn áhrif? Mun skipulagið hafa áhrif á náttúrulegt landslagi?	Lög nr. 60/2013 um náttúruvernd. 1. gr. um markmið laganna, 3. gr. um verndarmarkmið fyrir landslag. Stefna um svæðið í aðalskipulagi.
Heilsa og öryggi	Mun skipulagið hafa áhrif á hljóðvist og loftgæði á nærliggjandi svæðum? Mun skipulagið hafa áhrif á umferðaröryggi? Mun skipulagið hafa áhrif á lýðheilsu?	Lög nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir. Lög nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir. Velferð til framtíðar.
Samfélag	Mun skipulagið hafa áhrif á atvinnu í sveitarfélaginu? Mun skipulagið hafa áhrif á útivist ? Mun skipulagið hafa áhrif á öryggi fólks ?	Stefna um atvinnu í gildandi aðalskipulagi og stefnumið í landsskipulagsstefnu.

#### 4.2 Samanburður valkosta

Eftirfarandi valkostir eru bornir saman:

- **Núll kostur - Gildandi aðalskipulag.** Í gildandi aðalskipulagi er lóðin Eyjargata 9 skilgreind sem frístundasvæði en vestan götunnar, að Apavatni er skilgreint landbúnaðarsvæði. Engin breyting á aðalskipulagi en uppbygging í samræmi við gildandi aðalskipulagsákvæði.
- **Valinn kostur - Breytt aðalskipulag.** Lóðin Eyjargata 9 er skilgreind sem verslunar- og þjónustulóð og svæðið nær vestur fyrir veginn að fjöruborði Apavatns. Uppbygging í samræmi við skilmála aðalskipulagsbreytingar.

## Samanburður

VALKOSTIR	NÚLLKOSTUR – ÓBREYTT SKIPULAG	VALINN KOSTUR – BREYTT SKIPULAG
<b>Gróður og dýralíf</b>	Óveruleg áhrif – Vegstæði verður óbreytt og ekki verður uppbygging nema það sem rúmast undir ákvæðum frístundabyggðar og landbúnaðarsvæða.	Óveruleg áhrif – Breytingar á aðkomuvegum er á þegar röskuðu landi sem hefur verið nýtt til ræktunar. Lóð Eyjargötu 9 er þegar röskuð. Ef framkvæma á nær vatni en 50 m skal fá undanþágu frá skipulagsreglugerð.
<b>Fornminjar</b>	Óveruleg áhrif – Engar þekktar fornminjar eru á svæðinu.	Óveruleg áhrif – Engar þekktar fornminjar eru á svæðinu.
<b>Ásýnd og landslag</b>	Óveruleg áhrif – Svæðið er þegar byggt og raskað.	Óveruleg áhrif – Svæðið er þegar byggt og raskað.
<b>Heilsa og öryggi</b>	Neikvæð áhrif – Vegir liggja þétt við lóðir og umferð getur valdið hávaða- og loftmengun.	Jákvæð áhrif – Færsla vega eykur öryggi og dregur úr hávaða- og loftmengun fyrir íbúa og dvalargesti. Breytingin hefur ekki áhrif á umferðarþunga. Einungis má leigja Eyjargötu 9 út í einu lagi og verður þá umferð ekki umfram það sem gera má ráð fyrir að hefðbundnu frístundahúsi.
<b>Samfélag</b>	Óveruleg áhrif – Engar breytingar verða fyrir samfélag.	Jákvæð áhrif – Nær samfélag nýtur góðs af breytingu vega. Verslunar- og þjónustusvæðið mun mögulega hafa afleiðd störf sem styrkir atvinnu í sveitarfélaginu.

Jákvæð áhrif



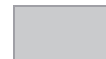
Neikvæð áhrif



Óveruleg áhrif



Óviss áhrif



### 4.3 Niðurstaða

Aðkoma að svæðinu er góð og með breytingu á aðkomuvegum er gerð jákvæð breyting með því að færa vegi frá lóðum og dvalarsvæðum. Breytingin mun ekki hafa áhrif á umferð eða auka ónæði íbúa og dvalargesta.

Metið er að stefnan hafi óveruleg umhverfisáhrif umfram gildandi aðalskipulag á svæðinu.

## 5 KYNNING OG SAMRÁÐ

Aðalskipulagsbreytingin er unnin fyrir Bláskógabyggð.

Tillaga að breyttu aðalskipulagi verður, eftir atvikum send umsagnaraðilum, s.s. Minjastofnun, Umhverfisstofnun, Heilbrigðiseftirliti og Vegagerðinni á auglýsingartíma.

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

### 5.1 Skipulagsferli

Aðalskipulagstillagan er unnin í samræmi við 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Gert er ráð fyrir að aðalskipulagstillagan verði auglýst í mars/apríl 2022 og að skipulagsbreytingin taki gildi vorið 2022.

### 5.2 Breyting að lokinni auglýsingu

Á auglýsingartíma komu athugasemdir sem brugðist var við.

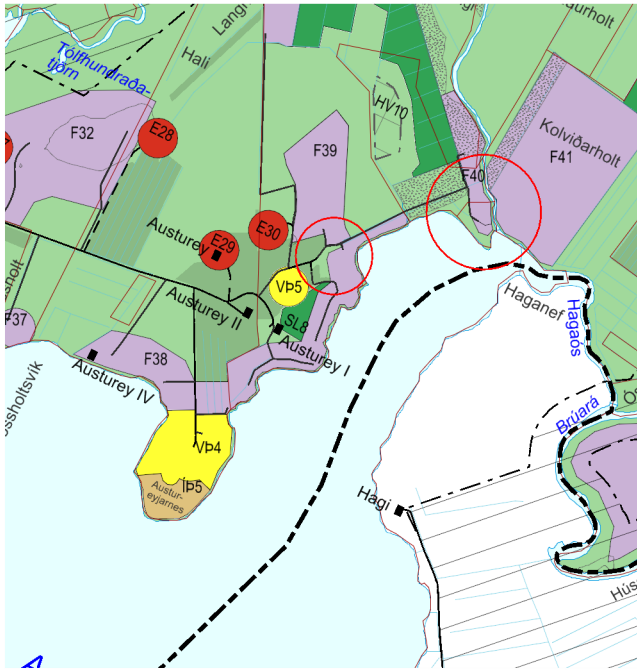
Bætt var við texta í kafla 2.4.3 fyrir verslun- og þjónustu hámarks gestafjölda.

## 6 SKIPULAGSUPPDRÁTTUR

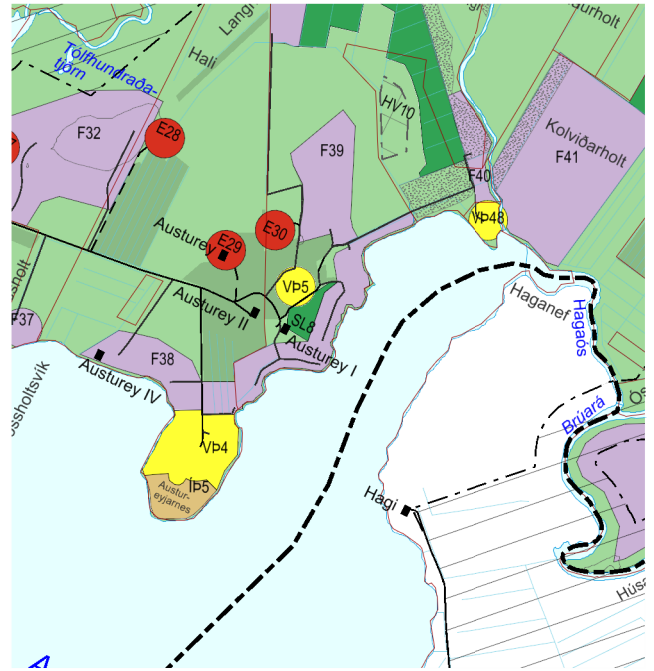


# Bláskógabyggð- Aðalskipulag 2015-2027

## Frístundabyggð (F-40) - Austurey



GILDANDI AÐALSKIPULAG 1:50.000



BREYTT AÐALSKIPULAG 1:50.000

### SKÝRINGAR

#### ATVINNA OG BYGGÐ

IB	Íbúðarbyggð
F	Frístundabyggð
AF	Afþreyingar- og ferðamannasvæði
VP	Verslun- og þjónusta
S	Samfélagsþjónusta
OP	Opin svæði
SL	Landbúnaðarsvæði
SL	Skógræktar- og landgræðslusvæði
IB	Íþróttasvæði
Ó	Óbyggð svæði
I	Iðnaðarsvæði
M	Miðlunarlón, stífla og göng
E	Efnistöku- og efnislosunarsvæði
FV	Flugbraut / lendingarstaður

#### SAMGÖNGUR OG VEITUR

Stofnvegir
Tengivegir
Héraðsvegir/landsvegir
Slóðar
Gönguleiðir
Reiðleiðir
Reiðhjólaleiðir
Háspennulína 66-400 kW

#### TÁKN TIL SKÝRINGAR

Landamerki, óviss og ekki tæmandi
Ræktað land
Þéttbýli
Skipulagsmörk
Mörk milli byggðar og hálendis

#### TAKMARKANIR Á LANDNOTKUN

Friðlýst svæði
Svæði á náttúruvinnuáhrifum
Önnur náttúruvernd
Hverfisvernd
Hverfisvernd lindasvæða
Hverfisvernd - birkiskógur/birkikjarr
Friðlýstar fornminjar
Fornminjar undir hverfisvernd
Vatnsból
Vatnsvernd grannsvæði
Vatnsvernd fjarsvæði
Verndun vatnasviðs Þingvallavatns
Náttúruvá
Varúðarsvæði



Bláskógabyggð - Aðalskipulag 2015-2027

Frístundabyggð (F40) - Austurey 1-3

Sveitarfélagsuppdráttur

VERK: 4670-010      BLAÐSTÆRÐ: A4      UNNIÐ: SOS      RÝNT: ÁJ

MÆLIKVARÐI: 1:50.000      DAGS: 31.01.2022      DAGS.BREYT:

SAMPYKKT: