



BLÁSKÓGABYGGÐ

Skipulagslýsing

Útey 2 Bláskógabyggð

Deiliskipulag og Aðalskipulagsbreyting
Mars 2023



LANDFORM
LANDSLAGSARKITEKTAR

Efnisyfirlit

1	Inngangur	3
2	Helstu viðfangsefni og markmið.....	3
3	Staðhættir og forsendur	4
3.1	Skipulagssvæðið, vestan og austan Laugardalsvegur	4
3.1.1	Vestan Laugardalsvegur	4
3.1.2	Austan Laugardalsvegur	5
3.1.3	Vatnsból, VB5	5
3.2	Vegir og aðkoma	6
3.3	Fornminjar	6
3.4	Gróðurfar	6
3.5	Náttúruverndarsvæði - friðlýsing landslagsverndarsvæðis	7
4	Tengsl við aðrar áætlanir	7
4.1	Landskipulagsstefna	7
4.2	Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027	7
4.3	Deiliskipulag.....	8
5	Umhverfisáhrif.....	8
6	Skipulagsferlið, umsagnaraðilar, kynning og samráð.....	8

1 Inngangur

Um er að ræða skipulagslýsingu fyrir breytingu á Aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027 og nýtt deiliskipulag frístundasvæðis í landi Úteyjar 2 í Bláskógabyggð, sbr. 1. mgr. 30. gr. og 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

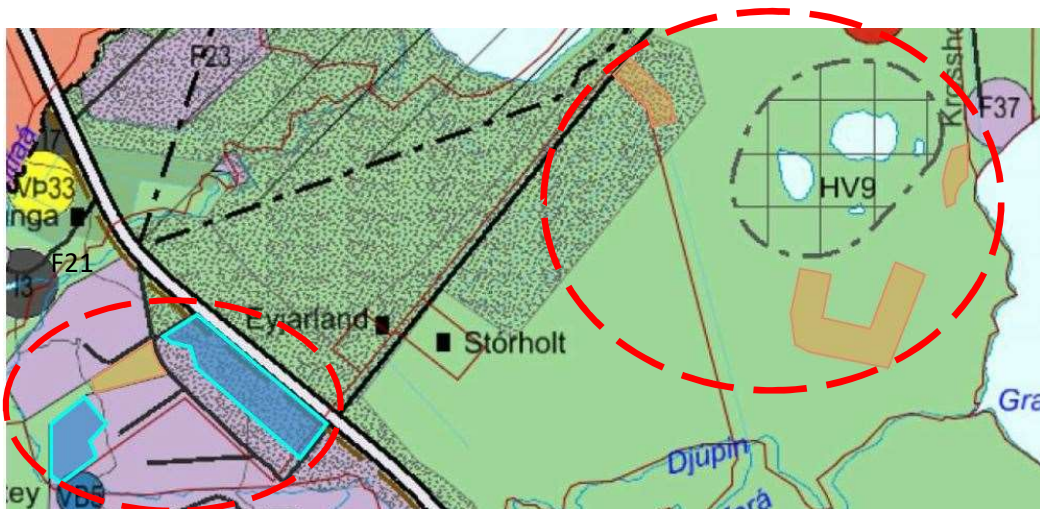
Innan Úteyjar 2 eru nokkur frístundasvæði F33, F34 sem eru við Laugarvatn og F21 sem er vestan við Laugarvatnsveg. Sá reitur er æði stór og nær yfir nokkrar jarðir og í breytingu þessari er aðeins lagt til að breyta þeirri landnotkun sem er innan Úteyjar 2 .

Með skipulagslýsingu þessari er almenningi og hagsmunaaðilum gefinn kostur á að koma með ábendingar er varða breytingu á aðalskipulagi Bláskógabyggðar á fyrstu stigum skipulagsvinnunnar.

2 Helstu viðfangsefni og markmið

Megin forsendan á breytingu aðalskipulagsins er að uppfæra landnotkun frístundahúsasvæða innan Úteyjar 2 að aðlaga hana að náttúrufarslegum aðstæðum í heiðinni út frá þeirri reynslu sem fengist hefur á síðustu 3-4 áratugum. Jafnframt að bæta við nýjum svæðum austan Laugardalsvegur í stað þeirra landsvæða sem leggjast af vestan vegarins. Með þessu er jafnframt verið að búa til möguleika á því að niðjar frá Útey 2 geti eignast dvalarstað á svæðinu, nokkuð sem mikilvægt er að tryggja til langs tíma.

Það landsvæði sem fer úr frístundahúsa byggð vestan Laugardalsvegur er um 16ha að stærð og nýtt svæði sem tengir byggðina við orlofshúsasvæði N1, (áður Esso) er um 3ha. Ný svæði austan Laugardalsvegur verða um 26ha að stærð. Aukin stærð frístundahúsasvæða í Útey 2 verða því um 13ha alls og í takt við þá þróun að láta frístundahúsa byggðina þróast á láglandi sveitarinnar.



Mynd 1 – Úr Aðalskipulagi Bláskógabyggðar – Myndin sýnir þau svæði sem um ræðir

Annars vegar er um að ræða reit F21, alls eru þetta 3 svæði innan F21 sem breytast og hinsvegar austan Laugarvatnsvegur, tvö í námunda við Apavatn og eitt gengt Útey 1 og 2. Afstaða og staðsetning nýrra frístundasvæða er sýnd með appelsínugulum lit á úrdætti úr aðalskipulagi Bláskógabyggðar hér að ofan. Það sem fer úr frístundasvæði í landbúnaðarland er sýnt með skærbláum lit.

3 Staðhættir og forsendur

3.1 Skipulagssvæðið, vestan og austan Laugardalsvegur

3.1.1 Vestan Laugardalsvegur

Á frístundasvæði F21 vestan Laugarvatnsvegur er um að ræða að 7ha land sem telst það blautt að óráðlegt sé að framræsa það til að nýta sem byggingarland. Af þeim sökum er lagt til að landnotkun þar fari úr frístundahúsvæði og yfir í landbúnaðarsvæði.

Jafnframt er um 9ha spilda með fram Laugarvatnsvegi sem ekki mun nýtast sem byggingarsvæði, fyrst og fremst vegna nálægðar við Laugarvatnsveg. Af þeim sökum er jafnframt lagt til að landnotkun þar færist úr frístundahúsvæði og yfir í landbúnaðarsvæði.

Innan frístundasvæðisins í Útey 2, vestan Laugardalsvegur, eru í dag 6 byggðar lóðir en skv. nýlegu deiliskipulagi (auglýsing nr. 1014 í B-deild 8. sept. 2022) eru skilgreindar þar 10 lóðir fyrir frístundahús. Í hnotskurn eru svæðin þessi;

- Landið vestur af þeim lóðum sem búið er að skipuleggja við Mýrarheiði er mjög blautt og er ekki talið heppilegt byggingarland fyrir frístundabyggð. Land þetta er um 7 ha að stærð og er óskað eftir að það land verði fært úr frístundabyggð og yfir í landbúnaðarland.
- Jafnframt er óskað eftir að um 3ha landræma sem er á milli Mýrarheiðar og frístundasvæðis Esso, (Útey 2 - L168217) sé fært úr landbúnaðarlandi og í frístundasvæði og skapi þannig ákveðna samfellu í frístundabyggð á þessu svæði.
- Enn fremur er óskað eftir að hluti af frístundasvæði Úteyjar 2 (L167648) sem liggur með fram Laugarvatnsvegi sé fært úr frístundabyggð og verði að landbúnaðarlandi enda svæðið að hluta innan veghelgunarsvæðis auk þess sem Skipulagsreglugerð kveður á um 100m byggingabann út frá stofnvegum. Land það sem hér um ræðir er um 9ha að stærð. Sjá mynd 01 hér að neðan.



Mynd 2. Yfirlitsmynd yfir skipulagsreit vestan Laugarvatnsvegur

3.1.2 Austan Laugardalsvegur

Til að vega upp á móti því landi sem færast úr frístundabyggð og yfir í landbúnaðarnot er óskað eftir 3 nýjum svæðum austan við Laugardalsveg.

Það fyrsta er um 3ha að stærð, gengt Útey 1 og 2, við túnjaðar á þurru landi við Eyjaveg. Annað svæði er við Apavatn, lítið 3ha svæði og annað stærra (um 20ha) í svokölluðu Ósholti vestan við Grjótnes.

Breyting aðalskipulagsins felst í því að sýna 3 ný frístundahúsasvæði sem samanlagt yrðu um 26ha að stærð og stefnt er að því að hver lóð verði um 7.500m² að stærð. Svæðin eru sýnd sem ljósbrúnir flákar á mynd 2 hér að neðan. Á þessum svæðum er gert ráð fyrir allt að 30 lóðum.



Mynd 2. Yfirlitsmynd yfir skipulagsreiti við Apavatn

3.1.3 Vatnsból, VB5

Jafnframt þessu er óskað eftir að vatnsból VB5 í landi Úteyjar 2 verði leiðrétt í gildandi aðalskipulagi en það er sýnt á röngum stað og hefur valdið misskilningi sem sjá má í umsögnum, m.a. Heilbrigðiseftirlits vegna deiliskipulags frístundahúsalóða í Útey 2.

Vatnsbólíð er staðsett mun vestar í Fossabrekkum og ekki innan frístundasvæðisins eins og sýnt er í dag í gildandi aðalskipulagi. Staðsetning vatnsbólsins verður uppfært við breytingu aðalskipulagsins.

3.2 Vegir og aðkoma

Aðkoma að frístundasvæði í Útey 2 er frá Laugarvatnsvegi nr. 37 um Tunguveg og haldast allir vegir óbreyttir á þessu vestursvæði.

Aðkoma að Ósholti er um Eyjaveg nr. 364 og til að komast að Ósholti þarf að gera 1,1km langan nýjan aðkomuveg. Vegurinn mun á um helming leiðarinnar fara um vegtroðning sem þar er að finna en sjá má að gamlir slóðar setja nokkuð svip sinn á landið. Með því að gera einn veg að Ósholtinu má því gera ráð fyrir að umferð um lítt raskað land leggist af og landið nái að gróa með eðlilegum hætti.

3.3 Fornminjar

Ekki er kunnugt um fornminjar innan þessara svæða skv. Aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027, en skv. 24. Gr. Laga um fornminjar nr. 80/2012 skal stöðva allar framkvæmdir komi upp grunur um slíkt.

3.4 Gróðurfar

Samkvæmt vistgerðakorti Náttúrufræðistofnunar Íslands er um að ræða Víðikjarrvist (L10.10) og Birkiskóg (L11) á landsvæði vestan Laugarvatnsvegjar. Draga verður í efa gildi birkiskógar sbr. umsögn Skógræktarinnar sem fram kemur í kafla 3.5. enda sjást þar bara stöku birkirunnar á stangli.

Hafa ber í huga að vistgerðakort er sett fram í mælikvarðanum 1:25.000 og því geta verið frávik milli kortlagningar og vistgerða á skipulagssvæðinu.

Í Ósholti er skv. vistgerðakorti NÍ um að ræða Fjalldrapamóavist (L10.6) og Starungsmýravist (L8.9). Víðikjarr hefur aukist töluvert á öllu þessu svæði eftir að hætt var að beita landið.

Skipulagið gerir ráð fyrir góðu rými á milli húsbygginga og því er talið að ekki verði um að ræða mikla breytingu á vistgerðum. Gerðar verða sérstakar ráðstafanir vegna gróðurs þar sem lítill sem enginn trjágróður er á landinu en gera má ráð fyrir að gróðursetning trjáa hefjist með vaxandi uppbyggingu. Í skilmálum verður lagt bann við gróðursetningu trjáa utan lóða og banni við framræslu á votlendi enda öll slík svæði utan skipulagsmarka ef undan er skilinn 170m kafli að Ósholti.



Mynd 4. – myndir sýna gróðurfar á svæðinu á ólíkum árstíma.

3.5 Náttúruverndarsvæði - friðlýsing landslagsverndarsvæðis

Landið er ekki talið hafa verndargildi sökum jarðfræði eða gróðurs sbr. 61. gr. náttúruverndarlaga nr. 60/2013 skv. umsögn Skógræktarinnar dags. 5. júlí 2022 hvað varðar birkiskóga. Á hluta landsins er ungur víðikjarr sem hefur verið að koma upp eftir að beit minnkaði. Áhrif trjágróðurs á landslag, veðurfar, loftgæði og ásýnd eru því talin jákvæð. Áhrif af frárennsli eru ekki talin veruleg og skólþ verður hreinsað skv. reglugerð nr. 798/1999. Samfélagsleg áhrif af uppbyggingu reitsins eru jákvæð m.t.t. samnýtingar innviða, afþreyingar o.fl.

Í Ósholti er ekki um að ræða trjágróður, umhverfis Ósholtið er votlendi og auk þess hverfisvernd, merkt HV9 skv. aðalskipulagi. Til að komast að holtinu mun vegurinn á um 170m kafla fara um lítt raskað votlendi og skal hann því gerður með þeim hætti að jarðvatn geti sigið í gegnum hann án hindrana. Áhrif vegslóðans á votlendi teljast því óveruleg.

4 Tengsl við aðrar áætlanir

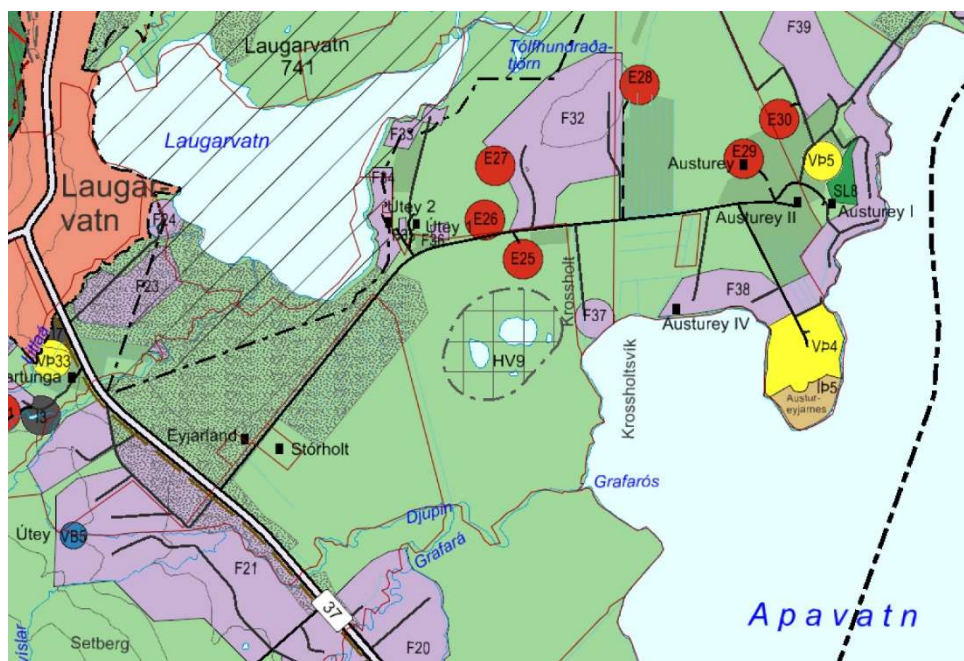
4.1 Landsskipulagsstefna

Í Landsskipulagsstefnu kemur fram í kafla 2.2 um yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýli er mælst til að hönnun nýrra mannvirkja taki mið að byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. Einnig að ekki verði gengið að óþörfu á svæði sem eru verðmæt til landbúnaðar eða náttúruverndar.

Í þessari tillögu er tekið sérstakt tillit til votlendis og að ekki sé gengið á það og eru þurrlandari svæði valin fyrir lóðir og byggingarreiti. Lögð er áhersla á að nýta innviði sem eru til staðar eins og t.d. aðkomuvegi og lagnir.

4.2 Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027

Í gildandi Aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027 er reiturinn í Mýrarskógi (vestan Laugarvatnsvegar) skilgreindur sem frístundasvæði fyrir utan 3ha sem núna eru skilgreindir sem landbúnaðarland. Við Apavatn er um að ræða landbúnaðarland í núgildandi Aðalskipulagi.



Mynd 5. – Úr Aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027

Hverfisverndarsvæði HV9 helst óbreytt. Þau svæði sem hér eru til umfjöllunar falla að mestu leiti vel að þeim markmiðum sem sett eru fram í kafla 2.3.2 um frístundabyggð í aðalskipulagi (bls. 9) en þau eru;

- *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.*

4.3 Deiliskipulag

Deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið sem er innan Úteyjar 2 vestan Laugarvatnsvegur (auglýst í B.deild 08.09.2022). Þar eru nú skipulagðar 10 lóðir sem eru á stærðarbilinu 4.500 – 7.500 m² og eru sex lóðanna þegar byggðar.

Ekkert deiliskipulag er til fyrir svæðin þrjú í kringum Ósholt enda um alveg ný svæði að ræða. Þar er gert ráð fyrir um 26ha svæði þar sem lóðir verða um 7.500m² að stærð og allt að 30 lóðir.

Áhersla verður lögð á að byggingar verði lágreistar og önnur mannvirki falli vel að landi og umhverfi.

5 Umhverfisáhrif

Fyrirhuguð breyting á aðalskipulagi og nýtt deiliskipulag er ekki talin háð mati skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

Vestan Laugarvatnsvegur er um er að ræða landbúnaðarland sem nú þegar hefur verið framræst og með breytingu þessari fallið frá öllum áætlunum um frekari framræslu til verndar votlendi heiðarinnar.

Austan Laugarvatnsvegur hafa litlu svæðin tvö (3ha) að mestu verið framræst og svæðið í Ósholti er þurr holt með Fjalldrapamóavist með miðlungs hátt verndargildi. Vistgerðir eru ekki taldar í hættu vegna þessarar framkvæmdar. Á hluta svæðisins er um að ræða beitiland þar sem beit hefur minnkað mikið og víði- og birkikjarr náð dreifa sér mikið.

Frístundahús og byggingar munu setja svip sinn á umhverfið en uppbygging er ekki talin ógna fuglalífi né raska gróðurlífi nema að litlum hluta til á byggingartíma. Umfjöllun um umhverfisáhrif verður því í samræmi við 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

6 Skipulagsferlið, umsagnaraðilar, kynning og samráð

Skipulagið verður unnið skv. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Skipulagslýsing þessi er unnin skv. 1. mgr. 30.gr. og 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga og verður auglýst í blöðum og kynnt á heimasíðu sveitarfélagsins.

- Minjastofnun
- Umhverfisstofnun
- Skipulagsstofnun
- Vegagerðin
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Ýmsar veitustofnanir

Þegar umsagnir og ábendingar liggja fyrir og unnið hefur verið úr athugasemdum, verður lögð fram tillaga að deiliskipulagi fyrir svæðið og hún auglýst skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga. Gert er ráð fyrir að deiliskipulagstillaga og aðalskipulagsbreyting verði tekin til kynningar og málsmeðferðar samhliða.

Tímaáætlun, með fyrirvara um breytingar vegna málsmeðferðar:

Skipulagslýsing unnin og tekin til meðferðar	mars – maí 2023
Skipulagslýsing send til Skipulagsstofnunar og umsagnaraðila	mars – maí 2023
Deiliskipulagstillaga og aðalskipulagsbreyting til kynningar í skipulagsnefnd og meðal almennings	mars 2023
Sveitarstjórn tekur skipulagstillögur til afgreiðslu og samþykktar til auglýsingar.	maí – júní 2023
Tillögur sendar til lögbundinna umsagnaraðila	maí – júní 2023
Tillögur í auglýsingu. Athugasemdafrestur 6 vikur. Leitað umsagna umsagnaraðila.	júlí 2023
Samþykktarferli	ágúst – sept. 2023