

ÚTHLÍÐ Í BLÁSKÓGABYGGÐ

Deiliskipulag verzlunar- og þjónustusvæðis
Vörðás 5-9

25.01.2023



Samþykktir

Deiliskipulag þetta, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 40. og 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Bláskógabyggðar þann _____

f.h. Bláskógabyggðar

Lýsing deiliskipulags var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

Upplýsingar

SKJALALYKILL

101523-01-GRG-001-V03

HÖFUNDUR

Hugrún Harpa Björnsdóttir, Ingibjörg Sveinsdóttir

RÝNT

Páll Bjarnason, Anne Bruun Hansen

SAMÞYKKT

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagsgögn	4
1.1	Gildandi deiliskipulag	4
1.2	Breytingar frá gildandi skipulagi	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	5
2.1	Skipulagssvæðið	5
2.2	Náttúrufar	5
2.3	Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027	5
2.4	Fornminjar	5
3	DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR	6
3.1	Lóðamörk	6
3.2	Lóð og byggingarheimildir	6
3.3	Aðkoma	6
3.4	Veitur og sorp	7
3.4.1	Fráveita	7
3.4.2	Sorp	7
3.5	Brunavarnir og flóttaleiðir	7
4	ALMENNIR SKILMÁLAR	7
4.1	Hönnun og uppdrættir	7
4.2	Mæliblöð	7
4.3	Regnvatn	8
4.4	Frágangur lóða og umgengni	8
5	UMVHERFISMATSSKÝRSLA	8
5.1	Matsspurningar og viðmið	8
5.2	Valkostir og umhverfisáhrif	9
5.2.1	Niðurstaða	10
6	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	10
6.1	Skipulagslýsing	10

6.2	Auglýsing tillögu	10
6.3	Skipulagsferlið	10

1 INNGANGUR

Deiliskipulag þetta nær yfir lóðirnar Vörðás 5, 7 og 9 í Úthlíð. Lóðirnar eru verslunar- og þjónustusvæði í aðalskipulagi. Gert er ráð fyrir sameiningu lóðanna í Vörðás 5-9 og að heimiluð verði uppbygging á ýmis konar þjónustu, einkum fyrir ferðamenn.

Deiliskipulag fyrir Úthlíð í Biskupstungum, Bláskógabyggð var samþykkt í maí 1993. Vegna fjölda breytinga á skipulaginu og fleiri fyrirhugaðra breytinga verður unnið nýtt deiliskipulag fyrir svæðið. Til að einfalda skipulagsmálin er svæðinu skipt í nokkra hluta og verður unnið nýtt skipulag fyrir hvern þeirra.

Með því að vinna nýtt deiliskipulag fæst betri yfirsýn yfir svæðið og hvaða heimildir og skilmálar eru í gildi, ásamt því að skilmálar eru í samræmi við aðalskipulag.

Skipulagssvæði þessa deiliskipulags er 5,8 ha. að stærð. Deiliskipulagið er í samræmi við Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027, með síðari breytingum, en þar er svæðið skilgreint sem verslun- og þjónusta, merkt VP47.

Helstu markmið með deiliskipulaginu eru eftirfarandi:

- Yfirfara og uppfæra stefnu deiliskipulags m.t.t. nýrra tíma, hugmynda og breyttrar landnotkunar.
- Heimila að vera með ýmis konar ferðaþjónustu, s.s. gistingu, veitingar og afþreyingu.

1.1 Skipulagsgögn

Skipulagsuppdrættir eru unnir á kortagrunna EFLU verkfræðistofu af Úthlíð, kortagrunna IS50v frá LMÍ, landeignaskrá HMS auk gervitungla-myndar frá Microsoft Corporation, Maxar og CNES. Deiliskipulagsgögn eru unnin í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:2000.
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum.
- Hluti úr Aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027, með síðari breytingum.

1.1 Gildandi deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulagið Úthlíð, Biskupstungum frá árinu 1993. Á því hafa verið gerðar 36 breytingar. Af þessum 36 breytingum eru 5 breytingar tengdar Vörðási 5-9. Með gildistöku þessa deiliskipulags verður samsvarandi hluti í eldra deiliskipulagi felldur úr gildi.

1.2 Breytingar frá gildandi skipulagi

Helstu breytingar frá gildandi deiliskipulagi eru eftirtaldar:

- Lóðirnar Vörðás 5, 7 og 9 eru sameinaðar í Vörðás 5-9.
- Breyttir skilmálar fyrir byggingar og starfsemi í samræmi við að svæðinu hefur verið breytt úr frístundabyggð í verslun- og þjónustu.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

2.1 Skipulagssvæðið

Svæðið samanstendur af þremur lóðum sem eru sameinaðar í eina. Fimm hús eru skráð á lóðirnar samkvæmt HMS, þar á meðal sumarhús, baðhús og svefnhús. Húsin hafa að hluta til verið leigt til ferðamanna. Aðkoma að lóðunum er af Laugarvatnsvegi og um Úthlíðarveg.

2.2 Náttúrufar

Svæðið er í svonefndu Lambahrauni, sem er sögulegt hraun og er vaxið birkikjarri. Lambahraun er nútímahraun og nýtur þar með verndar skv. 61. gr. laga um náttúruvernd nr. 60/2013 m.s.br. Svæðið er nú þegar raskað með vegum, húsum og örðum mannvirkjum.

Samkvæmt vistgerðarkortlagningu Náttúrufræðistofnunar Íslands flokkast svæðið sem birkiskógur. Birkiskógar njóta sérstakrar verndar skv. 61. gr. laga um náttúruvernd nr. 60/2013.

2.3 Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027

Samkvæmt Aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027, með síðari breytingum, er svæðið skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði VP47. Deiliskipulagið er í samræmi við skilmála í aðalskipulagi.

Verslunar- og þjónustusvæði

Í aðalskipulaginu eru eftirfarandi markmið fyrir verslunar- og þjónustusvæði:

- Stuðlað verði 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.
- Við skipulag þjónustusvæða verði hugað sérstaklega að öryggi gesta ásamt greiðum samgöngum og upplýsingagjöf.

VP47 í Úthlíð er ætlað fyrir veitingarekstur og gistingu í gestahúsum/gistihúsi. Heildar byggingarmagn getur verið allt að 1850 m². Við hönnun og uppbyggingu svæðisins skal hugað sérstaklega að því að raska landi sem minnst, m.a. til að vernda hraun og birki.

Hverfisvernd vegna birkikjarrs

Svæðið er allt undir hverfisvernd vegna birkiskóga eða birkikjarrs. Innan þessara svæða er einungis heimilt að gróðursetja íslenskar trjátegundir.

Náttúruvá

Hætta á náttúruvá er til staðar, m.a. vegna jarðskjálfta og mögulegra gróður- og kjarrelda. Eftirfarandi stefna er í aðalskipulaginu:

- Byggð verði utan skilgreindra hættusvæða.
- Á frístundasvæðum verði unnin viðbragðsáætlun vegna gróður- og kjarrelda.
- Ekki verði byggt yfir þekktar jarðskjálftasprungur.

2.4 Fornminjar

Aðalskráning fornminja hefur ekki farið fram í dreifbýli Bláskógabyggðar. Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðis.

Þekktar minjar í Úthlíð eru; friðlýst Hoftóft neðan við kirkjuna, gömul tóft útihúss í túni austur af heimreið að Úthlíð. Kóningsvegur liggur um land Úthlíðar, fyrir ofan Úthlíðarbæinn og er hann undir hverfisvernd í aðalskipulagi (HV4). Óheimilt er að raska minjum.

Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Friðhelgað svæði umhverfis fornminjar er 15 m skv. 22. gr. laganna.

3 DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR

Á Vörðási 5-9 er heimilt að vera með ýmis konar þjónustu fyrir ferðamenn, s.s. gistingu fyrir allt að 50 gesti í gistihúsi/gestahúsum og veitingarekstur.

3.1 Lóðamörk

Lóðirnar Vörðás 5, 7 og 9 eru sameinaðar og fá staðfangið Vörðás 5-9. Útmörk lóðarinnar breytast ekki. Ný lóð er 56.518,4 m².

3.2 Lóð og byggingarheimildir

Á Vörðási 5-9 eru fimm byggingar skv. skráningu HMS. Núverandi byggingar og stærð þeirra er eftirfarandi:

BYGGINGAR	LÓÐ FYRIR BREYTINGAR	MATSHLUTI	STÆRÐ
Sumarbústaður	Vörðás 5	010101	89,8 m ²
Baðhús	Vörðás 5	020101	10,9 m ²
Svefnhús	Vörðás 7	030101	30,1 m ²
Safn	Vörðás 7	040101	540,6 m ²
Sumarbústaður	Vörðás 9	010101	492,1 m ²

Heildarstærð núverandi bygginga er 1163,6 m². Leyfilegt heildar byggingarmagn á Vörðási 5-9 er allt að 1.850 m².

Heimilt er að viðhalda núverandi byggingum eða byggja nýjar í þeirra stað. Auk þess er heimiluð áframhaldandi uppbygging ferðaþjónustu s.s. veitingaaðstaða, gisting sem hvort sem er getur verið í gistihúsi eða minni gestahúsum, einnig ýmis konar afþreying sem fellur vel að þjónustu við gesti staðarins og eigendur frístundahúsa í nágrenninu.

Leyfileg mænishæð bygginga er allt að 7,5 m yfir gólfkóta aðalhæðar. Þakhalli getur verið á bilinu 0-45 gráður. Samræma skal útlit, efnis- og litaval allra bygginga á lóðinni og leitast við að aðlaga þær að landinu umhverfis. Mænisstefna er frjáls.

Við hönnun og uppbyggingu á lóðinni skal huga sérstaklega að því að aðlaga mannvirki að landinu, og raska landi sem minnst, m.a. til verndunar hrauns og birkis.

3.3 Aðkoma

Núverandi aðkoma er frá Laugarvatnsvegi (nr. 37), um Úthlíðarveg, Kóningsveg, Miðfellsveg og Vörðás. Aðal aðkomu að Vörðási 5-9 er breytt og skal hún vera um Skarðaveg, Mosahlíð og Vörðás.

Bílastæði eru innan lóðar og skal gera ráð fyrir nægilega mörgum bílastæðum til að anna þeirri starfsemi sem fram fer á lóðinni.

Kvöð er á jörðinni Úthlíð um aðkomuvegi eins og þeir eru sýndir á uppdrætti. Megin vegir um svæðið skulu að lágmarki vera ofaníbornir og þola umferð þungra bíla, s.s. slökkvibíla.

3.4 Veitur og sorp

Byggingar verða tengdar dreifikerfi RARIK, Hita- og vatnsveitu Bláskóga-veitu sem og ljósleiðarakerfi Mílu.

3.4.1 Fráveita

Allt frárennsli skal leitt í sameiginlegt hreinsivirki. Frágangur og gerð hreinsivirkis og frárennislagna skal vera í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands. Tryggja skal gott aðgengi til tæmingar, eftir því sem hægt er skal hreinsivirki ekki vera fjær vegum/bílastæðum en 60 m. Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum.

3.4.2 Sorp

Í eða við byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum. Staðsetning og frágangur skal vera þannig að aðgengi sé gott. Sorphirða og fjöldi sorpíláta fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

3.5 Brunavarnir og flóttaleiðir

Lóðin er innan starfssvæðis Brunavarna Árnassýslu og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnaráætlun og lögum um brunavarnir nr. 75/2000.

Aðgengi að slökkvivatni verður skipulagt af lóðarhafa, landeiganda Úthlíðar, félagi sumarhúsaeigenda á aðliggjandi frístundasvæði, vatnsveitu

Bláskógabyggðar og Brunavörnum Árnassýslu. Heimilt er að setja brunahana þar sem þeirra kann að vera þörf, án þess að breyta þurfi deiliskipulagi, og skal tryggja aðkomu slökkvibíla að þeim og nægilegt rými fyrir slökkvilið til að athafna sig.

Mikill gróður er á svæðinu, einkum trjágróður, og er hætta á gróðureldum til staðar. Almenn ráð til að draga úr þessari hættu eru að minnka eldmat s.s. með því að koma í veg fyrir myndun sinu, huga að því að grisja trjágróður og fjarlægja fallin tré. Á þurrkatíma skal forðast að kveikja eld.

4 ALMENNIR SKILMÁLAR

4.1 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálstar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni.

4.2 Mæliblöð

Mæliblöð sýna lóðamörk, stærð lóðar, byggingarreit, innkeyrslu inn á lóð og kvaðir ef einhverjar eru.

4.3 Regnvatn

Vatni af húspökum og hörðu yfirborði við hús skal beint niður í jarðveginn. Koma má fyrir malarpúða undir yfirborði sem getur tekið við yfirborðsvatni. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarpúðanum.

4.4 Frágangur lóða og umgengni

Þess skal gætt að raska landi að óþörfu. Leitast skal við að halda í sem náttúrulegast yfirbragð á svæðinu og viðhalda því birki sem er til staðar. Þurfi að fjarlægja birkitré vegna framkvæmda skal skoðað hvort hægt sé að koma trjám fyrir á nýjum stað. Einungis er heimilt að gróðursetja íslenskar trjátegundir, s.s. birki, víði og reynivið.

Allt rask á mörkum lóða og annarra svæða skal lagfært og land jafnað sem líkast því sem var áður en grafið var eða landi hróflað. Óheimilt er að setja uppgröft út fyrir lóðamörk, nema í samráði við landeiganda.

Lýsing skal vera lágstemmd og ljósi beint niður.

5 UMVHERFISMATSSKÝRSLA

Deiliskipulagið fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

Við gerð deiliskipulags skal, skv. gr. 5.4. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013, meta líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einstaka þætti áætlunarinnar sjálfrar svo sem á vistkerfi, auðlindir, landslag, ásjúnd, útsýni, hljóðvist, loftgæði o.fl. umhverfisþætti eftir því sem efni skipulagsins gefur tilefni til.

Þegar breytingar verða á umhverfinu af mannavöldum er talað um umhverfisáhrif. Matinu er ætlað að upplýsa um möguleg áhrif af stefnu skipulagsins og finna leiðir til að draga úr mögulegum neikvæðum umhverfisáhrifum. Umhverfisáhrif geta verið jákvæð, neikvæð, óveruleg/engin eða óviss.

5.1 Matsspurningar og viðmið

UMVHERFISÞÁTTUR	UMVHERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
Land og landslag <i>Landslag. Jarðmyndanir. Ásjúnd og sjónræn áhrif.</i>	Aðalskipulag Mannvirki skulu falla sem best að náttúrulegu umhverfi á hverjum stað og gæta skal samræmis við nálægar byggingar. Lög um náttúruvernd, 61. gr. Jarðminjar sem njóta sérstakrar verndar, s.s. eldhraun.	Hefur stefnan áhrif á landslag? Hefur stefnan áhrif á jarðmyndanir? Hefur stefnan áhrif á ásjúnd svæðis?
Gróður <i>Gróðurlendi og vistkerfi</i>	Aðalskipulag Innan náttúrulegra birkiskóga er einungis heimilt að gróðursetja íslenskar trjátegundir. Lög um náttúruvernd, 61. gr. Birkiskógar eru vistkerfi sem njóta sérstakrar verndar.	Hefur stefnan áhrif á gróður og vistkerfi?
Heilbrigði <i>Mengun og hávaði. Umferðaröryggi.</i>	Aðalskipulag Öll byggð verði tengd viðurkenndum rotþróum.	Er hætta á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins? Áhrif á umferðaröryggi?
Samfélag <i>Þjónusta við ferðamenn. Atvinnulíf.</i>	Aðalskipulag Stuðlað verði að nýjum atvinnutækifærum. Þjónusta við ferðamenn verði eflað og afþreyingarmöguleikum fjölgað.	Stuðlar stefnan að betri aðstöðu og þjónustu fyrir ferðamenn? Hefur stefnan áhrif á atvinnutækifæri?

UMHVERFISPÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
Náttúru- og menningarminjar <i>Hverfisvernd.</i> <i>Fornminjar.</i>	Aðalskipulag Leitast verði við að varðveita sögu-, náttúru- og menningarminjar.	Hefur stefnan áhrif á verndarsvæði? Hefur stefnan áhrif á fornminjar?

5.2 Valkostir og umhverfisáhrif

Í umhverfismati ber að fjalla um þá valkosti sem til greina koma og meta líkleg umhverfisáhrif þeirra. Í gildandi aðalskipulagi er heimiluð uppbygging á ferðapjónustu og gisting fyrir 50 gesti. Heildar byggingarmagn er heimilað 1850 m². Stefna deiliskipulagsins er í samræmi við heimildir í aðalskipulagi og því er einungis gerð grein fyrir áhrifum af stefnu deiliskipulagsins en ekki bornir saman valkostir.

Umhverfisáhrif af stefnu deiliskipulags

Áhrif á land og landslag eru metin óveruleg. Þó fyrirhuguð uppbygging sé á hrauni sem nýtur verndar skv. 61. gr. laga um náttúruvernd, nr. 60/2013, þá sér ekki í hraunið á yfirborði. Auk þess er talsvert byggingarmagn á lóðinni og hefur hluta svæðisins þannig verið raskað. Til að draga úr áhrifum núverandi og nýrra mannvirkja eru settir skilmálar um að halda skuli raski í lágmarki m.a. til að vernda hraun.

Mannvirki eru alla jafnan sýnileg en birkiskógur á svæðinu dregur mjög úr ásýnd þeirra. Auk þess eru settir skilmálar um að mannvirki skuli aðlöguð að landinu.

Áhrif á gróður eru neikvæð. Lóðin er að hluta til vaxin birki sem kemur að öllum líkindum til með að raskast með nýjum mannvirkjum. Til að draga

úr áhrifum eru settir skilmálar um að halda skuli í sem náttúrulegast yfirbragð og viðhalda birki sem er til staðar. Einungis er heimilt að gróðursetja íslenskar trjategundir. Þurfi að fjarlægja birkitré vegna framkvæmda skal skoðað hvort hægt sé að koma trjám fyrir á nýjum stað.

Áhrif á heilbrigði eru óveruleg/neikvæð. Gert er ráð fyrir að byggingar tengist viðurkenndu hreinsivirki.

Umferð verður meiri og tíðari þegar lóðin byggist upp skv. deiliskipulaginu. Það veldur meira ónæði og hávaða í frístundabyggðinni. Þó má ætla m.v. fjölda frístundahúsa að umferð innan svæðisins sé talsverð.

Miðað við að 50 gestir séu í gistingu á hverri nóttu þá má búast við að umferð vegna þess sé um 20-25 bílar kvölds og morgna.

Búast má við að stór hluti þessara 50 gesta séu á ferð um Gullna hringinn og myndu aka um Laugarvatnsveg hvort eð er. Því er ekki gert ráð fyrir að deiliskipulagið hafi áhrif á umferð um hann.

Áhrif á samfélag eru jákvæð/óviss. Með áframhaldandi uppbyggingu skapast möguleikar á ýmis konar ferðapjónustu og afþreyingu. Við það verða til ný atvinnutækifæri.

Ný mannvirki eru í góðum tengslum við núverandi mannvirki, vegi og veitur.

Vegna umferðar gesta verður mögulega meira ónæði í þeim frístundahúsum sem eru næst Vörðási 5-9.

Áhrif á náttúru- og menningarminjar eru óveruleg/óviss. Minjaskráning hefur ekki farið fram og eru áhrif á þær metin óviss.

Áhrif á verndarsvæði eru óveruleg ef farið verður eftir skilmálum deiliskipulags um að forðast rask landi og á birkiskógi. Einungis er heimilt að gróðursetja íslenskar trjátegundir.

5.2.1 Niðurstaða

Helstu umhverfisáhrif eru vegna þess að verið er að byggja á hrauni sem nýtur verndar skv. 61. gr. laga um náttúruvernd, þó ekki sjáist í hraunið á yfirborði. Einnig er birkikjarr sem nýtur verndar á lóðinni og kann það að raskast vegna framkvæmda. Lóðin er byggð og við það má ætla að birki og hraun hafi orðið fyrir áhrifum. Til að draga úr líkum á meira raski og neikvæðum áhrifum eru settir skilmála þar að lútandi.

Neikvæð áhrif geta einnig orðið vegna meiri umferðar um frístundabyggðina þegar gestir koma á staðinn.

Áhrif á samfélagið eru jákvæð og í samræmi við stefnu aðalskiplags hvað varðar að verið er að byggja upp ferðaþjónustu og afþreyingu og við það verða til ný atvinnutækifæri.

6 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Deiliskipulagstillagan er unnin og kynnt skv. 41. gr. skipulagslaga.

6.1 Skipulagslýsing

Umsagnir við skipulagslýsingu bárust frá: Skipulagsstofnun, Vegagerðinni, Umhverfisstofnun og Heilbrigðiseftirliti Suðurlands. Eftir því sem við á hefur verið tekið tillit til umsagna.

6.2 Auglýsing tillögu

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Vegagerðin
- Brunavarnir Árnæssýslu
- Náttúrufræðistofnun Íslands
- Félag sumarhúsaeigenda í Úthlíð

6.3 Skipulagsferlið

