



BLÁSKÓGABYGGÐ – LITLA-FLJÓT
BREYTING Á AÐALSKIPULAGI
BLÁSKÓGABYGGÐAR 2015-2027
DEILISKIPULAGSBREYTING

SKIPULAGSLÝSING

LÝSING Á SKIPULAGSVERKEFNI
SAMKVÆMT 1. MGR. 30. GR. SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010

24.05.2023



1 Viðfangsefni, aðdragandi og tilgangur

Unnin er sameiginleg skipulagslýsing vegna breytingar á Aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027 ásamt breytingu á deiliskipulag Borgaráss í landi Litla-Fljóts 1 fyrir frístundasvæði við Litla-Fljót. Landslag ehf. er að hefja vinnu við gerð deiliskipulags fyrir um 3 ha spildu í landi Litla-Fljóts 1 í Bláskógabyggð (Landnr. L167148) sem er skilgreind sem ræktað land í gildandi aðalskipulagi. Fyrirhuguð breyting á aðalskipulagi felur í sér breytingu á landnotkunarflokki svæðisins yfir í verslun og þjónustu. Breyting verður gerð á greinagerð aðalskipulags og á upprætti.

Á svæðinu hefur landeigandi uppi áform um að byggja allt að 20 lítil gistihús til útleigu í nokkrum áföngum. Aðkoma er um veginn Litla-Fljót. Fyrirhuguð gistihús verða á einni hæð.

Viðfangsefni deiliskipulagsins er m.a. að afmarka lóðir og byggingarreiti ásamt því að skilgreina fyrirkomulag aðkomu og setja þau ákvæði sem ástæða er til í deiliskipulagi.

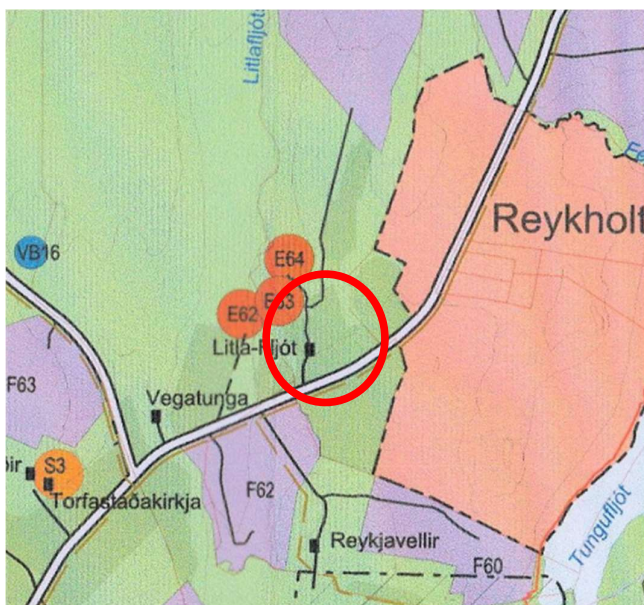
Lögð verður áhersla á að lóðir og byggingar falli sem best að landslagi og verða skilmálar settir varðandi slíkt í deiliskipulagi.

Aðalskipulagsbreytingin og deiliskipulagið falla ekki undir lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana þar sem ekki er um að ræða framkvæmdir sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum. Aftur á móti verður gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við 12. grein skipulagslaga nr. 123/2010.

Vegna vinnu við deiliskipulag er þörf á að breyta aðalskipulagi sveitarfélagsins og því tekur skipulagslýsing þessi einnig til breytingar á aðalskipulag sem fellst í því að skipulagssvæðið verður skilgreint sem svæði fyrir verslun og þjónustu í stað landbúnaðarsvæðis.

Skv. skipulagslögum nr. 123/2010 skal við upphaf vinnu við gerð skipulagsáætlunar, aðalskipulagsbreytingar og deiliskipulags í þessu tilfalli, taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem m.a. er skýrt hvernig staðið verði að skipulagsgerðinni. Verkefnið verður því unnið á tveimur skipulagsstigum og á því skipulagslýsing þessi við bæði skipulagsstigin til einföldunar fyrir almenning og umsagnaraðila þar sem viðfangsefnin og lausn þeirra eru nátengd.

2 Staðhættir og afmörkun skipulagssvæðisins



Mynd 1 Úr Aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027

Skipulagssvæðið nær yfir um 3 ha spildu sem afmarkast að aðkomuveginum að Litla-Fljót 1-4 að vestan og norðanverðu en að læk sem skilur að jarðirnar Litla-Fljót og Brautarhól að austan verðu og að Biskupstungnabraut í suðri.

Litla-Fljót er lögbýli, en takmarkaður búskapur er á jörðinni í dag. Nautgriparækt til kjötframleiðslu og hrossarækt. Sá hluti jarðarinnar sem fellur undir deiliskipulagið er að hluta til á ræktuðu landi.

Svæðið þar sem breyting er gerð er með um 15 metra hæðarmun Biskupstungnavegi syðst að nyrstu mörkum skipulagsins. Svæðið er vel gróið.

Aðkoma verður frá aðkomuvegi að Litla-Fljóti 1-4 en gera þarf veg inn að lóðunum.

Tún eru meðfram veginum innan skipulagsmarka og ná yfir um helming skipulagssvæðisins. Hinn hluti skipulagssvæðisins var áður nýttur m.a. til mótöku. Ekki er talið að um verulega skerðingu á ræktuðu landi sé að ræða.

Vistgerðir á svæðinu skv. vistgerðarkorti Náttúrufræðistofnunar eru fyrst og fremst tún og akurlendi og eitthvað af *Língresis-* og *vingulsvist* sem hefur hátt verndargildi á lista Bernarsamningsins en er mjög algeng og útbreidd vistgerð hér á landi. Hafa ber í huga nákvæmni kortlagningar vistgerða sem miðast við 1:25000. Svæðið er innan mikilvægs fuglasvæðis líkt og allt Suðurlandsundirlendið.



Mynd 2 Skipulagssvæðið afmarkað með hvítri línu, stærð um 3 ha.

2.1 Minjar

Gerð hefur verið aðalskráning fornminja fyrir sveitarfélagið, þrjár minjar eru þekktar innan þess svæðis sem breyting á aðalskipulagi tekur til, 2 mógrafir og ein heimild um landamerki.

Við gerð deiliskipulagsins verður haft samráð við minjavörð Suðurlands og verður tekið tillit þeirra athugasemda, ef einhverjar verða, í deiliskipulaginu.

3 Skipulagsleg staða – aðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027. Hér á eftir er umfjöllun í gildandi aðalskipulagi varðandi þá þætti sem við eiga vegna breytingar á aðalskipulagi og gerð deiliskipulags.

Skipulagssvæðið er skilgreint sem ræktað land en ekki er nánari flokkun á landbúnaðarland en hér á eftir er umfjöllun um landbúnaðarsvæði í greinargerð aðalskipulags:

3.1 Landbúnaðarsvæði

Landbúnaðarsvæði er skv. gr. 6.2. í skipulagsreglugerð, nr. 90/2013, skilgreint sem „Svæði fyrir landbúnað og mannvirki sem tengjast búrekstrinum, með áherslu á búfénað, matvæla- og fóðurframleiðslu“.

Markmið:

- Góð landbúnaðarsvæði verða áfram nýtt til landbúnaðar.
- Landbúnaður, þ.m.t. ylrækt og garðrækt, verði áfram stundaður á bújörðum með eðlilegum þróunarmöguleikum ýmissa atvinnugreina sem henta á slíkum svæðum.
- Landbúnaðar verði eflður sem atvinnugrein og leitað leiða til uppbyggingar stoðgreina hans.
- Forðast skal að setja gott landbúnaðarland undir samfellda skógrækt.
- Landnýting sé í sátt við náttúruna.
- Stuðlað skal að verndun umhverfis og lífríkis fallvatna til að efla fiskgengd og veiðimöguleika.

Leiðir:

- Ef aðstæður leyfa er heimilt að byggja stök íbúðarhús, sem ekki tengjast búrekstri á landbúnaðarsvæðum bújarða, án þess að breyta þurfi aðalskipulagi.
- Almennt skulu ný hús reist í tengslum við núverandi byggð til að nýta sem best það grunnkerfi sem fyrir er.
- Heimiluð er uppbygging á landspildum að lágmarki 3 ha að stærð (smábýlum) m.a. til áhugabúskapar ef um fasta búsetu er að ræða, enda styrki það nýtingu núverandi

veitukerfa, hamli ekki eðlilegri landbúnaðarstarfsemi né spilli góðum landbúnaðarsvæðum eða verndarsvæðum.

- Byggingar, samfelld skógrækt o.fl. sem hamlar ræktunarmöguleikum er að jafnaði ekki heimil á góðu landbúnaðarlandi eða verndarsvæðum, en getur eftir atvikum verið í jaðri svæðanna.
- Heimilt er að stunda annan minni háttar atvinnurekstur þar sem er föst búseta.
- Leitast skal við að láta mannvirki falla sem eðlilegast að umhverfinu og nærliggjandi byggð og hafa sem minnst áhrif á náttúru og landslag.
- Efla skal ylrækt og garðrækt, m.a. með því að stuðla að bættum samgögnum og leita leiða til að lækka rafmagnskostnað.
- Lyktarmengandi starfsemi s.s. eldishús alifugla, loðdýra og svína skal staðsett fjarri landa- og lóðamörkum.
- Leita skal leiða til að gera veiði í ám og vötnum að áhugaverðum valkosti.

3.2 Breyting á aðalskipulagi

Breytingin felst í því að skilgreina skipulagsvæðið um 3 ha spildu með landeignarnúmerið L167148 sem verslunar- og þjónustusvæði fyrir allt að 20 lítil gistihús/smáhýsi í stað þessa að vera landbúnaðarsvæði.

Hér á eftir er umfjöllun um verslun og þjónustu í greinargerð aðalskipulags:

Verslun og þjónusta í grein 6.2. í skipulagsreglugerð, nr. 90/2013, er svæði fyrir verslun- og þjónustu skilgreint sem „svæði þar sem gert er ráð fyrir verslun og þjónustu, þ.m.t. hótelum, gistiheimilum, gistiskálum, veitingahúsum og skemmtistöðum“. Markmið: • 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. Leiðir: o Leitað verði eftir nýjum tækifærum á sviði ferðaþjónustu ásamt því að efla þau tækifæri sem fyrir eru. o Unnið verði að markaðssetningu gistimöguleika á svæðinu til að fjölga gistinóttum og lengja dvöl ferðamanna. o Á ferðamannastöðum verði hugað að öryggi ferðamanna, m.a. gagnvart vegtengingum við fjölfarna vegi. o Unnið verði að stefnumörkun varðandi ferðaþjónustu vegna mikillar fjölgunar ferðamanna og uppbyggingar í ferðaþjónustu. o Með umsókn um ný verslunar- og þjónustusvæði skulu fylgja ýtarlegar upplýsingar um fyrirhugaða uppbyggingu. o Í deiliskipulagi verði skilgreint umfang og eðli verslunar- og þjónustusvæða í dreifbýli. Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027 Steinsholt ehf 20 o Sveitarstjórn áskilur sér rétt til

að fella út svæði þar sem engin uppbygging hefur átt sér stað, við næstu endurskoðun aðalskipulags.

4 Umhverfisáhrif

Aðalskipulagsbreytingin og deiliskipulagið falla ekki undir lög um umhverfismat áætlana nr. 111/2021, þar sem ekki er mörkuð stefna er varðar leyfisveitingar til framkvæmda. Gerð verður grein fyrir áhrifum aðalskipulagsbreytingarinnar á umhverfi í samræmi við 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga. Í skipulagsgerð er mat á áhrifum aðalskipulagsbreytingarinnar mikilvægt og nýtist m.a. til að bregðast við hugsanlegum neikvæðum umhverfisáhrifum með breytingu á stefnu eða mótun á mótvægisáðgerðum. Mat á áhrifum mun byggja á fyrirliggjandi upplýsingum um grunnástand umhverfis. Gerð verður grein fyrir tengslum og samræmi við aðrar áætlanir og stefnur í samræmi við lög um umhverfismat og áætlana.

4.1 Umhverfismat

Matsvinnan fer fram samhliða vinnslu við gerð greinargerðar og uppdráttu til að stuðla að því að umhverfissjónarmið séu ávallt uppi við mótun tillögu að breyttu aðalskipulagi.

Í skipulagsgerð 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 í skipulagsgerðinni. Niðurstaða umhverfismatsins nýtist því til að bregðast við hugsanlega neikvæðum umhverfisáhrifum með breytingu á stefnu eða mótun á mótvægisáðgerðum. Umhverfismatið mun byggja á fyrirliggjandi upplýsingum um grunnástand umhverfis.

4.2 Valkostir

Breyting á aðalskipulagi verður borin saman við núverandi ástand, núll kost.

4.3 Umhverfisþættir og áherslur

Í umhverfisskýrslu með aðalskipulagsbreytingunni/aðalskipulagsbreytingunum verða skoðuð áhrif á þá umhverfisþætti sem tilgreindir eru í töflu 1 og þeir metnir í samræmi við stefnuskjöl og viðmið. Yfirlit yfir meginspurningar í umhverfisskýrslu er að finna í töflu 2. Viðmið fyrir hvern umhverfisþátt eru sett með tilliti til laga og reglugerða, stefnuskjala sveitarfélagsins auk viðmiða í opinberum stefnuskjöllum og/eða alþjóðlegum skuldbindingum.

Framsetning á niðurstöðu matsins verður í formi greinargerðar og/eða yfirlitstöflu.

TAFLA 1. Umhverfisþættir og helstu matsspurningar.

UMHVERFISÞÆTTIR	VIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
Loft	Aðgerðaáætlun í loftslagsmálum. Stefna í aðalskipulagi.	Losun gróðurhúsalofttegunda og binding kolefnis.
Gróður og dýralíf	Vistgerðakortlagning Náttúrufræðistofnunar.	Áhrif á gróður og dýralíf.
Ásýnd og landslag	Landskipulagsstefna 2015-2026	Áhrif á ásýnd og landslag.

UMHVERFISÞÆTTIR	VIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
Samfélag	Stefna í aðalskipulagi. Landsskipulagsstefna 2015-2026.	Áhrif á atvinnulíf. Áhrifum á ferðamennsku og styrkingu byggðar.
Minjar og verndarsvæði	Stefna í aðalskipulagi. Aðalskráning fornminja. Náttúruminjaskrá.	Áhrif á náttúruminjar, fornminjar og verndarsvæði.
Heilsa og öryggi	Stefna í aðalskipulagi Landsskipulagsstefna 2015 – 2026	Náttúruvá. Umferðaröryggi. Útivistamöguleikar.

5 Kynning, samráð og ferli

5.1 Kynning og samráð

Í tengslum við vinnu við breytingu á aðalskipulagi og deiliskipulagi verður haft samráð eða samband við þær stofnanir og hagsmunaaðila sem tengjast beint því sem snertir deiliskipulagið eða breytingar á aðalskipulagi.

Helstu samráðsaðilar:

- *Skipulagsstofnun*
 - *Lýsing á skipulagsverkefni verður lögð fyrir Skipulagsstofnun við upphaf vinnu við deiliskipulag og breytingu á aðalskipulagi í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010.*
- *Heilbrigðiseftirlit Suðurlands*
- *Vegagerðin*
- *Minjastofnun*
- *RARIK*
- *Hitaveita og vatnsveita – Bláskógaveita.*
- *Viðeigandi nefndir og deildir Bláskógabyggðar*

Gert er ráð fyrir að lýsing þessi verði kynnt almenningi og mun hún liggja frammi á skrifstofu Bláskógabyggðar og vera aðgengileg á heimasíðu Umhverfis- og tæknisviðs Uppsveita: www.utu.is

Áður en tillaga að deiliskipulagi ásamt breytingu á aðalskipulagi verður afgreidd í lögbundið auglýsingar- og kynningarferli verða tillögurnar kynntar íbúum og öðrum hagsmunaaðilum á opnum íbúafundi eða á annan fullnægjandi hátt.

5.2 Skipulagsferli

Mögulegur tímarammi deiliskipulags og breytingar á aðalskipulagi:

Maí 2023 Skipulagslýsing unnin, samþykkt af skipulagsnefnd og sveitarstjórn.
Skipulagslýsing kynnt almenningi og samráð haft við Skipulagsstofnun.

- Júní-júlí 202* Unnið að tillögu að deiliskipulagi og breytingu á aðalskipulagi.
Samráð við íbúa og aðra hagsmunaaðila.
- Ágúst 2023* Tillaga að deiliskipulagi og breytingu á aðalskipulagi tekin fyrir á fundi skipulagsnefndar og á fundi sveitarstjórnar þar sem tillögurnar eru afgreiddar í lögbundið auglýsingar- og kynningarferli.
Tillaga að deiliskipulagi og breytingu á aðalskipulagi í lögbundnu auglýsingar- og kynningarferli, lágmark 6 vikur.
- Október 2023* Tillaga að deiliskipulagi og breytingu á aðalskipulagi tekin aftur fyrir á fundi sveitarstjórnar ásamt mögulegum athugasemdum og umsögum sem borist hafa.
Tillaga að deiliskipulagi og breytingu á aðalskipulagi samþykkt af sveitarstjórn.
- Nóvember 2023* Deiliskipulag sent Skipulagsstofnun sem hefur allt að 3 vikur til að koma með athugasemdir. Að því loknu birtir sveitarfélagið auglýsingu um gildistöku deiliskipulagsins í B-deild Stjórnartíðinda.
Breyting á aðalskipulagi send Skipulagsstofnun sem hefur 4 vikur til að staðfesta aðalskipulagsbreytinguna og auglýsa í B-deild Stjórnartíðinda.