



BLÁSKÓGABYGGÐ
Aðalskipulag 2015 - 2027
Fell - Engjaholt
Landeign L177478
Breyting á landnotkun

Lýsing á skipulagsverkefni
skv. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

23. apríl 2024

Pétur H. Jónsson skipulagsfr. arkitekt f.a.í.
Hamrahlíð 23, 101 Reykjavík
Sími: 562-4140 Netfang: ima@simnet.is

Efnisyfirlit

1. Inngangur.....	3
2. Skipulagslýsing.....	3
3. Markmið.....	3
4. Forsendur.....	3
5. Skipulagssvæðið og staðhættir.....	4
6. Aðalskipulagsbreyting.....	5
7 . Deiliskipulag.....	5
8. Fráveitu-, úrgangs- og vatnsveitumál.....	5
9. Verslun og þjónusta í Aðalskipulagi Bláskógabyggð 2015 - 2027.....	6
10. Umhverfi og yfirbragð byggðar.....	7
11. Fornleifar.....	8
13. Áhrifamat.....	8
14. Umsagnaraðilar.....	9
16. Skipulagsferli og tímaáætlun.....	9

1. Inngangur

Land það sem aðalskipulagsbreyting þessi nær yfir heitir á vef Mannvirkjastofnunar, Landeign L177478 og er staðsett við gatnamót Biskupstungnabrautar (nr. 35) og Bræðratunguvegar (nr. 359).

Allt landið skráð 16.3 ha að stærð, en er skipt upp í tvo hluta, þar sem um 5 ha lands eru ofan Biskupstungnabrautar og 11.3 ha neðan Biskupstungnabrautar. Landið var upphaflega hluti í jörðinni Fell í Biskupstungum í Bláskógabyggð.

Samkvæmt núverandi staðfestu Aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015 - 2027, er svæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Er það ósk landeigenda, að þeim 11.3 ha lands sem eru neðan Biskupstungnabrautar verði breytt í verslunar- og þjónustusvæði.

Gert er ráð fyrir að vinna deiliskipulag fyrir svæðið samhliða aðalskipulagsbreytingunni.

2. Skipulagslýsing

Skipulagslýsing er ætluð til 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. Lýsing þessi er gerð skv. 1. mgr. 30. gr. Skipulagslaga nr. 123/ 2010 sem er eftirfarandi:

30. gr. Gerð aðalskipulags, kynning og samráð.

„Þegar vinna við gerð aðalskipulagstillögu hefst skal sveitarstjórn taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem fram kemur hvaða áherslur sveitarstjórn hafi við aðalskipulagsgerðina og upplýsingar um forsendur og fyrirbyggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli, svo sem um kynningu og samráð við skipulagsgerðina gagnvart íbúum sveitarfélagsins og öðrum hagsmunaaðilum. Leita skal umsagnar um hana hjá Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum og kynna hana fyrir almenningi.

Í skipulagsreglugerð er kveðið nánar á um lýsingu aðalskipulagsverkefnis og kynningu hennar“.

3. Markmið

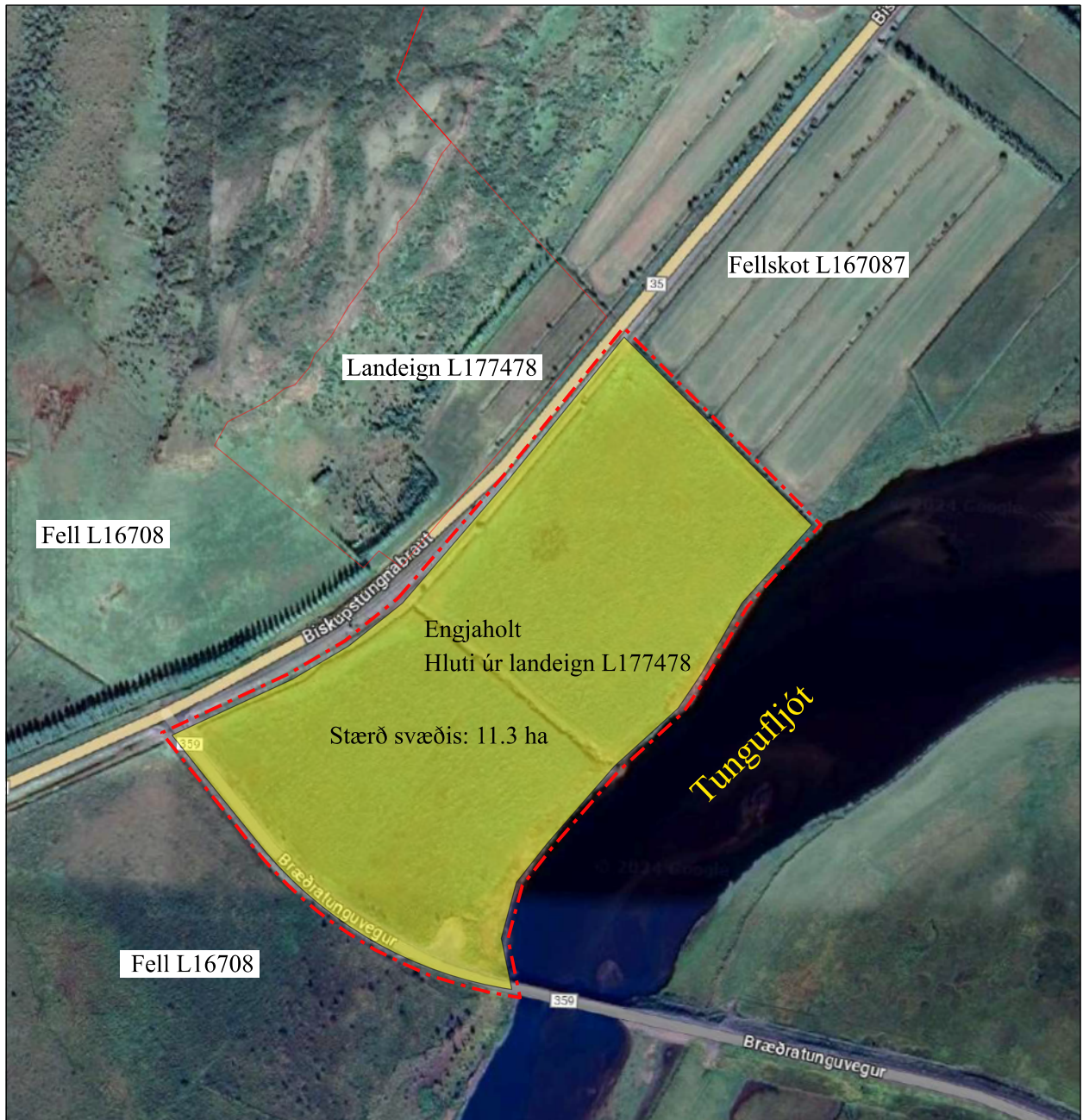
Markmiðið er að fjölga nýjum atvinnutækifærum á sviði verslunar- og þjónustu í sveitarfélaginu og þar með nýta betur þá þjónustu og innviði sem fyrir eru s.s. vegakerfi og veitur.

4. Forsendur

Land þetta liggur vel við samgöngum og eru margir af helstu ferðamannastöðum landsins í nágrenninu s.s. Gullfoss, Geysir, Þingvellir og Skálholt. Einnig er á svæðinu í boði fjölbreytt afþreying er fyrir ferðamenn s.s. golfvelli, sundlaugar, göngu- og reiðleiðir, flúðasiglingar o.fl.

Þetta hefur gert það að verkum að mikil eftirspurn er eftir gistimöguleikum á svæðinu og hafa landeigendur nú hug á, að koma til móts við þá eftirspurn, með uppbyggingu ferðaþjónustu m.a. auknum fjölbreytileika á gistimöguleikum.

Þéttbýliskjarninn Reykholt er í um 2 km fjarlægð, þar sem er m.a. stjórnsýsla sveitarfélagsins skóli, leikskóli, sundlaug o.fl.

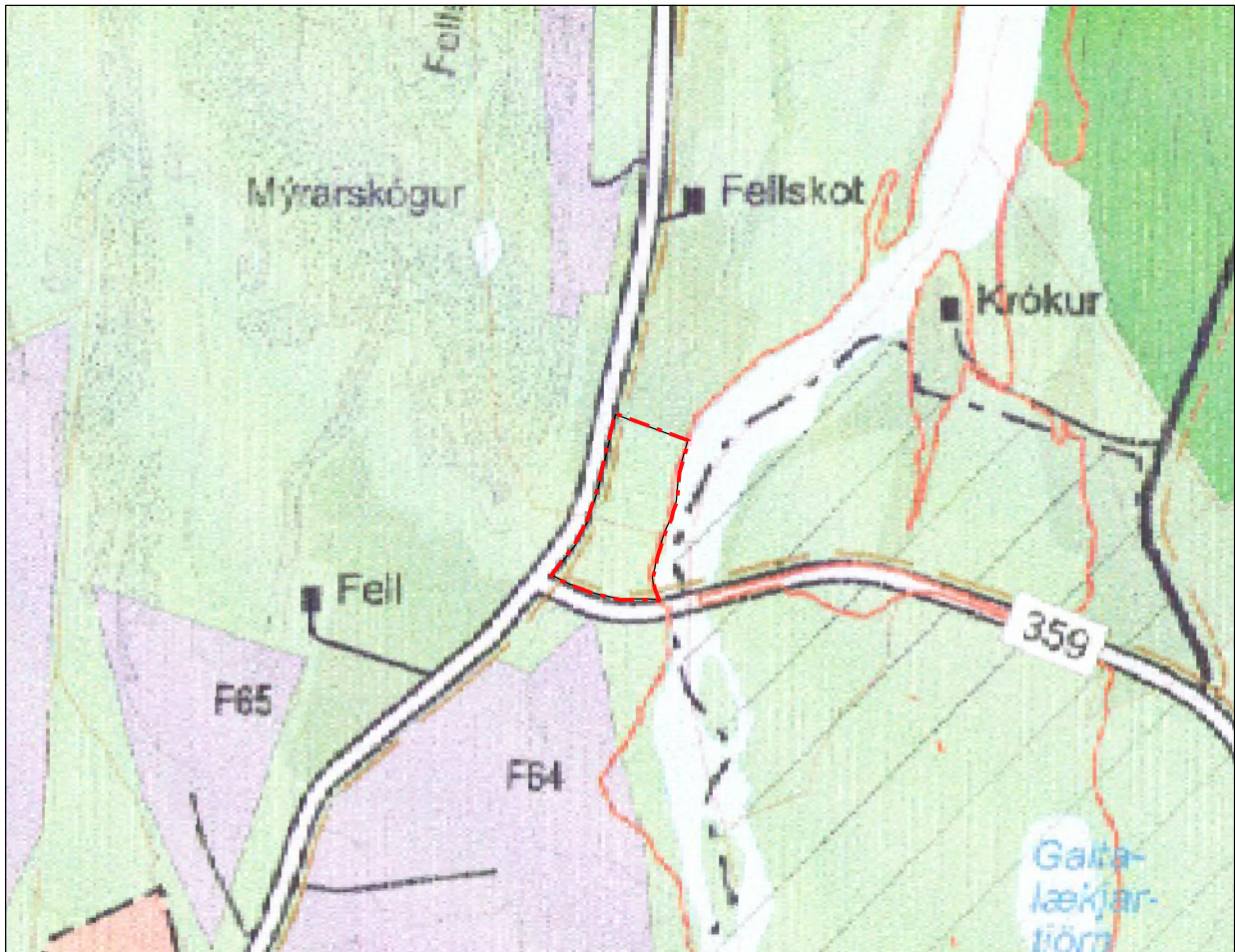


Skipulagssvæðið er skyggt með gulri þekju.

5. Skipulagssvæðið og staðhættir

Skipulagssvæðið er sem fyrr segir um 11.3 ha að stærð og afmarkast af jörðinni Fell(L16708) og Biskupstungnabraut (nr. 35) að norðvestan, Fellskoti (L167087) að norðaustan, Tungufljóti að suðaustan og Bræðratunguvegi (nr. 359) að suðvestan.

Landið er flatlendur, framræstur mói og er í um 70 m hæð yfir sjávarmáli



Hluti úr Aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027

6. Aðalskipulagsbreyting

Hér er um að ræða 11,3 ha úr lóðinni ((Landeign L177478) Engjaholt, sem ætlunin er að breyta úr landbúnaðarsvæði í verslun- og þjónustu.

Gerðar verða breytingar í greinargerð aðalskipulagsins til samræmis.

Á landinu sem aðalskipulagsbreyting þessi nær yfir er gert ráð fyrir hóteli og þjónustuhúsi á 3-4 hæðum í þremur samtengdum byggingum, ásamt þjónustubyggingum með veitingarekstri og búningaðstöðu fyrir baðlaugar. Heildarbyggingamagn að hámarki 8.500 fm.

Ennfremur er á landinu gert ráð fyrir um 100 litlum gistihúsum til útleigu að stærðinni 25 fm - 40 fm.

Heildarbyggingamagn lítilla gistihúsa til útleigu verður að hámarki 3.500 fm.

Í tengslum við útleiguhúsin er gert ráð fyrir 2.000 fm verslunar- og þjónustuhúsi.

7. Deiliskipulag

Fyrirhugað deiliskipulag sem ráðgert er að vinna samhliða aðalskipulagsbreytingunni verður unnið í samræmi við staðfest, breytt Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015 - 2027 m.s.br.

8. Fráveitu-, úrgangs- og vatnsveitumál

Gerð verður grein fyrir fráveitu-, úrgangs- og vatnsveitumálum í deiliskipulagi.

9. Verslun og þjónusta í Aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027

Í fyrirhugaðri aðalskipulagsbreytingu og deiliskipulagi verður gert ráð fyrir að um 11.,3 ha lands verði ætlað fyrir verslun og þjónustu og er þá fyrst og fremst starfsemi sem tengist ferðaþjónustu.

Í kafla 2.4.3. Verslun og þjónusta, bls. 19, í greinargerð Aðalskipulags Bláskógabyggðar 2015-2027 er fjallað um markmið og leiðir, varðandi verslun og þjónustu í sveitarfélaginu sem eru eftirfarandi:

Markmið:

- o Stuðlað verði að nýjum atvinnutækifærum á sviði verslunar- og þjónustu.
- o Þjónusta við ferðamenn verði eflað og afþreyingarmöguleikum fjölgað til að fjölga atvinnutækifærum og renna styrkari stöðum undir byggð.
- o Við skipulag þjónustusvæða verði hugað að öryggi gesta ásamt greiðum samgöngumum 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.
- o Sveitarstjórn áskilur sér rétt til að fella út svæði þar sem engin uppbygging hefur átt sér stað, við næstu endurskoðun aðalskipulags.

Niðurstaða umhverfismats áætlana

Líkleg áhrif af nýjum verslunar- og þjónustu svæðum voru metin í umhverfisskýrslu aðalskipulagsins (kafla 4.2.4) skv. lögum um umhverfismat áætlana nr. 105/2006. Niðurstaða þess mats er eftirfarandi:

Frekari uppbygging ferðaþjónustu og fjölgun ferðamanna hafa jákvæð áhrif á samfélagið með fleiri atvinnutækifærum og betri efnahag. Uppbygging getur þó haft neikvæð áhrif t.d. á víðerni, verndarsvæði og gróður. Þá þarf að gæta þess að mannvirki falli vel að landslagi og hafi ekki neikvæð áhrif á ásynd svæða. Fjölgun ferðamanna kann að valda neikvæðum áhrifum ef viðunandi aðstaða á ferðamannastöðum er ekki fyrir hendi. Því er ákveðin þörf á uppbyggingu mannvirkja. Einnig þarf að huga að stígagerð og upplýsingagjöf.

10. Umhverfi og yfirbragð byggðar

Umfjöllun um umhverfi og yfirbragð byggðar, markmið og leiðir í landskipulagsstefnu skulu vera höfð að leiðarljósi við deiliskipulagsgerð á svæðinu:

Samkvæmt landskipulagsstefnu ber sveitarfélögum að marka stefnu um gæði og yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýli. Þar segir ennfremur að ákvarðanir um staðsetningu og hönnun mannvirkja skuli taka mið af byggingarhefðum, landslagi og staðhátum. Gæta skuli að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og að byggð skerði ekki að óþörfu gott landbúnaðarland eða svæði sem eru mikilvæg vegna náttúrufars. Það er einnig vilji sveitarfélagsins að umgengni sé hvarvetna til fyrirmyndar.

Markmið:

- o Öll mannvirki skulu falla sem best að náttúrulegu umhverfi á hverjum stað og gæta skal samræmis við nálægar byggingar.
- o Mannvirki skulu ekki valda skaða á náttúru- eða menningarminjum.
- o Umgengni verði til fyrirmyndar.
- o Útilýsing skal vera þannig að ekki verði um óþarfa ljósmengun að ræða né valdi hún nágrönnum ónæði.
- o Landnotkun stuðli að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu sérstæðrar náttúru og menningar og sögu sem felst m.a. í byggingararfi og landslagi.

Leiðir:

- o Byggingum verði vel viðhaldið og ónýtar byggingar rifnar og fjarlægðar. Þó skal gætt að varðveislugildi bygginga með tilliti til menningar- og sögulegs gildis þeirra.
- o Íbúar verði hvattir til snyrtilegrar umgengni.
- o Reglulega verði staðið fyrir hreinsunarátaki í sveitarfélaginu.
- o Forðast skal óþarfa lýsingu, ljósinu skal beint niður, eða það skermað af og haft í huga að ljós valdi nágrönnum sem minnstum óþægindum.

Í byggingareglugerð nr. 112/2012 eru m.a. sett fram markmið fyrir verndun náttúrufars og eins fyrir birtu og lýsingu. Í gr. 15.1.1 segir: „*við hönnun og gerð mannvirkja ber ávallt að taka tillit til umhverfis og náttúrufars. Leitast skal við, eftir því sem aðstæður leyfa, að láta mannvirki falla sem eðlilegast að umhverfinu og hafa sem minnst truflandi áhrif á náttúrufar og gerð landslags í næsta nágrenni*”.

Í gr. 10.4.1. segir: „*Mannvirki skulu þannig hönnuð og byggð að öll birtuskilyrði og ljósmagn sé í fullu samræmi við þá starfsemi sem fer fram við eða innan mannvirkisins, án þess að óeðlilegur truflandi hiti eða óeðlileg glýjumyndun verði vegna lýsingar. Við mat á eðlilegum birtuskilyrðum ber að taka tillit til þarfa allra aldurshópa*”.

Í grein 10.4.2. segir ennfremur að „*við hönnun á útilýsingu skal þess gætt að ekki verði um óþarfa ljósmengun að ræða frá flóðlýsingu mannvirkja. Tryggja skal að útilýsingu sé beint að viðeigandi svæði og nota skal vel skermaða lampa sem varpa ljósinu niður og valda síður glýju og næturþjarm*”.

11. Fornleifar

Ekki liggur fyrir fornleifaskráning fyrir svæðið og ekki eru fornminjar á svæðinu svo vitað sé.

Í 21. gr. laga um menningarminjar (Nr. 80/2012) stendur m.a.: Fornleifum, sbr. 3. mgr. 3. gr.

„jafnt þeim sem eru friðlýstar sem þjóðminjar og þeim sem njóta friðunar í krafti aldurs, má enginn, hvorki landeigandi, ábúandi, framkvæmdaaðili né nokkur annar, spilla, granda eða breyta, hylja, laga, aflaga eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands“.

Og á 2. mgr. 24. gr. sömu laga sem hljóðar svo:

„Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifa-laust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands“.

12. Áhrifamat

Svæðið er ekki á verndarsvæði. Uppbygging mannvirkja á svæðinu mun, hafa einhver neikvæð áhrif á ásýnd og landslag. Dregið er úr neikvæðum áhrifum eins og hægt er, með því að setja í skilmála, að mannvirki skuli falla að svipmóti lands og skal lita- og efnisval miða við náttúrulega liti í umhverfinu. Áform þessi er talin hafa jákvæð áhrif á samfélag þar sem hún mun styrkja byggð, skapar atvinnutækifæri og auka fjölbreytni í atvinnulífi sveitarfélagsins.

Allar framkvæmdir innan skipulagssvæðisins skulu miða að því að svæðið og lífríki þess hljóti ekki skaða af. Taka skal sérstaklega tillit til fuglalífs, þannig að framkvæmdir verði að mestu utan varptíma.

Ýrstru umhverfissjónarmiðum skal fylgt á svæðinu og skulu vatnsveitu-, fráveitu- og úrgangsmál vera í samræmi við lög og reglugerðir.

Aðalskipulagsbreyting þessi og gerð deiliskipulags fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Meta skal líkleg áhrif að fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einstaka þætti áætlunarinnar sjálfrar, eftir því sem við á, skv. gr. 5.4. í Skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Matinu er ætlað að upplýsa um möguleg áhrif af stefnu skipulagsins og finna leiðir til að draga úr mögulegum neikvæðum umhverfisáhrifum.

Einnig fellur framkvæmdin undir lið 12.04 í 1. viðauka laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021 og er tilkynningarskyld til Skipulagsstofnunar til ákvörðunar um hvort skuli háð umhverfismati.

13. Umsagnaraðilar

Skipulagsstofnun
Minjastofnun Íslands
Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
Vegagerðin
Brunavarnir Suðurlands

14. Skipulagsferli og tímaáætlun

1. Lýsing á fyrirhugaðri aðalskipulagsbreytingu kynnt fyrir skipulagsnefnd Uppsveita Árnessýslu og sveitarstjórn Bláskógabyggðar.
Áætlaður tími: apríl/maí 2024
2. Sveitarstjórn sendir lýsingu á verkefninu, sbr. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, til umsagnar Skipulagsstofnunar, umsagnaraðila, hagaðila og kynnir hana fyrir almenningi.
Áætlaður tími: maí/júní 2024
3. Tillaga að breytingu á aðalskipulagi. tekin til umfjöllunar og afgreiðslu í skipulagsnefndar og sveitarstjórn Bláskógabyggðar.
Áætlaður tími: júní/júlí 2024
4. Sveitarstjórn auglýsir tillöguna í héraðsblaði, blaði sem gefið er út á landsvísu, í Lögbirtingablaðinu og á heimasíðu Skipulagsfulltrúa og sveitarfélags. Frestur til athugasemda er sex vikur frá birtingu auglýsingar.
Áætlaður tími: júlí/september 2024
5. Að loknum kynningartíma fer sveitarstjórn yfir innkomnar athugasemdir. Ef einhverjar eru þeim svarað. Sveitarstjórn samþykkir eða samþykkir ekki tillöguna í ljósi innsendra umsagna og athugasemda.
Áætlaður tími: september/október 2024
6. Ef sveitarstjórn samþykkir tillöguna sendir hún hana til Skipulagsstofnunar til athugunar ásamt umsögnum og athugasemdum til endanlegrar afgreiðslu.
Áætlaður tími: október/nóvember 2024
7. Tillagan auglýst í B-deild Stjórnartíðinda.
Áætlaður tími: desember 2024