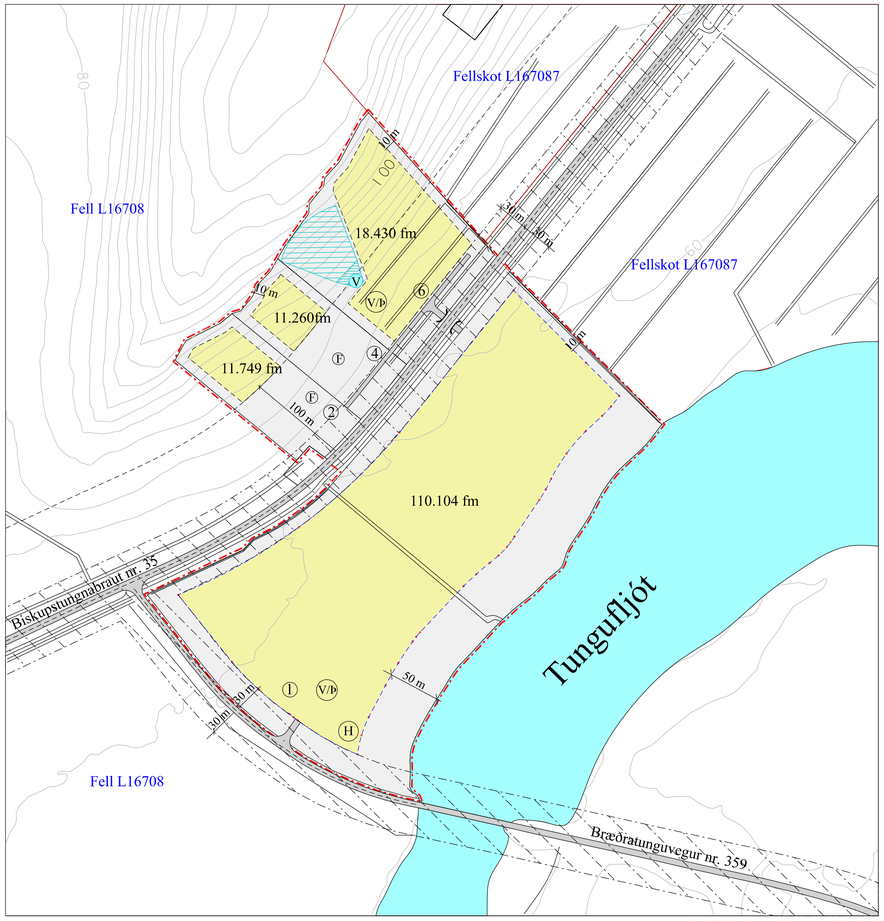
BLÁSKÓGABYGGÐ
Engjaholt L177478

Deiliskipulag
23. ágúst 2024, endursk: 14. febrúar og 2. maí 2025



Deiliskipulag mkv. 1 : 3.000 (A1)

Skýringar:

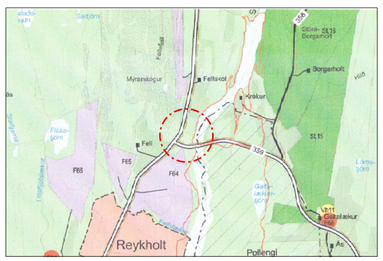
- Mörk deiliskipulags
- Fristundabyggð
- Verslunar- og þjónustulóðir
- Flatarmál lóðar í fm
- Byggingareitir
- Númer lóðar
- Stofnvegir
- Undirgöng
- Veghelgunarsvæði
- Aðrir vegir
- Vatnsverndarsvæði, brunnsvæði
- Vatnsverndarsvæði, Grannsvæði
- Vatnsverndarsvæði, Fjarsvæði
- Hreinsivirki

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð skv. 41 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn þann_____20

_____

Tillagan var auglýst frá_____20 með athugasemdafresti til_____20

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann_____20



Hluti úr Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027 m.s.br.

SKILMÁLAR:

1.gr. Deiliskipulag þetta nær yfir land Fells - Engjaholt L177478, sem er um 16.3 ha að stærð. Samkvæmt fyrirliggjandi aðalskipulagsbreytingu á Aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015 -2027, dagsett 23. ágúst 2024, Endursk; 14. febrúar og 2. maí 2025 eru um 13.9 ha svæðisins skilgreint sem verslun og þjónusta, merkt VÞ45 og um 2.4 ha sem frístundabyggð, merkt F110.

2.gr. Svæðið afmarkast af jörðinni Fell (L16708) að norð- og suðvestan, Fellskoti (L167087) að norðaustan, Tungufljóti að suðaustan og Bræðratunguvegi (nr. 359) að suðvestan. Biskupstungnabraut (nr. 35) liggur í gegnum svæðið. Á vef mannvirkjastofnunar er landið tvískipt, þar sem um 5 ha lands eru ofan Biskupstungnabrautar og 11.3 ha neðan Biskupstungnabrautar. Landið neðan Biskupstungnabrautar er um 11.3 ha að stærð er flatlendur, framræstur mói og hefur verið aðallega verið nýttur til hestabeitar. Fyrir ofan Biskupstungnabrautar eru um 5 ha lands, sem eru að hluta til gamalt tún og mói og þar ofar í landinu er nokkuð brött brekka sem hallar til suðausturs. Nokkur trjágróður er í brekkunni. Landið er í um 60 - 110 m hæð yfir sjávarmáli.

3.gr. Aðkoma inn á svæðin verða frá og Bræðratunguvegi (nr. 359). Á þessu stigi er liggur ekki fyrir hvernig aðkomu að lóðunum norðan Biskupstungnabrautar verður háttað og mun uppbygging á verslunar og þjónustulóðinni (lóð nr. 6), sem þar er fyrirhuguð, ekki hefjast fyrr en ljóst sé, hvernig aðkomumál verða leyst, þá e.t.v. með undirgöngum (sjá uppdrátt). Tengingar við þjóðveg munu verða gerðar samkvæmt öllum í veghönnunarreglum Vegagerðarinnar s.s bil milli tenginga, frágangur við vegamót o.fl og gerð í samráði við Vegagerðina. Móta skal tengingu við þjóðvegi, þannig að þær verði hornréttar á veg jafnháar í a.m.k. 20 m næst þjóðvegi. Samkvæmt Vegalögum nr. 80/2007 er veghelgunarsvæði stofnvega 30 m til hvorrar handar frá miðlínu stofnvega. Framkvæmdir innan veghelgunarsvæða eru háðar leyfi frá Vegagerðinni. Í vegakerfi svæðisins skal gera ráð fyrir aðkomu slökkviliðs og annarra viðbragðsaðila. Vegir skulu vera a.m.k. fjögurra metra breiðir og burðargeta vega að og innan svæðis skal vera a.m.k. 30 tonn.

4.gr. Í deiliskipulagi þessu er gert er ráð fyrir að landinu verði skipt upp í fjórar lóðir:

Lóð, merkt 1: Gert er ráð fyrir að lóðin sem er verslunar- og þjónustulóð verði 110.104 fm að stærð og á henni 72.347 fm byggingareitur. Á reitnum er gert ráð fyrir um 100 lítlum gistihúsum til útleigu að stærðinni 25 fm - 40 fm. Heildarbyggingamagn lítilla gistihúsa til útleigu verður að hámarki 3.500 fm og í þeim geta verið allt að 200 gestir. Í tengslum við útleiguhúsin er gert ráð fyrir verslunar- og þjónustuhúsum að hámarki 2.000 fm. Á reitnum er einnig gert ráð fyrir hóteli ásamt veitingarekstri og þjónustuhúsi.
Heildarbyggingamagn Hótels og byggingum því tengdu verði að hámarki 8.500 fm og geti hýst allt að 200 gesti. Heildarbyggingamagn á byggingareitnum er að hámarki 14.000 fm. Hámarkshæð gistihúsa skal ekki vera hærri en 5,5 m frá frágenginni gólfhæð botnplötu jarðhæðar. Hámarkshæð verslunar- og þjónustubygginga skal ekki vera hærri en 8 m frá frágenginni gólfhæð botnplötu jarðhæðar. Hámarkshæð hótels skal ekki vera hærra en 17 m frá frágenginni gólfhæð botnplötu jarðhæðar. Nýtingarhlutfall lóðarinnar má ekki vera hærra en 0.15. Framkvæmdir þessar falla undir lið 12.04 í l. viðauka laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021 og eru tilkynningarskyldar til Skipulagsstofnunar til ákvörðunar um hvort þær skuli háðar umhverfismati.

Lóðir, merktar 2 og 4: Gert er ráð fyrir að þessar lóðir séu frístundalóðir og eru þær 11.749 og 11.260 fm að stærð. Hámarkshæð húsa skal ekki vera hærri en 8 m frá frágenginni gólfhæð botnplötu jarðhæðar. Nýtingarhlutfall lóðanna má ekki vera hærra en 0.03.

Lóð, merkt 6: Gert er ráð fyrir að lóðin sem er verslunar- og þjónustulóð verði 26.243 fm að stærð og á henni 18.430 fm byggingareitur. Á reitnum er geta verið allt að 12 starfsmannabústaðir. Gert er ráð fyrir að húsin geti verið allt að 200 fm hvert. Heildarbyggingmagn á lóðinni má vera að hámarki 4.000 fm. Hámarkshæð húsa á lóðinni skal ekki vera hærra en 6 m frá frágenginni gólfhæðar botnplötu jarðhæðar. Nýtingarhlutfall lóðarinnar má ekki vera hærra en 0.16.
Rekstur starfsmannabústaða er skráningaskyld skv. tölulið 38 í viðauka með rg. nr. 830 7/2022 og samkvæmt lögum nr. 7 /1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir.

5.gr. Byggingarnefndarteikningum skulu fylgja dróg að heildarskipulagi lóða, með öllum þeim mannvirkjum sem fyrirhugaðar eru á lóðinni.

6.gr. Lögð skal áhersla á að öll hús og mannvirki fari vel í umhverfi. Húsin skulu vera í jarðarlitum og falla að svipmóti lands og skal lita- og efnisval miða við náttúrulega liti í umhverfinu. Huga skal að heildar yfirbragði byggðarinnar á svæðinu. Við gróðursetningu á svæðinu skal þess gætt að trjágróður komi ekki til með að byrgja útsýni frá nærliggjandi húsum.

7.gr. Leitast verður eftir að hafa í hávegum vistvæna hönnun að byggingar og innviðir þeirra hafi sem minnst umhverfisáhrif á líftíma sínum, séu heilsusamlegir fyrir notendur og að viðhaldsþörf verði sem minnst. Vistvæn hönnun leiðir til minni umhverfisáhrifa af byggingunni yfir vistferli hennar, allt frá vali á byggingarefnum, rekstri byggingarinnar til förgunar byggingarhluta eða allrar byggingarinnar. Vistvæn hönnun leiðir af sér betri innivist og hefur jákvæð áhrif á vellíðan notenda byggingarinnar. Ímynd gagnvart notendum byggingarinnar og hagsmunaaðilum verður betri.

8.gr. Gert er ráð fyrir að neysluvatn verði fengið frá vatnsveitu sveitarfélagsins. Í framtíðinni er reiknað með að borað verði eftir köldu vatni og er staðsetning borholu sýnd á uppdrætti. Varðandi heitt vatn, þá er fylgir réttur til að nýta 2 l/mín af heitu vatni frá Brúarveitu. Gert er ráð fyrir að borað verði eftir heitu vatni á svæðinu til notkunar innan svæðis, einungis til þess að mæta þeirri þörf sem er umfram þess réttar, sem til staðar er. Lögnum, þ.m.t. lögnum fyrir neysluvatn skal komið fyrir í og við vegi eða stiga að svo miklu leyti sem hægt er, svo sem minnst jarðrask hljótist af. Virkjanir og orkuveitur, þ.t. hitaveitur, frá 1 MW eru starfsleyfisskyld starfsemi skv. lögum nr. 7/ 1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir.

9.gr. Brunavarnir eru frá Brunavörnum Árnessýslu. Auðvelt er að komast að og frá svæðinu svo ekki er gert ráð fyrir sérstökum flóttaleiðum innan þess. Brunahönum verður komið fyrir á svæðinu ef þurfa þykir. Vegna gróðurelda er mikilvægt að við gróðursetningu á svæðinu sé gert ráð fyrir öryggissvæði allt að 1,5 m umhverfis hús, þar sem gróðri er haldið í lágmarki. Ef húsið stendur í brekku þarf öryggissvæðið að ná lengra niður brekkuna. Skulu brunavarnir gerðar í samráði við sérfræðinga. Ennfremur má finna leiðbeiningar á grodureldar.is

10.gr. Á svæðinu er gert ráð fyrir einu sameiginlegu hreinsivirki fyrir allar byggingar á svæðinu. Gert er ráð fyrir a.m.k. tveggja þrepa hreinsun og til að koma í veg fyrir að fráveita á svæðinu, mengi ekki vatnafar svæðisins mun skólpið verða geislað með útfjólubláum geislum til að fækka örverum í því. Hafi verður (skv. 15. gr. rgl. nr. 798/1999), samráð við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands, við val á fráveitulausnum, sem samþykkir og veitir leyfi fyrir búnaði sem notaður er við meðhöndlun og hreinsun á skólpi í dreifbýli. Skv. 15. gr. rgl. nr. 798/1999 um fráveitur og skólp samþykkir heilbrigðisnefnd nýjar og endurbættar fráveitur og veitir leyfi fyrir búnaði sem notaður er við meðhöndlun og hreinsun á skólpi í dreifbýli. Því skal hafa samráð við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands við val fráveitulausna þegar þar að kemur.

11.gr. Raflýsingu á svæðinu skal halda í lágmarki, en beina henni niður þar sem hún er.

12.gr. Losun sorps er samræmi við samþykktir sveitarfélagsins hverju sinni.

13.gr. Fyrir liggur fornleifaskráning í landi Fells í Bláskógabyggð vegna deiliskipulags, unnin af Margréti Hrönn Hallmundardóttur og Atla Rúnarsyni. NV-nr. 07-25. Náttúrustofa Vestfjarða, dagsett febrúar 2025. Samkvæmt henni fundust engar minjar og engar heimildir eru um minjar á svæðinu. Í ljósi þessara niðurstaðna þá gerir Minjastofnun Íslands (umsögn dagsett 5. febrúar 2025) ekki athugasemdir við deiliskipulagið.
Bent skal á 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar (Nr. 80/2012) sem hljóðar svo: *Ef vart verður við fornleifar við uppgröft á svæðinu skal skýra Minjavernd frá fundinum svo fljótt sem unnt er. 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 umsvifalaust 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.*

UMHVERFISSKÝRSLA:

Stærð svæðisins og starfsemi leiða til þess að aðalskipulagsbreytingin fellur undir 1. viðauka laga um mat á umhverfisáhrifum nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana. Í umhverfisskýrslu þessari eru helstu umhverfisþættir metnir út frá þeim viðmiðum sem helst eru talin skipta máli miðað við stefnu sveitarstjórnar, annarra yfirvalda og markmiða laga.

Í töflu 1 eru tekin saman þau umhverfisviðmið sem lögð verða til grundvallar umhverfismati. 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 stefnuskjölum og/eða alþjóðlegum skuldbindingum.

Umhverfisþættir, helstu spurningar og viðmið:

UMHVERFISÞÁTTUR	MATSSPURNINGAR	VIÐMIÐ
Land	Raktunarland/jarðvegur	Flokkun landbúnaðarlands Landskipulagsstefna 2024-2038, *C.8*
Gróður og dýralíf	Hefur skipulagið áhrif á gróður og dýralíf?	Lög um náttúruvernd nr. 60 / 2013 Lög um lax- og silungsveiði nr. 61 / 2006. Vistgerðaflokkar Náttúrufræðistofnunar, *A.4*
Ásýnd og landslag	Hefur skipulagið áhrif á ásýnd svæða? Byggðamynstur?	Lög um náttúruvernd nr. 60 / 2013 Landskipulagsstefna 2024-2038, *A.7, B.7*
Vatnafar/Vatnshlot	Hefur skipulagið áhrif á vatnshlot svæðisins?	Lög um stjórn vatnamála nr. 36/2011, *III kafli* Reglugerð nr. 535 / 2011 um flokkun vatnshlota, eiginleika þeirra, álagsgreiningu og vöktun. Landskipulagsstefna 2024-2038, *B.5, B.10, C.4*
Samfélag	Hefur skipulagið áhrif á atvinnu í sveitarfélaginu? Hefur skipulagið áhrif á notkun svæða til útvistar?	Velferð til framtíðar - Sjálfbær þróun í íslensku samfélagi. Stefna í aðalskipulagi, *kafli 1.1 Stefna aðalskipulags* Landskipulagsstefna 2024-2038, *A.2, B.2, B.4, C.6*
Minjar/Verndarsvæði	Hefur skipulagið áhrif á fornminjar? Hefur skipulagið áhrif á náttúruminjar eða verndarsvæði s.s. vatnsvernd?	Lög nr. 80 / 2012 um menningarminjar Fornleifaskráning Reglugerðar um neysluvatn nr. 536/2001 og Reglugerð gegn mengun vatns nr. 796/1999. Skipulagsreglugerð, nr. 90/2013 Stefna í aðalskipulagi, *kafli 2.8 Verndarsvæði og minjar* Landskipulagsstefna 2024-2038, *A.4*
Náttúruvá og öryggi	Er hætta á náttúruvá á svæðinu? Hefur skipulagið áhrif á tengingu við megin vegi út frá umferðaröryggi?	Saga svæðisins varðandi flóð og jarðskjálfta. Vegalög nr. 80/2007 Stefna í aðalskipulagi, *kaflar 2.6 Samgöngur og 2.9 Náttúruvá* Landskipulagsstefna 2024-2038, *E.6*

Tafla 1. Umhverfisviðmið sem hafðir verða til hliðsjónar við mat á hugsanlegum umhverfisáhrifum tillögunnar. Lýðirnir við Landskipulagsstefnu 2024-2038 eru í kaflanum, Skipulag í dreifðyli bls. 42 - 54.

Umhverfismat - aðferðir og stefna

Við greiningu á einkennum og vægi hugsanlegra umhverfisáhrifa er notast við þau hugtök sem skilgreind eru í leiðbeiningum Skipulagsstofnunar um flokkun umhverfisþátta, viðmið, einkenni og vægi áhrifa. Við matið verður notast við þá skilgreiningu á vægi áhrifa sem fram kemur í töflu hér að neðan. Hafa ber í huga nákvæmni áætlunarinnar þegar vægi áhrifa er metið.

Vægi áhrifa	Skýring	
Jákvæð	+	Jákvæð áhrif á umhverfisþátt
Óveruleg	0	Óveruleg áhrif á umhverfisþátt
Neikvæð	-	Neikvæð áhrif á umhverfisþátt
Áhrif óljós	?	Óljós áhrif á umhverfisþátt

Tafla 2. Skilgreining á vægi áhrifa við umhverfismat.

Umfjöllun um kosti og umhverfisþætti

Í umhverfismati áætlana ber að fjalla um svokallaðan núllkost og bera stefnu skipulagsins saman við hann, eftir því sem við á. Núll kostur felur í sér lýsingu á ástandi umhverfisins, eins og búast má við að það þróist ef ekki kemur til framfylgdar áætlunarinnar. Í einhverjum tilfellum getur samanburður við núll-kostinn falist í samanburði við framfylgd gildandi áætlunar. Bornir verða saman þeir valkostir sem fjallað er um hér að aftan og lagt mat á hvort áhrifin séu talin jákvæð, óveruleg, neikvæð eða óviss.

Umhverfisþættir:	Áhrif:
Land	0
Gróður og dýralíf	0
Ásýnd og landslag	0/-
Samfélag	+
Minjar/Verndarsvæði	0/-
Náttúruvá og öryggi	0

Tafla 3 Umhverfismat.

Land
Samkvæmt vistgerðarkorti sem er að finna á vef Náttúrufræðistofnunar Íslands, er um að ræða vistgerðina tún og akrar, landbúnaðarland. Ekki liggur fyrir flokkun á landbúnaðarlandi í Bláskógabyggð, en land þetta er flatlendur mói, sem hefur aðallega verið nýttur til hestabeitar. Norðan Biskupstungnabrautar eru tún og móar, en ofar í landinu eru einnig kjarr og melar. Áhrif á ræktunarland eru því metin *óveruleg.*

Gróður og dýralíf
Svæðið er óbyggt og munu því framkvæmdir á svæðinu, hafa einhver áhrif á gróður og dýralíf. Tekið skal sérstaklega tillit til fuglalífs, þannig að framkvæmdir verði að mestu utan varptíma. Einnig skal hafa skal í huga við framkvæmdir á svæðinu, að þær raski ekki fiskgengd, afkomu fiskistofna, aðstæður til veiða eða lífríki Tungufljóts. Allar framkvæmdir innan skipulagssvæðisins skulu miða að því að lífríki svæðisins hljóti sem minnstan skaða af, þannig að áhrif á náttúru og dýralíf verði *óveruleg.*

Ásýnd og landslag
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 deiliskipulagsskilmála, að mannvirki skuli falla að svipmóti lands og skal lita- og efnisval miða við náttúrulega liti í umhverfinu. Áhrif á ásýnd og landslag eru því *óveruleg.*

Vatnafar/vatnshlot
Gert er ráð fyrir að neysluvatn verði fengið frá vatnsveitu sveitarfélagsins. Í framtíðinni er reiknað með að borað verði eftir köldu vatni á svæðinu. Endanleg staðsetning borholu liggur ekki fyrir, en framkvæmdaaðili hyggst leita sérfræðiálits til þess að meta grunnstöðu og hvernig verður staðið að vatnstöku þannig að hún sé í samræmi við Vatnaáætlun. Líkleg staðsetning borholu, ásamt nær-, grann- og fjarsvæði vatnsverndar er þó sýnd á deiliskipulagsuppdrætti. Vöktunaráætlun verður gerð í samræmi við Vatnaáætlun og í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands. Áhrif á vatnafar/vatnshlot eru metin *óveruleg/óljós.*

Samfélag
Byggingaráform þessi er talin hafa jákvæð áhrif á samfélag þar sem hún mun styrkja byggð, skapa atvinnutækifæri og auka fjölbreytni í atvinnulífi sveitarfélagsins. Áhrif á samfélag eru því *jákvæð.*

Minjar/Verndarsvæði
Fyrir liggur fornleifaskráning í landi Fells í Bláskógabyggð vegna deiliskipulags, NV-nr. 07-25. Náttúrustofa Vestfjarða, dagsett febrúar 2025. Samkvæmt henni fundust engar minjar og engar heimildir eru um minjar á svæðinu. Áhrif á fornleifar eru því *óveruleg.*
Á svæðinu er ekki skilgreind nein vernd s.s. hverfisverndar eða vatnsvernd.

Náttúruvá og öryggi
Ekki er nein sérstök náttúruvá á svæðinu umfram það sem fjallað er um í kafla 2.9. Náttúruvá í aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027. Helsta náttúruváin eru jarðskjálftar og e.t.v. flóðahætta, þannig að huga skal að því að ekki sé byggt yfir þekktar jarðskjálftasprungur og að undirlagi bygginga og gólfkóta húsa verða hugsanlegrar flóðahættu í framtíðinni.
Aðkoma inn á svæðin verða frá Bræðratunguvegi (nr. 359). Tenging við þjóðveg munu verða gerðar samkvæmt öllum í veghönnunarreglum Vegagerðarinnar s.s bil milli tenginga, frágangur við vegamót o.fl og gerð í samráði við Vegagerðina.
Áhrif vegna náttúruvár og öryggi er því *óverulegt.*

Niðurstaða.
Samkvæmt umfjöllun kosti og umhverfisþætti má segja að áhrif tillögunnar sé að mestu óveruleg, enda sé í öllum þáttum framfylgt ýtrustu umhverfissjónarmiðum og eru í samræmi við lög og reglugerðir. Þess má geta að svæðið liggur nýög vel við samgöngum þar sem það er á horni tveggja fjölfarinna stofnbrauta sem eru Biskupstungnabraut nr. 35 og Bræðratunguvegur nr. 359. Að því leyti til má segja að landið sé ekki ósnortið. Þéttbýliskjarninn Reykholt er í næsta nágrenni ca. 2 km eða í um 20-30 mín göngufjarlægð, sem styrkir bæði byggðina í Reykholt og mun uppbygging ferðaþjónustu á þessum stað njóta góðs af nálægðinni við Reykholt. Munu íbúar Reykholts ekki verða fyrir önæði frá starfseminni og þá sérstaklega á meðan framkvæmdum stendur. Frá Reykholti með fram Biskupstungnabraut liggur reiðvegur. Í framtíðinni mætti hugsa sér að þar yrðu einnig útbúir hjóla- og/eða göngustígar. Sveitarstjórn leggur áherslu á að áfram verði byggð upp ferðaþjónusta í dreifbýli sveitarfélagsins, bæði til að bæta þjónustu við ferðamenn og auka tekjumöguleika íbúa.

JODA ARKITEKTAR
Fiskislóð 75 101 Reykjavík
Sími: 692-9883 jon@jda.is

Pétur H. Jónsson skipulagsfr. arkitekt f.a.i.
Hamrahlíð 23 105 Reykjavík
Sími: 562-4140 ima@simnet.is