



BLÁSKÓGABYGGÐ
Aðalskipulag 2015 - 2027
Skálabrekka í Þingvallasveit
Skálabrekka - Eystri og Skálabrekka - Miðhluti
Breyting á landnotkun

Greinargerð

18. júní 2021

 Skipulagsstofnun

Mótt.: - 6 okt. 2021
Málnr.



Pétur H. Jónsson skipulagsfr. arkitekt f.a.í.
Laugaveg 13, 101 Reykjavík
Sími: 562-4140 Netfang: ima@simnet.is

Skipulagsgögn:
Aðalskipulagsuppdráttur Mkv. 1 : 50.000
Greinargerð

Aðalskipulagsbreyting þessi, sem kynnt hefur verið samkvæmt
30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og auglýst samkvæmt 31. gr.
sömu laga var samþykkt í sveitarstjórn þann ...1.9..... 2021



Umhverfis- og tæknisvið
Uppsveita
Vignís Þór Tróbjartsson
Skipulagsfulltrúi

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun
þann...3. des... 2021

Asda K. K.



EFNISYFIRLIT

1. INNGANGUR.....	4
2. FORSENDUR.....	4
3. DEILISKIPULAG.....	4
4. STEFNA Í AÐALSKIPULAGI BLÁSKÓGABYGGÐAR 2015 - 2017.....	5
5. UMHVERFI OG YFIRBRAGÐ BYGGÐAR.....	6
6. SKIPULAGSSVÆÐIN OG STADHÆTTIR.....	7
7. AÐALSKIPULAGSBREYTING.....	8
8. FORNLEIFAR.....	9
9. VERNDARSVÆÐI.....	9
10. VATNSVEITU-, FRÁVEITU OG ÚRGANGSMÁL.....	10
11. ÁHRIFAMAT.....	11

1 INNGANGUR

Hér er um að ræða breytingu á legu frístundabyggðar á jörðinni Skálabrekku - Eystri og nýju 25 ha frístundasvæði á jörðinni Skálabrekka - Miðhluti:

Skálabrekka - Eystri landnr: 224848 verður til árið 2015 þegar jörðinni Skálabrekku er skipt í þrjá hluta. Heildarstærð Skálabrekku-Eystri er 250,8 ha. Í aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027 er um 41 ha jarðarinnar skilgreindur sem frístundabyggð. Hafa landeigendur nú hug á að óska eftir breytingu á aðalskipulagi sveitarfélagsins, þar sem svæði sem ætlað er undir frístundabyggð á jörðinni verði breytt, þannig að það verði eitt samfellt svæði sem liggja upp frá vatninu í átt að Þjóðvegi. Stærð frístundasvæðis á jörðinni verður óbreytt um 41 ha.

Skálabrekka - Miðhluti, landnr: 170163. Svæðið er í Aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015 - 2027 skilgreint sem landbúnaðarsvæði, en þykir ekki vel fallið til landbúnaðar, þar sem liggur bæði hátt og er illa farið sökum beitar og uppblásturs. Hafa því landeigendur nú hug á að óska eftir breytingu á aðalskipulagi sveitarfélagsins þar sem svæðinu yrði breytt úr landbúnaðarsvæði í svæði fyrir frístundabyggð.

2. FORSENDUR

Varðandi Skálabrekku - Eystri eru forsendur aðalskipulagsbreytingarinnar m.a. að nýta núverandi heimildir til uppbyggingar á skilgreindu frístundasvæði innan jarðarinnar Skálabrekku-Eystri og að myndað verði samfellt skipulagssvæði í samhengi við aðliggjandi frístundasvæði.

Varðandi Skálabrekku - Miðhluta er ástæðan fyrir aðalskipulagsbreytingu þessari og gerð deiliskipulags sú, að núverandi eigendur landsins vilja nýta landið með því að skilgreina lóðir í deiliskipulagi, og með því bregðast við mikilli eftirspurn eftir lóðum fyrir frístundabyggð í Þingvallasveit.

Þingvallasveit er vinsæll og eftirsóttur staður fyrir frístundabyggð og vilja land- og lóðareigendur dvelja þar í sínum frítíma og njóta staðarins og þess sem hann hefur upp á að bjóða. Jafnframt gefur uppbygging frístundabyggðar tækifæri til að bæta umgjörð í næsta nágrenni við Þjóðgarðinn. Auk þess hefur uppbygging frístundabyggðar mjög jákvæð áhrif á alla atvinnustarfsemi í sveitarfélaginu.

3. DEILISKIPULAG

Ekki liggur fyrir samþykkt deiliskipulag, en er ráðgert að vinna deiliskipulag fyrir bæði svæðin og auglýsa samhliða aðalskipulagsbreytingu þessari. Deiliskipulag verður unnið í samræmi við staðfest breytt aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027 m.s.br.

4. STEFNA Í AÐALSKIPULAGI BLÁSKÓGABYGGÐAR 2015 - 2027

Deiliskipulag sem ráðgert er að vinna samhliða aðalskipulagsbreytingunni verður unnið í samræmi við þau markmið og þær leiðir sem fjallað er um í kafla 2.3.2 Frístundabyggð bls. 9. í greinargerð Aðalskipulags Bláskógabyggðar 2015-2027 sem eru eftirfarandi:

Markmið:

- 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 heimilud 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.
- Unnin verður viðbragðsáætlun vegna gróður- og kjarrelda.
- Forðast skal að tré myndi skugga á lóðum nágretta eða byrgi fyrir útsýni þeirra.

Leiðir:

- o Frístundabyggð verði sem mest á samfelldum svæðum, þannig að vegir og veitur nýtist sem best.
- o Skipulag byggðar taki mið af því að halda opnum gömlum og hefðbundnum göngu- og reiðleiðum og almennum gönguleiðum milli aðliggjandi svæða.
- o Skipulag tryggi aðgengi að almennum og áhugaverðum útivistarsvæðum og náttúrufrýrbærum.
- o Á frístundasvæðum skulu lóðir að jafnaði vera á stærðarbilinu $\frac{1}{2}$ - 1 ha og nýtingarhlutfall skal ekki vera hærra en 0,03. Í ákveðnum tilfellum geta frístundalóðir þó verið minni og nýtingarhlutfall allt að 0,05.
- o Ný frístundasvæði verði ekki stærri en 25 ha innan hvernar jarðar. Nýir áfangar innan hvernar jarðar verða ekki teknir til skipulagsmeðferðar fyrir en minnst 2/3 hlutar fyrri áfanga hafa verið byggðir.
- o Við skipulag byggðar skal hugað að því að merkar jarðmyndanir og gróðursvæði verði fyrir sem minnstum áhrifum vegna framkvæmda.
- o Félagasamtökum er heimilt að leigja út orlofshús og starfrækja þjónustumiðstöðvar og/eða smáverslanir sem þjóna svæðinu.
- o Heimilt er að leigja út frístundahús í samræmi við reglugerð nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald.
- o Stefnt skal að því að eldri frístundasvæði verði deiliskipulögð.
- o Í deiliskipulagi frístundabyggðar skal gera grein fyrir vatnstökustöðum þar sem nálgast má slökkvivatn.
- o Við deiliskipulag frístundabyggðar skal gera grein fyrir mögulegum flóttaleiðum vegna gróður- og kjarrelda.
- o Landeigandi/félög sumarhúsaeigenda skal vinna viðbragðsáætlun fyrir núverandi frístundasvæði í samráði við Brunavarnir Árnæssýslu.
- o Stærð aukahúss/gestahúss getur verið allt að 40 m² og geymslu allt að 15 m². Þessar byggingar teljast með í heildar byggingarmagni lóðar.
- o Sveitarstjórn áskilur sér rétt til að fella út svæði þar sem engin uppbygging hefur átt sér stað, við næstu endurskoðun aðalskipulags.

5. UMHVERFI OG YFIRBRAGÐ BYGGÐAR

Umfjöllun um umhverfi og yfirbragð byggðar, markmið og leiðir í kafla 2.1 bls. 6 og 7 í aðalskipulagi sveitarfélagsins munu verða 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 enn fremur að ákvarðanir um staðsetningu og hönnun mannvirkja skuli taka mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. 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.

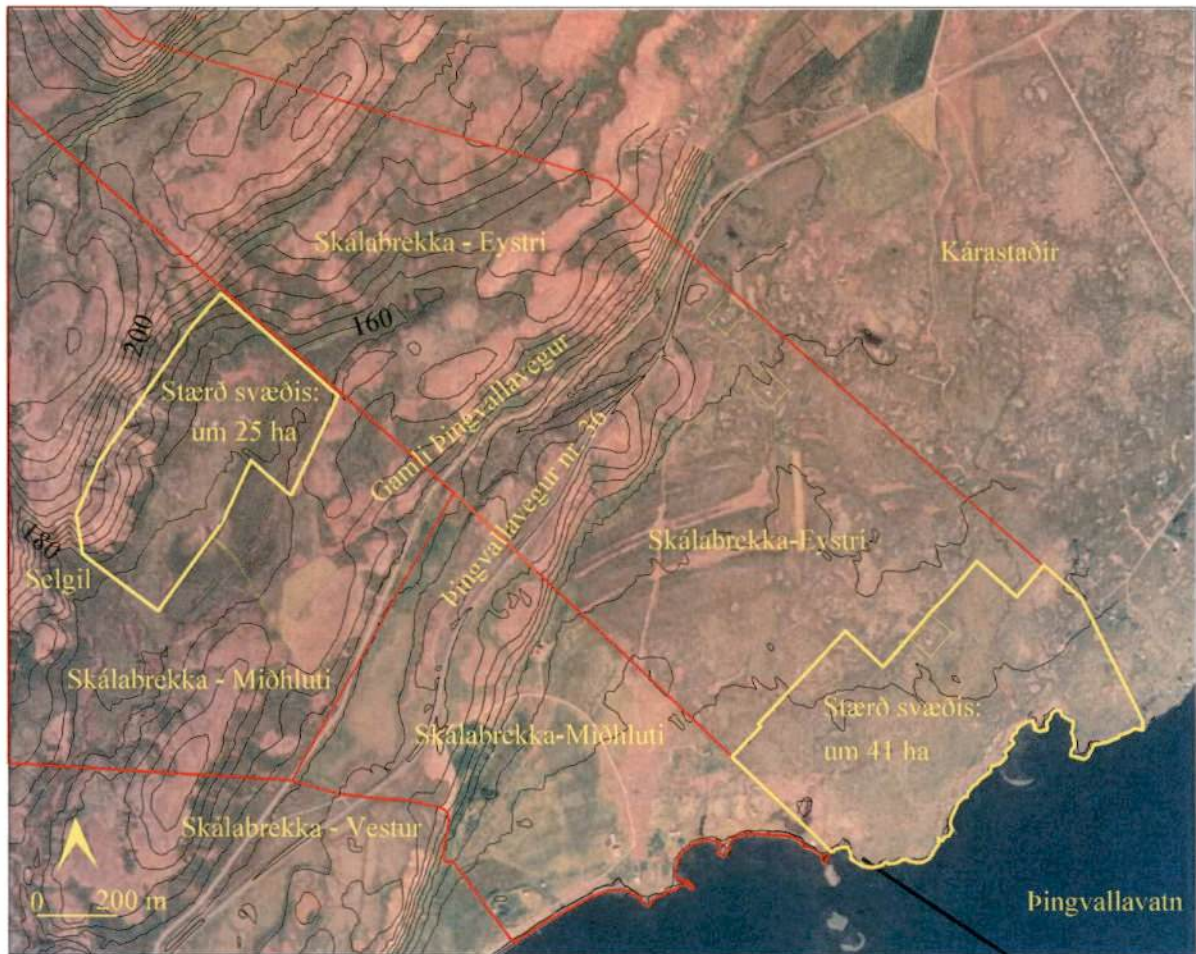
Leiðir:

- 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 þarfá allra aldurshópa*”.

Í grein 10.4.2. segir ennfremur: „*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 næturbjarm*”.



Skipulagssvæðin eru sýnd með gulri línu.

6. SKIPULAGSSVÆÐIN OG STADHÆTTIR

Hér er um að ræða tvö svæði. Annars vegar um 41 ha svæði í landi Skálabrekku - Eystri og 25 ha svæði á jörðinni Skálabrekka - Miðhluti:

Svæðið á jörðinni Skálabrekku - Eystri sem fristundabyggðin nær yfir er um 41 ha að stærð og er á suðaustur hluta jarðarinnar Skálabrekku - Eystri í Þingvallasveit. Mörk svæðisins afmarkast af Skálabrekku-Miðhluta að suðvestan, Skálabrekku - Eystri að norðvestan, Kárastöðum að austan og Þingvallavatni að suðaustan. Landið er í um 100 m hæð yfir sjávarmáli og er að mestu flatlent mólendi og mýri. Ríkjandi plöntur á svæðinu eru kjarr, lyng og ýmsar víðitegundir. Austan til eru klappir og sprungur. Bátaskýli er við vatnið sem er 39 fm að stærð, byggt 1985.

Svæðið á jörðinni Skálabrekka - Miðhluti sem skipulagið nær yfir er um 25 ha að stærð og er miðsvæðis á jörðinni, um 300 m fyrir norður af gamla Þingvallaveginum. Skálabrekka - Eystri liggur að landinu að norðaustanverðu. Landið er í um 160 m hæð yfir sjávarmáli og hallar til suðausturs. Landið er að mestu mólendi og framræst mýri. Uppblástur á svæðinu er nokkur og blásin moldarbörð víða. Ríkjandi plöntur á svæðinu eru kjarr, lyng og ýmsar víðitegundir.

7. AÐALSKIPULAGSBREYTING

Í aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027 er um 41 ha Skálabrekku-Eystri skilgreindur sem frístunda- byggð. Svæði sem er hluti úr svæði sem merkt F10 í aðalskipulaginu, þar sem um er að ræða um 8 ha svæði sunnan Þingvallavegar og um 23 ha svæði við Þingvallavatn syðst jörðinni. Í aðalskipulagsbreytingu þessari er gert ráð fyrir að svæðið sem merkt er F10 breytist, þannig að það myndað verði samfellt skipulagssvæði í samhengi við aðliggjandi frístundasvæði. Um 9 ha úr frístundasvæði merkt F11, færast yfir í svæði merkt F10. Hér er því ekki um stækkun á frístundasvæði á jörðinni að ræða heldur er verið að aðlaga frístundasvæðin betur að aðstæðum á svæðinu. Tafla á bls. 11 í greinargerð Aðalskipulags Bláskógabyggðar 2015-2027 breytist.

Liður F10 sem er í núverandi aðalskipulagi:

Frístundabyggð			
Nr.	Heiti svæðis	Lýsing	Jörð
F10	Skálabrekka og Heiðabær	Hluti svæðisins er deiliskipulagður, þar er gert ráð fyrir 21 lóð. 35 lóðir byggðar. Stærð svæðisins er um 125 ha.	Skálabrekka Heiðabær

Verður eftir breytingu:

Frístundabyggð			
Nr.	Heiti svæðis	Lýsing	Jörð
F10	Skálabrekka og Heiðabær	Hluti svæðisins er deiliskipulagður, þar er gert ráð fyrir 21 lóð. 35 lóðir byggðar. Stærð svæðisins er um 134 ha.	Skálabrekka Heiðabær

Svæðið F11 sem er í núverandi aðalskipulagi um 10 ha og 2 lóðir byggðar breytist í F11a og F11b og gert ráð fyrir að á hvoru þeirra sé ein hálf hektara lóð og eru þær báðar byggðar.

Tafla á bls. 11 í greinargerð aðalskipulags Bláskógabyggðar 2015-2027 breytist:

Liður F11 sem er í núverandi aðalskipulagi:

Frístundabyggð			
Nr.	Heiti svæðis	Lýsing	Jörð
F11	Skálabrekka	Ekkert deiliskipulag er í gildi. 2 lóðir byggðar. Stærð svæðisins er um 10 ha.	Skálabrekka

Verður eftir breytingu:

Frístundabyggð			
Nr.	Heiti svæðis	Lýsing	Jörð
F11a	Skálabrekka- Eystri	Ekkert deiliskipulag er í gildi. Ein lóð byggð. Stærð svæðis er hálfur hektari.	Skálabrekka- Eystri
F11b	Skálabrekka- Eystri	Ekkert deiliskipulag er í gildi. Ein lóð byggð. Stærð svæðis er hálfur hektari.	Skálabrekka- Eystri

Flugbraut/lendingarstaður merktur FV2 fellur út af uppdrátti og í töflu í kafla 2.6.5 Flugvellir á bls. 48 í greinargerð Aðalskipulags Bláskógabyggðar 2016-2027.

Gert er ráð fyrir að aðkoma að frístundabyggðinni í Skálabrekku - Eystri verði eftir nýjum vegi frá Þingvallavegi. Gert verður nánari grein fyrir aðkomunni í deiliskipulagi.

Í fyrirhugaðri aðalskipulagsbreytingu er einnig gert ráð fyrir að 25 ha lands á Skálabrekku - Miðhluta verði breytt úr landbúnaðarsvæði í frísundabyggð. Eftirfarandi liður bætist í töflu á bls 11 í greinargerð Aðalskipulags Bláskógabyggðar 2015-2027:

Frístundabyggð			
Nr.	Heiti svæðis	Lýsing	Jörð
F10b	Skálabrekka-Miðhluti	Ekkert deiliskipulag er í gildi. Stærð svæðisins er um 25 ha.	Skálabrekka-Miðhluti

Gert er ráð fyrir aðkoma að frístundabyggðinni á Skálabrekku - Miðhluta verði frá gamla Þingvallaveginum.

Fyrirhugað deiliskipulag fyrir Skálabrekku - Eystri og Skálabrekku - Miðhluta sem gert er ráð fyrir að vinna samhliða aðalskipulagsbreytingunni verður í samræmi við staðfest breytt Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015 - 2027 m.s.br.

8. FORNLEIFAR

Fyrir liggur fornleifaskráning vegna deiliskipulags í landi Skálabrekku - Eystri frá ANTIKVA EHF (2020) unnin af Rúnu Knútsdóttur Tetzshner og Ragnheiði Traustadóttur. Í henni eru skráðar nokkrar fornleifar. Fornleifarnar verða færðar inn á deiliskipulagsupprátt og verður tekið tillit til þeirra við skipulagsgerðina.

Fornleifaskráning fyrir Skálabrekku - Miðhluta liggur ekki fyrir. 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 vettvangskonun umsvifa-laust svo skera megj úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megj fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands“.

9. VERNDARSVÆÐI

Í Aðalskipulagi Þingvallasveitar 2015 - 2027 eru svæðin innan hverfisverndarsvæðisins HV1, Seláss, Stóra-skyggis, Skálabrekku og Heiðabæjar, sem er svæðið sunnan Þingvallabjórðgarðs og vestan Þingvallavatns. Svæðið tekur til hlíða og fjallendis sem mynda umgjörð um þjóðgarðinn og vatnið að vestan. Áhersla er á verndun náttúrulegrar ásýndar svæðisins og að lágmarka áhrif byggðar og mannvirkja og skulu því mannvirki falla að svipmóti lands og skal lita- og efnisval miða við náttúrulega liti í umhverfinu.

Í kaflanum um hverfisvernd nr. 2.3.8 bls 57 í aðalskipulagi Bláskógabyggðar er fjallað um birkikjarr og birkiskóga, sem á við um margar jarðir víðsvegar í sveitarfélaginu, á eftirfarandi hátt: Samfelld svæði þar sem birkikjarr og/eða birkiskógur eru auðkennd á skipulagsupprætti. Svæðin eru afmörkuð skv. kortlagningu Skógræktarinnar. Heildarstærð birkikjarris og birkiskóga er um 10.000 ha. Einungis er heimilt að gróðursetja íslenskar trjátegundir í birkiskóga og birkikjarr.

Ennfremur falla svæðin undir vatnsvernd innan þjóðgarðsins Þingvalla og gilda þar ákvæði laga nr. 85/2005 um Þingvallavatn og vatnasviðs þess.

Við skipulagsvinnuna verður tekið tillit til ákvæða um sérstaka vernd tiltekinna vistkerfa, jarðminja o.fl. sem fjallað er um í 61. gr. laga um náttúruvernd nr. 60/2013.

Einnig verður höfð hliðsjón af lögum um þjóðgarðinn á Þingvöllum nr. 47/2004.

10. VATNSVEITU-, FRÁVEITU OG ÚRGANGSMÁL

Neysluvatn fyrir Skálabrekku - Eystri er fengið úr borholu á svæðinu og fyrir Skálabrekku - Miðhluta er fengið úr vatnsbóli Skálabrekku, merkt VB1 í aðalskipulagi sveitarfélagsins. Vatn skal leiða í samveitu (vatnsveitu) að lóðarmörkum. Fara skal að ákvæðum í neysluvatnsreglugerð nr. 536/2001. Lögnum, þ.m.t. lögnum fyrir neysluvatn skal komið fyrir í og við vegi eða stíga að svo miklu leyti sem hægt er, svo sem minnst jarðrask hafist af.

Á svæðinu er gert ráð fyrir rotþró á hverri lóð. Hér er um er að ræða nýjar sumarhúsaloðir, og má því reikna með að uppbygging fari mishratt af stað og fólk verði mislengi að byggja hús sín og því ekki grundvöllur til að tengjast einni sameiginlegri fráveitu (sbr. 13. og 16. grein reglugerðar nr. 798/1999 um fráveitur og skólp). Áhersla skal lögð á að rotþrær og siturlagnir skulu þannig staðsettar og frá gengnar að aðgengi að þeim til eftirlits, tæmingar og viðhalds sé auðvelt að teknu tilliti til aðstæðna að öðru leyti.

Frárennsli og fráveitur falla einnig undir 15. gr. reglugerðar 650/2006 um framkvæmd verndunar vatnasviðs og lífríkis Þingvallavatns sem er eftirfarandi: Við hreinsun skólps frá íbúðarhúsum, frístundahúsum og húsnæði tengd ferðaþjónustu skal beita ítarlegri hreinsun en tveggja þrepa hreinsun, sbr. reglugerð um fráveitur og skólp. Gæta skal þess að mengunarefni í skólpi sem Þingvallavatn er talið viðkvæmt fyrir séu hreinsuð ítarlega, svo sem köfnunarefni og saurmengun. Sækja skal um leyfi heilbrigðisnefndar Suðurlands fyrir losun skólps og fara skal eftir leiðbeiningum um frágang fráveitukerfa og fráveitutækni sem beita má á svæðinu sbr. 20. gr. reglugerðar þessarar. Um fráveitu frá starfsleyfis-skyldum atvinnurekstri fer samkvæmt starfsleyfi en þau skulu taka mið af vernd svæðisins. Þar sem fráveituvatni verður ekki veitt í almenna fráveitu skal afla fyrirmæla og leyfis heilbrigðisnefndar Suðurlands hverju sinni.

Losun sorps verður í samræmi við samþykktir sveitarfélagsins hverju sinni.

11. ÁHRIFAMAT

Skipulagsáform þessi eru ekki talin líkleg til að hafa veruleg umhverfisáhrif í för með sér, en þeir þættir sem líklegir eru til að verða fyrir umhverfisáhrifum af völdum áætlunarinnar eru , landslag (sjónræn áhrif), náttúra (gróður og dýralíf), samfélag (atvinnulíf).

Landslag, sjónræn áhrif:

Dregið er úr neikvæðum sjónrænum áhrifum eins og hægt er, með því að setja í skilmála deiliskipulags að mannvirki skuli falla að svipmóti lands og skal lita- og efnisval miða við náttúrulega liti í umhverfinu. Sérstaklega skal þess gætt að ásýnd svæðisins, séð langt að verði ekki neikvæð s.s. að húsin beri við himinn. Þá skal hugað sérstaklega að ásýnd svæðisins með tilliti til staðsetningar þess og því haldið snyrtilegu í hvívetna.

Náttúra, gróður og dýralíf:

Svæðið er nokkuð raskað og illa farið sökum uppblásturs og er að hluta framræst. Má ætla með uppbyggingu frístundabyggðar á svæðinu munu lóðaeigendur rækta landið upp og planta gróðri og þar með hefta frekari landeyðingu svæðinu. Í skilmála deiliskipulagsins verða sett þau skilyrði að einungis verði heimilt að planta plöntutegundum sem eru fyrir á svæðinu. Er það gert til að raska ríkjandi vistkerfi sem minnst s.s. dýralífi.

Samfélag, atvinnulíf:

Frístundabyggð þessi er talin hafa jákvæð áhrif á samfélag þar sem hún mun styrkja byggð, skapar atvinnutækifæri og auka fjölbreytni í atvinnulífi sveitarfélagsins.

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

Miðað við núll kost, þ.e.a.s að svæðið verði óbreytt, mun breytingin þegar á heildina er litið hafa jákvæð áhrif.