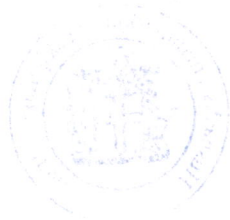




BLÁSKÓGABYGGÐ
Aðalskipulag 2015 - 2027
Fell
Landeign L177478
Breyting á landnotkun

Greinargerð

23. ágúst 2024
Endursk: 14. febrúar,
2. maí 2025 og
19. september 2025
23. janúar 2026



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

Skipulagsgögn:
Aðalskipulagsuppráttur, 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 ...04.02... 2026

Umhverfis- og tæknisvið
Túpsveita
Sveitarstjórnir
Skipulagsfulltrúi

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun
þann...02.06... 2026



Efnisyfirlit

1. Inngangur.....	4
2. Deiliskipulag.....	4
4. Forsendur.....	4
5. Skipulagssvæðið og staðhættir.....	5
6. Aðalskipulagsbreyting.....	6
7. Umhverfi og yfirbragð byggðar.....	10
8. Vatnsveitumál.....	11
9. Fornleifar.....	11
10. Umhverfisskýrsla.....	12
11. Umhverfispættir og áherslur.....	12
12. Umhverfismat - aðferðir og stefna.....	13
13. Umfjöllun um kosti og umhverfispætti.....	14
14. Niðurstaða.....	15
15. Tilkynningar- og starfsleyfiskylda.....	15
16. Málsmeðferð.....	16
17. Skipulagslýsing.....	16
18. Umsagnaaðilar.....	16
19. Skipulagsferli.....	16
20. Breytingar á auglýstri tillögu.....	17

1. Inngangur

Hér er um að ræða, um 16.3 ha lands, sem heitir á vef Mannvirkjastofnunar Landeign L177478. Landið var upphaflega hluti úr jörðinni Fell í Biskupstungum í Bláskógabyggð. Landið er staðsett við gatnamót Biskupstungnabrautar (nr. 35) og Bræðratunguvegar (nr. 359). Á vef mannvirkjastofnunar er landið tvískipt, þar sem um 5 ha lands eru ofan Biskupstungnabrautar og 11.3 ha neðan Biskupstungnabrautar.

Samkvæmt núverandi staðfestu Aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015 - 2027, er svæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði.

Er það ósk landeigenda að aðalskipulagi svæðisins verði breytt þannig, að landið neðan Biskupstungnabrautar og austurhluti svæðisins sem er ofan Biskupstungnabrautar verði verslunar og þjónustusvæði og að vesturhluti landsins sem er ofan Biskupstungnabrautar verði frístundabyggð.

2. Deiliskipulag

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

3. Markmið

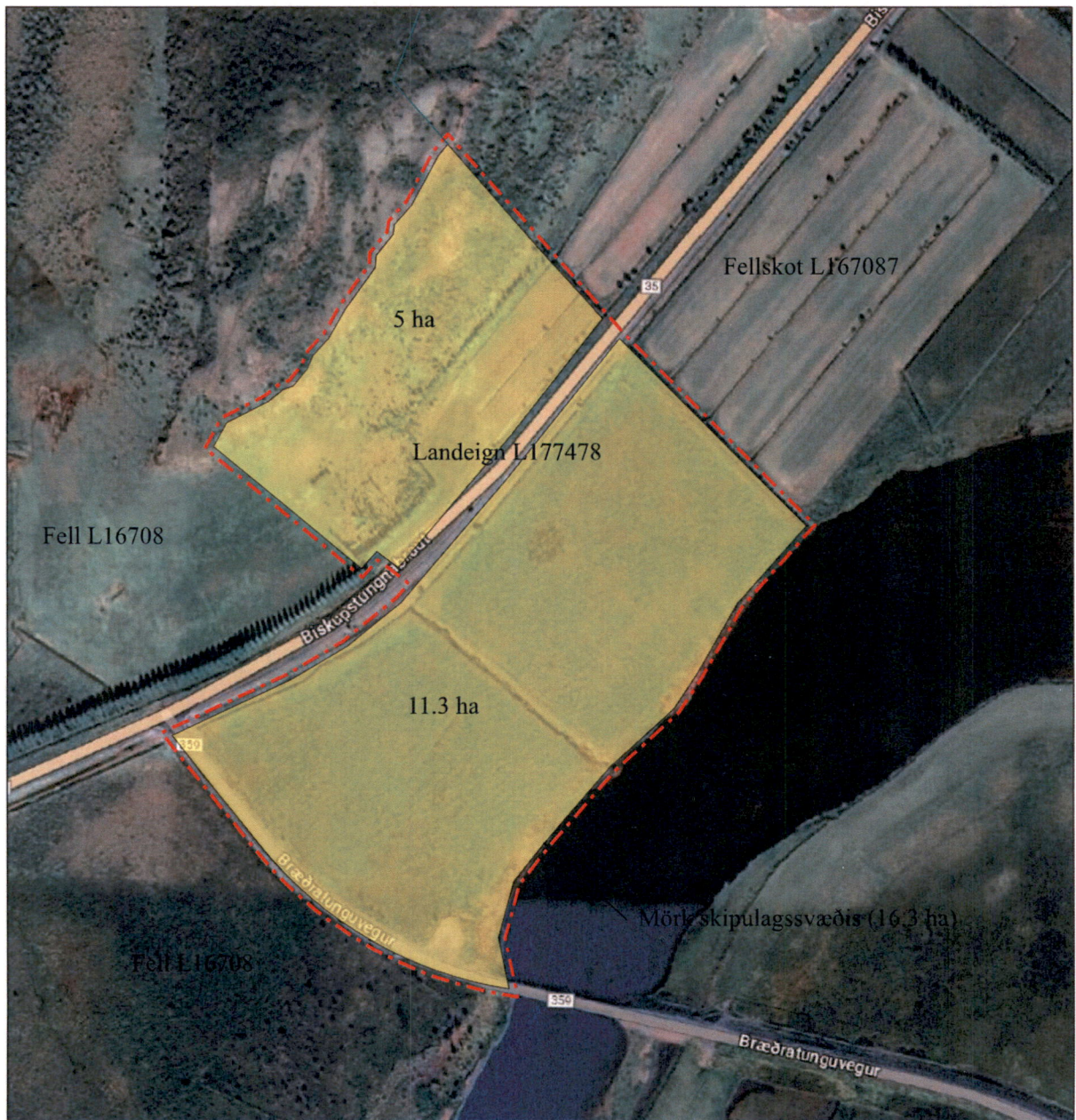
Markmiðið er að fjölga nýjum atvinnutækifærum á sviði verslunar- og þjónustu í sveitarfélaginu og þar með nýta betur þá þjónustu og innviði sem fyrir eru s.s. vegakerfi og veitur.

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.

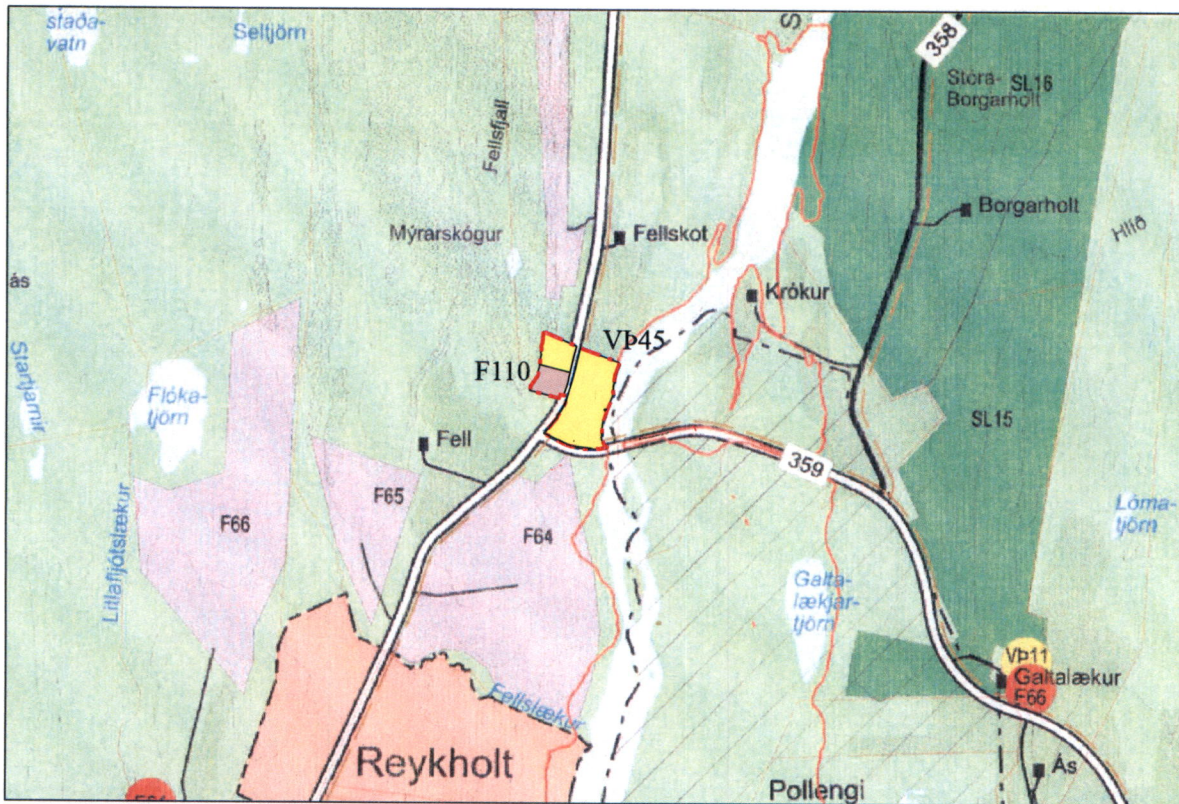


Skipulagssvæðið er sýnt með gulrum fláka

5. Skipulagssvæðið og staðhættir

Skipulagssvæðið er sem fyrr segir um 16.3 ha að stærð og er í um 60 - 110 m hæð yfir sjávarmáli. Landið afmarkast af jörðinni Felli (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.

Landið neðan Biskupstungnabrautar er um 11.3 ha að stærð og er flatlendur, framræstur mói og hefur verið aðallega verið nýttur til hestabeitar. Fyrir ofan Biskupstungnabrautar eru um 5 ha lands og 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.



Hluti úr Aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027

6. Aðalskipulagsbreyting

Hér er um að ræða sem fyrr segir, um 16.3 ha lands úr sem heitir á vef Mannvirkjastofnunar Landeign L177478. Gert er ráð fyrir að landið muni heita Engjaholt. Landið var upphaflega hluti úr jörðinni Fell í Biskupstungum í Bláskógabyggð. Landið er staðsett við gatnamót Biskupstungnabrautar (nr. 35) og Bræðratunguvegar (nr. 359). Á vef Mannvirkjastofnunar er landið tvískipt, þar sem um 5 ha lands eru ofan Biskupstungnabrautar og 11.3 ha neðan Biskupstungnabrautar.

Samkvæmt núverandi staðfestu Aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015 - 2027, er svæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði.

Í aðalskipulagsbreytingu þessari er gert ráð fyrir að svæðinu, sem er sunnan við Biskupstungnabraut og er um 11.3 ha, verði breytt í verslun- og þjónustusvæði. Á landinu fyrir norðan Biskupstungnabraut sem er um 5 ha er gert ráð fyrir að um 2.6 ha verði breytt í verslun og þjónustu og um 2.4 ha í frístundabyggð.

Í aðalskipulagsbreytingu þessari er gert ráð að aðkoma inn á svæðið verði frá Bræðratunguvegi (nr. 359). Á þessu stigi er liggur ekki fyrir hvernig aðkomu að lóðunum norðan Biskupstungnabrautar verður háttað. Sveitarstjórn Bláskógabyggðar mun ekki veita leyfi fyrir framkvæmdum norðan Biskupstungnabrautar nema fyrir liggi hvernig vegtengingum verði háttað og jafnframt að fyrir liggi að þær samræmist lögum og reglum og hafi fengið samþykki Vegagerðarinnar.

Í aðalskipulagsbreytingu þessari gert ráð fyrir að um 13.9 ha lands verði ætlað fyrir verslun og þjónustu, og verði merkt VP45, og er þá fyrst og fremst starfsemi sem tengist ferðaþjónustu.

Breytingar á töflu -

Tafla verslun og þjónusta, bls. 22 í greinargerð Aðalskipulags Bláskógabyggðar 2015-2027 m.s.br., bætist við liður VP45 Engjaholt - Fell sem er eftirfarandi:

Verslun og þjónusta			
Nr.	Heiti svæðis	Lýsing og skilmálar:	Jörð
VP45	Fell	<p>Á svæðinu sem er sunnan Biskupstungnabrautar er gert ráð fyrir hóteli og þjónustuhúsi á ásamt þjónustubyggingum með veitingarekstri. Heildarbyggingamagn Hótels og byggingum því tengdu verði að hámarki 8.500 fm og geti hýst allt að 200 gesti. Ennfremur er á svæðinu sunnan Biskupstungnabrautar gert ráð fyrir 100 litlum 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.</p> <p>Á verslunar- og þjónustusvæðinu sem er norðan við Biskupstungnabraut er gert ráð allt að 12 íbúðar-/starfsmannabústöðum. Gert er ráð fyrir að húsin geti verið allt að 200 fm hvert. Stærð svæðisins er um 13.9 ha.</p> <p>Í skilmála deiliskipulags skal kveða á um aðgerðir til að draga úr sjónrænum áhrifum og tryggja að mannvirki aðlagist landslagi og ásýnd svæðisins. Einnig skal taka sérstaklega tillit til fuglalífs, þannig að umfangsmiklar framkvæmdir verði að mestu utan varptíma og þá skal einnig tekið tillit til bakka-gróðurs. Allar framkvæmdir innan skipulagssvæðisins skulu miða að því að lífríki svæðisins hljóti sem minnstan skaða.</p> <p>Á svæðinu skal gera mótvægisáðgerðir gegn hávaða frá stofnbrautum, m.a. með uppbyggingu mana og með notkun þrefalts gler í gluggum.</p>	Fell

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 stoðum undir byggð.
- o Við skipulag þjónustusvæða verði hugað 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 gistingu- og lengja dvöl ferðamanna.
- o Á ferðamannastöðum verði hugað að öryggi ferðamanna, m.a. gagnvart veltengingum 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 þjónustusvæðum 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 viðerni, 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.*

Í aðalskipulagsbreytingu þessari gert ráð fyrir að um 2.4 ha lands verði ætlað fyrir frístundabyggð og verði merkt F110.

Breytingar á töflu -

Tafla frístundabyggð, bls. 22 í greinargerð Aðalskipulags Bláskógabyggðar 2015-2027 m.s.br. bætist við liður F110 Engjaholt - Fell sem er eftirfarandi:

Frístundabyggð			
Nr.	Heiti svæðis	Lýsing:	Jörð
F110	Fell	Á svæðinu, sem er norðan Biskupstungnabrautar er gert ráð tveimur frístundalóðum. Stærð landsins er um 2.4 ha.	Fell

Í kafla 2.3.2. Frístundabyggð, bls. 9, í greinargerð Aðalskipulags Bláskógabyggðar 2015-2027 er fjallað um markmið og leiðir, varðandi frístundabyggð í sveitarfélaginu 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 nággranna 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 náttúrufyribærum.
- o Lóðarstærðir á frístundahúsasvæðum skulu að jafnaði vera á bilinu 1/2 - 1 ha (5.000 - 10.000 m²). Í ákveðnum tilfellum, sérstaklega í eldri hverfum sem skipulögð voru fyrir gildistöku núgildandi aðalskipulags, geta frístundalóðir þó verið minni. Nýtingarhlutfall skal ekki vera hærra en 0,03 nema á lóðum sem eru minni en 1/3 ha að stærð, en þar er leyfilegt byggingarmagn 100 m². Stærð aukahúsa/gestahúss getur verið allt að 40 m² og geymsla allt að 15 m³. Þessar byggingar teljast með heildarbyggingarmagni lóðar.*
- o Ný frístundasvæði verði ekki stærra en 25 ha innan hverrar jarðar. Nýir áfangar innan hverrar jarðar verða ekki teknir til skipulagsmeðferðar fyrr 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 Félagsamtökum 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 Stefnit 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 sumarhúsa eigenda skal vinna viðbragðsáætlun fyrir núverandi frístundasvæði í samráði við Brunavarnir Árnassýslu.
- o Stærð aukahúss/gestahúss getur verið allt að 40 m² og geymsla allt að 15 m³. 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.

* Liður 4, er skv. aðalskipulagsbreytingu staðfest af Skipulagsstofnun 7.4.2022

7. 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 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 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*“.

8. Vatnsveitumál

Gert er ráð fyrir að neysluvatn verði fengið frá vatnsveitu sveitarfélagsins. Í framtíðinni er reiknað með að borað verði eftir köldu vatni á svæðinu. Staðsetning borholu er sýnd á deiliskipulagsupprætti.

Í umsögn Skipulagsstofnunar dagsett 19. desember 2025, minnir stofnunin á að þegar endanleg staðsetning borholu fyrir vatnsöflun liggur fyrir þarf að gera breytingu á aðalskipulagi enda skal gera grein fyrir vatnsbóli og verndarsvæði þess í aðalskipulagi sbr. v-lið 6.2. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013. Bent er á að einnig er heimilt að gera grein fyrir vatnsbóli og verndarsvæði í deiliskipulagi og minnt er á að sé það ekki skilgreint í aðalskipulagi þá þarf skipulagssvæði deiliskipulagsins að ná utan um svæðin sbr. gr. 5.3.2.15 í reglugerð.

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 stíga að svo miklu leyti sem hægt er, svo sem minnst jarðrask hljótist af.

9. Fornleifar

Fyrir liggur fornleifaskráning í landi Fells í Bláskógabyggð vegna deiliskipulags, unnin af Margréti Hrönn Hallmundardóttur og Atla Rúnarsyni. NV-nr. 07-25. Náttúrustofu 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 vettvangskonun 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“.

10. 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 áætlaða. 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.

11. Umhverfisþættir og áherslur

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	Ræktunarlund/jarðvegur	Flokkun landbúnaðarlands Landsskipulagsstefna 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. Vistgerðarflokkur Náttúrufræðistofnunar, A.4
Ásýnd og landslag	Hefur skipulagið áhrif á ásýnd svæða? Byggðamynstur?	Lög um náttúruvernd nr. 60 / 2013 Landsskipulagsstefna 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. Landsskipulagsstefna 2024-2038, B.5, B.10, C.4
Samfélag	Hefur skipulagið áhrif á atvinnu í sveitarfélaginu? Hefur skipulagið áhrif á notkun svæða til útivistar?	Velferð til framtíðar - Sjálfbær þróun í íslensku samfélagi. Stefna í aðalskipulagi, kafli 1.1 Stefna aðalskipulags Landsskipulagsstefna 2024-2038, A.2, B.2, B.4, C.6
Minjar/Verndarsvæði	Hefur skipulagið áhrif á fornminjar? Hefur skipulagið áhrif á náttúru- 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 Landsskipulagsstefna 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, kafli 2.6 Samgöngur og 2.9 Náttúruvá Landsskipulagsstefna 2024-2038, B.6

Tafla 1. Umhverfisviðmið sem höfð verða til hliðsjónar við mat á hugsanlegum umhverfisáhrifum aðalskipulagsbreytingarinnar. Liðirnir við Landskipulagsstefnu 2024-2038 eru í kaflanum, Skipulag í dreifbýli bls. 42 - 54.

12. 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.

13. 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:
Jarðfræði og jarðmyndanir	0
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, og þá skal einnig tekið tillit til bakkagróðurs. 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 verður að vatnstöku þannig að hún sé í samræmi við Vatnaáætlun. Í skilmálum deiliskipulags verður gerð nánari grein fyrir fráveitumálum, þannig að yfirborðsvatn verði ekki fyrir neikvæðum áhrifum af uppbyggingunni. Ekki er talið líklegt að vatnshlot verði fyrir áhrifum af framkvæmdunum, enda skal fylgja ýtrustu umhverfissjónarmiðum á svæðinu. Vatnsveitu-, fráveitu- og úrgangsmál skulu vera í samræmi við gildandi lög og reglugerðir. Ef ljós kemur á að starfsemin hafi veruleg áhrif á vatnshlot, t.d. aukna mengun, raskað vatnsrennsli eða líffræðileg áhrif, sem gætu hindrað að umhverfismarkmið vatnshlota náist, gæti þurft að gera ítarlegra áhrifamat á síðari stigum. 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. Náttúrustofu 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 aðal-skipulagi 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 vegna hugsanlegrar flóðahættu í framtíðinni.

Aðkoma inn á svæðið verður 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 náttúruvá og öryggi er því *óverulegt*.

Hljóðstig frá stofnbrautum

Með tilkomu hótels og gistihúsa má ætla að álag á vegakerfið aukist og komi að einhverju leyti til viðbótar við þá miklu umferð ferðamanna sem fer þegar um Biskupstungnabraut t.d. að Gullfossi og Geysi.

Gert er ráð fyrir að gerðar verði ýmsar mótvægisáðgerðir til að minnka hávaða frá stofnbrautum. Mikill jarðvegur mun falla til þegar grafnir verða húsgrunnar og er ætlunum að nýta hann og útbúa manir með fram þessum stofnbrautum. Einnig er gert ráð fyrir að við hönnun bygginga verði tekið fullt tillit til hljóðvistar m.a. að hafa þrefalt gler í gluggum o.s.frv. Þess skal sérstaklega gætt að hljóðstig á svæðinu verði undir mörkum sem tilgreind eru í viðauka reglugerðarinnar nr. 724/2008. Áhrif vegna hávaða verður því *óverulegt*.

14. Niðurstaða.

Samkvæmt umfjöllun kosti og umhverfisþætti má segja að áhrif tillögunnar sé að mestu óveruleg, enda sé í öllum þáttum framfylgt ýrtruðu umhverfissjónarmiðum og eru í samræmi við lög og reglugerðir.

Þess má geta að svæðið liggur mjög 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 Reykholtis ekki verða fyrir ónæði frá starfseminni og þá sérstaklega á meðan framkvæmdum stendur. Frá Reykholti meðfram 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.

15. Tilkynningar- og starfsleyfis skylda

Framkvæmdin fellur 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.

Í umsögn Heilbrigðiseftirlit Suðurlands við lýsingu fyrir verkefnið (dagsett 11. júní 2024) vill HS benda á að rekstur gististaðar, veitingastaðar, baðstaðar, hreinsivirkis fráveitu sem meðhöndlar meira en 50 persónueiningar o.fl er starfsleyfis skyld starfsemi, sbr. viðauka IV með lögum nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir.

Rekstur starfsmannabústaða er skráningarskyld skv. tölulið 38 í viðauka með rg. nr. 830 7/2022 og samkvæmt lögum nr. 7 /1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir.

Virkjanir og orkuveitur, þ.t. hitaveitur, frá 1 MW eru starfsleyfis skyld starfsemi skv. lögum nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir.

Í umsögn Fiskistofu við verkefnið dagsett 17. október 2024, vill Fiskistofa benda á að framkvæmd eins og gert er ráð fyrir í breyttu aðalskipulagi kunna að vera háðar leyfi Fiskistofu, en um það gildir 33. gr. laga nr. 61 / 2006 um lax- og silungsveiði. Fiskistofa vekur einnig athygli á því að með umsókninni skal fylgja álit viðkomandi veiðifélags og umsögn sérfræðings vegna hugsanlegra áhrifa framkvæmda á lífríki ársinnar eða aðstöðu til veiði.

Í athugasemdir Heilbrigðiseftirlits Suðurlands, dagsett 11. júlí 2025 - Aðalskipulagsbreyting, bendir HS á að borun á vinnsluholu fyrir heitt vatn innan skipulagssvæðisins er starfsleyfis skyld og mögulega tilkynningarskyld til Skipulagsstofnunar skv. lögum nr. 111/2012.

16. Málsmeðferð

Aðalskipulagsbreytingin er unnin skv. skipulagslögum nr. 123/2010.

17. Skipulagslýsing

Á fundi skipulagsnefndar Bláskógabyggðar þann 8.5.2024 var gerð eftirfarandi bókun:

2404070 - Fell L177478; Landbúnaðarsvæði í verslun- og þjónustu; Aðalskipulagsbreyting

Lögð er fram skipulagslýsing sem tekur til breytingar á aðalskipulagi Bláskógabyggðar á landi Fells L177478. Í breytingunni felst breytt landnotkun landbúnaðarlands í verslun- og þjónustu.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Bláskógabyggðar að samþykkja skipulagslýsingu til kynningar og umsagna í samræmi við 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Á 360. fundi sveitarstjórnar Bláskógabyggðar þann 15. maí 2024 kl. 07:30 - 08:40 í Aratungu, Reykholti var gerð eftirfarandi bókun:

-liður 7, Fell L177478; Landbúnaðarsvæði í verslun- og þjónustu; Aðalskipulagsbreyting - 2404070

Lögð er fram skipulagslýsing sem tekur til breytingar á aðalskipulagi Bláskógabyggðar á landi Fells L177478. Í breytingunni felst breytt landnotkun landbúnaðarlands í verslun- og þjónustu.

Sveitarstjórn Bláskógabyggðar samþykkir skipulagslýsingu til kynningar og umsagna í samræmi við 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

18. Umsagnaraðilar

Skipulagsstofnun

Minjastofnun Íslands

Heilbrigðiseftirlit Suðurlands

Vegagerðin

Brunavarnir Suðurlands

Umhverfis- og orkustofnun

Hafrannsóknarstofnun

Fiskistofa

Veiðifélög á svæðinu

Hrunamannahreppur

19. Skipulagsferli

Tillaga að breytingu á aðalskipulagi verður auglýst, sbr. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, að undangenginni athugun Skipulagsstofnunar.

20. Breytingar á auglýstri tillögu

1. Gerð var sú breyting á auglýstri tillögu að umfjöllun um aðkomu í kafla 6. Aðalskipulagsbreyting (bls. 6), er uppfærð í samræmi við umsögn Vegagerðarinnar í tölvupósti, dagsettur 16. september 2025.
2. Komið er til móts við athugasemd Heilbrigðiseftirlits Suðurlands, dagsett 11. júlí 2025 - Aðalskipulagsbreyting og kafla 12. Umhverfismat - aðferðir og stefna, uppfærður, þar sem m.a. er fjallað um hljóðvist. Einnig er bætt í kafla 15. Tilkynningar- og starfsleyfisskylda í greinargerð aðalskipulagsbreytingarinnar að borun á vinnsluholu fyrir heitt vatn innan skipulagssvæðisins er starfleyfisskyld og mögulega tilkynningarskyld til Skipulagsstofnunar skv. lögum nr. 111/2012.
3. Komið hefur verið til móts við athugasemdir Skipulagsstofnunar frá 19. desember 2025:
 - a) Umfjöllun um mótvægisþætti hefur verið sett inn í sérákvæði fyrir VP45 (bls. 7) í aðalskipulaginu.
 - b) Aukið álag á vegakerfi ávarpað í umhverfismati í kaflanum Hljóðstig frá stofnbrautum (bls. 14).
 - c) Kafli 8, Vatnsveitumál (bls. 11), hefur verið uppfærður.
 - d) Kafli um Vatnafar / vatnshlot (bls. 14) í greinargerð aðalskipulagsins hefur verið uppfærður.



HMS Húsnæði
Mannvirki
Skipulag

Mótt.: 27. APR. 2026

Málnr.

202405073