



AÐALSKIPULAG BLÁSKÓGABYGGÐAR 2015-2027

Einholt 1 – land 1

Stækkun verslunar- og þjónustusvæðis

31.01.2022



Bláskógarbyggð

Aðalskipulag Bláskógarbyggðar 2015-2027

Samþykktir

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Bláskógarbyggðar þann 9.11.22





Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann 22.12.22





SKIPULAGSFERLI

Lýsing aðalskipulagsbreytingar var auglýst frá: 19.1.22 með athugasemdafresti til: 8.2.22.

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá: 25.8.22 með athugasemdafresti til: 7.10.22

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda: _____

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	5
1.1	Skipulagsgögn	5
1.2	Markmið	5
2	FORSENDUR	6
2.1	Staðhættir	6
2.2	Minjar	6
2.3	Tengsl við aðrar áætlanir	7
2.3.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	7
2.3.2	Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027	7
2.3.3	Deiliskipulag	7
3	AÐALSKIPULAGSBREYTING	9
4	UMHVERFISMAT	9
4.1	Vægi umhverfisáhrifa	10
4.2	Umhverfisþættir og áherslur	10
4.3	Samanburður valkosta	11
4.4	Niðurstaða	12
5	KYNNING OG SAMRÁÐ	12
5.1	Skipulagsferli	12
6	SKIPULAGSUPPDRAÐTUR	13

UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

3502-014-26

HÖFUNDUR

Ásgeir Jónsson/Anna Bragadóttir

RÝNT

Sólveig Olga Sigurðardóttir

1 INNGANGUR

Sveitarfélagið Bláskógabyggð setur hér fram breytingu á Aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015 – 2027 skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, ásamt umhverfisskýrslu skv. 14. gr. laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

Landeigandi Einiholts 1 (landnr. 217088) óskar eftir um 7 ha stækkun á verslunar- og þjónustusvæði VP14. Samhliða minnkar landbúnaðarland innan Einiholtsjarðarinnar. Skráð stærð Einiholts 1, land 1 er 7,9 ha (þjóðskrá jan. 2022).

Aðkomu að nýju svæði verður um Einiholtsveg (nr. 358) og um núverandi vegtengingu að Mel.

1.1 Skipulagsgögn

Gerð er breyting á greinargerð og á uppdrætti. Skipulagsgögn er þessi:

- Greinargerð dagsett 31.01.2022.
- Uppdráttur dagsettur 31.01.2022.

1.2 Markmið

Markmið fyrirhugaðrar breytingar á aðalskipulagi er að auka heimildir til ferðaþjónustu.

2 FORSENDUR

Nú þegar er skilgreint 7 ha verslunar- og þjónustusvæði VP14, nefnt Melur, landnr. 224158. Þar er rekin allumfangsmikil ferðaþjónusta í smáhýsum ásamt gistihúsi. Landeigandi hyggst auka starfsemina, m.a. með auknu landrými og Einiholt 1 liggur að Mel. Með breyttu skipulagi er stuðlað að frekari uppbyggingu ferðaþjónustu á svæðinu.

Aðkomu að nýju svæði verður um Einiholtsveg (nr. 358) og um núverandi vegtengingu að Mel.

2.1 Staðhættir

Einiholt 1 er á tungunni milli Hvítár og Tungufljóts og landið liggur að Einiholtslæk. Það er láglent, fremur slétt og hefur hingað til verið nýtt til landbúnaðar, aðallega til beitar. Þar eru íbúðarhús ásamt skemmu og útihúsum.



MYND Tillaga að stækkun VP14

Vistgerðir á svæðinu, skv. vistgerðakorti Náttúrufræðistofnunar¹ eru fyrst og fremst L14.2 tún og akurlendi. Hafa ber í huga nákvæmni kortlagningu vistgerða, sem miðast við mælikvarða 1:25 000 eða minni.

Engar þekktar náttúruminjar sem njóta verndar eru á svæðinu.

Skipulagssvæðið er innan mikilvægs fuglasvæðis sem nær yfir allt suðurlandsundirlendið.

2.2 Minjar

Aðalskráningu fornminja er lokið í þéttbýlunum þremur í Bláskógabyggð en ólokið í dreifbýlinu. Engar þekktar fornminjar eru á svæðinu. Þegar tillaga að deiliskipulagi liggur fyrir skal skoða svæðið og meta hvort fyrirhugaðar framkvæmdir innan þess hafi áhrif á fornleifar.

¹ Vistgerðarkort nr. 16, júlí 22

2.3 Tengsl við aðrar áætlanir

2.3.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Í kafla 2.2.1 Byggð falli að landslagi og náttúru segir:

„Skipulagsákvæðanir um staðsetningu og hönnun nýrra mannvirkja í dreifbýli taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. Um leið verði gætt að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og að byggð gangi ekki að óþörfu á svæði sem eru verðmæt til landbúnaðar eða vegna náttúruverndar. Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðaflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum.“

Í kafla 2.4.1 Ferðaþjónusta á grunni sérstöðu og umhverfisgæða segir:

„Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði leitast við að greina sérstöðu, styrkleika og staðaranda viðkomandi svæðis með tilliti til tækifæra í ferðaþjónustu. Skipulagsákvæðanir um ferðaþjónustu taki mið af náttúruverndarsjónarmiðum og kortlagningu á auðlindum ferðaþjónustunnar og miði jafnframt að því að ferðaþjónustuuppbygging nýtist jafnt íbúum á svæðinu og ferðamönnum.“

Uppbygging verslunar- og þjónustusvæðis skapar atvinnu og nýtir auðlindir svæðisins á sjálfbæran hátt.

2.3.2 Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027

Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027 tók gildi í maí 2018.

Markmið sveitarfélagsins varðandi verslun og þjónustu er að stuðla 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.

Skilgreining stærra verslunar- og þjónustusvæðis er í samræmi við markmið gildandi aðalskipulags þar sem uppbygging mun þjónusta gesti og einnig auka atvinnutækifæri í byggðarlaginu.

Aðalskipulagsbreytingin er í samræmi við stefnu gildandi aðalskipulags. Með breytingunni er verið að stækka núverandi verslunar- og þjónustusvæði og því var ekki um önnur svæði að ræða. Svæðið er í góðum tengslum við veitur og samgöngum. Landbúnaðarland hefur ekki verið flokkað í sveitarfélaginu en ekki er talið að um gott landbúnaðarland sé að ræða þar sem lífrænn jarðvegur er mjög þunnur á þessu svæði.

2.3.3 Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag Einholts 1 land 1 sem tók gildi með auglýsingu í B-deild stjórnartíðinda 8. mars 2016 en gerðar hafa verið breytingar á því, nú síðast skilmálabreyting í júlí 2018.



MYND Gildandi skipulagsuppráttur, skv. breytingu auglýst í B-deild 12 júlí 2018.

Gert er ráð fyrir að unnið verði nýtt deiliskipulag fyrir svæðið.

3 AÐALSKIPULAGSBREYTING

Gerð er breyting á uppdrætti og greinargerð.

Verslunar- og þjónustusvæði (Vp14) er stækkað og verður eftir breytingu um 14 ha. Þá verður töflu í kafla 2.4.3 Verslun og þjónusta breytt.

Tafla fyrir breytingu

TAFLA 1 Hluti töflu í kafla 2.3.2 Frístundabyggð

NR.	HEITI SVÆÐIS	LÝSING	JÖRÐ
Vp14	Einholt	Gert er ráð fyrir uppbyggingu í tengslum við ferðaþjónustu. Stærð svæðis er um 7 ha.	Einholt

Eftir breytingu verður taflan.

TAFLA 2 Hluti töflu í kafla 2.3.2 Frístundabyggð

NR.	HEITI SVÆÐIS	LÝSING	JÖRÐ
Vp14	Einholt/Melur	Gert er ráð fyrir uppbyggingu í tengslum við ferðaþjónustu. Byggingarmagn allt að 3.500 m ² í lágreistum húsum á 1 til 2 hæðum. Gisting, starfsmannaaðstaða og þjónustuhús með veitingaaðstöðu. Fjöldi gistirúma er allt að 150. Í deiliskipulagi skal setja fram fjölda og stærð húsnæðis. Stærð svæðis er um 14 ha.	Einholt

4 UMHVERFISMAT

Líkleg áhrif af stefnu aðalskipulagsbreytingarinnar eru metin skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021 og skv. 5.4.1. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013. Markmið laganna er sjálfbær þróun, heilnæmt umhverfi og umhverfisvernd sem vinna skal að með umhverfismati framkvæmda og áætlana sem eru líklegar til að hafa umtalsverð umhverfisáhrif.

Mati á líklegum umhverfisáhrifum er ætlað að:

- Nýtast við ákvarðanatöku í skipulagsvinnunni.

- Upplýsa um möguleg umhverfisáhrif stefnunnar.
- Undirbyggja og rökstyðja ákvarðanatöku í skipulagsgerð.
- Aðstoða við val á milli skipulagskosta með samanburði á umhverfisáhrifum þeirra.

Í skipulagsgerðinni 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. Niðurstaða umhverfismatsins nýtist til að bregðast við hugsanlega neikvæðum umhverfisáhrifum með breytingu á stefnu eða mótun á mótvægisáðgerðum. Umhverfismatið byggir á fyrirbyggjandi upplýsingum um grunnástand umhverfis.

4.1 Vægi umhverfisáhrifa

Í leiðbeiningum Skipulagsstofnunar um umhverfismat áætlana segir; „Vægi umhverfisáhrifa fer almennt eftir eðli, gerð, umfangi, tíðni og tímalengd breytinganna sem eru fyrirséðar á umhverfinu.“ Við mat á vægi áhrifa er litið til þess hvort áhrifin séu marktæk á svæðis-, lands-, eða heimsvísu og nái til fjölda fólks og þess hvort áhrifin séu óafturkræf og til langs tíma. Áhrifin geta verið jákvæð, neikvæð, óveruleg eða óviss.

TAFLA 2. Vægi áhrifa.

Skilgreining	Skýring
Jákvæð áhrif +	Áhrif áætlunar á umhverfisþátt/-þætti eru talin til bóta fyrir umhverfið eða bæta hag þorra íbúa og/eða gesta á beinan eða óbeinan hátt. Breytingin sem hlýst af framfylgd áætlunarinnar eru yfirleitt varanleg og geta verið staðbundin en er yfirleitt á svæðis-, lands-, eða heimsvísu. Áhrifin samræmast lögum og reglugerðum, stefnumörkun stjórnvalda og alþjóðasamningum sem Ísland er aðili að.
Engin eða óveruleg áhrif 0	Áhrif framkvæmdar eða áætlunar á umhverfisþátt/-þætti eru engin eða minniháttar, með tilliti til umfangs svæðis og viðkvæmni þess fyrir breytingum, ásamt fjölda fólks sem verður fyrir áhrifum. Áhrifin eru í mörgum tilfellum tímabundin og að mestu afturkræf. Áhrif eru oftast stað-, eða svæðisbundin. Áhrifin samræmast ákvæðum laga og reglugerða, almennri stefnumörkun stjórnvalda eða alþjóðasamningum sem Ísland er aðili að.
Neikvæð áhrif -	Áhrif af áætluninni eru talin skerða eða rýra gildi tiltekins umhverfisþátta/-þátta á beinan eða óbeinan hátt eða valda ónæði, óþægindum, heilsutjóni eða auknu riski fyrir íbúa og/eða gesti. Áhrifin geta verið varanleg og/eða óafturkræf, staðbundin eða á lands-/heimsvísu. Áhrifin geta að einhverju leiti stangast á við ákvæði laga, reglugerða, stefnumarkana stjórnvalda eða alþjóðasamninga sem Ísland er aðili að.
Óviss áhrif ?	Ekki er vitað um eðli eða umfang umhverfisáhrifa á tiltekna umhverfisþætti, m.a. vegna skorts á upplýsingum, tæknilegra annmarka eða skorts á þekkingu. Það getur verið unnt að afla upplýsinga um áhrifin með frekari rannsóknum eða markvissri vöktun. Þá geta áhrif verið háð útfærslu framkvæmdar.

4.2 Umhverfisþættir og áherslur

Í umhverfisskýrslu verða skoðuð áhrif á umhverfisþættina sem sýndir eru í töflu 3 og þeir metnir í samræmi við stefnuskjöl og viðmið. 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.

TAFLA 3 Umhverfisþættir, helstu matsspurningar og viðmið

UMHVERFISÞÁTTUR	MATSSPURNINGAR	DÆMI UM VIÐMIÐ
Gróður og dýralíf	Mun skipulagið hafa áhrif á gróður eða dýralíf – vistsvæði og plöntutegundir eða dýrategundir?	Lög nr. 60/2013 um náttúruvernd. 1. gr. um markmið laganna. 2. gr. um verndarmarkmið fyrir vistgerðir, vistkerfi og tegundir. 60. gr. um friðun vistkerfa, vistgerða og tegunda og 61. gr. og 62. gr. um vernd vistkerfa og bakkagróðurs.
Fornminjar	Mun skipulagið hafa áhrif á fornminjar?	Lög nr. 80/2012 um menningarminjar. 1. gr. Um markmið laganna, 16. gr. Um skipulag og 23. gr. Um fornleifar í hættu.
Ásýnd og landslag	Mun skipulagið hafa áhrif á ásýnd svæðisins? Mun skipulagið hafa sjónræn áhrif? Mun skipulagið hafa áhrif á náttúrulegt landslagi?	Lög nr. 60/2013 um náttúruvernd. 1. gr. um markmið laganna, 3. gr. um verndarmarkmið fyrir landslag. Stefna um svæðið í aðalskipulagi.
Heilsa og öryggi	Mun skipulagið hafa áhrif á hljóðvist og loftgæði á nærliggjandi svæðum? Mun skipulagið hafa áhrif á umferðaröryggi? Mun skipulagið hafa áhrif á lýðheilsu?	Lög nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir. Lög nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir. Velferð til framtíðar.
Samfélag	Mun skipulagið hafa áhrif á atvinnu í sveitarfélaginu? Mun skipulagið hafa áhrif á útivist? Mun skipulagið hafa áhrif á öryggi fólks?	Stefna um atvinnu í gildandi aðalskipulagi og stefnumið í landsskipulagsstefnu.

4.3 Samanburður valkosta


Eftirfarandi valkostir eru bornir saman:

- **Núll kostur - Gildandi aðalskipulag.** Í gildandi aðalskipulagi er skilgreint 7 ha verslunar- og þjónustusvæði og annað land til landbúnaðar, sem aðallega hefur verið nýtt til beitar.
- **Valinn kostur - Breytt aðalskipulag.** Rúmlega 7 ha landbúnaðarland, er breytt í verslunar og þjónustusvæði þar sem stefnt er á uppbyggingu til ferðapjónustu, sem m.a. mun tengjast þeim rekstri sem fyrir er á aðliggjandi lóð.

Samanburður

VALKOSTIR	NÚLLKOSTUR – ÓBREYTT SKIPULAG	VALINN KOSTUR – BREYTT SKIPULAG
Gróður og dýralíf	Óveruleg áhrif – Svæðið er að hluta til á röskuðu landi.	Óveruleg áhrif – Svæðið er að hluta til á röskuðu landi. Gróður á svæðinu er rýr og dýralíf frábreytt. Sambærileg svæði er að finna mjög víða í sveitarfélaginu. Mögulega á uppbygging eftir að auka gróður ef farið verður í ræktun trjáa/skjólbelta á svæðinu.
Fornminjar	Óveruleg áhrif – Engar þekktar fornminjar eru á svæðinu.	Óveruleg áhrif – Engar þekktar fornminjar eru á svæðinu.
Ásýnd og landslag	Óveruleg áhrif – Svæðið er þegar raskað að hluta en óbyggt og manngerð áhrif á ásýnd og landslag lítil.	Óveruleg áhrif – Ásýnd svæðisins breytist með uppbyggingu en áhrif á ásýnd og landslag eru talin óveruleg þar sem um sambærilega

VALKOSTIR	NÚLLKOSTUR – ÓBREYTT SKIPULAG	VALINN KOSTUR – BREYTT SKIPULAG
		uppbyggingu verður að ræða og er í næsta nágrenni.
Heilsa og öryggi	Óveruleg áhrif – Nokkur áhrif eru á heilsu og öryggi þar sem umferð ökutækja og gangandi vegfarenda er beint að svæðinu.	Óveruleg. Auknum umsvifum í ferðþjónustu fylgir aukin umferð bifreiða og fólks í útivist/gönguferðum og þar með aukin slyshætta. Þar sem svæðið er þegar skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði þá er það metið svo að stækkun þess hafi óveruleg áhrif á heilsu og öryggi umfram gildandi aðalskipulag ef til koma mótvægisáðgerðir. Með mótvægisáðgerðum eins og vel skilgreindu bílastæði, aksturs- og gönguleiðum og lýsingu að vetri til þá eru áhrif á heilsu og öryggi óveruleg.
Samfélag	Óveruleg áhrif – Engar breytingar verða fyrir samfélag.	Jákvæð áhrif – Verslunar- og þjónustusvæðið mun styrkja atvinnu í sveitarfélaginu.

Jákvæð áhrif  Neikvæð áhrif  Óveruleg áhrif  Óviss áhrif 

4.4 Niðurstaða

Aðkoma að svæðinu verður óbreytt og aukin uppbygging kann að styrkja atvinnumöguleika fyrir nærsamfélagið. Svæðið er þegar byggt og raskað. Metið er að stefnan hafi óveruleg umhverfisáhrif umfram gildandi aðalskipulag á svæðinu.

5 KYNNING OG SAMRÁÐ

Aðalskipulagsbreytingin er unnin fyrir Bláskógabyggð.

Tillaga að breyttu aðalskipulagi verður, eftir atvikum send umsagnaraðilum, s.s. Minjastofnun, Umhverfisstofnun, Heilbrigðiseftirliti og Vegagerðinni á auglýsingartíma.

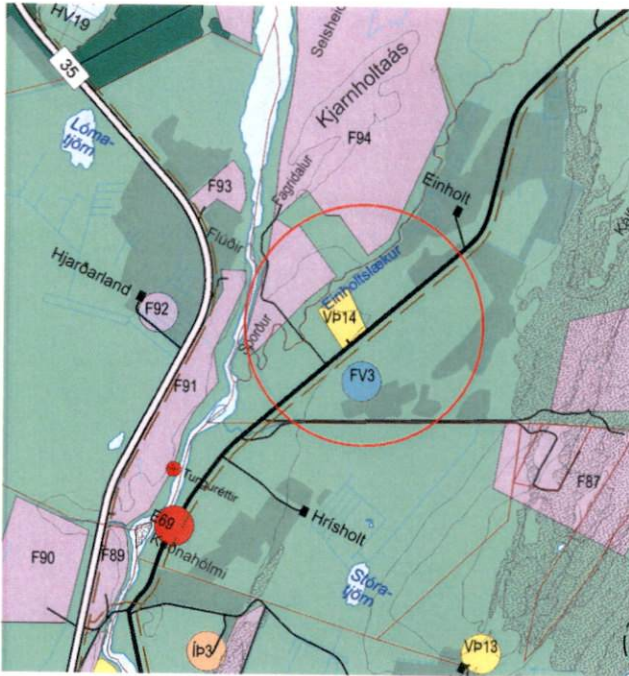
Eftir atvikum verður leitað eftir umsögnum annarra aðila, þ.á.m. innan stjórnáslu sveitarfélagsins.

5.1 Skipulagsferli

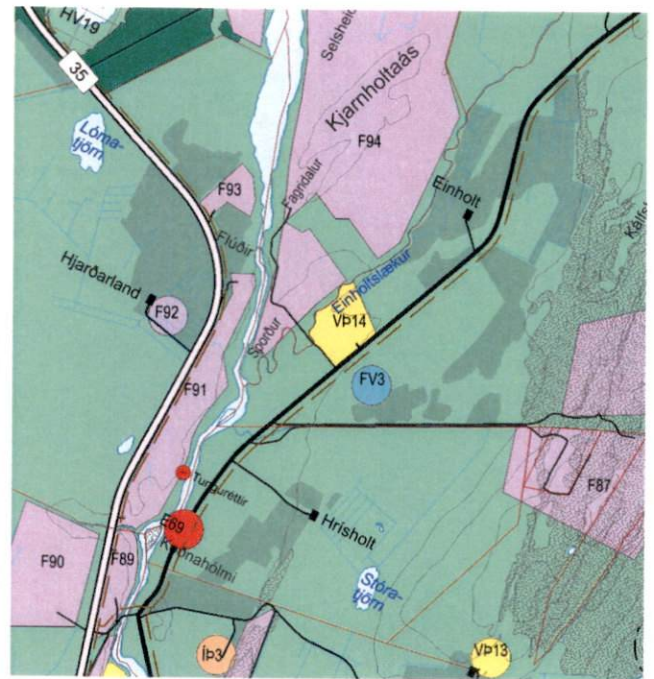
Aðalskipulagstillagan er unnin í samræmi við 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Gert er ráð fyrir að aðalskipulagstillagan verði auglýst í mars/apríl 2022 og að skipulagsbreytingin taki gildi vorið 2022.

Bláskógabyggð - Aðalskipulag 2015-2027

Verslunar- og þjónustusvæði (VP-14) - Eiholt



GILDANDI AÐALSKIPULAG 1:50.000



BREYTT AÐALSKIPULAG 1:50.000

SKÝRINGAR

ATVINNA OG BYGGÐ

IB	Íbúðarbyggð
F	Fristundabyggð
AF	Aflþreyingar- og ferðamannasvæði
VP	Verslun- og þjónusta
S	Samfélagsþjónusta
OP	Opin svæði
	Landbúnaðarsvæði
SL	Skógræktar- og landgræðslusvæði
IP	Íþróttasvæði
	Óbyggð svæði
	Íónaðarsvæði
	Miðlunarlón, stífla og göng
F	Efnistöku- og efnislosunarsvæði
FV	Flugbraut / landingarstaður

SAMGÖNGUR OG VEITUR

	Stofnvegir
	Tengivegir
	Héraðsvegir/landsvegir
	Slóðar
	Gönguleiðir
	Reiðleiðir
	Reiðhjólaleiðir
	Háspennulína 66-400 kW

TÁKN TIL SKÝRINGAR

	Landamerki, óviss og ekki tæmandi
	Ræktað land
	Þéttbýli
	Skipulagsmörk
	Mörk milli byggðar og hálandis

TAKMARKANIR Á LANDNOTKUN

	Friðlýst svæði
	Svæði á náttúruminjaskrá
	Önnur náttúruvernd
	Hverfisvernd
	Hverfisvernd lindasvæða
	Hverfisvernd - birkiskógur/birkikjarr
	Friðlýstar fornminjar
	Fornminjar undir hverfisvernd
	Vatnsból
	Vatnsvernd grannsvæði
	Vatnsvernd fjarsvæði
	Verndun vatnasviðs Þingvallavatns
	Náttúruvá
	Varúðarsvæði



Bláskógabyggð - Aðalskipulag 2015-2027
Verslunar- og þjónustusvæði (VP14) - Eiholt
Sveitarfélagsuppráttur

VERK:	BLADSTÆRD:	UNNIÐ:	RÝNT:
4670-010	A4	SOS	ÁJ

MÆLIKVARÐI:	DAGS:	DAGS.BREYTT:
1:50.000	31.01.2022	

SAMPYKKT: