



BREYTT AÐALSKIPULAG BLÁSKÓGABYGGÐAR 2015-2027

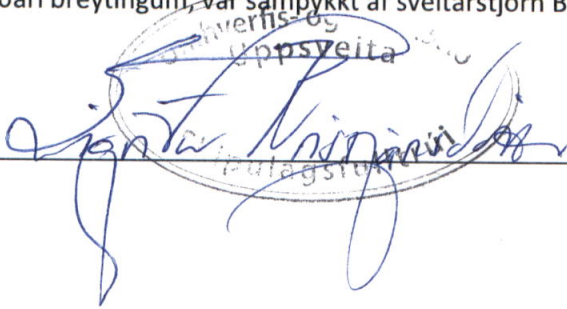
Hluti frístundabyggðar á Bergstöðum verður verslun og þjónusta

02.12.2025

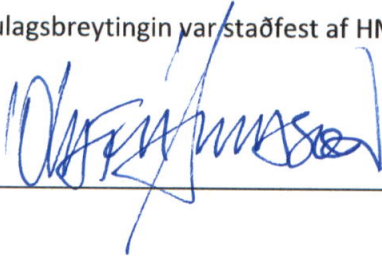


Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Bláskógabyggðar þann 01.04.26


Sigrún Kristjánsson
Sveitarstjórn Bláskógabyggðar

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af HMS þann 7. Maí 2026


Ólafur Ingi
HMS Bláskógabyggðar

SKIPULAGSFERLI

Lýsing aðalskipulagsbreytingar var auglýst frá: 19.12.2024 með athugasemdafresti til: 10.01.2025.

Aðalskipulagsbreytingin var kynnt frá: 27.03.2025 með athugasemdafresti til: 18.04.2025.

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá: 22.01.2026 með athugasemdafresti til: 06.03.2026

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda: _____

UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

111054-GRG-001-V01

HÖFUNDUR

IS

RÝNT

AB, ÁJ

1 EFNISYFIRLIT

2	INNGANGUR	4
2.1	Skipulagsgögn	4
3	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
4	AÐRAR ÁÆTLANIR	5
4.1	Landsskipulagsstefna 2024-2038	5
4.2	Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027	6
4.3	Deiliskipulag	7
5	AÐALSKIPULAGSBREYTING	7
5.1	Breytingar á uppdrætti	7
5.2	Breytingar á greinargerð	7
6	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	8
6.1	Umhverfiþættir og áherslur	8
6.2	Valkostir og umhverfisáhrif	9
6.2.1	Niðurstaða	10
7	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	10
7.1	Umsagnaraðilar	10
7.2	Skipulagsferlið	10

2 INNGANGUR

Bláskógabyggð vinnur að breytingu á Aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027. Svæðið sem breytingin nær til er Bergsstaðir lóð 2 (L200941) sem er hluti af frístundabyggðinni Bergsstaðir (F84). Með breytingunni er lóðinni breytt í verslunar- og þjónustusvæði þar sem landeigendur áforma að bjóða upp á gistiþjónustu allt árið. Undanfarið hefur verið boðið upp á gistingu fyrir 4 gesti skv. 90 daga reglunni. Skipulagssvæðið er um 1,2 ha.

2.1 Skipulagsgögn

Skipulagsgögn eru greinargerð þessi með umhverfismatsskýrslu og gildandi og breyttum aðalskipulagsupprætti.

3 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Bergsstaðir liggja milli Tungufljóts og Hvítár, eru í um 9 km aksturfjarlægð norðaustur frá Reykholti og 11 km norður af Flúðum. Aðkoma er frá Einholtsvegi (nr. 358). Lóðin sem breytt er í verslunar- og þjónustusvæði er skráð 12.400 m² samkvæmt fasteignaskrá HMS.



MYND 1. Skipulagssvæðið / Bergsstaðir lóð 2 er innan rauða hringsins.

Náttúrufar

Landslag einkennist af klapparásum með hálf deigu mólendi og er vel gróið af kjarri og trjám. Í vistgerðarkortlagningu NÍ er svæðið skilgreint sem skógrækt og einnig er svæðið hluti af mikilvægu fuglaverndunarsvæði, eins og allt Suðurlandsundirlendið.

Svæðið nýtur ekki sérstakrar verndar, s.s. hverfisverndar eða verndar vegna vistkerfa og jarðminja, samkvæmt 61. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd.

Svæðið er innan grunnvatnshlotsins Kerlingarfjöll-Hreppar (103-287-G). Magnstaða og efnafræðilegt ástand vatnshlotsins er óþekkt og það hefur ekkert skráð álag. Ekki er gert ráð fyrir að fyrirhuguð uppbygging á lóðinni hafi áhrif á ástand vatnshlotsins.

Ferðapjónusta í Bláskógabyggð

Í Bláskógabyggð eru nokkrir helstu ferðamannastaðir Suðurlands, s.s. Gullfoss, Geysir, Þingvellir og Skálholt, enda er þar að finna mikla náttúrufergurð og sögu. Í boði er margvísleg afþreying fyrir ferðamenn, t.a.m. sundlaugar, golfvellir, göngu- og reiðleiðir, flúðasiglingar, veitingastaðir o.fl. Einnig er fjölbreytt framboð á gistingu, veitingastöðum og ýmiss konar þjónustu en fjölgun ferðamanna um Suðurlandið á undanförunum árum hefur kallað á enn meiri uppbyggingu á þjónustu á svæðinu. Eftirspurn er eftir þjónustu í sveitarfélaginu sem eykur möguleika til atvinnuuppbyggingar.

Fornminjar

Aðalskráning fornminja hefur ekki farið fram í dreifbýli. Engar þekktar minjar eru innan skipulags-svæðisins.

Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Friðhelgað svæði umhverfis fornminjar er 15 m skv. 22. gr. laganna.

4 AÐRAR ÁÆTLANIR

4.1 Landsskipulagsstefna 2024-2038

Í Landsskipulagsstefnu er sett fram samræmd stefna ríkisins um skipulagsmál sem byggir á þeirri framtíðarsýn „að skipulag stuðli að sjálfbærri þróun og lífsgæðum, styðji við samkeppnishæfni og sveigjanleika og stuðli að viðnámsþrótti gagnvart samfélags og umhverfisbreytingum“.

Í stefnunni eru sett fram markmið um að vernd umhverfis og náttúru skuli stuðla að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu víðerna, landslags, náttúru og líffræðilegrar fjölbreytni. Stuðla skal að almennri velsæld samfélagsins og gæðum í hinu byggða umhverfi með jafnvægi í nýtingu lands í þéttbýli og dreifbýli þar sem vöxtur samfélaga gengur ekki um of á náttúrulegt umhverfi. Þá skal skipulag stuðla að samkeppnishæfu atvinnulífi með því að auka samkeppnishæfni samfélags og efla atvinnulíf með hagkvæmri uppbyggingu innviða og sjálfbærri nýtingu auðlinda.

Breytingin er metin í samræmi við landsskipulagsstefnu.

4.2 Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027

Svæðið sem breytingin tekur til er skilgreint sem frístundabyggð F84 í aðalskipulagi.

Stefna fyrir frístundabyggð, kafli 2.3.2

- 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 heimiluð 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.

Í almennum skilmálum fyrir frístundabyggð kemur fram að heimilt sé að leigja út frístundahús í samræmi við reglugerð. Einnig er umfjöllun um að almennt sé ekki heimilt að stunda atvinnurekstur í frístundabyggð, þ.m.t. veitinga- og gistiþjónustu. En komi fram óskir um atvinnurekstur skuli skoða aðstæður á hverjum stað. Áður en starfsemi verður heimiluð þarf að liggja fyrir samþykki eigenda sumarhúsa á svæðinu.

TAFLA 1. Stefna gildandi aðalskipulags um frístundabyggðina F84.

NR.	HEITI SVÆÐIS	LÝSING	JÖRD
F84	Bergsstaðir	Deiliskipulag fyrir 14 lóðir á hluta svæðis. 13 lóðir eru byggðar. Stærð svæðis er 55,4 ha.	Bergsstaðir

Stefna fyrir verslunar- og þjónustusvæði, kafli 2.4.3

- Stuðlað verði 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.
- Við skipulag þjónustusvæða verði hugað sérstaklega að öryggi gesta ásamt greiðum samgöngum og upplýsingagjöf.

Samræmi breytingar við aðalskipulag

Breytingin er í samræmi við stefnu sveitarfélagsins fyrir verslunar- og þjónustusvæði hvað varðar ný atvinnutækifæri og þjónustu við ferðamenn. Breytingin gengur gegn því ákvæði fyrir frístundabyggð að áður en starfsemi er heimiluð þurfi að liggja fyrir samþykki eigenda sumarhúsa á svæðinu.

Svæðið sem breytingin nær til liggur vel við núverandi samgöngum og veitum og er nálægt jaðri frístundabyggðarinnar, þó vissulega séu frístundalóðir allt í kringum það. Í samræmi við stefnu aðalskipulags lítur sveitarfélagið svo á að ef fram koma óskir um atvinnurekstur skuli skoða aðstæður á hverjum stað. Í þessu tilfelli telur sveitarfélagið eðlilegt að heimila að breyta lóðinni í verslunar- og þjónustusvæði og heimila gistingu fyrir 14 gesti. Það er hins vegar ekki sjálfgefið að atvinnustarfsemi eða breyting á aðalskipulagi verði alltaf heimiluð heldur þarf að meta það í hverju tilfelli líkt og stefna gildandi aðalskipulags kveður á um.

4.3 Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag fyrir svæðið, *Frístundabyggð í landi Bergsstaða landnr. 167204*, staðfest í mars 2005. Gerðar hafa verið breytingar á skipulaginu. Stefna aðalskipulagsbreytingar verður nánar útfærð í deiliskipulagsbreytingu sem unnin verður samhliða, eða í kjölfar aðalskipulagsbreytingar. Þar verða settir skilmálar um byggingar, hámarks byggingarmagn, aðkomu o.fl. eftir því sem við á. Við gerð deiliskipulags skal eftir atvikum taka tillit til ábendinga við skipulagslýsingu s.s. um góðar merkingar inn á svæðið og greiða aðkomu að þjónustuhúsum ásamt því að útfæra skilmála með það að markmiði að aðliggjandi lóðarhafar verði fyrir sem minnstu ónæði af starfseminni.

5 AÐALSKIPULAGSBREYTING

Gerð er breyting á uppdrætti og greinargerð aðalskipulags.

5.1 Breytingar á uppdrætti

Á sveitarfélagsuppdrátt er settur inn punktur fyrir verslunar- og þjónustusvæði, VP52.

5.2 Breytingar á greinargerð

Stefna í gildandi skipulagi

TAFLA 2. Stefna í gildandi skipulagi fyrir frístundabyggðina F84.

NR	HEITI SVÆÐIS	LÝSING	JÖRD
F84	Bergsstaðir	Deiliskipulag fyrir 14 lóðir á hluta svæðisins. 13 lóðir byggðar. Stærð svæðis er 55,4 ha.	Bergsstaðir

Stefna í breyttu skipulagi

TAFLA 3. Stefna í breyttu skipulagi fyrir frístundabyggðina F84.

NR	HEITI SVÆÐIS	LÝSING	JÖRD
F84	Bergsstaðir	Deiliskipulag fyrir 14 lóðir á hluta svæðisins. 13 lóðir byggðar. Stærð svæðis er 54,1 ha.	Bergsstaðir

TAFLA 4. Stefna í breyttu skipulagi fyrir verslunar- og þjónustusvæðið VP52.

NR	HEITI SVÆÐIS	LÝSING	JÖRD
VP52	Bergsstaðir	Heimilt er að vera með gistingu fyrir allt að 14 gesti, skv. flokki I og II í reglugerð. Hámarks byggingarmagn er 150 m ² . Skilmálar skulu nánar útfærðir í deiliskipulagi og m.a. taka mið af því að aðliggjandi lóðarhafar verði fyrir sem minnstu ónæði af starfseminni. Stærð svæðis er 1,2 ha.	Bergsstaðir

6 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Líkleg áhrif af stefnu aðalskipulagsbreytingarinnar eru metin skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

6.1 Umhverfispættir og áherslur

Í umhverfismatsskýrslu eru skoðuð áhrif á þá umhverfispætti sem tilgreindir eru í töflu 5 og leitast við að svara matsspurningum.

TAFLA 5. Umhverfispættir, matsspurningar og viðmið.

UMHVERFISPÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
Land og landslag <i>Ásýnd og sjónræn áhrif</i> <i>Landnotkun</i>	<i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> <ul style="list-style-type: none"> Skipulag miði að því að varðveita fjölbreytt og verðmætt landslag og skipulag mannvirkja, byggða og bæjarrýma efli þau gæði sem felast í menningarlandslagi. <i>Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027</i> <ul style="list-style-type: none"> Landnotkun stuðli að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu sérstæðrar náttúru og menningar og sögu sem felst m.a. í byggingararfi og landslagi. 	Hefur stefnan áhrif á ásýnd svæðis? Hefur stefnan áhrif á landnotkun?
Náttúrufar <i>Vistkerfi</i> <i>Gróður</i> <i>Jarðvegur</i> <i>Búsvæði dýra</i>	<i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> <ul style="list-style-type: none"> Skipulag miði að því að vernda kolefnisríkan jarðveg, að draga úr hnignun vistkerfa og stuðla að endurheimt þeirra, með það að markmiði að draga úr losun, auka bindingu kolefnis í jarðvegi og gróðri og vernda líffræðilega fjölbreytni. Áhersla á að viðhalda líffræðilegum fjölbreytileika. <i>Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027</i> <ul style="list-style-type: none"> Stuðlað verði að gróðurvernd, landgræðslu og að fjölbreyttri landnýtingu í samræmi við landgæði og ástand lands. 	Hefur stefnan áhrif á gróður, jarðveg og vistkerfi? Hefur stefnan áhrif á búsvæði dýra?
Vatnshlot <i>Ár, vötn og grunnvatn</i>	<i>Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027</i> <ul style="list-style-type: none"> Áhersla verður á að tryggja vatnsgæði til framtíðar. <i>Vatnaáætlun 2022-2027</i> <ul style="list-style-type: none"> Vernda vatn og vistkerfi þess, hindra frekari rýrnun vatnsgæða og bæta ástand vatnavistkerfa þar sem þess er þörf til að vatn njóti heildstæðrar verndar. Stuðla að sjálfbærri nýtingu vatns og langtímavernd vatnsauðlindarinnar. 	Hefur stefnan áhrif á ástand vatns?
Loftslagsmál <i>Losun og binding</i>	<i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> <ul style="list-style-type: none"> Skipulag feli í sér stefnu um bindingu kolefnis með kolefnishlutleysi að leiðarljósi. 	Hefur stefnan áhrif á losun eða bindingu gróðurhúsalofttegunda?
Heilnæmt umhverfi <i>Mengun og hávaði</i>	<i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> <ul style="list-style-type: none"> Við skipulagsgerð verði heilnæmt umhverfi í dreifbýli tryggt með viðeigandi ráðstöfunum varðandi vatnsvernd, vatnsveitu, fráveitu, úrgangsméðhöndlun, hljóðvist og loftgæði. 	Er hætta á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins?
Samfélag <i>Íbúar.</i> <i>Þjónusta við ferðamenn.</i> <i>Atvinnulíf.</i>	<i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> <ul style="list-style-type: none"> Skipulag um uppbyggingu ferðaþjónustu gæti að varðveislu þeirra gæða sem hún byggist á. <i>Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027</i> <ul style="list-style-type: none"> Þjónusta við ferðamenn verði eflid og afþreyingarmöguleikum fjölgað til að fjölga atvinnutækifærum og renna styrkari stoðum undir byggð. 	Hefur stefnan áhrif á íbúa á nærliggjandi lóðum? Stuðlar stefnan að betri aðstöðu og þjónustu fyrir ferðamenn? Hefur stefnan áhrif á atvinnutækifæri?

6.2 Valkostir og umhverfisáhrif

Þar sem landeigandi óskar eftir breyttri landnotkun á lóð sinni, til að vera þar með atvinnustarfsemi, þá er núverandi landnotkun borin saman við stefnu í breyttu aðalskipulagi.

- Stefna í breyttu aðalskipulagi: Heimilt er að vera með gistingu fyrir 14 gesti.
- Núverandi landnotkun: Staðurinn er frístundabyggð í aðalskipulagi og hefur verið leigður út til ferðamanna skv. 90 daga reglunni.

Áhrif af stefnu í breyttu skipulagi:

Áhrif á land og landslag eru óveruleg. Hús er á landinu og vegur liggur að því. Landið var tekið úr landbúnaðarnotum þegar því var breytt í frístundabyggð.

Áhrif á náttúrufar eru óveruleg/neikvæð. Búast má við meiri viðveru á staðnum og getur það haft neikvæð áhrif á fugla og búsvæði þeirra. Óveruleg áhrif á aðra umhverfisþætti.

Áhrif á vatnshlot eru óveruleg því reiknað er með að gengið sé frá fráveitu á fullnægjandi hátt.

Áhrif á loftslag eru jákvæð/neikvæð. Jákvæð áhrif eru því svæðið er vel gróið, m.a. trjágróðri. Gróður bindur kolefni. Neikvæð áhrif verða því umferð eykst með rekstri allt árið og við það losna gróðurhúsa-lofttegundir. Sífelld fleiri velja að aka um á bílum sem nýta umhverfisvæna orkugjafa svo smám saman minnkar losun. Auk þess má búast við að þeir ferðamenn sem koma til með að nýta sér aðstöðuna séu á ferðinni hvort sem er og myndu annars velja aðra gististaði í nágrenninu.

Áhrif á heilnæmt umhverfi eru óveruleg. Svæðið liggur vel við aðkomu og hljóð vegna umferðar ætti að vera óverulegt. Reiknað er með að gengið sé á fullnægjandi hátt frá fráveitu svo ekki verður um mengun að ræða.

Áhrif á samfélag eru jákvæð/neikvæð. Jákvæð áhrif verða því þjónusta við ferðamenn eykst og starfsemin skapar atvinnu. Neikvæð áhrif eru líkleg á eigendur frístundahúsa í nágrenninu, einkum vegna meiri umferðar akandi og gangandi. Sett er stefna um að í deiliskipulagi skuli setja skilmála til að minnka mögulegt ónæði aðliggjandi lóðarhafa af starfseminni.

Áhrif af núverandi landnotkun:

Áhrif á land og landslag eru óveruleg. Hús er á landinu og vegur liggur að því. Landið var tekið úr landbúnaðarnotum þegar því var breytt í frístundabyggð.

Áhrif á náttúrufar eru óveruleg. Viðvera á staðnum er ekki samfelld svo fuglar og búsvæði þeirra verða fyrir óverulegum áhrifum. Óveruleg áhrif á vistkerfi, gróður og jarðveg.

Áhrif á vatnshlot eru óveruleg því reiknað er með að gengið sé frá fráveitu á fullnægjandi hátt.

Áhrif á loftslag eru óveruleg. Svæðið er vel gróið, m.a. trjágróðri og gróður bindur kolefni. Við akstur í tengslum við nýtingu staðarins má búast við einhverri losun gróðurhúsalofttegunda.

Áhrif á heilnæmt umhverfi eru óveruleg. Svæðið liggur vel við aðkomu og hljóð vegna umferðar ætti að vera óverulegt. Reiknað er með að gengið sé á fullnægjandi hátt frá fráveitu svo ekki verður um mengun að ræða.

Áhrif á samfélag eru jákvæð/neikvæð. Jákvæð áhrif eru af þjónustu við ferðamenn og starfsemin skapar atvinnu þann hluta úr ári sem hún stendur yfir. M.v. umsagnir náganna við skipulagslýsingu þá er ónæði af starfseminni á nærliggjandi lóðum og hefur það neikvæð áhrif.

6.2.1 Niðurstaða

Að mati sveitarfélagsins er breytt notkun viðkomandi frístundalóðar í verslun- og þjónustu ekki þess eðlis, umfram núverandi notkun hússins, að ónæði hljótist af starfseminni gagnvart nágroñnum og lóðarhöfum aðliggjandi lóða.

Til að draga úr mögulegu ónæði náganna eru settir skilmálar um að í deiliskipulagi skuli marka stefnu sem miðast við að aðliggjandi lóðarhafar verði fyrir sem minnstu ónæði af starfseminni.

7 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Skipulagslýsing var kynnt sitt hvoru megin við síðustu áramót. Eftir því sem við á hefur verið tekið tillit til athugasemda.

Aðalskipulagsbreytingin verður kynnt og auglýst í skipulagsgátt Skipulagsstofnunar. Einnig verður hún kynnt aðliggjandi lóðarhöfum. Athugasemdir skulu vera skriflegar og berast í skipulagsgátt fyrir auglýst-an tímafrest.

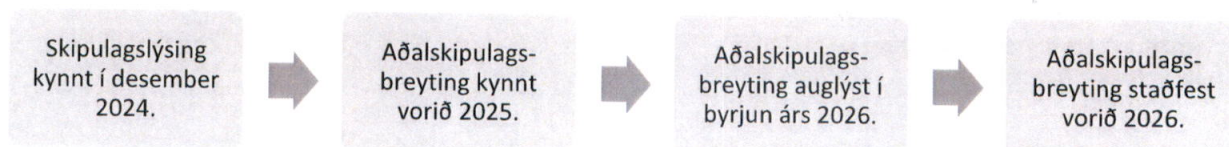
7.1 Umsagnaraðilar

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Náttúruverndarstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Brunavarnir Árnessýslu
- Vegagerðin

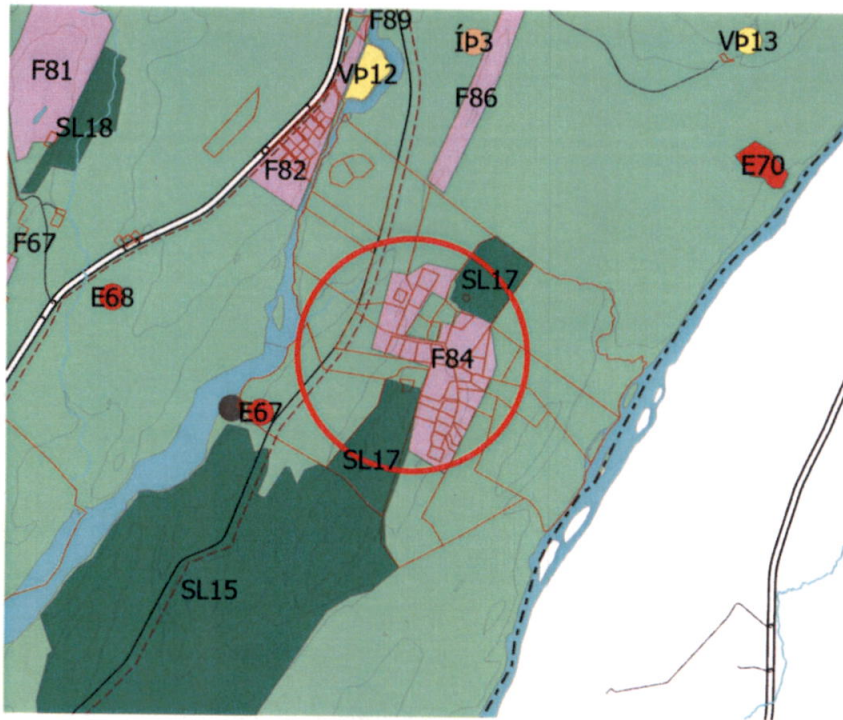
7.2 Skipulagsferlið

Eftirfarandi er líkleg tímaáætlun fyrir skipulagsferlið.

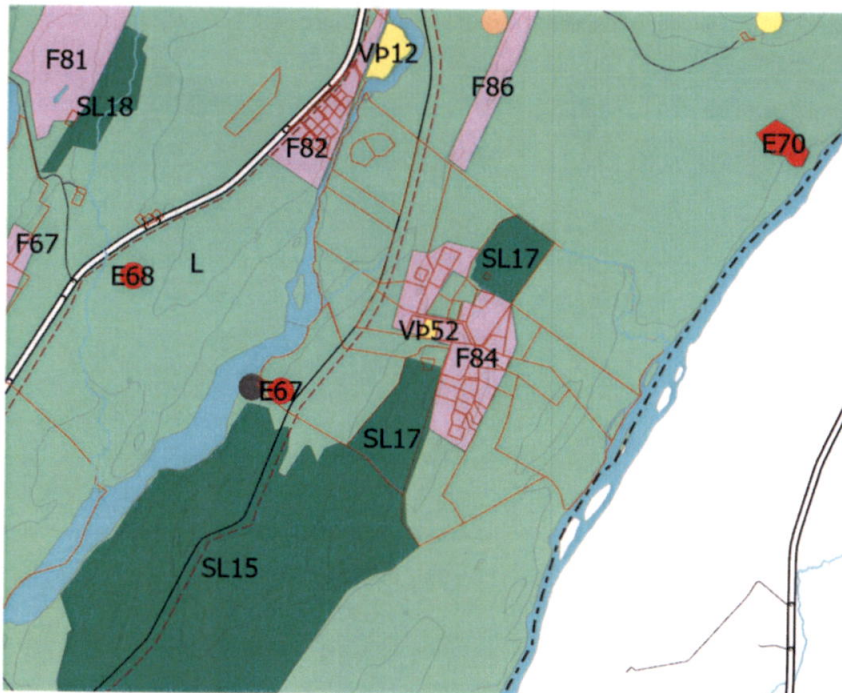


Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027

Breyting aðalskipulags - Bergsstaðir



GILDANDI AÐALSKIPULAGSUPPDRAÐTUR



BREYTTUR AÐALSKIPULAGSUPPDRAÐTUR

Aðalskipulagsbreyting þessi var kynnt og auglýst skv. 1. mgr. 36 gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum. Breytingin var samþykkt af sveitarstjórn 01-04-26

F.h. Bláskógabyggðar

Umhverfis- og tæknisvið
Uppsveita
Skipulagsstjórn

Breytingin var staðfest af HMS

Skýringar

- Svæði sem breytingin nær til
- Sveitarfélagamörk
- Stofnvegur
- Tengivegur
- Aðrir vegir
- Reiðleið
- Efnistöku- og efnislosunarsvæði
- Verslun- og þjónusta
- Íþróttasvæði
- Iðnaðarsvæði
- Hverfisvernd
- Á, lækur
- Stöðuvatn, tjörn
- Efnistöku- og efnislosunarsvæði
- Frístundabyggð
- Landbúnaðarsvæði
- Skógræktar- og landgræðslusvæði
- Verslun- og þjónusta
- Landamerki frá HMS

Skipulagsgögn:

Uppdráttur þessi með greinargerð.



Breyting - aðalskipulags
Bergsstaðir

Verk: 111054
Unnið: GAL

Blaðstærð: A4
Rýnt: IS

Mælikvarði: 1:50.000
Breytt dags:

Dags: 02.12.2025