



## AÐALSKIPULAG BLÁSKÓGABYGGÐAR 2015-2027

Útey 1 – Breyting skipulags

Stækkun frístundabyggðar, verslun og þjónusta

05.12.2023



Breytt 18.03.2024





## Samþykktir

Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Bláskógabyggðar þann 01.06.2024

  
Umhverfis- og tæknisvið  
Uppsveita  
Skipulagsfulltrúi

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann 2.9.2024

## SKIPULAGSFERLI

Lýsing aðalskipulagsbreytingar var auglýst frá: 13.07.23 með athugasemdafresti til: 04.08.23

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá: 18.01.24 með athugasemdafresti til: 01.03.24

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda: \_\_\_\_\_

## UPPLÝSINGAR

### SKJALALYKILL

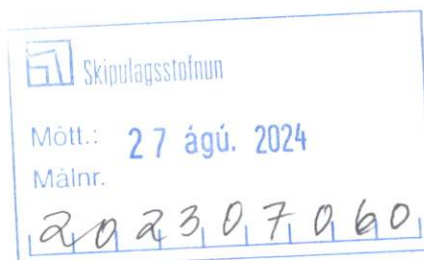
102989-ASKBR-001-V07

### HÖFUNDUR

Ingibjörg Sveinsdóttir, Margrét Róbertsdóttir

### RÝNT

Kamma Dögg Gísladóttir, Jódís Ásta Gísladóttir, Brynja Rán Egilsdóttir, Ásgeir Jónsson



## EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagsgögn	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
2.1	Svæði á náttúruminjaskrá	5
2.2	Minjar	5
3	TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	6
3.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	6
3.2	Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027	6
3.3	Deiliskipulag	7
3.4	Vatnaáætlun Íslands 2022-2027	7
4	BREYTINGAR Á AÐALSKIPULAGI	8
4.1	Breytingar á uppdrætti	8
4.2	Breytingar á greinargerð	8
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	10
5.1	Umhverfispættir og áherslur	10
5.2	Valkostir	11
5.3	Umhverfisáhrif	11
5.4	Niðurstaða	12
6	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	13
6.1	Skipulagsferlið	13
6.2	Breytingar eftir kynningu tillögu	13
6.3	Breytingar að lokinni auglýsingu	14



## 1 INNGANGUR

Bláskógabyggð vinnur að breytingu á Aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027, skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Með breytingunni er stærð og afmörkun frístundabyggðar yfirfarin og bætt inn tveimur svæðum fyrir verslun og þjónustu, tvö efnistökusvæði eru felld út. Markmið með breytingunni er að nýta tækifæri sem jörðin hefur upp á að bjóða í tengslum við ferðaþjónustu og áframhaldandi uppbyggingu frístundabyggðar. Mjög takmörkuð eftirspurn er eftir landi til landbúnaðarnota en mun meiri til afþreyingar og útivistar. Skipulagssvæðið er um 120 ha.

Samhliða breytingu á aðalskipulagi er unnið að gerð deiliskipulags fyrir svæðið þar sem m.a. verður lögð áhersla á að takmarka neikvæð áhrif á náttúru og umhverfi svæðisins.

Að öðru leyti en því sem hér er greint frá gilda skilmálar gildandi aðalskipulags.

### 1.1 Skipulagsgögn

Gerð er breyting á greinargerð og sveitarfélagsuppdrætti. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Gildandi og breyttur aðalskipulagsuppdráttur í mkv. 1:50.000.
- Greinargerð þessi með forsendum og umhverfismatsskýrslu.

## 2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Forsenda fyrir breytingu aðalskipulagsins er að stækka og breyta því svæði sem skilgreint er sem frístundabyggð og bæta við tveimur svæðum fyrir verslun og þjónustu. Eigendur hafa áhuga á að halda áfram með uppbyggingu frístundabyggðar og er stöðug ásókn í lóðir á svæðinu. Stærstum hluta lóða skv. gildandi deiliskipulagi hefur verið úthlutað. Allir innviðir bjóða upp á frekari uppbyggingu á svæðinu, nóg er af heitu og köldu vatni á jörðinni. Jörðin er staðsett við „gullna hringinn“ og því stutt í allar helstu náttúruperlur Suðurlands og gott útsýni yfir Laugarvatn og til fjalla. Veiðihlunnindi eru á jörðinni og góðar aðstæður til fugla- og náttúruskoðunar. Breytingin samrýmist stefnumótun sveitarfélagsins fyrir ferðaþjónustu þar sem hún styður við fjölgun ársverka og eykur tekjur af ferðamönnum.

Svæðið nær yfir stóran hluta jarðarinnar Útey 1 sem er austan megin við Laugarvatnsveg. Aðkoma að svæðinu er frá Laugarvatnsvegi um Eyjaveg. Á jörðinni meðfram Hólaá eru góðir útivistarmöguleikar í óspilltu landi til fuglaskoðunar og veiða. Örstutt er í þjónustu á Laugarvatni.

Staðsetning hótels og baðaðstöðu var valin vegna legu landsins, þ.e. halla í landinu og verður hótelið fellt inn í landið og rís ekki hátt yfir svæðið vegna hallans. Hönnun hótelsins kemur til með að miða að því að gestir geti notið útsýnis yfir Laugarvatn en um leið verður hótelið fellt að landinu og leitast við að takmarka sjónræn áhrif bygginga. Hótelið og baðaðstaðan verður utan svæðis á náttúruminjaskrá og í a.m.k. 100 m fjarlægð frá Laugarvatni. Baðaðstaðan er hugsuð með lúxus heitum pottum. Fráveita mun taka tillit til nálægðar við Laugarvatn og verndarsvæði.

Unnið er að flokkun landbúnaðarlands í sveitarfélaginu.

Nú þegar hefur frístundabyggð byggst upp á jörðinni og á nágrannajörðum.

## Gróðurfar

Skv. vistgerðakorti Náttúrufræðistofnunar Íslands eru algengastar vistgerðir á svæðinu eftirfarandi:

- Tún og akurlendi við Laugarvatn þar sem gert er ráð fyrir nýju svæði fyrir verslun og þjónustu
- Starungsmýrarvist og lyngmóavist þar sem stækkun á frístundabyggð er áætluð
- Lyngmóavist, starungsmýrarvist og birkiskógur næst Laugarvatnsvegi þar sem gert er ráð fyrir svæði fyrir verslun og þjónustu.

Starungsmýrarvist er metin með hátt verndargildi en hún er útbreidd hérlendis. Auk þess sem sérstæðir og vistfræðilega mikilvægir birkiskógar njóta verndar sbr. 61 gr. laga um náttúruvernd nr. 60/2013. Á svæðinu er að finna birkikjarr hér og þar en ekki birkiskóga.

Hafa ber í huga að nákvæmni kortlagningar er miðuð við mælikvarðann 1:25.000 og því geta verið frávík milli kortlagningar og vistgerða á skipulagssvæðinu.

## Umhverfi

Svæðið er á mikilvægu fuglasvæði þar sem er þétt varp ýmissa vaðfugla s.s. spóa, jaðrakans og tjalds. Laugarvatn og Apavatn njóta sérstakar verndar vegna votlendis skv. 61. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd. Einnig er svæðið í nágrenni hverfisverndaðs votlendis og tjarna (HV9).

## Jarðmyndanir

Skv. kortlagningu Náttúrufræðistofnunar á náttúruferðum sem njóta sérstakrar verndar, þá er ekki að finna jarðmyndanir á svæðinu sem falla undir 61. gr. laga um náttúruvernd nr. 60/2013.

## Ferðapjónusta í Bláskógabyggð

Í Bláskógabyggð eru margir helstu ferðamannastaðir Suðurlands s.s. Gullfoss, Geysir, Þingvellir og Skálholt. Útey 1 er vel staðsett fyrir þá ferðamenn sem vilja heimsækja þessa staði. Auk þess er ýmis konar afþreying í boði fyrir ferðamenn, s.s. golfvöllir, sundlaugar, göngu- og reiðileiðir, flúðasigling o.fl. Þá er einnig fjölbreytt framboð á gistingu og ýmis konar þjónustu.

### 2.1 Svæði á náttúruminjaskrá

Skipulagssvæðið liggur að hluta til að Laugarvatni sem er á náttúruminjaskrá, svæði nr. 741. „*Vatnið ásamt mýrlendi við Djúpárós og fenjasvæði norðaustan vert við það. Stöðuvatn og votlendið umhverfis, sem að einhverju leyti er undir áhrifum frá jarðhita. Gróskumikill gróður, fundarstaður sjaldgæfra jurta*“.

### 2.2 Minjar

Aðalskráningu fornminja er lokið í þéttbýlunum þremur í Bláskógabyggð en er eftir í dreifbýlinu. Fornleifafræðingur mun skrá minjar á skipulagssvæðinu og við gerð deiliskipulags verður gerð grein fyrir minjum ef einhverjar eru og eftir atvikum settir skilmálar um þær.



Ef fram koma áður óþekktar fornleifar á framkvæmdartíma, sbr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, verður þegar haft samband við Minjastofnun Íslands og framkvæmd stöðvuð uns fengin er ákvörðun Minjastofnunar um hvort halda megi áfram og með hvaða skilmálum.

### **3 TENGSL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR**

#### **3.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026**

Við skipulag frístundabyggðar verði almennt miðað að afmörkuðum en samfelldum svæðum sem gefi notendum þeirra kost á góðum tækifærum til útiveru um leið og gætt er að því að frístundabyggðin skerði ekki mikilvæg eða viðkvæm svæði með tilliti til landbúnaðar eða náttúruverndar.

Leitast verður við að uppbygging í tengslum við ferðapjónustu verði í sátt við náttúru og umhverfi og að auka gæði uppbyggingar í ferðapjónustu og efla atvinnu og samfélagið á staðnum.

Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðaflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum.

Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði tekið tillit til þeirrar hættu sem stafar af náttúruvá. Sérstaklega verði hugað að hættu sem fylgir gróðureldum og hugað að flóttaleiðum og brunavörnum í frístundabyggð og á skógræktarsvæðum.

#### **Samræmi breytingar við landsskipulagsstefnu**

Landbúnaðarland hefur ekki verið flokkað í Bláskógabyggð. Hluti þess svæðis sem fer undir verslun og þjónustu er ræktað land og því um gott landbúnaðarland að ræða. Að öðru leyti er verið að efla ferðapjónustu og atvinnu ásamt því að stækka svæði fyrir frístundabyggð, en flestar lóðir á svæðinu eru byggðar.

#### **3.2 Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027**

Svæðið sem breytingin nær yfir er í gildandi skipulagi skilgreint sem landbúnaðarsvæði, frístundabyggð og efnistökusvæði.

Eftirfarandi er stefna um landbúnaðarsvæði, kafli 2.4.1.

- Góð landbúnaðarsvæði verða áfram nýtt til landbúnaðar.
- Landbúnaðar verði eflur sem atvinnugrein og leitað leiða til uppbyggingar stoðgreina hans.

Eftirfarandi er stefna um verslunar- og þjónustusvæði, kafli 2.4.3.

- Stuðlað verði að nýjum atvinnutækifærum á sviði verslunar- og þjónustu.
- Þjónusta við ferðamenn verði eflur og afþreyingarmöguleikum fjölgað til að fjölga atvinnutækifærum og renna styrkari stoðum undir byggð.

Eftirfarandi er stefna um frístundabyggð, kafli 2.3.2.

- Ný hverfi verði að jafnaði í tengslum við núverandi frístundabyggð.

- 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.
- Ný frístundasvæði verði ekki stærri en 25 ha innan hvernar jarðar. Nýir áfangar innan hvernar jarðar verða ekki teknir til skipulagsmeðferðar fyrr en minnst 2/3 hlutar fyrri áfanga hafa verið byggðir.

Eftirfarandi er stefna um umhverfi og yfirbragð byggðar í dreifbýli.

- Öll mannvirki skulu falla sem best að náttúrulegu umhverfi á hverjum stað og gæta skal samræmis við nálægar byggingar.
- Mannvirki skulu ekki valda skaða á náttúru- eða menningarminjum.

### Samræmi breytingar við gildandi aðalskipulag

Breytingin stuðlar að nýjum atvinnutækifærum og styður þannig við stefnu gildandi skipulags. Hluti ræktaðs lands fer undir verslun- og þjónustu og er að því leyti í andstöðu við markmið gildandi skipulags, sem er að nýta gott landbúnaðarland til landbúnaðar. Unnið er að flokkun landbúnaðarlands í sveitarfélaginu.

Frístundabyggð er stækkuð umfram heimildir fyrir nýja áfanga í aðalskipulagi. Breytingin er ekki líkleg til að valda skaða á náttúru- eða menningarminjum, að því gefnu að vandað verði til uppbyggingar og aðlögunar mannvirkja að náttúru svæðisins og gengið verði frá fráveitu á fullnægjandi hátt.

### 3.3 Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag fyrir frístundabyggðina F32. Samhliða breytingu á aðalskipulagi er unnið að deiliskipulagi fyrir þau svæði sem breytingin nær yfir.

### 3.4 Vatnaáætlun Íslands 2022-2027

Í vatnavefsjá er gerð grein fyrir ástandi vatnshlota á landinu í samræmi við lög nr. 36/2011 um stjórn vatnamála. Markmið laganna er skv. 1. gr. að vernda vatn og vistkerfi þess, hindra frekari rýrnum vatnsgæða og bæta ástand vatnavistkerfa til þess að vatn njóti heildstæðrar verndar. Stuðla að sjálfbærri nýtingu vatns og langtímavernd vatnsauðlindarinnar.

Tvö vatnshlot eru í nágrenni við skipulagssvæðið: Laugarvatn og Apavatn. Í vatnavefsjá<sup>1</sup> kemur fram að vistfræðilegt ástand vatnanna er mjög gott.

<sup>1</sup> [Vatnavefsjá](#).

## 4 BREYTINGAR Á AÐALSKIPULAGI

Gerð er breyting á greinargerð og sveitarfélagsuppdrætti.

### 4.1 Breytingar á uppdrætti

Frístundabyggðin F32 er stækkuð til suðurs og vesturs, F33 er felld út.

Sett eru inn tvö svæði fyrir verslun og þjónustu, Vþ48 og Vþ49.

Efnistökusvæðin E26 og E27 eru felld út.

Landbúnaðarsvæði minnkar til samræmis við stækkun frístundabyggðar og verslunar- og þjónustusvæða.

### 4.2 Breytingar á greinargerð

**Texti í gildandi greinargerð:**

**TAFLA 1.** Texti fyrir frístundabyggð í gildandi skipulagi.

Nr	Heiti	Lýsing	Jörð
F32	Útey	Deiliskipulag fyrir 80 lóðir. 44 lóðir byggðar. Stærð svæðis er um 65 ha.	Útey
F33	Útey	Ekkert deiliskipulag í gildi. Svæðið er óbyggt. Stærð svæðis er um 5 ha.	Útey

**TAFLA 2.** Texti fyrir efnistökusvæði í gildandi skipulagi.

Nr	Heiti	Lýsing	Jörð
E26	Útey	Malarnáma, stærð allt að 2 ha. Áætluð efnistaka er allt að 50.000 m <sup>3</sup> .	Útey
E27	Útey	Malarnáma, stærð allt að 2 ha. Áætluð efnistaka er allt að 50.000 m <sup>3</sup> .	Útey

**Texti í breyttri greinargerð:**

Frístundabyggðin F33 er felld út úr greinargerð.

Efnistökusvæðin E26 og E27 eru felld út úr greinargerð.



TAFLA 3. Texti fyrir frístundabygð í breyttu skipulagi.

Nr	Heiti	Lýsing	Jörð
F32	Útey 1	Unnið verður nýtt/uppfært deiliskipulag. Um 60 lóðir eru byggðar. Heimild fyrir allt að 120 lóðir. Við gerð deiliskipulags skal huga sérstaklega að fráveitu og raski á votlendi m.a. þar sem svæðið kann að hafa áhrif á aðliggjandi svæði og á Laugarvatn/Apavatn. Stærð svæðis er 98,3 ha.	Útey 1

TAFLA 4. Bætt er inn tveimur verslunar- og þjónustusvæðum og stefnu fyrir þau.

Nr	Heiti	Lýsing	Jörð
VP48	Útey 1	Hótel með baðaðstöðu og gisting í gestahúsum. Gert ráð fyrir að hótél verði með allt að 80 herbergjum, gisting fyrir allt að 180 gesti. Tvær hæðir og kjallari. Mænishæð allt að 10 metrar. Gestahús verða allt að 35 talsins og á einni hæð. Mænishæð allt að 6 metrar. Heimilt er að vera með allt að 5 starfsmannahús. Heimilt er að hafa fasta búsetu. Í deiliskipulagi skal leitast við að lágmarka neikvæð áhrif á svæði á náttúru-minjaskrá m.a. með að tryggja sem best vandaða fráveitu. Hámarks byggingarmagn er 4800 m <sup>2</sup> . Nánari útfærsla og skilmálar, s.s. um útlit og efnisval mannvirkja og fjölda húsa, skulu gerð í deiliskipulagi.  Stærð svæðis er 10,4 ha.	Útey 1
VP49	Útey 1	Gert er ráð fyrir ýmis konar atvinnuuppbyggingu s.s. verslun, safn, gróðurækt. Mannvirki á einni hæð með mænishæð að hámarki 7 m. Nánari útfærsla og skilmálar, s.s. um útlit og efnisval mannvirkja og fjölda húsa, skulu gerð í deiliskipulagi.  Stærð svæðis er 9,3 ha.	Útey 1

Í deiliskipulagi skal m.a. gera grein fyrir flóttaleiðum vegna mögulegra gróðurelda, öflun neysluvatns og eftir atvikum hitaveitu, aðgengi að slökkvivatni, fyrirkomulagi fráveitu, fjölda íbúðar-/starfsmannahúsa og fornminjum.

## 5 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Aðalskipulagsbreytingin fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Með breytingunni er mörkuð stefna um framkvæmdir sem kunna að hafa í för með sér umhverfisáhrif.

### 5.1 Umhverfisþættir og áherslur

Í umhverfismatsskýrslu með breytingunni verða skoðuð áhrif á þá umhverfisþætti sem tilgreindir eru í töflu 5.

**TAFLA 5.** Umhverfisþættir, umhverfisviðmið og matsspurningar.

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSPURNINGAR
<b>Land og landslag</b> <i>Landslag.</i> <i>Jarðmyndanir.</i> <i>Ásýnd og yfirbragð.</i>	Stefna í aðalskipulagi. <ul style="list-style-type: none"> <li>Öll mannvirki skulu falla sem best að náttúrulegu umhverfi á hverjum stað og gæta skal samræmis við nálægar byggingar.</li> </ul> Landsskipulagsstefna 2015-2026. <ul style="list-style-type: none"> <li>Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðarflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum.</li> </ul>	Hefur stefnan áhrif á landslag? Hefur stefnan áhrif á jarðmyndanir? Hefur stefnan áhrif á ásýnd og yfirbragð svæðis?
<b>Vatn</b>	Lög um stjórn vatnamála nr. 36/2011. <ul style="list-style-type: none"> <li>Markmið laganna er skv. 1. gr. að vernda vatn og vistkerfi þess, hindra frekari rýrnum vatnsgæða og bæta ástand vatnavistkerfa til þess að vatn njóti heildstæðrar verndar. Stuðla að sjálfbærri nýtingu vatns og langtímavernd vatnsauðlindarinnar.</li> </ul>	Hefur stefnan áhrif á vistfræðilegt ástand vatns/vatnshlota?
<b>Gróður og dýr</b> <i>Gróðurlendi og vistkerfi.</i> <i>Búsvæði dýra.</i>	Stefna í aðalskipulagi. <ul style="list-style-type: none"> <li>Góð landbúnaðarsvæði verða áfram nýtt til landbúnaðar.</li> </ul> Landsskipulagsstefna 2015-2026. <ul style="list-style-type: none"> <li>Áhersla á verndun víðerna, landslagsheilda, mikilvægra vistgerða, gróðurlenda og menningarminja.</li> </ul> Lög um náttúruvernd nr. 60/2013. <ul style="list-style-type: none"> <li>61. gr. Forðast ber að raska vistkerfum og jarðmyndunum sem njóta sérstakrar verndar.</li> </ul>	Hefur stefnan áhrif á gróður og vistkerfi? Hefur stefnan áhrif á búsvæði dýra?
<b>Heilbrigði</b> <i>Mengun og hávaði.</i>	Stefna í aðalskipulagi. <ul style="list-style-type: none"> <li>Öll byggð njóti nægjanlegs og góðs neysluvatns.</li> <li>Öll byggð verði tengd viðurkenndum rotþróum</li> </ul> Landsskipulagsstefna 2015-2026. <ul style="list-style-type: none"> <li>Skipulag byggðar og landnotkunar stuðli að heilnæmu og öruggu umhverfi.</li> </ul>	Er hætta á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins?
<b>Samfélag</b> <i>Þjónusta við ferðamenn.</i> <i>Atvinnulíf.</i> <i>Íbúar og frístundabyggð.</i>	Stefna í aðalskipulagi. <ul style="list-style-type: none"> <li>Þjónusta við ferðamenn verði eflað og afþreyingarmöguleikum fjölgað til að fjölga atvinnutækifærum og renna styrkari stoðum undir byggð.</li> <li>Ný frístundabyggð verði að jafnaði í tengslum við núverandi frístundabyggð.</li> <li>Frístundabyggð verði að jafnaði ekki heimiluð á svæðum sem eru mikilvæg eða verðmæt vegna náttúruvats, auðlinda, náttúruvát, sögu eða almenns útivistargildis. Þau verði heldur ekki á góðu ræktunarlandi.</li> </ul> Landsskipulagsstefna 2015-2026. <ul style="list-style-type: none"> <li>Skipulagsákvæðanir um ferðþjónustu taki mið af náttúruverndarsjónarmiðum og kortlagningu á auðlindum ferðþjónustunnar.</li> </ul>	Stuðlar stefnan að betri aðstöðu og þjónustu fyrir ferðamenn? Hefur stefnan áhrif á atvinnutækifæri?



UMhverfisþáttur	UMhverfisviðmið	Matsspurningar
Náttúru- og menningarminjar Svæði á náttúruminjaskrá. Hverfisverndarsvæði. Fornminjar.	Stefna í aðalskipulagi. <ul style="list-style-type: none"> <li>Stuðlað verði að varðveislu sögu-, náttúru- og menningarminja og annarra umhverfislegra gæða.</li> <li>Á hverfisverndarsvæðum skal halda byggingarframkvæmdum í lágmarki og þess gætt að þær leiði til eins lítillar röskunar og kostur er.</li> </ul>	Hefur stefnan áhrif á svæði á náttúruminjaskrá? Hefur stefnan áhrif á hverfisverndarsvæði? Hefur stefnan áhrif á fornminjar?

## 5.2 Valkostir

Gildandi aðalskipulag (núll kostur) verður borið saman við hugmyndir um breytt aðalskipulag.

- **Breytt skipulag.** Tvö ný svæði fyrir verslun- og þjónustu, breytingar á frístundabyggð og hún stækkuð. Felld út tvö efnistökusvæði.
- **Gildandi skipulag** – núll kostur. Frístundabyggð, tvö efnistökusvæði og landbúnaðarsvæði.

## 5.3 Umhverfisáhrif

### Breytt skipulag

**Áhrif á land og landslag eru óveruleg/jákvæð.** Búseta er í Útey 1 og mannvirki tengd henni. Þá hefur núverandi frístundabyggð byggst upp og talsverð frístundabyggð er á nágrennajokum. Áhrif af nýjum mannvirkjum eru því metin hverfandi. Jákvæð áhrif á land og ásýnd eru talin af því að efnistökusvæði eru felld út. Ákvæði verða sett í deiliskipulagi um að uppbygging frístundabyggðar og verslunar- og þjónustu falli sem best að umhverfi og valdi sem allra minnst röskun á náttúru og umhverfi sem er á svæðinu. Verslunar- og þjónustusvæðið VP48 er í 100 m fjarlægð frá Laugarvatni og með vandaðri uppbyggingu á það ekki að hafa áhrif á Laugarvatn eða náttúruverndarsvæðið.

**Áhrif á vatn eru óviss/óveruleg.** Stefnt er að byggingu hótels og baðaðstöðu í að lágmarki 100 m fjarlægð frá Laugarvatni. Settir eru skilmálar um að í deiliskipulagi skuli gerð grein fyrir fráveitu. Verði gengið frá fráveitu á fullnægjandi hátt á ekki að vera hætt á mengun vegna hennar og vistfræðilegt ástand vatnsins helst áfram gott.

**Áhrif á gróður og dýr eru óveruleg/óviss.** Gróður raskast við framkvæmdir og mannvirkjagerð. Ætla má að svæðið grói hratt og vel upp að framkvæmdum loknum og alla jafnan er talsverður trjágróður til skjólmyndunar í frístundabyggð. Þar sem um er að ræða breytingu á þegar byggðu svæði er ekki talið að breytingin hafi umtalsverð áhrif á búsvæði dýra. Þó má gera ráð fyrir að umferð bíla og gangandi fólks geti haft truflandi áhrif á fugla, t.d. á varptíma.

**Áhrif á heilbrigði eru óveruleg/neikvæð.** Gert er ráð fyrir að neysluvatn sé fengið frá viðurkenndri vatnsveitu. Gengið verður frá fráveitu á fullnægjandi hátt, m.a. til að tryggja sem best að ekki berist mengun í Laugarvatn/Apavatn. Umferð eykst þegar svæðið byggist upp skv. skipulagsheimildum og við það eykst losun gróðurhúsalofttegunda, þó búast megi við að bílum sem nýta umhverfisvæna orkugjafa fjölgi á næstu árum. Einnig þarf að flytja efni lengra að því námur innan svæðis eru felldar út og við það eykst umferð og losun gróðurhúsalofttegunda á framkvæmdatíma.

**Áhrif á samfélag eru jákvæð/neikvæð.** Þjónusta við ferðamenn eykst og verður fjölbreyttari ásamt því að ný atvinnutækifæri verða til sem getur ýtt undir fjölgun íbúa. Þó tvö efnistökusvæði séu felld út þá



er samt sem áður talið vera nægilegt framboð af slíkum svæðum í nágrenninu. Umferð eykst talsvert ef verður af uppbyggingu skv. heimildum skipulagsins. Áhrif af umferð á íbúa og eigendur frístundahúsa eru neikvæð. Mögulega þarf að lagfæra aðkomuveg af Laugarvatnsvegi m.t.t. þess að umferð eykst umtalsvert verði af fyrirhugaðri uppbyggingu.

**Áhrif á náttúru- og menningarminjar eru óviss.** Laugarvatn er á náttúruminjaskrá og fara áhrif nýs verslunar- og þjónustusvæðis á það eftir útfærslu í deiliskipulagi. Skammt frá skipulagssvæðinu er hverfisverndarsvæði en ekki er gert ráð fyrir að stefnan hafi áhrif á það. Skráning minja hefur farið fram og verður gerð grein fyrir þekktum minjum í deiliskipulagi.

#### Núll- kostur

**Áhrif á land og landslag eru óveruleg.** Búseta er í Útey 1 og mannvirki tengd henni. Þá hefur núverandi frístundabyggð byggst upp og talsverð frístundabyggð er á nágrennajörðum.

**Áhrif á vatn eru óviss.** Heimild er fyrir frístundabyggð á bakka Laugarvatns. Verði gengið frá fráveitumálum á fullnægjandi hátt á ekki að vera hætt á mengun vatnsins.

**Áhrif á gróður og dýr eru óveruleg/óviss.** Við uppbyggingu á óbyggðum lóðum er tímabundið rask á gróðri og dýralífi. Gera má ráð fyrir að umferð gangandi fólks um svæðið geti haft truflandi áhrif á fugla, einkum á varptíma.

**Áhrif á heilbrigði eru óveruleg.** Gert er ráð fyrir að neysluvatn sé fengið frá viðurkenndri vatnsveitu og að gengið sé frá fráveitu á fullnægjandi hátt.

**Áhrif á samfélag eru óveruleg.** Frístundabyggð og efnistökusvæði verða áfram til staðar.

**Áhrif á náttúru- og menningarminjar eru óveruleg.**

## 5.4 Niðurstaða

Breytingin stuðlar að nýjum atvinnutækifærum, á byggingartíma og síðar á sviði verslunar- og þjónustu og er þannig í samræmi við stefnu í gildandi skipulagi. Unnið er að flokkun landbúnaðarlands í sveitarfélaginu en lítill hluti ræktaðs lands fer undir verslun- og þjónustu. Ekki hefur verið mikil eftirspurn eftir landi til matvælaframleiðslu. Verslunar- og þjónustusvæðið VP48 hefur verið minnkað um rúma 4 ha frá þeirri hugmynd sem var fyrst kynnt. Svæðið er núna fyrir utan það svæði sem er á náttúruminjaskrá umhverfis Laugarvatn og í 100 m fjarlægð frá Laugarvatni.

Frístundabyggð er stækkuð um 33 ha sem er aðeins umfram heimildir fyrir nýja áfanga í aðalskipulagi. Nánast allar lóðir í frístundabyggðinni F32 eru byggðar og eftirspurn er eftir lóðum á þessu svæði. Vilja landeigendur koma til móts við þá eftirspurn.

Við deiliskipulagsgerð verður áhersla lögð á að uppbygging á svæðinu verði í sátt við náttúru og umhverfi og til þess ætluð að skila samfélagslegum gæðum með uppbyggingu á ferðaþjónustu, eflingu atvinnulífsins og samfélagsins á staðnum. Ganga skal úr skugga um að hugað sé að því að framkvæmdir verði ekki of nærri vötnum til að tryggja vernd þeirra. Umferð eykst talsvert ef verður af uppbyggingu skv. heimildum skipulagsins. Áhrif á íbúa og eigendur frístundahúsa eru talin verða neikvæð.

Tryggja þarf sem best að dregið sé úr umhverfisáhrifum s.s. með vönduðu fráveitukerfi og að skipulag og framkvæmdir hafi sem minnst áhrif á aðlæg svæði, enda er það hagur ferðaþjónustu að halda sem mest í fuglalíf og lítt raskað umhverfi.

Settir eru skilmálar um að í deiliskipulagi skuli m.a. gera nánari grein fyrir uppbyggingu og yfirbragði mannvirkja, öflun neysluvatns og hitaveitu ásamt fráveitu og flóttaleiðum.

Sveitarfélag vill verða við óskum landeigenda um að breyta landnotkun þar sem takmörkuð eftirspurn er eftir landi til landbúnaðar, en mikil eftirspurn er eftir afþreyingar- og útivistarsvæðum í sveitarfélaginu. Breytt landnotkun styrkir tekjugrunn sveitarfélags og nærsamfélagsins þar sem það eykur einnig möguleika á atvinnu í nærumhverfinu.

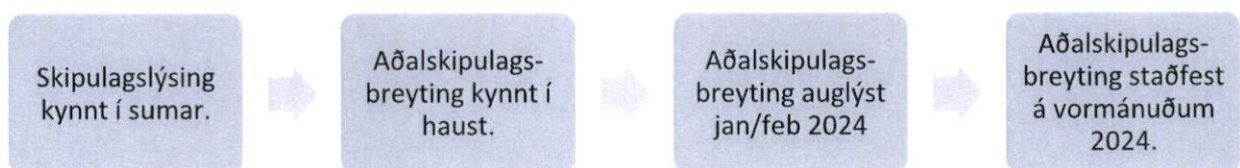
## 6 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Skipulagslýsing var kynnt sumarið 2023, eftir því sem við á hefur verið tekið tillit til athugasemda.

Aðalskipulagsbreytingin verður kynnt og auglýst með auglýsingu í blöðum/dreifiritum og í skipulagsgátt Skipulagsstofnunar. Athugasemdir skulu vera skriflegar og berast í skipulagsgátt fyrir auglýstan tímafrest. Breytingin verður auk þess send til eftirtalinna umsagnaraðila:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Vegagerðin
- Náttúrufræðistofnun Íslands

### 6.1 Skipulagsferlið



### 6.2 Breytingar eftir kynningu tillögu

Á kynningartíma aðalskipulagsbreytingar bárust umsagnir frá eftirtöldum aðilum: Heilbrigðiseftirliti Suðurlands, Brunavörnum Árnassýslu, Náttúrufræðistofnun, Minjastofnun, Vegagerðinni, Umhverfisstofnun, eigendum Úteyjar 2 og Guðmundi Valssyni.

Eftir því sem við á hefur verið tekið tillit til athugasemda. Helstu breytingar sem eru gerðar eru eftirfarandi:

- Gerð er grein fyrir samræmi breytingarinnar við gildandi aðalskipulag.
- Fjallað er um vatnaáætlun og ástand Laugarvatns og Apavatns.

- Fyrir frístundasvæðið F32 er bætt við skilmálum um að í deiliskipulagi skuli hafa í huga að svæðið liggur að svæði á náttúruminjaskrá.
- Fallið er frá áformum um stækkun frístundasvæðisins F37.
- Bætt er við ýtarlegri skilmálum fyrir verslunar- og þjónustusvæðið VP48, að í deiliskipulagi skuli setja nánari skilmála s.s. um útfærslu mannvirkja, útlit og efnisval mannvirkja og fráveitu.
- Í umhverfismatskýrslu er lögum um stjórn vatnamála bætt við sem umhverfisviðmiði og metin líkleg áhrif stefnunnar á vatn. Auk þess er gerð ýtarlegri grein fyrir áhrifum almennt.
- Verslunar- og þjónustusvæðið VP48 er minnkað og fært í 100 m fjarlægð frá Laugarvatni, og út fyrir svæði á náttúruminjaskrá. Svæðið minnkar við þetta um rúma 4 ha.

### **6.3 Breytingar að lokinni auglýsingu**

Hámarks mænishæð bygginga á verslunar- og þjónustusvæðinu VP49 er lækkuð úr 10 m í 7 m.

Stærð á VP48 er leiðrétt í greinargerð.

Þar sem við á er talað um Útey 1 í stað Úteyjar.