



human
company

Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027

Útey 1 - Breyting skipulags

Stækkun verslunar- og þjónustusvæðis

Nóvember 2024

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	3
1.1	Skipulagsgögn	3
2	FORSENDUR	3
2.1	Viðfangsefni og markmið	3
2.2	Umhverfi og gróðurfar	4
2.3	Minjar	4
2.4	Tengsl við aðrar áætlanir	5
3	BREYTINGAR Á AÐALSKIPULAGI	6
3.1	Breyting á uppdrætti	6
3.2	Breyting á greinargerð	6
4	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	6
4.1	Umhverfispættir og áherslur	6
4.2	Umhverfisáhrif	7
4.3	Niðurstaða	8
5	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	8
5.1	Breytingar eftir kynningu tillögu	8



Skipulagsstofnun

Mótt.: 22 júlí 2025
Málnr.

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 21.05.2025

 Ólafur Þor Halldórsson
Skipulagsfulltrúi

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann 22. júlí 2025

 Guðinn Kara Svendsdóttir

Skipulagsferli

Lýsing aðalskipulagsbreytingar var auglýst frá: 29.08.24 með athugasemdafresti til: 20.09.24

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá: 13.03.25 með athugasemdaresti til: 25.04.25

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda: _____

1 INNGANGUR

Bláskógabyggð vinnur að breytingu á Aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027, skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Með breytingunni er svæði sem áður var skilgreint sem landbúnaðarsvæði, nú skilgreint sem svæði fyrir verslun og þjónustu. Markmið með breytingunni er að nýta tækifæri sem svæðið hefur upp á að bjóða í tengslum við ferðaþjónustu. Takmörkuð eftirspurn er eftir landi til landbúnaðarnota á svæðinu, en þeim mun meiri til afþreyingar og útivistar, enda meðal vinsælustu ferðamannasvæða landsins. Skipulagssvæðið er um 3,5 ha.

Samhliða breytingu á aðalskipulagi er unnið að gerð deiliskipulags fyrir svæðið. Að öðru leyti en því sem hér er greint frá gilda skilmálar aðalskipulags.

1.1 Skipulagsgögn

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

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



Mynd 1: Yfirlit yfir skipulagssvæðið. Gult sýnir umrætt svæði fyrir verslun- og þjónustu.

2 FORSENDUR

2.1 Viðfangsefni og markmið

Breyting aðalskipulags tekur alls til um 3,48 ha svæðis. Megin forsenda breytingarinnar er að skilgreina landnotkun fyrir verslun og þjónustu á svæði sem áður var skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Markmið hennar er að nýta tækifæri sem jörðin hefur upp á að bjóða í tengslum við ferðaþjónustu, en hún er staðsett nálægt mörgum af helstu náttúruperlum Suðurlands.

Sömu aðilar hafa umsjón með Stórholti og Stórholt 2, en á fyrrgreindu landi hefur verið stunduð skógrækt af mikilli alúð og natni, og er góður skógur á hluta þess. Metnaður er fyrir því að byggja upp einstakan ferðamannastað að Stórholti 2, þar sem samtal við náttúruna verður í forgrunni. Stefnt er að því að rækta landið á svipaðan hátt og aðliggjandi land og bjóða upp á gistingu inn á milli gróðursins. Stefnt er að því að koma fyrir lágreistum, litlum húsum sem stíga létt til jarðar.

Horft verður til þess að gera sem mest úr nær-umhverfinu, nærútsýninu og því sem hægt er að upplifa með snertingu og öðrum skynfærum.

Heimilaður fjöldi húsa á lóðinni eru allt að 18 talsins. Heimilt er að byggja 14 stakstæð gistihús undir 50m² auk stærra gistirýmis að hámarki 500m² (ein bygging eða 2-4 minni). Uppbyggingin er hugsuð á sjálfbæran hátt í áföngum. Fráveitukerfi svæðisins mun taka mið af þessu, með því að einni rotþró er komið fyrir við hverja húsapýrpingu. Þannig er auðvelt að skala upp/niður í takt við uppbyggingu. Ef að fyrirhugaður starfsleyfisskyldur atvinnurekstur mun losa meira en 50 þe á hverja 10 ha, að þá skal skólpi safnað á kerfisbundinn hátt með safnkerfi og sameiginlegu hreinsivirki skv. lögum.



Dæmi um „léttu“ uppbyggingu í skóglendi.

Þessi sérstaða; sjálfbær hægfara uppbygging, samhliða náttúruvernd og aukinni skógrækt, hefur í för með sér að svæðið er ekki í beinni samkeppni við hefðbundari hótelluppbyggingu. Þannig er svæðið ekki í samkeppni við nýlega samþykkt verslunar- og þjónustusvæði (VP48). Enn er pláss fyrir heildrænni nálgun í gistimöguleikum, sem styður við náttúrulegan staðaranda sem byggst hefur upp yfir lengri tíma.

2.2 Umhverfi og gróðurfar

Svæðið er hluti jarðarinnar Útey 1 sem er austan megin við Laugarvatnsveg (sjá mynd 1). Aðkoma að svæðinu er frá Laugarvatnsvegi um Eyjaveg. Stutt er í þjónustu á Laugarvatni.

Skv. vistgerðarkorti Náttúrustofnunar Íslands eru algengastar vistgerðir á svæðinu Lyngmóavist (L10.8), Grasengjavist (L9.5) og Birkiskógur (L11).

Sérstæðir og vistfræðilega mikilvægir birkiskógar njóta verndar sbr. 61 gr. Náttúruverndarlaga nr. 60/2013. Tilgreint svæði er að litlum hluta merkt undir hverfisvernd vegna birkikjarrs. Hins vegar eru þar einungis stöku birkirunnar á stangli og því ekki um að ræða sérstæðan eða vistfræðilega mikilvægan birkiskóg.

Hafa ber í huga að nákvæmni kortlagningar er miðuð við 1:25.000 til 1:50.000 og því geta verið frávik milli kortlagningar og vistgerða á skipulagssvæðinu.

Í grennd við skipulagssvæðið er þéttleiki vaðfugla mjög mikill. Skipulagssvæði er þó lítið og ber nokkur merki rasks. Það má gera ráð fyrir að neikvæð jaðaráhrif á vaðfugla séu nú þegar til staðar vegna skógræktar á aðliggjandi landi vestan svæðisins. Hins vegar virðist syðsti hluti svæðisins vera votlendur og ætti að forðast frekara rask þar.

2.3 Minjar

Fornleifaskráning fór fram á tveimur reitum í landi Úteyjar árið 2023, af fornleifadeild Náttúrustofu Vestfjarða. Skráning á gömlum beitarhúsum er fengin úr korti úr örnefnaskrá Úteyjar og áttu beitarhúsin að hafa verið staðsett á Stórholti (aðliggjandi land). Hins vegar fundust engin ummerki um beitarhúsin á vettvangi, en töluverð skógrækt er á svæðinu og eins hefur svæðið verið notað af hestamönnum.

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 megí áfram og með hvaða skilmálum.

2.4 Tengsl við aðrar áætlanir

Breyting aðalskipulagsins er unnin með hliðsjón af Landsskipulagsstefnu 2024-2038 og stefnu sveitarfélagsins sem kemur fram í aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027.

Í Landsskipulagsstefnu kemur m.a. fram að uppbygging ferðaþjónustu miði að því að nýtast jafnt íbúum á svæðinu og ferðamönnum. Að skipulagsákvæðanir um uppbyggingu ferðaþjónustu og ferðamannastaða taki mið af áfangastaðaáætlunum landshlutanna. Að við skipulagsgerð verði leitast við að greina sérstöðu, styrkleika og staðaranda svæða með tilliti til tækifæra í ferðaþjónustu.

Í stefnu sveitarfélagsins, er mælt til að hönnun nýrra mannvirkja 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.

Unnið er að flokkun landbúnaðarlands innan Bláskógabyggðar. Að mati sveitarfélagsins er umrætt landsvæði sem skipulagsbreytingin tekur til ekki svo umfangsmikið eða þess eðlis að ástæða sé til þess að vernda það sérstaklega gagnvart hugsanlegum landbúnaðarnotum til framtíðar. Landið er aðliggjandi landi þar sem töluvert er af skurðum sem hafa verið grafnir á árum áður með það að markmiði að þurrka það upp og nýta til túnræktar. Það hefur ekki verið nýtt sem slíkt undanfarna áratugi og eru skurðir orðnir uppgrónir að miklu leyti.

Svæðið sem breytingin nær yfir er í gildandi aðalskipulagi skilgreint sem landbúnaðarsvæði, en verður við breytinguna skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði. Í stefnu sveitarfélagsins stendur eftirfarandi um 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.

Breytingin stuðlar að nýjum atvinnutækifærum og styður þannig við stefnu gildandi skipulags. Uppbyggingin er utan góðs ræktunarlands og utan verndarsvæða og neikvæð áhrif á náttúru og umhverfi því hverfandi. Svæðið er vel staðsett við Eyjaveg og samgöngur greiðar. Einnig er hugað að sérstöðu uppbyggingarinnar sem á rætur sínar að rekja í staðaranda svæðisins.

3 BREYTINGAR Á AÐALSKIPULAGI

Gerð er breyting á greinargerð og sveitarfélagsuppdrætti.

3.1 Breyting á uppdrætti

Sett verður inn svæði fyrir verslun og þjónstu, VP51

3.2 Breyting á greinargerð

Bætt verður við einu verslunar- og þjónustusvæði og stefnu fyrir það.

Nr.	Heiti	Lýsing	Jörð
VP51	Stórholt 2	Gisting í litlum gistieiningum. Hámarks fjöldi gistirúma: 56. Mannvirki á einni hæð (auk svefnlofts), mænishæð að hámarki 7m. Nánari útfærsla og skilmálar skulu gerð í deiliskipulagi.	Stórholt 2

Nánari útlistun á skipulagsákvæðum má sjá í töflu hér að neðan:

Stærð svæðis (ha)	Hámarks byggingarmagn (m2)	Hámarks fjöldi gistirúma
3,5	1500	56

4 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 umtalsverð umhverfisáhrif.

4.1 Umhverfispættir og áherslur

Í umhverfismatsskýrslu með breytingunni verða skoðuð áhrif á þá umhverfispætti sem tilgreindir eru hér að neðan.

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
Land og landslag	-Öll mannvirki skulu falla sem best að náttúrulegu umhverfi á hverjum stað og gæta skal samræmis við nálægar byggingar. -Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðarflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum.	-Hefur stefnan áhrif á landslag? -Hefur stefnan áhrif á ásjón svæðis?
Gróður og dýr	-Áhersla á verndun víðerna, landslagsheilda, mikilvægra vistgerða, gróðurlenda og menningarminja.	-Hefur stefnan áhrif á gróður og vistkerfi? -Hefur stefnan áhrif á búsvæði dýra?

Heilbrigði	-Öll byggð njóti nægjanlegs og góðs neysluvatns. -Öll byggð verði tengd viðurkenndum rotþróum. -Skipulag byggðar og landnotkunar stuðli að heilnæmu og öruggu umhverfi.	-Er hætt á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins?
Samfélag	-Þjónusta við ferðamenn verði eflað og afþreyingarmöguleikum fjölgað til að fjölga atvinnutækifærum og lengja dvalir ferðamanna.	-Stuðlar stefnan að betri aðstöðu og þjónustu fyrir ferðamenn? -Hefur stefnan áhrif á atvinnutækifæri?
Náttúru- og menningarminjar	-Stuðlað verði að varðveislu sögu-, náttúru- og menningarminja og annarra umhverfislegra gæða. -Á hverfisverndarsvæðum skal halda byggingarframkvæmdum í lágmarki og þess gætt að þær leiði til eins lítillar röskunar og kostur er.	-Hefur stefnan áhrif á fornminjar? -Hefur stefnan áhrif á hverfisverndarsvæði?

4.2 Umhverfisáhrif

Hér að neðan verður farið yfir umhverfisáhrif af breyttu skipulagi.

Áhrif á land og landslag eru óveruleg. Á skipulagssvæðinu er ein lóð. Hún deilir einungis lóða-mörkum með einni annarri lóð. Fyrir þá lóð var nýlega samþykkt deiliskipulag, sem heimilar frekari uppbyggingu. Einnig er fiskeldisstöð í um 100m fjarlægð. Áhrif af nýjum mannvirkjum á svæðinu eru því metin hverfandi. Ákvæði verða sett í deiliskipulag fyrir skipulagssvæðið, að uppbygging verslunar- og þjónustu falli sem best að umhverfi sínu og valdi sem minnstri röskun á náttúru og umhverfi.

Áhrif á gróður og dýr eru óveruleg/óviss. Við uppbyggingu á óbyggðum lóðum er tímabundið rask á gróðri og dýralífi. Ætla má að svæðið grói hratt og vel upp að framkvæmdum loknum og að dýralíf (fuglar og minni dýr sem halda til í móum) nái jafnvægi fljótt. Gera má ráð fyrir að umferð gangandi fólks um svæðið geti haft truflandi áhrif á fugla á varptíma. Í kafla 2.2 er greint frá þéttleika vaðfugla í grennd við skipulagssvæðið. Skipulagssvæðið er þó lítið og ber nokkur merki rasks. Það má því gera ráð fyrir að neikvæð jaðaráhrif á vaðfugla séu nú þegar til staðar vegna skógræktar á aðliggjandi landi vestan svæðisins. Hins vegar virðist syðsti hluti þess vera votlendur og því skal forðast rask þar. Útfært skal nánar í deiliskipulagi að ekki sé heimilt að byggja á votlendis-svæðinu syðst á lóðinni.

Áhrif á heilbrigði eru óveruleg. Gert er ráð fyrir að neysluvatn sé fengið frá viðurkenndri vatns-veitu og að gengið verði frá fráveitu á fullnægjandi hátt. Ekki er gert ráð fyrir nýju vatnsbóli. Umferð eykst þegar svæðið byggist upp skv. skipulagsheimildum og við það eykst losun gróðurhúsa-lofttegunda. Aukin skógrækt á svæðinu kemur til móts við það.

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. Umferð eykst ef verður að uppbyggingu skv. heimildum skipulagsins og áhrif þess eru neikvæð.

Áhrif á náttúru- og menningarminjar eru óveruleg. Skipulagssvæðið er að litlum hluta merkt undir hverfisvernd vegna birkikjarrs. En eins og nefnt var í kafla 2.2, að þá eru þar einungis stöku birkirunnar á stangli og því ekki um að ræða sérstæðan eða vistfræðilega mikilvægan birkiskóg. Fornleifaskráning fór fram á svæðinu árið 2023, sjá nánar kafla 2.3. Hins vegar fundust engin ummerki á svæðinu og því áhrif á menningarminjar talin óveruleg.

4.3 Niðurstaða

Breytingin er talin styðja betri aðstöðu og þjónustu fyrir ferðamenn og efla þannig atvinnutækifæri á svæðinu. Við deiliskipulagsgerð skal leggja áherslu á að uppbygging á svæðinu verði í sátt við náttúru og umhverfi og til þess ætluð að skila samfélagslegum gæðum. 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 fugla-líf og lítt raskað umhverfi.

5 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Skipulagslýsing var kynnt sumarið 2024. Tekið hefur verið tillit til athugasemda í kjölfarið.

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

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

5.1 Breytingar eftir kynningu tillögu

Á kynningartíma aðalskipulagsbreytingar bárust umsagnir frá eftirtöldum aðilum: Heilbrigðiseftirliti Suðurlands, Brunavörnum Árnessýslu, Náttúrufræðistofnun, Minjastofnun og Vegagerðinni.

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

-Í kafla 2.1 er hámarksfjöldi bygginga og umfang þeirra tilgreint. Einnig er tilgreint að ef fyrirhugaður starfsleyfisskyldur atvinnurekstur mun losa meira en 50 þe á hverja 10 ha, að þá skal skólpi safnað á kerfisbundinn hátt með safnkerfi og sameiginlegu hreinsivirki.

-Í kafla 2.2 og 4.2 er greint frá þéttleika vaðfugla í grennd við skipulagssvæðið. Tekið er fram að forðast skuli rask á syðsta hluta svæðisins sem virðist vera votlendur.

-Í kafla 2.3 og 4.2 er gerð grein fyrir fornleifaskráningu sem framkvæmd var á svæðinu árið 2023. Engin ummerki um gömul beitarhús fundust.

-Í kafla 2.4 er tekin afstaða til ákvæða 5.gr. jarðlaga um verndun landbúnaðarlands.