

Skipulagsfulltrúi Dalabyggðar
Miðbraut 11
370 Búðardal
skipulag@dalir.is

Reykjavík, 18. mars 2026

Efni: Árblik í Suðurdölum aðalskipulagsbreyting – Auglýsing.

Teiknistofunni Storð ehf hefur verið falið að breyta aðalskipulagi vegna áforma umendurskoðaða uppbyggingu og þjónustu í húsnæði gamla félagsheimilisins Árbliks í Suðurdölum og lóðar þess. Í Aðalskipulagi Dalabyggðar 2020-2032 sem var samþykkt 23. júní 2023 og staðfest með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda 10. júlí 2023 er Árblik í Suðurdölum skilgreint sem svæði afþreyingar- og ferðamannasvæði (AF) og telur landið 0,5 ha.

Óskað er eftir því að Dalabyggð taki til meðferðar þessa aðalskipulagsbreytingu, þar sem Árblik er breytt úr afþreyingar- og ferðamannasvæði (AF-11) í verslun og þjónustu (VP-21) með áherslu á ferðaþjónustu ásamt móttöku ferðamanna, tjaldsvæði og afþreyingu. Í sérákvæðum verði færð inn eftirfarandi landnotkun:

Ferðaþjónusta. Svæði fyrir gististað í flokki IV-b, sbr. reglugerð nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald og allt að 2 hús fyrir staðarhaldara og útleigu fyrir samtals allt að 55 gistirúm. Áfram verður svigrúm fyrir móttöku ferðamanna, tjaldsvæði og afþreyingu.

Meðfylgjandi er einn uppdráttur dagsettur 18. mars 2026:

1. Ask-1. Aðalskipulagsbreyting – TILLAGA. Mælikvarði 1:50.000.
2. Gátlisti vegna óverulegrar breytingar skv. 2. mgr. 36.gr. skipulagslaga.
3. Umhverfismat. Fylgiskjal og á uppdrætti

Fyrir hönd eigenda Árbliks í Suðurdölum og landspildunnar L 197951 er óskað eftir því að embætti skipulagsfulltrúa Dalabyggðar og umhverfis- og skipulagsnefnd Dalabyggðar taki til afgreiðslu meðfylgjandi tillögu að aðalskipulagsbreytingu og afgreiði í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr 123/2010.



Hermann Georg Gunnlaugsson,
landslagsarkitekt FÍLA og skipulagsfræðingur SFFÍ

Teiknistofan Storð ehf
Laugavegi 178 – 105 Reykjavík

ÓVERULEG BREYTING Á AÐALSKIPULAGI

Gátlisti fyrir mat á því hvort breyting geti talist óveruleg skv. 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga.

1. Hefur tillagan verulegar breytingar á landnotkun í för með sér?

	Já	Nei	Óljóst	Skýringar/rökstuðningur
a Víkur tillagan verulega frá meginstefnu aðalskipulagsins?	☐	☒	☐	Nei, þar sem núverandi bygging er á afþreyingar- og ferðamannasvæði (AF) og breytingin snýr að því að nýta núverandi byggingu í ferðaþjónstu með gistingu.
b Er ný landnotkunarskilgreining annars eðlis eða samræmist illa núverandi ástandi eða skilgreindri landnotkun á svæðinu? Til dæmis áform um athafna- eða iðnaðarsvæði á óbyggðu landi.	☐	☒	☐	Nei, er áfram ferðamannasvæði og verið að breyta notkun í núverandi byggingu með gístiaðstöðu fyrir ferðamenn. Styður við hluta af núverandi nýtingu sem tjaldsvæði og móttöku ferðamanna.
c Eykst umfang landnýtingar verulega umfram það sem fyrir er eða fyrirhugað samkvæmt skipulagi? Til dæmis áform um verulega aukningu á byggingarmagni eða starfsemi.	☐	☒	☐	Núverandi bygging fær aðra notkun með gístiaðstöðu og bæta þarf við aðstöðu fyrir starfsfólk á lóðinni. Núverandi tjaldsvæði verður nýtt áfram og opnað fyrir að bæta snyrtiaðstöðu fyrir gesti á núverandi tjaldsvæði.
d Nýtur svæðið verndar svo sem vegna náttúru- og/eða menningarminja?	☐	☒	☐	Engin skráning í Fornminjasjá Minjastofnunar Íslands, nema í fornleifaskráningu sem var unnin árið 2017 vegna fyrirhugaðs ljósleiðara. Engar minjar skráðar við Árblik. Skráning: Bjarni F. Einarsson (2017).

2. Hefur tillagan áhrif á stórt svæði?

	Já	Nei	Óljóst	Skýringar/rökstuðningur
a Er stækkun reits eða landfræðilegt umfang nýs landnotkunarreits verulegt? Sem viðmið má almennt líta á 3 ha sem verulega breytingu, þótt það sé háð mati hverju sinni.	☐	☒	☐	Afmörkun reitsins og stærð óbreytt. Er í dag skráð sem 0,5 ha og skráð á vefsíðu HMS með landnúmer L167851.
b Felur tillagan í sér ákvæði um byggingarmagn eða starfsemi sem hefur áhrif á stórt svæði?	☐	☒	☐	Tillagan hefur engin áhrif umfram núverandi áhrif og landnóktun.
c Er tillagan, líkleg til að hafa veruleg áhrif innan og/eða fyrir utan skipulagssvæðið? Getur til dæmis varðað umhverfisáhrif svo sem af völdum loftmengunar eða	☐	☒	☐	Ekkert sem mun hafa veruleg áhrif innra skipulagssvæðisins eða utan þess. Engin áhrif á aðra landnotkun í Dalabyggð.

að fyrirhuguð uppbygging hafi áhrif á sambærilega landnotkun/landnýtingu annarsstaðar í sveitarfélaginu eða bein áhrif á aðliggjandi svæði.				
---	--	--	--	--

3. Hefur tillagan mikil áhrif á einstaka aðila?

	Já	Nei	Óljóst	Skýringar/rökstuðningur
a Er breytt landnotkun eða landnýting samkvæmt tillögunni líkleg til að hafa mikil áhrif á einstaka aðila, svo sem vegna hávaða, lyktar, titrings, ryks, áskýndar eða umferðar?	☐	☒	☐	Engin nágranni eða bygging í 500 m fjarlægð frá lóðinni.
b Leiðir breytt landnotkun til þess að verðmæti eða hagnýting fasteignar skerðist umfram það sem vænta má miðað við óbreytta landnýtingu eða óbreytt skipulag?	☐	☒	☐	Engin áhrif eða skerðingar sem breytt landnotkun eða hagnýting fasteignar hefur umfram núverandi landnýtingu eða nýtingu fasteigna á lóðinni.

6.0 Umhverfismál

Umfjöllun um breytingu á Aðalskipulagi Dalabyggðar 2020-2032 fyrir Árblik í Dalabyggð þar sem tillaga að breytingunni snýr að breyttri notkun á núverandi byggingum sem er á landnotkunarreit afþreying- og ferðamannasvæði AF-11 er breytt í verslun og þjónustusvæði VP-21

6.1. Mat á áhrifum áætlunarinnar

Aðalskipulagsbreytingin sem hér liggur fyrir tekur til breyttrar landnókunnar og nýtingu á núverandi byggingu á skipulagssvæðinu og er breytingin hafa engin eða óveruleg áhrif á landnotkun í Aðalskipulagi Dalabyggðar 2020-2032.

Hér á eftir má sjá venslatöflur fyrir þá tvo kosti sem skipulagsáætlunin setur upp. Í fyrsta lagi er um o-laun að ræða óbreytt ástand án aðalskipulagsbreytingar og í öðru lagi tillaga að aðalskipulagsbreytingu.

Áhrif eru metin með eftirfarandi viðmiðum:

Verulega jákvæð ↑	Áhrif áætlunar mun bæta hag mikils fjölda fólks og/eða hafa áhrifa á umfangsmikið svæði. Ávinningurinn er oftast varanlegur. Áhrifin samræmast lögum, reglugerðum og almennti stefnumörkun stjórnvalda.
Jákvæð +	Áhrif áætlunar er talin til bóta fyrir umhverfið á beinan eða óbeinan hátt. Áhrifin samræmast lögum, reglugerðum og almennti stefnumörkun stjórnvalda.
Óveruleg o	Áhrif áætlunar eru minniháttar með tilliti til umfangs svæðis og viðkvæmni þess fyrir breytingum. Áhrifin eru í mörgum tilfellum tímabundin og að mestu afturkræf. Áhrifin samræmast lögum, reglugerðum og almennti stefnumörkun stjórnvalda
Neikvæð -	Áhrif áætlunar er talin skerða eða rýra gildi tiltekna umhverfisþátta á beinan eða óbeinan hátt. Áhrifin samræmast lögum, reglugerðum og almennti stefnumörkun stjórnvalda.
Verulega neikvæð ↓	Veruleg óafturkræf umhverfisáhrif eða spjöll á umhverfinu sem ekki er hægt að fyrirbyggja eða bæta úr með mótvægisáðgerðum. Áhrifin eru í ósamræmi við lög, reglugerðir og/eða almenna stefnumörkun stjórnvalda.
Óviss ?	Ekki er vitað um eðli eða umfang umhverfisáhrifa á tiltekna umhverfisþætti, m.a. vegna skorts á upplýsingum og/eða þekkingu. Unnt væri að afla upplýsinga um áhrifin með rannsóknum eða markvissri vöktun.

Venslatafla 1 – Óbreytt staða

Venslatafla 1 – Núll-kostur óbreytt landnotkun reitnum Árblik í Aðalskipulagi Dalabyggðar 2020-2032.

viðmið	Mat á áhrifum
Landslag (a)	Óveruleg o
Náttúra og menningarminjar (b)	Óveruleg o
Vistkerfi (c)	Óveruleg o

Andrúmsloft og veðurfar (d)	Óveruleg o
Heilsu og öryggi (e)	Óveruleg o
Hagrænir og félagslegir þættir (f)	Óveruleg o

- Óbreytt notkun byggingar á reitnum Árblik. Núverandi bygging lítið notuð. Óveruleg áhrif á landslag.
- Óveruleg áhrif.
- Óveruleg áhrif á náttúru og menningarminjar.
- Óveruleg áhrif, en mikilvægt að taka á þeim þáttum sem hafa áhrif á loftgæði og veðurfar.
- Óveruleg áhrif.
- Óveruleg áhrif.

Venslatafla 2 – Breytt deiliskipulag

Í tillögunni sem hér liggur fyrir er landnotkun færð úr afþreying – og ferðamannasvæði (AF) í verslun og þjónustu (VP) þar sem notkun á núverandi byggingu er færð í gistingu fyrir ferðamenn en önnur notkun óbreytt.

Venslatafla 2 – Tillaga að breytingu á landnotkun á reitnum Árblik í Aðalskipulagi Dalabyggðar 2020-2032.

viðmið	Mat á áhrifum
Landslag (g)	Jákvæð +
Náttúra og menningarminjar (h)	Óveruleg o
Vistkerfi (i)	Óveruleg o
Andrúmsloft og veðurfar (j)	Jákvæð +
Heilsu og öryggi (k)	Óveruleg o
Hagrænir og félagslegir þættir (l)	Jákvæð +

- Aukin notkun á núverandi byggingu leiðir til viðhalds á byggingu á umhverfi sem hefur jákvæð áhrif á landslag.
- Óveruleg áhrif þar sem núverandi bygging fær meiri notkun, en hefur óveruleg áhrif.
- Áhrif á vistkerfi eru óveruleg.
- Hefur jákvæð áhrif á andrúmsloft og veðurfar þar sem umhverfi og bygging fá meira viðhald.
- Óveruleg áhrif á heilsu og öryggi.
- Auknar tekjur til sveitarfélagsins og samfélagsins. Jákvæð áhrif.

Með aukinni notkun á núverandi byggingu styður það við samfélagið og styður við áherslur aðalskipulags um að styrkja ferðaþjónustu í Dalabyggð. Í markmiðum aðalskipulagsins er tekið mið af nýjum áskorunum vegna aukins fjölda ferðamanna og breytinga á atvinnuháttum í Dalabyggð. Aðalskipulagsbreytingin styður þessar áherslur Dalabyggðar.

6.2 Umhverfismat / - skýrsla

Ekki verða metin eða greind umhverfisáhrif aðalskipulagsbreytingarinnar þar sem breytingin er minniháttar og hefur engin eða óveruleg áhrif á umhverfið. Breytingin og umhverfisáhrif hennar er ekki talin falla undir lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana.

6.3 Samantekt

Aðalskipulagsbreytingin er talin hafa óveruleg eða jákvæð eða áhrif á umhverfið og styðja við samfélagið og aðra landnotkun í Dalabyggð.