



AÐALSKIPULAG BLÁSKÓGABYGGÐAR 2015-2027

Verlunar- og þjónustusvæði í Laugagerði í Laugarási

13.12.2018



GREINARGERÐ – UPPLÝSINGABLAÐ**SKJALALYKILL**

3502-014-GRG-001-V01

SKÝRSLUNÚMÉR / SÍÐUFJÖLDI

1/9

VERKEFNISSTJÓRI – FULLTRÚI VERKKAUPA

Skipulagsfulltrúi

VERKEFNISSTJÓRI – EFLA

Gísli Gíslason

TITILL SKÝRSLU

Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027

VERKHEITI

Verslunar- og þjónustusvæði í Laugagerði í Laugarási

VERKKAUPI

Umhverfis- og tæknisvið uppsveita

HÖFUNDUR

Ingibjörg Sveinsdóttir

ÚTGÁFUSAGA

NR.	HÖFUNDUR	DAGS.	RÝNT	DAGS.	SAMÞYKKT	DAGS.
01	Ingibjörg Sveinsdóttir	13.12.18	Ásgeir Jónsson	13.12.18	Ingibjörg Sveinsdóttir	13.12.18



BLÁSKÓGABYGGÐ

Aðalskipulag 2015-2027

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

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann _____

SKIPULAGSFERLI

Lýsing aðalskipulagsbreytingar var auglýst frá: _____ með athugasemdafresti til: _____

Aðalskipulagsbreytingin var kynnt frá: _____ til _____

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá: _____ með athugasemdafresti til: _____

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda: _____

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	5
1.1	Skipulagsgögn	5
2	FORSENDUR	5
2.1	Tengsl við aðrar áætlanir	5
2.1.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	5
2.1.2	Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027	6
2.1.3	Deiliskipulag	6
2.2	Minjar	7
3	UMHVERFISÁHRIF	7
3.1	Umhverfisþættir matsspurningar og viðmið	7
3.1.1	Valkostir og samanburður	7
3.1.2	Niðurstaða	8
4	BREYTING Á AÐALSKIPULAGI	9
5	MÁLSMÆÐFERÐ OG UMSAGNARAÐILAR	9
5.1	Skipulags og matslýsing	9
5.2	Umsagnaraðilar aðalskipulagsbreytingar	9

1 INNGANGUR

Bláskógabyggð vinnur að breytingu á Aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027 skv. 1. mgr. 36 gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Eigendur lóðarinnar Laugagerði í Laugarási (landnr. 167146) hafa óskað eftir að lóð þeirra verði skilgreind sem verslunar- og þjónustusvæði. Á lóðinni verði heimilt að vera með garðyrkjustöð auk veitingareksturs og veitingasölu. Lóðin er í gildandi aðalskipulagi skilgreind sem landbúnaðarsvæði.

Lýsing vegna breytingar var kynnt í október síðastliðinn.

Önnur aðalskipulagsbreyting á Laugarási er í ferli, þar er hluta af svæði fyrir samfélagsþjónustu (S9) breytt í verslunar- og þjónustusvæði. Sú breyting hefur ekki verið staðfest og er því ekki sýnd á uppdrætti.

1.1 Skipulagsgögn

Skipulagsuppdráttur fyrir Laugarás sem sýnir gildandi skipulag og einnig breytt skipulag.

Greinargerð þessi ásamt forsendum og mati á umhverfisáhrifum.

2 FORSENDUR

Laugagerði er í miðju þéttbýlinu á Laugarási og liggur að Skálholtsvegi (nr. 31) sem liggur í gegnum þéttbýlið og aðkoma er af honum og um Skúlagötu.

Á lóðinni er rekin garðyrkjustöð og vill lóðareigandi auk þess geta verið með veitingarekstur og veitingasölu. Lóðin er skv. skráningu í Fasteignamati 6.100 m² að stærð.

Lóðin er algróin og nokkur trjárækt á henni á milli núverandi bygginga sem notaðar eru til garðyrkju.

Í Bláskógabyggð eru margir helstu ferðamannastaðir Suðurlands s.s. Gullfoss, Geysir, Þingvellir og Skálholt. Stór hluti erlendra ferðamanna leggur leið sína í Bláskógabyggð en einungs hluti þeirra dvelur þar yfir nótt. Nokkurt framboð er af veitingastöðum í sveitarfélaginu.

2.1 Tengsl við aðrar áætlanir

Við breytingu á aðalskipulaginu er horft til eftirfarandi áætlana:

2.1.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Í landsskipulagsstefnunni eru settar fram áherslur varðandi skipulag þéttbýlis og ferðaþjónustu, sem sveitarfélagið þarf að horfa til.

3.2.1 Vöxtur þéttbýlisstaða.

„Sveitarfélög skilgreini í aðalskipulagi vaxtarmörk þéttbýlisstaða með það fyrir augum að efla viðkomandi þéttbýlisstað og standa vörð um verðmæt náttúrusvæði og landbúnaðarland. Skýr skil verði milli þéttbýlis og dreifbýlis. Almennt verði haft að leiðarljósi að þetta byggð og blanda atvinnustarfsemi, verslun og þjónustu, og tengja við íbúðarbyggð í þágu sjálfbærni daglegs lífs og aukinna lífsgæða.“

Kafli 2.4. Ferðaþjónusta í sátt við náttúru og umhverfi

„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“.

3.3.1 Gæði byggðar og bæjarrýma.

„Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði sérstaklega hugað að gæðum hins byggða umhverfis og sett fram stefna og ákvæði um mælikvarða byggðar, byggðamynstur og samspil byggðar, bæjarrýma og ferðamáta. Einnig verði sérstaklega hugað að almenningsrýmum og útivistarsvæðum með það að markmiði að hvetja til útiveru og hreyfingar, matjurtaræktunar og náttúruupplifunar og varðveita verðmæt náttúrusvæði. Jafnframt verði tekið tillit til sögulegs samhengis í þróun byggðar og menningararfurinn nýttur til að styrkja sérkenni og staðaranda.“

Sérstaða Bláskógabyggðar er m.a. sú að nokkrir helstu ferðamannastaðir Suðurlands eru innan sveitarfélagsins.

2.1.2 Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027

Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015 – 2027 var staðfest þann 25. maí 2018. Í aðalskipulaginu er svæðið sem breytingin tekur til skilgreint sem landbúnaðarland.

Í aðalskipulaginu segir að:

- Unnið verði að uppbyggingu ferðaþjónustu í samvinnu við ferðaþjónustuaðila, landeigendur og íbúa í sveitarfélaginu, til að nýta til fullnustu þá möguleika sem þéttbýlisstaðirnir hafa sem útivistar- og ferðamannastaðir.
- Sköpuð verði ákjósanleg skilyrði fyrir nýja atvinnustarfsemi, s.s. iðnað, úrvinnslu landbúnaðarafurða, handverk, o.fl.

2.1.3 Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag fyrir þéttbýlið í Laugarási. Staðfest í B-deild Stjórnartíðinda í febrúar 2012. Í deiliskipulaginu er lóðin skilgreind sem garðyrkjulóð. Breyta þarf deiliskipulagi lóðarinnar til samræmis við breytt aðalskipulag.

2.2 Minjar

Aðalskráningu fornminja er lokið í þéttbýlinu Laugarási. Engar þekktar fornminjar eru innan þess svæðis sem breytingin tekur til.

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 UMHVERFISÁHRIF

Líkleg áhrif af stefnu aðalskipulagsbreytingarinnar eru metin skv. lögum um umhverfismat áætlana nr. 105/2006. Markmið laganna er að draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum og jafnframt stuðla að því að tekið sé tillit til umhverfissjónarmiða við áætlanagerð.

3.1 Umhverfispættir matsspurningar og viðmið

Umhverfispáttur er tiltekinn þáttur, s.s. gróðurfar, landslag eða félagslegir þættir, sem taldir eru geta orðið fyrir áhrifum af framkvæmdum og aðgerðum sem leiðir af þeirri stefnu sem skoðuð er hverju sinni. Í matslýsingu voru tilteknir þeir umhverfispættir sem líklegt væri að yrðu valdir til umfjöllunar í umhverfisskýrslu.

Áhrif af stefnu aðalskipulagsins á einstaka þætti umhverfisins eru metin. Við matið er horft til neðangreindra umhverfispátta og leitast við að svara matsspurningum:

TAFLA 1 Umhverfispættir, matsspurningar og viðmið.

UMHVERFISÞÁTTUR	MATSSPURNING	VIÐMIÐ
Samfélag	Er stefnan líkleg til að efla atvinnulíf? Stuðlar stefnan að styrkingu byggðar? Hefur stefnan áhrif á tekjustofna sveitarfélagsins?	Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015 – 2027. Landsskipulagsstefna 2015-2026.
Heilsa og öryggi	Hefur stefnan áhrif á umferðaröryggi? Hefur stefnan áhrif á hljóðvist og/eða loftgæði? Er hætta á mengun af völdum stefnunnar?	Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015 – 2027. Landsskipulagsstefna 2015-2026. Reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum.

3.1.1 Valkostir og samanburður

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. Aðallega er horft til áhrifa á heilsu- og öryggi annars vegar og hins vegar áhrifa á samfélag.

Við mat á áhrifum eru bornir saman eftirfarandi valkostir:

- Um 0,6 ha landbúnaðarsvæði er breytt í verslunar- og þjónustusvæði. Heimilt er að vera með garðyrkjustarfsemi veitingarekstur og veitingasölu.
- Núll – kostur. Gildandi skipulag, svæðið verður áfram landbúnaðarsvæði.

Samanburður

Á lóðinni er garðyrkjustöð og byggingar tengdar garðyrkju. Því er ekki talið að breytingin hafi áhrif á jarðmyndanir, landslag og ásýnd. Engar þekktar minjar eru innan svæðisins og það nýtur ekki verndar.

Áhrif af breytingunni eru líkleg til að hafa áhrif á umhverfispættina samfélag og heilsu og öryggi.

Breytt skipulag – verslunar- og þjónustusvæði:

Með því að heimila veitingarekstur er líklegt að atvinnulíf eflist og að ný störf geti skapast. Auk þess getur breytingin eflt garðyrkjustarfsemina og hægt er að nýta framleiðsluna í veitingarekstrinum. Atvinna eflist bæði í tengslum við uppbyggingu svæðisins og eins tengt þjónustu við ferðamenn sem heimsækja staðinn. Stefnan stuðlar þannig að styrkingu byggðarinnar og hefur jákvæð áhrif á tekjustofna sveitarfélagsins. Í heild hefur stefnan **jákvæð** áhrif á samfélag.

Með breytingunni eykst líklega umferð að og frá lóðinni en þar sem hámarkshraði á Skálholtsvegi í gegnum Laugarás er 50 km/klst þá ættu áhrif á umferðaröryggi að vera óveruleg. Þar sem umferðarhraði er lækkaður eru áhrif á hljóðvist metin óveruleg. Ef frágangur fráveitu er með fullnægjandi hætti á ekki að vera hættu á mengun vegna hennar. Áhrif á heilsu og öryggi eru metin **óveruleg**.

Núll kostur: Svæðið verður áfram landbúnaðarsvæði og rekin þar garðyrkjustöð. Núverandi starfsemi skapar atvinnu í sveitarfélaginu og hefur **jákvæð** áhrif á tekjustofna sveitarfélagsins og samfélagið í heild.

Ef frágangur fráveitu er með fullnægjandi hætti á ekki að vera hættu á mengun vegna hennar. Áhrif á heilsu og öryggi eru metin **óveruleg**.

3.1.2 Niðurstaða

Sveitarstjórn er hlynnt breytingunni, æskilegt er að styrkja veitingarekstur í Laugarási samhliða því að nýta framleiðslu garðyrkjustöðvarinnar í veitingarekstrinum.

Eitt af markmiðum í gildandi aðalskipulagi er að unnið verði að uppbyggingu ferðaþjónustu í samvinnu við íbúa og fleiri aðila. Mikilvægt er að innan lóðarinnar séu næg bílastæði fyrir gesti til að lágmarka áhrif og hugsanlegt ónæði af starfseminni fyrir nágretta.

Á heildina litið er metið að áhrif af breytingunni séu jákvæð.

4 BREYTING Á AÐALSKIPULAGI

Gerð er breyting á uppdrætti fyrir Laugarás og greinargerð. Á uppdrætti er um 0,6 ha af landbúnaðarsvæði breytt í verslunar- og þjónustusvæði (VP46).

Í kafla 3.1. í Aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027 er eftirfarandi markmið sem gildir fyrir þéttbýlisstaði sveitarfélagsins: „Yfirbragð byggðar á hverjum stað taki mið af umhverfi sínu, ásýnd byggðar sé aðalaðandi og vandað til frágangs lóða. Lög er áhersla á snyrtilega umgengi“.

Texti í greinargerð með gildandi aðalskipulagi.

Kafla 3.5.2. Landbúnaðarsvæði

Landbúnaðarsvæði í Laugarási eru fyrst og fremst nýtt til ylræktar. Heimilt er að vera með íbúðarhús og starfsmannahús á landbúnaðarsvæðum í þéttbýli.

Texti í greinargerð í breyttu aðalskipulagi.

Kafla 3.5.3. Verslun og þjónusta

Bætt er inn nýju svæði VP46. Laugagerði. Á lóðinni er rekin garðyrkjustöð og er heimilt að hafa þar fasta búsetu og/eða tímabundna búsetu starfsfólks. Auk þess er heimilt að vera með veitingarekstur og veitingasölu. Mænishæð bygginga getur verið allt að 8,0 m. Gera skal ráð fyrir nægum bílastæðum innan lóðar. Stærð svæðis er um 0,6 ha.

5 MÁLSMEÐFERÐ OG UMSAGNARAÐILAR

5.1 Skipulags og matslýsing

Skipulags- og matslýsing var tekin fyrir í skipulagsnefnd þann 13.09.2018 og auglýst frá 17. október til 7. nóvember 2018.

5.2 Umsagnaraðilar aðalskipulagsbreytingar

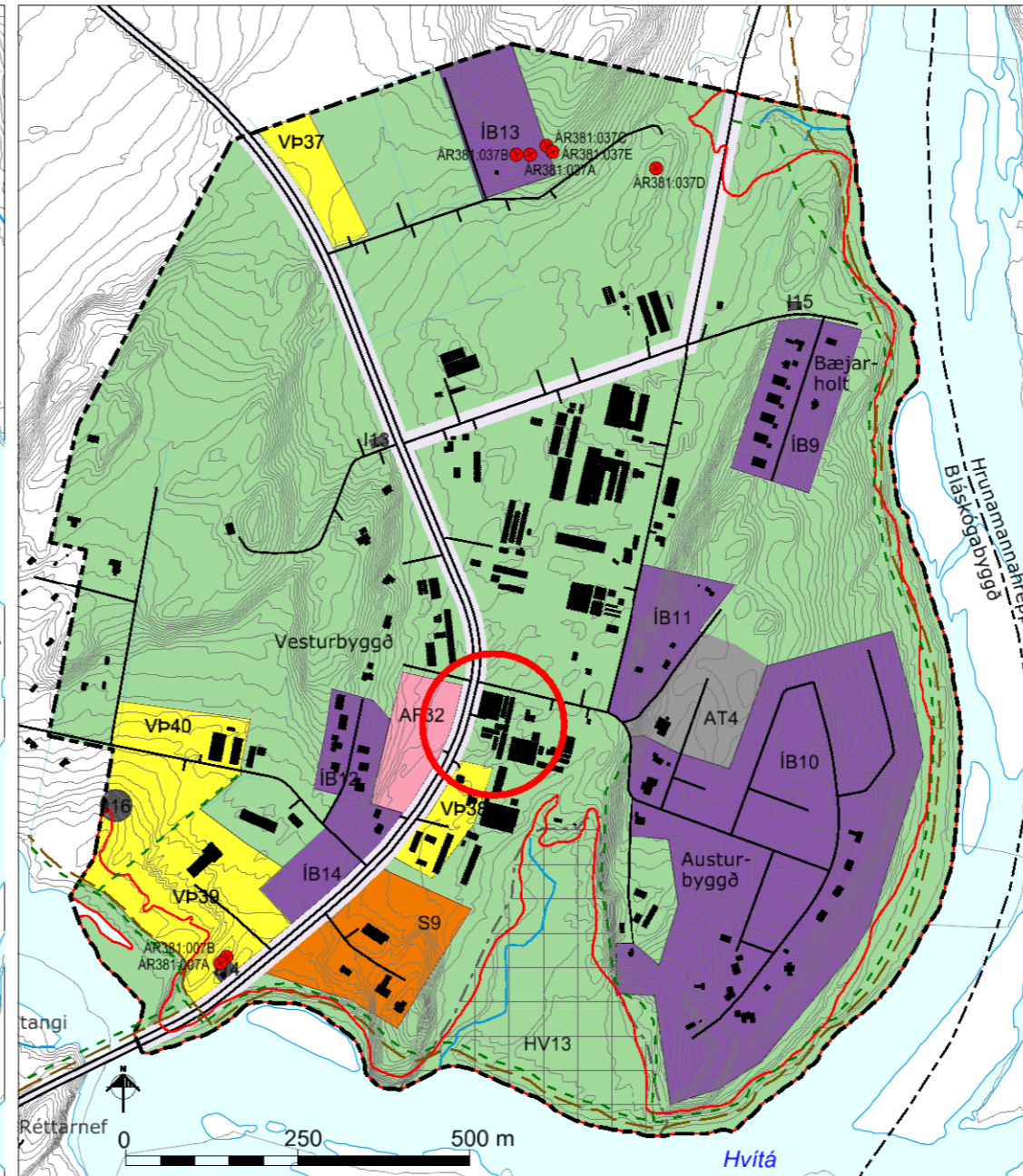
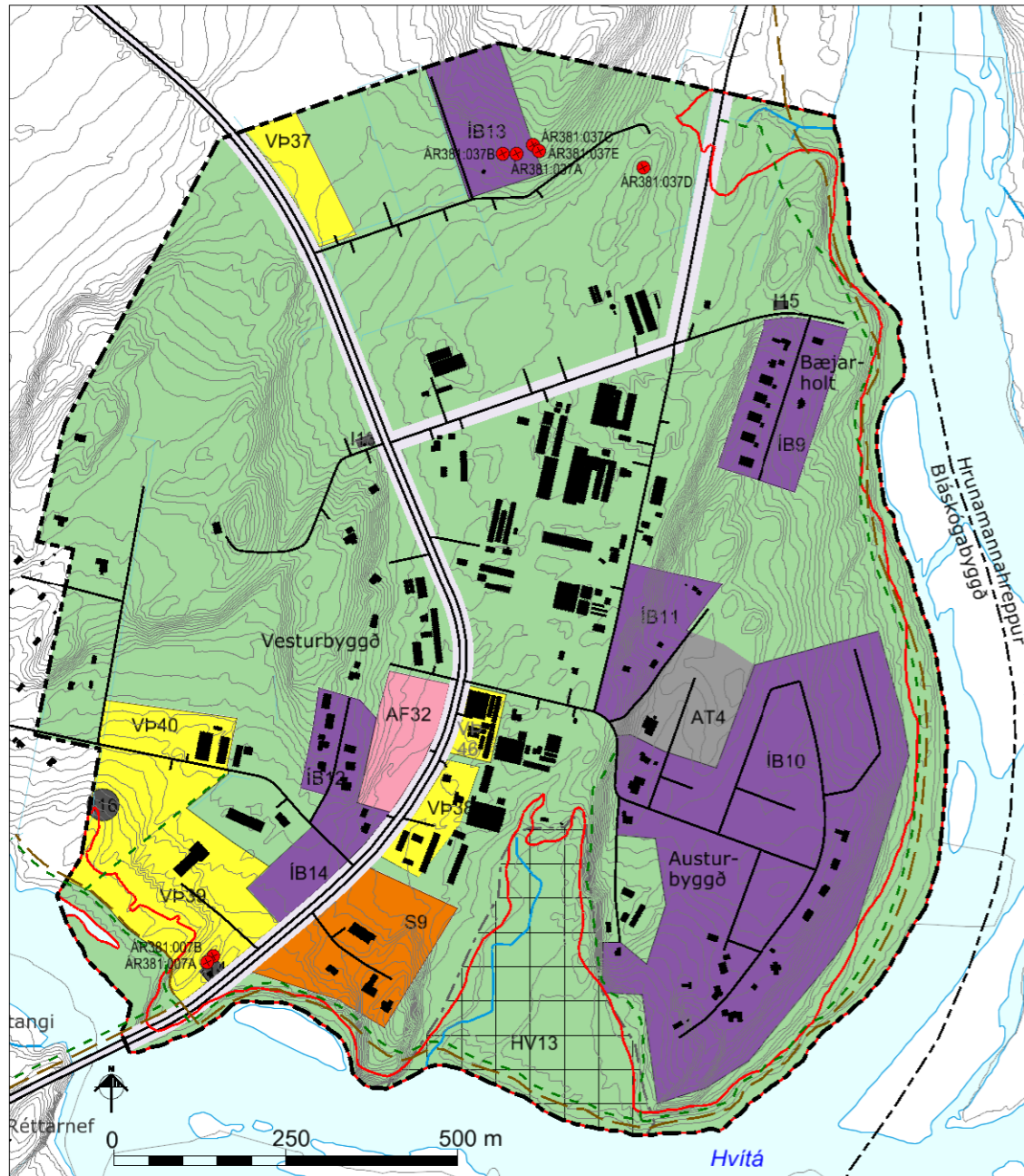
Umsagnaraðilar við breytinguna eru eftirtaldir:

- Skipulagsstofnun
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Minjastofnun Íslands
- Vegagerðin



BLÁSKÓGABYGGÐ

Aðalskipulag 2015-2027 - Breyting í Laugarási



Breytt aðalskipulag í mkv. 1:10.000.

Gildandi aðalskipulag í mkv. 1:10.000.

SKIPULAGSGÖGN

Skipulagsuppráttur fyrir Laugarás í mkv. 1:10.000. Greinargerð og umhverfisskýrsla.

KORTAGRUNNAR

IS50v frá Landmælingum Íslands. Loftmyndir frá Loftmyndum ehf. Hnit eru í ISN93.

Aðalskipulagsbreyting þessi, sem auglýst hefur verið samkvæmt 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.b., var samþykkt af sveitarstjórn Bláskógabyggðar þann _____

Aðalskipulagið var staðfest af Skipulagsstofnun þann _____

Lýsing aðalskipulagsbreytingar var auglýst frá: _____ með athugasemdafresti til: _____

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá: _____ með athugasemdafresti til: _____

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda: _____

SKÝRINGAR

ATVINNA OG BYGGÐ

- ÍB Íbúðarbyggð
- S Samfélagsþjónusta
- VP Verslun- og þjónusta
- AT Athafnasvæði
- I Iðnaðarsvæði

- Landbúnaðarsvæði
- AF Afþreyingar- og ferðamannasvæði

TÁKN TIL SKÝRINGAR

- Þéttbýlismörk
- Sveitarfélagamörk

SAMGÖNGUR

- Stofnbraut
- Aðrir vegir og götur
- Gönguleið
- Reiðleið

VERND

- Hverfisvernd
- AR381:035 Fornminjar undir hverfisvernd
- Náttúruvá

BLÁSKÓGABYGGÐ

Aðalskipulag 2015-2027



Verk: 3502-014 Dags: 13.12.2018

Mkv. 1:10.000 í A3 Breytt:

Unnið: IS Rýnt: ÁJ

Samþykkt: **TILLAGA**