



## AÐALSKIPULAG BLÁSKÓGABYGGÐAR 2015-2027

Verlunar- og þjónustusvæði í Laugarási

05.07.2019



## 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 auglýst frá: \_\_\_\_\_ með athugasemdafresti til: \_\_\_\_\_

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

## EFNISYFIRLIT

<b>1</b>	<b>INNGANGUR</b>	<b>5</b>
<b>1.1</b>	<b>Skipulagsgögn</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>FORSENDUR</b>	<b>5</b>
<b>2.1</b>	<b>Tengsl við aðrar áætlanir</b>	<b>5</b>
2.1.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	6
2.1.2	Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027	6
2.1.3	Deiliskipulag	7
<b>2.2</b>	<b>Minjar</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>UMHVERFISÁHRIF</b>	<b>7</b>
<b>3.1</b>	<b>Vægi umhverfisáhrifa</b>	<b>7</b>
<b>3.2</b>	<b>Umhverfisþættir matsspurningar og viðmið</b>	<b>8</b>
3.2.1	Valkostir og samanburður	9
3.2.2	Niðurstaða	10
<b>4</b>	<b>BREYTING Á AÐALSKIPULAGI</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>MÁLSMÆÐFERÐ OG UMSAGNARÆDILAR</b>	<b>11</b>
<b>5.1</b>	<b>Skipulags og matslýsing</b>	<b>11</b>
<b>5.2</b>	<b>Umsagnaraðilar aðalskipulagsbreytingar</b>	<b>11</b>
<b>5.3</b>	<b>Samráð</b>	<b>11</b>
<b>5.4</b>	<b>Skipulagsferli</b>	<b>11</b>

## 1 INNGANGUR

Bláskógabyggð vinnur að breytingu á Aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027 skv. 1. mgr. 36 gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Eigendur lóðarinnar Launrétt 1 í Laugarási (landnr. 167386) hafa óskað eftir að lóð þeirra verði skilgreind sem verslunar- og þjónustusvæði. Á lóðinni verði heimilt að vera með gistingu í þremur herbergjum og einnig fasta búsetu. Lóðin er í gildandi aðalskipulagi hluti af svæði fyrir samfélagsþjónustu (S9).

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.

Með breyttu aðalskipulagi er gert ráð fyrir tveimur nýjum svæðum fyrir verslun- og þjónustu.

### 1.1 Skipulagsgögn

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

Greinargerð þessi ásamt forsendum og mati á umhverfisáhrifum.

## 2 FORSENDUR

Launrétt 1 er syðst í þéttbýlinu á Laugarási rétt austan við brú yfir Hvítá. Skálholtsvegur (nr. 31) liggur í gegnum þéttbýlið og aðkoma er af honum og um Launrétt. Laugagerði er í miðju þéttbýlinu á Laugarási og liggur að Skálholtsvegi og er aðkoma af honum og um Skúlagötu.

Forsenda fyrirhugaðrar breytingar er að lóðareigandi í Launrétt hyggst bjóða upp á gistingu í þremur herbergjum í íbúðarhúsi og hafa þar jafnframt fasta búsetu eins og verið hefur. Lóðin er skv. skráningu í Fasteignamati 1.000 m<sup>2</sup> að stærð og íbúðarhúsið 275 m<sup>2</sup>.

Lóðin hallar nokkuð til suðurs niður að Hvítá sem rennur skammt sunnan við lóðina. Lóðin er algróin og mikil trjárækt á henni.

Í Laugagerði er rekin garðyrkjustöð og vill lóðareigandi auk þess geta verið með veitingarekstur og veitingasölu. Lóðin er skv. skráningu í Fasteignamati 6.100 m<sup>2</sup> að stærð.

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

Í Bláskógabyggð eru 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. Talsvert framboð er af gistingu í sveitarfélaginu en á ársgrundvelli þarf að leggja áherslu á betri nýtingu gististaða.

### 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 að 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 svæði fyrir samfélagsþjónustu, S9. Innan svæðisins er heilsugæsla og tengd starfsemi, s.s. lyfjaverslun.

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 landbúnaðar-afurða, 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 eru lóðirnar skilgreindar sem íbúðarlóð og garðyrkjulóð. Breyta þarf deiliskipulagi lóðanna 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.

Umhverfismatinu er ætlað að:

- Nýtast við ákvarðanatöku í skipulagsvinnunni.
- Upplýsa um möguleg umhverfisáhrif stefnunnar.
- Undirbyggja og rökstyðja ákvarðanatöku í skipulagsgerð.
- Aðstoða við val á milli skipulagskosta með samanburði á umhverfisáhrifum þeirra.

Í skipulagsgerðinni er umhverfismat áætlana jafnframt mikilvægt til að tryggja samræmi á milli stefnumiða í mismunandi málaflokkum skipulagsins og tryggja að umhverfismarkmiðum sveitarfélagsins sé haldið á lofti. Niðurstaða umhverfismatsins nýtist til að bregðast við hugsanlega neikvæðum umhverfisáhrifum með breytingu á stefnu eða mótun á mótvægisáðgerðum. Umhverfismatið byggir á fyrirliggjandi upplýsingum um grunnástand umhverfis.

### 3.1 Vægi umhverfisáhrifa

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.

**TAFLA 1.** Vægi áhrifa.

Skilgreining	Skýring
<b>Jákvæð áhrif</b> +	Áhrif áætlunar á umhverfispátt/-þætti eru talin til bóta fyrir umhverfið eða bæta hag þorra íbúa og/eða gesta á beinan eða óbeinan hátt. Breytingin sem hlýst af framfylgd áætlunarinnar eru yfirleitt varanleg og geta verið staðbundin en er yfirleitt á svæðis-, lands-, eða heimsvísu. Áhrifin samræmast lögum og reglugerðum, stefnumörkun stjórnvalda og alþjóðasamningum sem Ísland er aðili að.
<b>Engin eða óveruleg áhrif</b> 0	Áhrif framkvæmdar eða áætlunar á umhverfispátt/-þætti eru engin eða minniháttar, með tilliti til umfangs svæðis og viðkvæmni þess fyrir breytingum, ásamt fjölda fólks sem verður fyrir áhrifum. Áhrifin eru í mörgum tilfellum tímabundin og að mestu afturkræf. Áhrif eru oftast stað-, eða svæðisbundin. Áhrifin samræmast ákvæðum laga og reglugerða, almennri stefnumörkun stjórnvalda eða alþjóðasamningum sem Ísland er aðili að.
<b>Neikvæð áhrif</b> -	Áhrif af áætluninni eru talin skerða eða rýra gildi tiltekna umhverfispáttar/-þátta á beinan eða óbeinan hátt eða valda ónæði, óþægindum, heilsutjóni eða auknu raski fyrir íbúa og/eða gesti. Áhrifin geta verið varanleg og/eða óafturkræf, staðbundin eða á lands-/heimsvísu. Áhrifin geta að einhverju leiti stangast á við ákvæði laga, reglugerða, stefnumarkana stjórnvalda eða alþjóðasamninga sem Ísland er aðili að.
<b>Óviss áhrif</b> ?	Ekki er vitað um eðli eða umfang umhverfisáhrifa á tiltekna umhverfisþætti, m.a. vegna skorts á upplýsingum, tæknilegra annmarka eða skorts á þekkingu. Það getur verið unnt að afla upplýsinga um áhrifin með frekari rannsóknum eða markvissri vöktun. Þá geta áhrif verið háð útfærslu framkvæmdar.

### 3.2 Umhverfispáttir 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 umhverfispáttir sem líklegt væri að yrðu valdir til umfjöllunar í umhverfisskýrslu.

Áhrif af stefnu aðalskipulagsins á einstaka þætti umhverfisins eru metin og gefin einkunn, m.a. eftir því hvort þau eru talin jákvæð eða neikvæð. Forsendur við mat á umhverfisáhrifum byggja á tveimur meginþáttum sem eru:

- Viðmið í lögum og reglugerðum, stefnumótun stjórnvalda og skuldbindingar á alþjóðavísu.
- Greining á einkennum og vægi áhrifa á einstaka umhverfisþætti skv. fyrirbyggjandi gögnum.

Við matið er horft til neðangreindra umhverfispátta og leitast við að svara matsspurningum:

**TAFLA 2** Umhverfispáttir, 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? Hefur stefnan áhrif á útivistar- og afþreyingarmöguleika?	Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015 – 2027. Landsskipulagsstefna 2015-2026.
Minjar og verndarsvæði	Hefur stefnan áhrif á fornminjar?	Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015 – 2027. Lög nr. 80/2012 um menningarminjar.
Heilsa og öryggi	Hefur stefnan áhrif á umferðaröryggi?	Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015 – 2027.

UMHVERFISÞÁTTUR	MATSSPURNING	VIÐMIÐ
	Hefur stefnan áhrif á hljóðvist og/eða loftgæði? Er hætta á mengun af völdum stefnunnar?	Landsskipulagsstefna 2015-2026. Reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum.

### 3.2.1 Valkostir og samanburður

Bornir eru saman eftirfarandi valkostir:

- Um 0,5 ha svæði fyrir samfélagsþjónustu er breytt í verslunar- og þjónustusvæði. Heimilt er að vera með gistingu í flokki II í 3 herbergjum, fyrir allt að 10 gesti, auk fastrar búsetu. Um 0,6 ha landbúnaðarsvæði er breytt í verslunar- og þjónustusvæði. Heimilt er að vera með garðyrkjustarfsemi veitingarekstur og veitingasölu.
- Núll – kostur. Gildandi skipulag, landnotkun verður áfram samfélagsþjónusta og landbúnaðarsvæði.

#### Samanburður

Á Launrétt er íbúðarhús og þar hefur verið búið um árabíl. Því er ekki talið að breytingin hafi áhrif á jarðmyndanir, landslag og ásýnd né gróður. Áhrif af breytingunni eru líkleg til að hafa áhrif á umhverfisþættina samfélag, minjar og verndarsvæði og heilsu og öryggi.

Í Laugagerði 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 umhverfisþættina samfélag og heilsu og öryggi.

#### Breytt skipulag – verslunar- og þjónustusvæði:

Með því að heimila gistingu og veitingarekstur og þar með rekstur allt árið er líklegt að atvinnulíf eflist og að ný störf geti skapast. Atvinna eflist bæði í tengslum við uppbyggingu svæðisins og eins tengt þjónustu við ferðamenn sem gista á svæðinu. Breytingin getur eflt garðyrkjustarfsemi í Laugagerði og hægt er að nýta framleiðsluna í veitingarekstrinum. Stefnan stuðlar þannig að styrkingu byggðarinnar og hefur jákvæð áhrif á tekjustofna sveitarfélagsins. Stefnan er ekki talin hafa áhrif á útivistar- og afþreyingarmöguleika. Í heild hefur stefnan **jákvæð** áhrif á samfélag. Aðalskráning fornminja hefur farið fram í Laugarási. Stefnan á ekki að þurfa að hafa áhrif á minjar og verndarsvæði. Áhrifin eru metin **óveruleg/engin**.

Með því að heimila gistingu í Launrétt fyrir allt að 10 manns má búast við umferð þriggja til fjögurra bíla aukalega um götuna. Með breytingunni eykst líklega umferð að og frá Laugagerði 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. Stefnan er því talin hafa **óveruleg** áhrif á umferðaröryggi. Sömuleiðis eru áhrif á hljóðvist og loftgæði **óveruleg**. Ef frágangur fráveitu er með fullnægjandi hætti á ekki að vera hætta á mengun vegna hennar. Áhrif á heilsu og öryggi eru metin **óveruleg**.

**Núll kostur:** Launrétt verður áfram hluti af svæði fyrir samfélagsþjónustu og líklegt að þar verði áfram föst búseta. Stefnan hefur engin áhrif á atvinnulíf né stuðlar hún að styrkingu byggðar. Engin áhrif á



tekjustofna sveitarfélagsins eða útivistar og afþreyingarmöguleika. Á heildina litið hefur stefnan **engin/óveruleg** áhrif á samfélag. Aðalskráning fornminja hefur farið fram í Laugarási og eru engar þekktar minjar innan þess svæðis sem breytingin tekur til. Áhrif á minjar eru **engin**. Sömuleiðis er metið að stefnan hafi **engin** áhrif á heilsu- og öryggi.

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

### 3.2.2 Niðurstaða

NIÐURSTAÐA			
	Samfélag	Minjar og verndarsvæði	Heilsa og öryggi
Verslun- og þjónusta	+	0	0
Núll kostur	0	+	0

Þar sem lítið framboð er á gistingu í Laugarási í dag þá er sveitarstjórn hlynnt breytingunni, einnig er æskilegt að styrkja veitingarekstur í Laugarási samhliða því að nýta framleiðslu garðyrkjustövarinnar í veitingarekstrinum. Eitt af markmiðum í gildandi aðalskipulagi að unnið verði að uppbyggingu ferðaþjónustu í samvinnu við íbúa og fleiri aðila. Mikilvægt er að innan lóða séu næg bílastæði fyrir gesti til að lágmarka áhrif og hugsanlegt ónæði af starfseminni fyrir nágranna.

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

## 4 BREYTING Á AÐALSKIPULAGI

Gerð er breyting á uppdrætti fyrir Laugarás og greinargerð. Á uppdrætti er um 0,5 ha af svæði fyrir samfélagsþjónustu (S9) breytt í verslunar- og þjónustusvæði (VP45) og um 0,6 ha af landbúnaðarsvæði breytt í verslunar- og þjónustusvæði (VP46).

### Texti í greinargerð með gildandi aðalskipulagi.

#### Kafli 3.5.4. Samfélagsþjónusta

S9. Heilsugæsla. Lóð undir heilsugæslu og tengda starfsemi. Svæðið er deiliskipulagt og er stærð um 3 ha.

#### Kafli 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.

#### Kafli 3.5.4. Samfélagsþjónusta

S9. Heilsugæsla. Lóð undir heilsugæslu og tengda starfsemi. Svæðið er deiliskipulagt og er stærð tæpir 3 ha.

#### Kafli 3.5.3. Verslun og þjónusta

Bætt er inn nýju svæði VP45. Launrétt 1. Heimilt er að vera með gistingu í flokki II í þremur herbergjum og jafnframt að hafa fasta búsetu. Fjöldi gesta getur verið allt að 10. Gera skal ráð fyrir nægum bílastæðum innan lóðar. Stærð svæðis er um 0,5 ha.

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**

Gerð var sitt hvor skipulagslýsingin fyrir verslunar- og þjónustusvæðin. Skipulags- og matslýsing fyrir Launrétt var tekin fyrir í skipulagsnefnd þann 22.08.2018. Skipulags- og matslýsing fyrir Laugagerði var tekin fyrir í skipulagsnefnd þann 13.09.2018.

### **5.2 Umsagnaraðilar aðalskipulagsbreytingar**

Umsagnaraðilar við breytinguna eru eftirtaldir:

- Skipulagsstofnun
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Minjastofnun Íslands
- Vegagerðin

### **5.3 Samráð**

Aðalskipulagsbreytingin verður unnin fyrir sveitarfélagið. Á vinnslutíma mun aðalskipulagsbreytingin verða kynnt bæði íbúum/almenningi og sveitarstjórn.

### **5.4 Skipulagsferli**

Gert er ráð fyrir að skipulagstillagan verði auglýst í lok júlí og gefinn 6 vikna frestur til að skila inn athugasemdum. Tillaga afgreidd í sveitarstjórn í september að undangenginni umræðu skipulagsnefndar, með breytingum sem athugasemdir kunna að gefa tilefni til, og send Skipulagsstofnun skv. 32. gr. skipulagslaga. Gildistaka aðalskipulagsbreytingar auglýst í B-deild Stjórnartíðinda í kjölfarið.