



Laugarvatn

DEILISKIPULAG ÞÉTTBÝLIS - BREYTING Skipulags- og byggingarskilmálar



Greinargerð þessari fylgja 3 teikningar dags. 28. september 2020

Efnisyfirlit.

SAMÞYKKT DEILISKIPULAGS	3
MÁLMEÐFERÐ	3
DEILISKIPULAGSGÖGN	4
FORSENDUR OG NÚVERANDI ÁSTAND	6
1.1 HELSTU BREYTINGAR OG AÐDRAGANDI ÞEIRRA	6
1.2 AFMÖRKUN DEILISKIPULAG OG GILDANDI STEFNA Í AÐALSKIPULAGI	7
1.3 UMHVERFISMAT SKV. 5. MGR. 12. GR. SKIPULAGSLAGA	8
1.4 JARÐGRUNNUR	9
1.5 GRÓÐURFAR, NÁTTÚRUFAR OG SVÆÐI Á NÁTTÚRUMINJASKRÁ	9
1.6 FRÁVEITA	10
1.7 SKRÍÐUHÆTTA - NÁTTÚRUVÁ	10
1.8 YFIRBRAGÐ BYGGÐAR OG SAGA STAÐARINS	11
1.9 EIGNARHALD Á LANDI	13
1.10 ÍBÚAFJÖLDI	13
1.11 MENNINGARMINJAR	13
1.12 SAMGÖNGUR	14
2. STEFNUMÍÐ	17
2.1 HELSTU MARKMÍÐ	17
3. ALMENNIR SKILMÁLAR	18
3.1 REITASKIPTING	18
3.2 GÖTUR, STÍGAR OG OPIN SVÆÐI	18
3.3 BYGGINGAR OG LÓÐIR	22
3.4 VEITUR OG HEIMTAUGAR	23
3.5 SPENNISTÖÐVAR	23
3.6 HLJÓÐVIST	24
3.7 MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ	24
4. SÉRÁKVÆÐI	25
4.1 REITUR 1 – IÐNAÐAR, ATVINNU- VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTULÓÐIR VIÐ LINDARSKÓG OG Í KRIKANUM	25
4.2 REITUR 2 – ÍBÚÐARBYGGÐ VIÐ MENNTASKÓLATÚN	25
4.3 REITUR 3 – MENNTASKÓLINN AÐ LAUGARVATNI, HÉRAÐSSKÓLINN, GARÐSTÍGUR, SKÓLATÚN OG TRAUSTATÚN	26
4.4 REITUR 4 – STOFNANIR OG MIÐSVÆÐI	27
4.5 REITUR 5 – ÍBÚÐAR OG ÞJÓNUSTUBYGGÐ VIÐ LAUGAR-, BJARKAR-, REYKJAR-, DAL- OG LINDARBRAUT	31
4.6 REITUR 6 – ÍBÚÐARBYGGÐ VIÐ TORFHOLT OG HRÍSHOLT , AUK SKÓLALÓÐAR	33
4.7 REITUR 7 – ÍBÚÐARBYGGÐ VIÐ HÁHOLT, GLJÚFURHOLT OG FRÓÐHOLT	34
4.8 REITUR 8 – FERÐAÞJÓNUSTUREITUR	34
4.9 REITUR 9 - HESTHÚSABYGGÐ	35

Samþykkt deiliskipulags

Deiliskipulag þetta var samþykkt af skipulagsnefnd Uppsveita Árnessýslu bs. þann _____.

Tillagan var auglýst frá _____ til og með _____.

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við 43. gr. í skipulagslögum nr.

123/2010 var samþykkt af sveitarstjórn Bláskógabyggðar þann _____

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild stjórnartíðinda

þann _____

Skilmálum þessum fylgja 3 undirritaðir og stimplaðir deiliskipulagsuppdættir dags. 28. september 2020 m.s.br. og ber að lesa gögnin hvert yfir fyrir öðru.

Málsmeðferð

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi:

Tillagan var unnin í samráði við samráðsnefnd Bláskógabyggðar um málefnið.

Kynningarfundur með íbúum vegna endurskoðunar á deiliskipulagi Laugarvatns var haldinn á Laugarvatni 7. maí 2019¹.



Mynd 1. Frá seinni íbúafundi í maí 2020.

Seinni kynningarfundur með íbúum vegna endurskoðunar á deiliskipulagi Laugarvatns var haldinn á Laugarvatni 13. maí 2020 og komu fram margar áhugaverðar ábendingar sem unnið hefur verið úr í kjölfarið.

Umsagnir lögbundinna aðila vegna kynningar á tillögunni bárust frá eftirfarandi:

-
-

¹ Minnisblað 02, íbúafundur nr. 1 þann 7. maí 2019, Deiliskipulagsbreyting þéttbýlis á Laugarvatni, verknr. 219-008/Landform

Deiliskipulagsgögn

Deiliskipulag þetta er unnið á stafrænum vektorgrunni EFLU á Suðurlandi og hefur grunnurinn verið uppfærður á grundvelli uppréttrar loftmyndar með 1m hæðarlínugrunni frá Loftmyndum ehf. Grunnurinn er myndmældur og því geta legið einstaka mæliskekkjur á stöku stað.

Deiliskipulagið er sett fram á þremur uppdráttum. Á teikningu 1 er sýnd reitaskipting ásamt heildarskipulagssvæðinu í mkv. 1:5.000. Á teikningu 2 er suðurhluti skipulagsins í mælikvarða 1:2.000 og á teikningu 3 er norðurhluti skipulagsins í mælikvarða 1:2.000. Það eru uppdrættir 1 og 2 sem breytast við þessa endurskoðun en sveitarstjórn Bláskógabyggðar taldi ekki ástæðu til að endurskoða svæði á uppdrætti 3 og helst hann því óbreyttur frá fyrra skipulagi. Þar að auki er tillagan sett fram í greinargerð þessari og ber hún sömu dagsetningu og uppdrættir, 28. sept. 2020. Innan deiliskipulagsmarka er svæðinu skipt niður í 10 reiti og eru byggingarskilmálar settir fram fyrir hvern reit fyrir sig.

Deiliskipulag þéttbýlisins á Laugarvatni tók var samþykkt í sveitarstjórn Bláskógabyggðar 8.11.2012 og auglýst í B-deild stjórnartíðinda 11.01.2013. Tólf breytingar hafa verið gerðar á skipulaginu frá gildistöku þess og eru þær eftirfarandi:

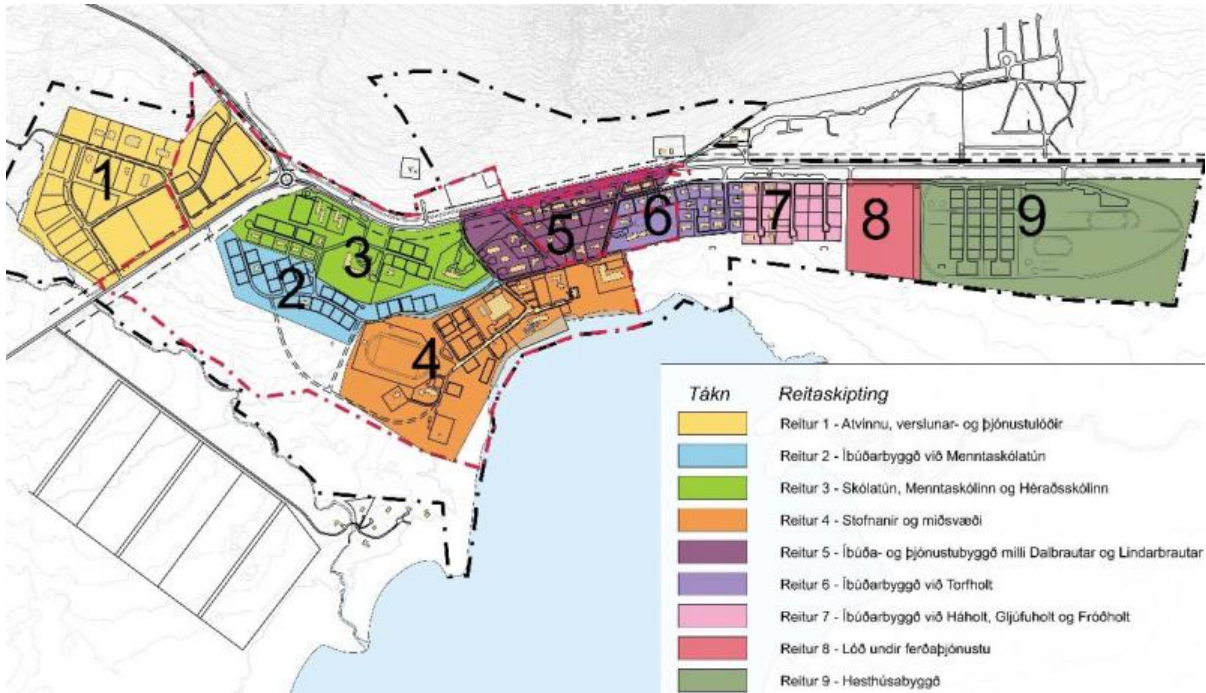
- Br.01 2013 Lindarbraut 4 – spennistöð
- Br.02 2014 Dalbraut 10 og 12.
- Br. 03 2014 Dalbraut 14, endurvarpsstöð
- Br. 04 2015 Lóð fyrir bálskýli ofan þjóðvegjar
- Br. 05 2016 Lindarbraut 3
- Br. 06 2016 Bjarkarbraut 2-4
- Br. 07 2017 Herutún 1-13
- Br. 08 2018 Lindarskógur 6-8
- Br. 09 2018 Lindarbraut 4 – breytt lóðarmörk
- Br. 10 2018 Hverabraut 1
- Br. 11 2019 Dalbraut 6-8
- Br. 12 2019 Lindarbraut 8 (Ösp)

Br. 13 2020 Heildarendurskoðun 2019-2020 (sjá nánar yfirlit reitaskiptingu á teikn. 1/3 og kort 1.1 á næstu bls.).

Helstu breytingar á útmörkum reita og innan einstakra reita eru eftirfarandi:

- Reitur 1 fær breytta lögun og nær nú einnig til verslunarsvæðis í Krikanum.
- Reitur 2 minnkar til muna og breytist jafnframt. Íbúðarlóðum þar fækkar umtalsvert eftir að jarðvegsaðstæður hafa verið kannaðar ítarlega á svæðinu. Traustatún breytist, verður innanbæjargata og tengist nú Laugarbraut í stað þess að tengjast Laugarvatnsvegi.
- Reitur 3 er óbreyttur að lögun en þar bætast við lóðir fyrir íbúðarhús og tengingar inn á Dalbraut breytast.
- Reitur 4 er óbreyttur í lögun en lögð til mun meiri þétting innan hans. Verslunarlóðum er breytt í margar smærri og skilmálar breytast.

- Reitur 5 er óbreyttur að lögun en lögð er til færsla á Dalbraut á þeim kafla sem er á milli gönguþverana við Bjarnalund og Dalbraut 14.
- Reitur 6, 7, 8 og 9 eru óbreyttir að lögun breytingar varða einungis götur og stíga.



Kort 1.1 – Reitaskipting



Mynd 2. Yfirlitsmynd af Laugarvatni, hringtorg í aðkomu og Dalbraut sem liggur í gegnum mitt Laugarvatn, heimavist og Menntaskóli syðst og þéttbýlið fjær. Barrskógur ofan við þéttbýlið en birkiskógur í hlíðum Laugarvatnsfjalls. Mynd tekin til norðurs (maí 2020).

FORSENDUR OG NÚVERANDI ÁSTAND

1.1 Helstu breytingar og aðdragandi þeirra

Árið 2016 breyttist eignarhald á stórum svæðum innan Laugarvatns, Ríki og Bláskóga- byggð höfðu þá makaskipti á landi. Sveitarfélagið eignaðist mikilvægt land innan þéttbýlisins, sem áður hafði verið í eigu ríkisins. Með þessari breytingu skapast nýr grundvöllur fyrir lóðaúthlutun innan sveitarfélagsins.

Íbúðar-, verslunar og þjónustusvæði:

1. Á Menntaskólatúni breytist gatnaskipan og lóðum fækkar til muna. Búið er að byggja einbýlishús á tveimur lóðum og leggja götur og lagnir að þeim. Komið hefur í ljós að skilyrði fyrir grundun húsa eru erfið og hafa því nú verið teknar mun fleiri jarðvegs prufuholur svo hægt sé að meta jarðgrunn og kjósa sem bestar byggingarlóðir án þess þó að horfa að öllu leyti burt frá eldra skipulagi. Að stórum hluta hefur það tekist hvað varðar gatnaskipan en lóðum hefur hins vegar fækkað.
2. Í eldra skipulagi var ekki gert ráð fyrir aksturstengingu frá Menntaskólatúni að Laugarbraut nema þá með því að fara út á þjóðveginn. Núna þegar allt umrætt land er komið á forræði sveitarfélagsins hafa forsendur breyst og áhersla því lögð á góða aksturs- og göngutengingu milli Menntaskólatúns og Laugarbrautar enda hafa íbúar haft mikinn áhuga á slíkri tengingu innanbæjar. Við þessa breytingu skapast möguleiki á að vera með íbúðarlóðir efst á Melhól ofan við Garð og neðst í Kinninni með fram nýrri innanbæjargötu, Traustatúni. Með því er verið að tengja íbúðarbyggðina syðst í þéttbýlinu betur við miðsvæðið.
3. Deiliskipulagsmörk breytast og verslunar- og þjónustusvæðið Krikinn er nú innan þeirra.
4. Lóðir við Skólatún breytast, gert er ráð fyrir rað- og parhúsum og einni lóð fyrir nýja heimavist eða aðra starfsemi.
5. Gerð er tillaga að 3 húsum með allt að 5 íbúðum norðan við Garðstíg og 1 húsi með 3 íbúðum sunnan við Garðstíg, alls 18 íbúðir.
6. Gerð er tillaga að 5 fjórþýlishúsum á nýjum lóðum í Kinninni, við Traustatún, alls 20 íbúðir.
7. Miðsvæðið sunnan við íþróttahúsið er endurskoðað og í stað einnar lóðar með einum byggingarreit er nú lagt til að þar komi nokkrar minni lóðir sem ætlaðar eru fyrir verslun og þjónustu, með heimild fyrir íbúðum á efri hæð.

Samgöngur:

- 1) Tenging frá þjóðvegi inn á Menntaskólatún leggst af og tengingar inn á atvinnusvæðið til vesturs verða við bæði Kotstún og Lindarskóg, í gildandi skipulagi er tenging við Lindarskóg víkjandi.
- 2) Aðkoma að Menntaskólatúni verður um nýja götu Traustatún, frá Laugarbraut.
- 3) Ný tenging að Birkihlíð og grafreit og nýttist hún einnig að framtíðar íbúðarsvæði norðan við Húnbogalund.
- 4) Önnur af tveimur tengingum að menntaskólanum verður lokað, Skólatún, en Garðstígur helst áfram og tengist Skólatúni.
- 5) Tenging Bjarkarbrautar við Dalbraut lagfærð þannig að hún lendi hornrétt á Dalbraut.
- 6) Í vinnu samráðshóps um deiliskipulagsbreytingar innan þéttbýlis Laugarvatns hefur verið lögð áhersla á að leggja til færslu Dalbrautar um breidd sína til vesturs (í átt að fjallshlíðinni), á kaflanum frá Laugarbraut að gangbraut á mótis við bálskýlið. Mikilvægt er að gera ráð fyrir breiðari gangstétt með fram Dalbraut en samt á svipuðum stað og hún er á í dag. Með færslu Dalbrautar verður göngustígurinn mun öruggari en hann er í dag.

7) Núverandi lega reiðstígar er mjög nálægt veginum á þeim kafla sem fyrirhuguð færsla á Dalbraut á sér stað. Lagt er til að reiðstígur verði færður ofar og upp í skóginn ofan við Dalbraut og verður það einnig lagnaleið ljósleiðara.

8) Lagt er til að gerð verði bílastæði neðan við Lindargarðinn og að bílastæði neðan við Heimaklett verði heimiluð. Ljóst er að bílastæði hafa verið af skornum skammti við þá starfsemi sem risin er á svæðinu og æskilegt að fjölga stæðum án þess að ganga um of á opin svæði. Er þar fyrst og fremst átt við Lindargarðinn sem og umhverfið við Vígðulaug. Afar æskilegt er að bílastæði verði færð frá minjastaðnum og svæðið þar í kring gert að einu grænu svæði sem tengist opna svæðinu sunnan við heimavist HÍ.



Mynd 3 og 4. T.v. gatnamót Laugarbrautar og Dalbrautar í brekku. T.h. Dalbraut horft til suðurs. Aðstæður til breikkunar götunnar eru betri norðan til en sunnan (2012).

Á vinnslutíma tillögunnar var leitað samráðs við Vegagerðina um allar þessar breytingar. Breytingar sem varða þjóðveginn eru háðar samþykki Vegagerðarinnar og verður leitað formlegrar umsagnar hennar á auglýsingatíma.

1.2 Afmörkun deiliskipulag og gildandi stefna í aðalskipulagi

Aðalskipulag:

Deiliskipulag þetta tekur til stærsta hluta þéttbýlisins á Laugarvatni, eins og það er skilgreint í Aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027 (ASKBB 2015-27). Þó er sú undantekning að tjaldsvæðið og hjólhýsasvæðið er ekki með, né heldur svæði merkt íbúðarbyggð (ÍB19), norðan Gjábackavegar og vestan Dalbrautar. Breyting þessi nær til um 60ha landsvæðis en deiliskipulagsreiturinn í heild sinni er alls um 147ha að stærð. Endurskoðun á deiliskipulagi þessu er í samræmi við endurskoðað ASKBB 2015-27 en þar var sú helsta breyting að Krikinn, sem áður var skilgreindur sem íbúðarsvæði er nú verslunar- og þjónustureitur VP43.



Kort 1.2 – Aðalskipulag Laugardalshrepps 2015-2027, þéttbýlisuppráttur

1.3 Umhverfismat skv. 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga

Helstu umhverfisáhrif við endurskoðun deiliskipulags fyrir Laugarvatn mun vera jarðrask og sjónræn áhrif af breyttri gatnaskipan og breyttu byggðarmynstri innan deiliskipulagssvæðisins.

Áhersla er lögð á færslu Dalbrautar og mun sú breyting hafa einhver áhrif á hlífina næst veginum. Sömuleiðis mun ný lega á Traustatúni frá Menntaskólatúni að Laugarbraut hafa jákvæð samfélagsleg áhrif en þá götu skal hanna sem vistgötu með 15-30 km. hámarkshraða. Mikilvægt er að huga vel að fornminjum á svæðum neðan við gamla Laugarvatnsbæinn (neðan Menntaskólans). Breyting á vegtengingum inn í þéttbýlið og ný innanbæjartenging milli bæjarhluta (Traustatún) mun skila sér í bættu umferðaröryggi draga úr þörfinni á því að nota þjóðveginn sem innanbæjarveg, en mörg slys hafa orðið við gatnamót Dalbrautar annars vegar og Laugarbrautar, Bjarkarbrautar og Lindarbrautar hins vegar.

Búast má við að umferð haldi áfram að aukast á Laugarvatni, með tilkomu Gjábackavegar hefur það sýnt sig að sumarhúsaeigendur fara gjarna þann veg um Lyngdalsheiði og nú hefur vegur um Þingvelli verið lagfærður til muna þó umferðarhraði sé þar haldið í lágmarki. Bættar samgöngur frá höfuðborgarsvæðinu hafa sýnt sig að hafa þýðingu fyrir Laugarvatn og hefur verslun og ferðaþjónusta á Laugarvatni styrkst töluvert undanfarin ár. Með þéttingu byggðarinnar má auk þess búast við áframhaldandi vaxandi umferð um Laugarvatn og sem mótvægisáðgerð eru því lagðar fram tillögur sem auka og bæta umferðaröryggi íbúa. Við breytinguna á Menntaskólatúni fæst betri grundun á húsum og ekki er eins djúpt á fast eftir ítarlegar rannsóknir á jarðvegisdýpi.

Skólabyggingarnar tvær, Menntaskólinn og Héraðsskólinn standa upp úr og eru áberandi í yfirbragði byggðar. Með þéttingu byggðar milli Menntaskólans og Héraðsskólans verða talsverð sjónræn áhrif. Ný hús eru 1-2 hæðir og leitast er við að gefa Héraðsskólanum, sem er friðlýst bygging, fái sitt verðskuldaða rými.

Með þéttingu byggðar milli Menntaskólans og Héraðsskólans verða talsverð sjónræn áhrif, en þó er tryggt að skólabyggingarnar sjálfar, sérstaklega Héraðsskólinn sem er friðlýst bygging, fái sitt verðskuldaða rými umhverfis bygginguna.

Umhverfisleg gæði byggðarinnar á Laugarvatni munu ekki minnka við breytt deiliskipulag, þvert öfugt mun byggðin vonandi styrkjast og innviðir eflast með bættum og öruggari umferðarleiðum. Þétting byggðar er í samræmi við landsskipulagsstefnu og markmið Aðalskipulags Bláskógabyggðar 2015-2027.

1.4 Jarðgrunnur

Laugarvatnsfjall er móbergsfjall og neðan undir því eru laus jarðlög í skriðum og aurkúlum. Nokkuð hefur borið á því í gegnum tíðina að lóðir á útjaðri þéttbýlisins séu mishentugar gagnvart grundun húsa. Elsti hluti lóðanna er á gamalli skriðu úr fjallinu, sem gefur ágæta grundun, en á útjaðri er hluti þeirra á deiglendi eða framræstu mýrlendi. Í tengslum við deiliskipulag Menntaskólatúns og nýjar lóðir þar, kannaði Almenna verkfræðistofan jarðvegsaðstaður á fyrirhuguðum byggingarlóðum sem birtust í skýrslunni *Jarðtæknirannsóknir á Menntaskólatúni á Laugarvatni*, í maí 2008.² Í des. 2019 voru teknar fjölmargar prufuholur og í hverri holu var mælt jarðvegisdýpi á fastan botn. Ef jarðvegisdýpi var meira en 4m var holan skilgreind sem „óbyggilegur staður“. Jafnframt var grunnvatnsstaða könnuð sem og jarðvegsgerð³. Á grundvelli þessara upplýsinga sem þar komu fram voru allar forsendur deiliskipulags á Menntaskólatúni endurmetnar þar sem niðurstaða jarðvegskannana höfðu mikil áhrif á fyrra skipulag. Niðurstöður könnunarinnar voru birtar á korti.⁴

Jarðhiti er einkennandi fyrir Laugarvatn og með fram strönd vatnsins og úti í vatninu eru heitar uppsprettur, sem kunna að breytast yfir ákv. tíma. Jarðhitinn er nýttur til upphitunar húsa á staðnum sem og afþreyingar sbr. sundlaugin við íþróttahúsið og gufubaðið Fontana.

Undan hlíðum fjallsins berst mikið grunnvatn sem skilar sér í Laugarvatn. Þess utan skilar mikið af regn- og leysingavatni sér í gil og læki sbr. Stóragil og geta slík gil orðið fyrir miklum vatnavöxtum í hláku og leysingum. Þau ber því að umgangast með aðgát og varúð og gæta þess að afrennslisgáttir þeirra verði ekki skertar með neinu móti.

1.5 Gróðurfar, náttúrufar og svæði á náttúruminjaskrá

Þéttbýlið á Laugarvatni er staðsett þar sem grónar flatlendismýrar og skógi vaxnar fjallahlíðar mætast. Í neðanverðum hlíðum Laugarvatnsfjalls er að finna náttúrulegt birki- og víðikjarr en þar hafa einnig verið gróðursett barrtré, aspir og fleiri trjategundir. Kjarrið nær sums staðar allt niður að vatninu, t.d. við Bullungu (fornt bæjarstæði) sem er rétt neðan við grunnskólann. Mýrarnar eru að stórum hluta framræstar og þar vex aðallega hefðbundinn votlendisgróður. Þó búskap hafi verið hætt á Laugarvatni í kringum 1965 má enn víða finna ræktanlega túnbletti sem heyjaðir eru eða beittir að sumarlagi.

Vatnið sjálft, Laugarvatn ásamt aðliggjandi mýrlendi er á náttúruminjaskrá, nr. 741. Afmörkun svæðis kemur fram í aðalskipulagi. Í náttúruminjaskrá kemur fram að svæðið hafi verndargildi sem stöðuvatn og votlendi, sem sé að einhverju leyti undir áhrifum jarðhita. Þar sé einnig fundarstaður sjaldgæfra jurta. Deiliskipulagsskilmálar taka mið af því og eru settar takmarkanir við mannvirkjagerð innan náttúruminjasvæðisins, sérstaklega innan strandsvæðis í þéttbýli. Vatnsbakkinn var áður undir hverfisvernd í aðalskipulagi en sú vernd hefur þar verið felld niður og sama gert í þessu deiliskipulagi.

² Jarðtæknirannsóknir á „Menntaskólatúni“ á Laugarvatni, Maí 2008 – verknr. 1250.569, Almenna verkfræðistofan.

³ Prufuholur teknar 5-6.12. 2019, Laugarvatni 13.12. 2019, Guðmundur Böðvarsson, úttekt.

⁴ Laugarvatn – mat á niðurstöðum prufuhola, Yfirlitsmynd Landform ehf, dags. 21. jan. 2020 – verknr. 219-008

1.6 Fráveita

Hreinsistöð er við suðurendann á Hverabraut og er stefnt að því að allar fráveitulagnir frá byggðinni fari þangað. Á nokkrum stöðum er gert ráð fyrir miðlunartönkum sem milliprepi og kemur staðsetning þeirra miðlunartanka fram á uppdrætti. Stærð núverandi hreinsistöðvar annar núverandi byggð en stöðin er komin til ára sinna og líklegt að einhver endurnýjun þurfi að eiga sér stað á næstu árum. Í nýjum hverfum skal fráveita skólps og regnvatns vera aðskilin og stefnt skal að því að aðskilja kerfin í öllum bænum þegar lagnir í eldri kerfum Laugarvatns verða endurnýjaðar.

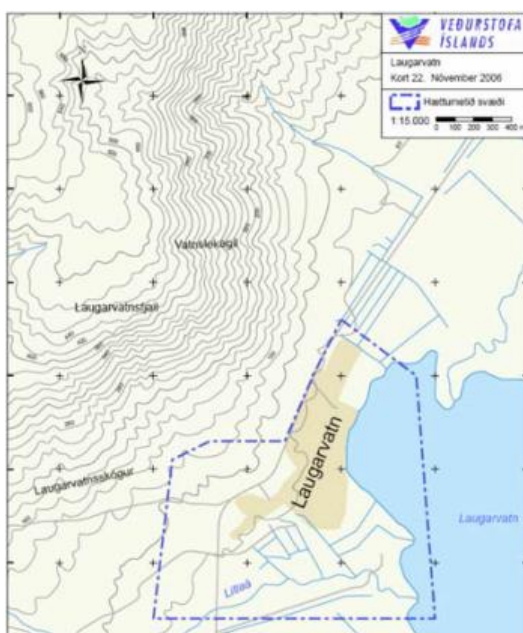


Mynd 5. Núv. hreinsistöð (2012)

1.7 Skriðuhætta - náttúruvá

Náttúruvá sem helst steðjar að byggð er jarðskjálftahætta á Suðurlandsskjálftabeltinu. Laugardalur liggur þó það fjarri upptakbeltinu að áhrif skjálfta verða töluvert minni en á þeim svæðum sem verst verða úti í slíkum skjálfta.

Hætta getur verið á ofanflóðum í hlíðum Laugardalsfjalls. Það á einkum við um skriðuföll en einnig er snjóflóðahætta á stöku stað. Veðurstofa Íslands hefur metið hættu á skriðuföllum og snjóflóðum úr Laugarvatnsfjalli og afmarkað svæði þar sem óheimilt er að byggja íbúðarhús.⁵



Kort1.3 – kort Veðurstofu Íslands, nr. 22³.

Í lok maí 1962 féll allmikil aurskriða úr Laugarvatnsfjalli sem ógnaði byggð og náði einn sporður hennar niður að barnaskólanum sem þá var verið að byggja. Skriðan átti upptök í um 500m hæð og skemmdi skógræktargirðingu á um 300m kafla.

Í byrjun mars 1963 féllu tvær skriður úr Laugarvatnsfjalli, upp af byggðinni á svipuðum stað og árið áður. Þessar skriður stöðvuðust þó áður en þær komust niður í fjallsrætur.

⁵ Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027, greinargerð bls. 9, Steinholt 18. maí 2017, br. 4. apríl 2018.

Hjá Veðurstofu Íslands⁶ liggur fyrir könnun á hættu vegna ofanflóða í þéttbýli á Íslandi. Bráðabirgðahættumat var unnið fyrir nýjan íbúðareit á Laugarvatni í maí 2006. Ofanflóðahætta á reit Menntaskólatúns var undir viðmiðunarmörkum og talin lítil eða engin hættu af ofanflóðum í þéttbýlinu á Laugarvatni og á svæði umhverfis það sem afmarkað er á korti 1.3 hér að ofan (kort VÍ nr. 22).

Veðurstofan lagði jafnframt mat á íbúðarreitinn (ÍB19 skv. aðalskipulagi) sem er ofan við Birkihlíðartún og komst að þeirri niðurstöðu að staðaráhætta á svæðinu væri undir þeim viðmiðunarmörkum, 0,3 af 10.000 á ári, sem gilda um íbúðabyggð skv. reglugerð nr. 505/2000 um hættumat v/ ofanflóða⁷. Þetta svæði ofan við Birkihlíðartún og nágrenni Húnbogalunds er ekki með í þessu deiliskipulagi.

1.8 Yfirbragð byggðar og saga staðarins

Sérstaða Laugarvatns sem þéttbýliskjarna á landsbyggðinni er fólgin í fjölda skólabygginga og opinberra stofnana. Mörg húsanna eru mjög reisuleg og setja svip sinn á staðinn og er Héraðsskólinn þar án efa fremstur í flokki. Hann hefur orðið að eins konar tákni Laugarvatns í tímans rás. Uppbygging Laugarvatns sem þéttbýlisstaðar er samofin skólasögu staðarins, en hún hófst þegar Héraðsskólinn var stofnaður 1928. Árið 1932 var Íþróttakennaraskóli Íslands stofnaður og nokkru síðar, eða 1953, tók Menntaskólinn að Laugarvatni til starfa.

Fyrstu íbúðarhúsin voru reist í tengslum við starfsemi skólanna, fyrir kennara og annað starfsfólk. Húsmæðraskóli Suðurlands hóf starfsemi 1943 sem sérstök deild innan Héraðsskólans á Laugarvatni en skólinn fékk inni í Lindinni. 1965 var reist ný bygging fyrir húsmæðraskólann og var hún fókheld 1968. Skólinn var lagður niður árið 1986.

Heimavist Menntaskólans var byggð á árunum 1968-70, íþróttahús 1984 og sundlaug 1992. Á Laugarvatni var reistur grunnskóli árið 1962 og nýr tveggja deilda leikskóli (Gullkistan) reis 2005.⁸ Segja má að Laugarvatn sé því einskonar menntasetur.

⁶ Hörður Þór Sigurðsson, Þórður Arason, nóvember 2006. *Könnun á hættu vegna ofanflóða í þéttbýli á Íslandi*, VÍ-VS-08, Reykjavík, – greinargerð 06020

⁷ Veðurstofa Íslands, bréf dags. 26. maí 2006 til Skipulagsstofnunar, tilv.nr. 2006020064-8721

⁸ [enginn höfundur] 1983. *Sunnlenskar byggðir III, Vesturhluti Árnessýslu*, Búnaðarsamband Suðurlands



Mynd 6. Laugarvatn í kringum 1983. Gamla Gufa næst vatninu og gróðurhús við ströndina. Smíði íþróttahússins og sundlaugarinnar í undirbúningi ofan við Gufu.

Byggðin er öll frekar lágreist, liggur nokkuð þétt í vesturhlíð Laugarvatnsfjalls fyrir miðju Laugarvatni. Lóðir íbúðarhúsa eru vel grónar enda ríkir oft mikil veðurbliða þar á sumrin. Gömlu skólabýggingarnar eru flestar sunnan við íbúðabýggðina og eru allstór opin svæði í kringum þær. Mikið hefur dregið úr starfsemi skóla síðustu árin og starfar íþróttaskólinn og HÍ ekki lengur í bænum.



Mynd 7. Laugarvatn í kringum 1983 (myndir af byggð og gróðri)

Auk blómlegs skólastarfs hefur ferðapjónusta aukist mjög á undanförunum árum, má þar nefna sumarhótel, veitingastaði, námskeiðahald, bátaleigu og nú síðast endurbygging á gamla gufubaðinu á Laugarvatni, sem kallast nú *Fontana*.



Vestan Laugarvatnsvegar og neðan Gjábackkavegar, þar sem gömlu fjárhúsin standa frá stofnun Héraðsskólans, er skipulagt athafnasvæði, Lindarskógur, sem byggst hefur hægt upp undanfarin ár. Þar er einnig gámasvæði sveitarfélagsins. Frágangi lóða er víða ábótavant á þessu svæði.

Mynd 8. Athafnasvæði í Lindarskógi, (2006)

1.9 Eignarhald á landi

Árið 1928 keypti ríkissjóður Laugarvatnsjörðina, af þeim hjónum Ingunni Eyjólfsdóttur og Böðvari Magnússyni.⁹ Kaupin voru gerð fyrir nýjan Héraðsskóla. Lengst af var allt landið á forræði ríkisins en með sérstökum samningi sem gerður var árið 1996, fékk sveitarfélagið tvö svæði, sem samtals eru um 240ha að stærð, í sinn hlut. Land ríkisins innan þéttbýlismarkanna skiptist á milli skólastofnananna en mörk þeirrar skiptingar eru víða óljós og ekki hafa alltaf verið stofnaðar lóðir um byggingar. Við upphaf deiliskipulagsins ákvað sveitarstjórn Bláskógabyggðar að endurskoða lóðarmarkagrunn Laugarvatns.

2016 breytist eignarhald á svæðum innan Laugarvatns, Ríki og Bláskógabyggð höfðu makaskipti á landi og er svæðið kringum skólana nú á forræði sveitarfélagsins.

1.10 Íbúafjöldi

Íbúar þéttbýlisins voru um 150 talsins árið 1998 og hefur íbúatalan hækkað lítillega síðan þá og 2020 eru skráðir 197 íbúar með heilsársbúsetu¹⁰. Þá eru ekki meðtaldir um 140 nemendur sem dvelja á heimavistum yfir vetrarmánuðina og svo þeir sem eiga sumarvalarhús innan þéttbýlisins, en sá fjöldi er ekki meðreiknaður inni tölur Hagstofunnar. Ætla má að það sé allnokkur fjöldi auk þess sem afar fjölmennar sumarhúsabyggðir í næsta nágrenni nýta verslunar og þjónustu á Laugarvatni. Lauslega má því áætla að meðal íbúafjöldi á Laugarvatni sé um 350-400 manns yfir haust- og vetrarmánuðina en nokkru færri yfir sumarið.

1.11 Menningarminjar

Þekkt örnefni eru innan þéttbýlisins, s.s. Barnhóll, Bullunga, Einbúi ofl. nöfn sem benda til ýmissa menningarminja. Tvær deiliskráningar vegna fornleifa liggja fyrir á Laugarvatni þar sem þessi örnefni koma fram; var önnur gerð í tengslum við deiliskipulag við Einbúa¹¹ og hin vegna deiliskipulags við Menntaskólatún¹². Þar koma fram menningarminjar sem aðallega tengjast gamla Laugarvatnsbænum. Einnig liggur fyrir aðalskráning fornminja á þéttbýlisstöðunum þremur í Bláskógabyggð, þ.m.t. Laugarvatn, sem unnin var 2015.

⁹ [enginn höfundur] 1983. *Sunnlenskar byggðir III, Vesturhluti Árnæssýslu*, Búnaðarsamband Suðurlands

¹⁰ Heimild Hagstofa Íslands

¹¹ Bjarni F. Einarsson, 1999. *Fornleifaskráning vegna deiliskipulags í landi Laugarvatns, Laugardalshreppi*. Fornleifastofan.

¹² Skýrsla dags. 24.4.2007, varðar Menntaskólatún. Útgefandi Fornleifastofnun Íslands.

Minjavörður Suðurlands¹³ lagði til í umsögn sinni á sínum tíma að þéttbýlið allt yrði deiliskráð. Kostir þess séu ótvíræðir því þá þurfi ekki að fá fornleifafræðing á vettvang í hvert sinn sem einhverjar framkvæmdir séu fyrirhugaðar á Laugarvatni. Eins megi nota þær upplýsingar sem fást við skráninguna í samhengi við menningartengda ferðapjónustu. Jafnframt hvetur minjavörður til að svæðið við Vígðulaug verði skipulagt með það að leiðarljósi að fólk geti gengið að lauginni í rólegheitum, lesið á skilti um sögu laugarinnar og látið hugann hvarfla til fortíðar og merka atburði sem þar gerðust skv. Íslandssögunni (skírn, kristnitöku og Jón Arason og synir).



Myndir 9 og 10. Vígðulaug og Líkasteinar á mynd t.h., (2011)

Vígðulaug er friðlýst skv. Fornminjaskrá, ÁR406:040 sem og líksteinarnir ÁR409:023. Tryggja þarf góða umgengni en svæðið er viðkvæmur grasblettur og lætur fljótt á sjá ef mikil vætutið ríkir. Í deiliskipulaginu er lagt til að núv. bílastæði og vegur að Vígðulaug verður aflagt til verndunar lauginni. Árið 2016 var unnið að viðhaldi sjálfrar Vígðulaugar og bætt úr umgjörð við lagina sem og aðgengi að henni. Varð það verk unnið í nánú samráði við Minjavörð Suðurlands og Minjastofnun Íslands.¹⁴

Skv. aðalskráningu er Bullunga¹⁵. (kotbýli), ÁR409:025 hverfisvernduð, en það er 7x5m tóft skáhallt neðan við grunnskólann Héraðsskólinn á Laugarvatni var friðaður árið 2003.

1.12 Samgöngur

Innan skipulagssvæðisins liggur Laugarvatnsvegur nr. 37, kallast Dalbraut innan þéttbýlisins. Við suðurrinnkomu Laugarvatns er hringtorg, á mótum Laugarvatnsvegar og Gjábakkavegar. Þar sem þjóðvegurinn liggur gegnum þéttbýlið þarf að huga vel að umferðaröryggi. Nokkrar tillögur eru gerðar að breytingum og endurbótum, sem miða að bættu umferðarflæði og bættu umferðaröryggi. Ýmis atriði eru ekki tekin með í deiliskipulagið, heldur eru á hendi samgöngu- og umferðarnefndar að framfylgja og taka afstöðu til.

¹³ Uggi Ævarsson minjavörður Suðurlands, minnisblað dags. 2. nóv. 2011

¹⁴ Fornleifarannsókn við Vígðulaug í Laugardal, Orri Vésteinsson, Fornleifastofnun Íslands, FS090-98042, Rvk. 1999

¹⁵ Fornleifaskráning vegna deiliskipulags í landi Laugarvatns, Laugardalshreppi Bjarni F. Einarsson Maí 1999

Að beiðni sveitarfélagsins gerði verkfræðistofan VST tillögur um hraðalækkandi aðgerðir á þjóðveginum um Laugarvatn frá Gjábackavegi austur fyrir tjaldmiðstöð¹⁶. Við gerð deiliskipulagsins hefur efni skýrslunnar verið haft til hliðsjónar, en einnig hefur verið tekið tillit til ábendinga íbúa og annarra hagsmunaaðila í kynningarferlinu. Ýmis atriði í skýrslunni hafa þegar komið til framkvæmda eins og bæjarhlið norðan við Laugarvatn sem og upphækkaðar gangbrautir með miðeyju á tveimur stöðum við Dalbraut. Allar þessar framkvæmdir haldast óskertar þó svo ráðist verði í færslu Dalbrautar skv. tillögu þessari.



Myndir 11 og 12. Dalbraut og göngustígur við hana. Á myndinni sést hve göngustígur liggur nálægt akveginum og engin skil þar á milli, (maí 2019).



Mynd 13. Yfirlitsmynd af Skólatúni og Garðsstíg við Menntaskólann á Laugarvatni.

¹⁶ VST skýrsla 2005; „Laugarvatnsvegur 37-02, Tillögur um hraðalækkandi aðgerðir á þjóðveginum um Laugarvatn frá Gjábackavegi austur fyrir tjaldmiðstöð”



Mynd 14. Héraðsskólinn neðst t.v., sundlaug, íþróttahús og Fontana við Laugarvatn. (maí 2020)

2. STEFNUMIÐ

2.1 Helstu markmið

Innan eldra deiliskipulags var töluvert framboð íbúðarlóða og þá mest á Menntaskólatúni, eða alls 78 íbúðir. Samkvæmt þessari breytingu fækkar lóðum þar umtalsvert og eru nú ekki nema 20 lóðir á því svæði. Á móti kemur að nú er boðið upp á nýjar lóðir í Kinninni og eins við Melhól eða alls 47 íbúðir í litlum fjölbýlishúsum. Samkvæmt þessu fækkar því um 11 íbúðir við þessa endurskoðun á deiliskipulags þéttbýlis við Laugarvatn.

Deiliskipulaginu er ætlað að ná utan um heildar skipulagsmál Laugarvatnsbyggðar og tryggja samræmi í lóðarskilmálum um leið og veitt er svigrúm fyrir eðlilega stækkun og þróun þéttbýlisins. Áhersla er lögð á góðar göngutengingar milli íbúðarsvæða, skólafnana og útivistarsvæða.

Með endurskoðuðu skipulagi er leitast við að tryggja að skólar og ferðaþjónusta af ýmsum toga geti þróast og stækkað. Á nýjum reit niður við vatn er gefinn möguleiki á eflingu verslunar og þjónustu á litlum lóðum en stærri lóðir eru í Krikanum.

Nálægð þéttbýlisins við stöðuvatnið er mikil og því mikilvægt að ráðstafanir séu gerðar gegn mengun vatnsins. Unnið er að úrbótum í lagnamálum bæjarins og mikilvægt að þeirri vinnu verði lokið og lagnir endurbættar þar sem þarf.

Tryggja verður aðgengi almennings að vatninu en frá fornu fari er Laugarvatn þekkt fyrir heitar laugar, heilsubót og sem baðstaður. Áhersla er lögð á hógværa og lágreista byggð sem lagar sig að náttúrulegum aðstæðum. Núverandi gróður í hlíðum bæjarins gegnir stóru hlutverki í yfirbragði þéttbýlisins og ber að vernda hann sem mest.



Mynd 15. Miðbær á Laugarvatni, Laugarbraut neðst, Bjarkarbraut og svo Lindarbraut. Lindin og gamli Húsmæðraskólinn í miðju næst Laugarvatni. (maí 2020)

3. ALMENNIR SKILMÁLAR

3.1 Reitaskipting

Deiliskipulagssvæðinu er skipt í reiti þar sem sérskilmálar eru settir fyrir hvern reit. Reitaskiptingin tekur mið af byggðamynstri og starfsemi og nýtist til að skýra ólíkar áherslur innan deiliskipulagsins:

- 1: Atvinnulóðir við Lindarskóg – iðnaðar, athafna-, verslunar- og þjónustusvæði.
- 2: Íbúðarbyggð við Menntaskólatún
- 3: Menntaskólinn og Héraðsskólinn – skólahúsnæði og íbúðarbyggð
- 4: Stofnanir og miðsvæði
- 5: Íbúðarbyggð við Laugar-, Bjarkar-, Lindar, Dal-, og Reykjabraut
- 6: Íbúðarbyggð við Torfholt og Hrísholt, auk grunnskólalóðar
- 7: Íbúðarbyggð við Háholt, Gljúfurholt og Fróðholt.
- 8: Svæði undir ferðaþjónustupörp
- 9: Hesthúsabyggð, keppnis- og æfingasvæði hestaíprótta.

Utan reitaskiptingar er stærsti hluti opinna svæða til sérstakra nota, þar sem ekki er gert ráð fyrir byggingum.

3.2 Götur, stígar og opin svæði

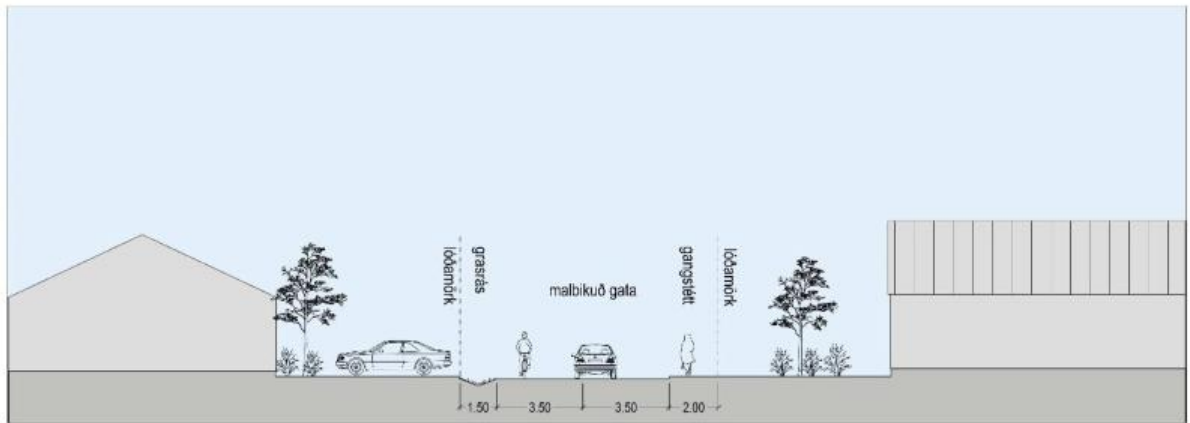
Götur

Gatnaskipan breytist töluvert sunnan við Laugarbraut. Gerðar eru miklar breytingar innan Menntaskólatúns, tenging Gustatúns við Laugarvatnsveg leggst af og hætt verður við lokun Lindarskógar.

Ný gata, Traustatún liggur frá Laugarbraut ofan við ípróttahús með fram Kinninni og tengist Skólatúni með lítilli þvergötu, Fáfnistúni. Herutún og Guststún eru þvergötur sem tengjast Traustatúni. Skólatún tengist Garðstíg, en gert er ráð fyrir lokun tengingar Skólatúns við Dalbraut. Traustatún skal falla vel að landi og breidd götu er 5,5m næst Laugarbraut en 7m þar sem lóðir eru beggja megin við. Gert er ráð fyrir gangstétt norðan og vestan við götu og grasivaxinni rás sunnan við hana en afvötnun götunnar skal vera með svokölluðum blágrænum lausnum.



Snið A-A í Traustatún norður



Snið B-B í Traustatún suður

Ný aðkoma er fyrirhuguð neðan við Birkihlíð, sem nýtast mun framtíðar íbúðarsvæði og núverandi grafreit. Frá aðkomunni að grafreitnum er gert ráð fyrir akfærum stíg, þar sem heimilt er að útbúa nokkur bílastæði með fram stígnum, en þau skulu vera í grasstein eða sambærilegt efni.

Akfær stígur, A-gata, mun liggja milli lóða við verslunarreit á miðsvæði. Bílastæðin eru á baklóðum en torg og göngugata fyrir miðjum reitnum og aðkoma að húsum skal vera frá A-götu.

Bjarkarbraut verður lokuð mót austri þar sem forsendur fyrir opnun hennar eru ekki lengur fyrir hendi. Hverabraut skal ekki ná lengra til norðurs en að Lindinni og skal malarplan sem nær niður að vatni grætt upp. Hverabraut verður vistgata og áhersla lögð á að lækka umferðarhraða. Aðkoma að bílastæðum við miðsvæði verður frá Hverabraut og einnig aðkoma að ungmennabúðum UMFÍ, en gert er ráð fyrir hliði eða þrengingu við aðkomuna.

Við færslu á Dalbraut til vesturs frá Bjarkarbraut að núverandi þéttbýlishliði móts við Torfholt 8, skapast betra rými fyrir tengingar inn á bílastæði og einnig meira rými fyrir gangstétt með fram Dalbraut. Tenging móts við Dalbraut 4 mun leggjast af og einnig tenging við Dalbraut 12. Bílastæði við Dalbraut 10 og 12 skulu útfærð sem 90° stæði og tengjast Lindarbraut.

Breidd núverandi gatna er nokkuð mismunandi en miða skal við að húsagötur verði 6,5-7m breiðar og skulu lagðar malbiki eða bundnu slitlagi.

Hraðahindrandi aðgerðir og vistgötur

Við Dalbraut eru tvær göngupveranir með miðeyju, önnur ofan við Bjarnalund og hin til móts við Torfholt 8. Heimilt er að hafa þrengingar á götu eða hraðahindrandi upphækkun á gangbraut á öðrum götum innan þéttbýlisins, þar sem samgöngunefnd telur ástæðu til. Hluti af Skólatúni verður vistgata og einnig Hverabraut, en á þessum götum má búast við mikilli umferð gangandi vegfarenda. Sérstakar hraðahindranir eða þrengingar verða gerðar við Skólatún og Traustatún og skal útfæra þær nánar við hönnun gatnanna, en það getur verið þrenging í götu sem heimilar aðeins eina bílbreidd, upphækkun í götu eða önnur útfærsla sem tryggir lækkun umferðarhraða.

Blágrænar ofanvatnslausnir

Traustatún skal hönnuð þannig að rigningarvatn skal ekki leitt í hefðbundnar regnvatnslagnir, heldur í regngarða / púkk á auðum svæðum neðan við götu og skal það

útfært nánar í hönnun gatna. Við hönnun annarra nýrra gatna má einnig horfa til blágrænna lausna þar sem aðstæður leyfa.

Bílastæði

Á uppdrætti er gerður greinarmunur á bílastæðum innan lóða og sameiginlegum bílastæðum utan lóða. Sameiginleg bílastæði verða við nýja götu milli Laugarbrautar og Hverabrautar, sunnan við íþróttahús og skulu þau þjóna öllu miðsvæðinu, þ.e. íþróttahúsi, nýjum þjónustureit, baðstaðnum Fontana, veitingahúsinu Lindinni, Lindargarði, Vígðulaug og annarri starfsemi sem kann að verða með fram vatninu. Þar skal einnig gera ráð fyrir bílastæðum fyrir rútur. Ofan við Torfholt er gert ráð fyrir almennum bílastæðum og rútustæðum, sem þjóna munu þeirri starfsemi sem heimilt er að reka við götuna. Engin almenn bílastæði verða með fram ströndinni. Almenn bílastæði eru sunnan við Lindargarð, ofan við Fontana.

Gerð er grein fyrir núverandi bílastæðum við opinberar stofnanir, verslun og þjónustu á uppdrætti. Bílastæði á nýjum lóðum skulu almennt vera í samræmi við grein 3.1.4 í skipulagsreglugerð nr. 400/1998 og fjöldi sérmerktra stæða fyrir fatlaða skulu vera skv. byggingarreglugerð nr. 112/2012. Gerð er krafa um vandaðan frágang bílastæða við stofnanir, verslun og þjónustu og skal leitast við að brjóta upp ásjýnd þeirra með gróðri og skal hlutfall gróðurþekju á bílastæðum vera að minnsta kosti 5% af heildarflatarmáli þeirra.

Á nýjum einbýlishúsalóðum við Menntaskólatún er gert ráð fyrir þremur bílastæðum innan lóðar, á öðrum íbúðarlóðum tveimur.

Stígar

Stígakerfið greinist í eftirfarandi flokka; göngustíga, útivistarstíga og reiðstíga og kemur það fram á uppdrætti.

- Göngustígar eru allar gangstéttir og aðrir malbikaðir stígar. Gangstéttir skulu vera með fram götum, að lágmarki öðru megin og skulu þær hellulagðar, steinlagðar eða malbikaðar. Á öllum götuhornum þar sem gönguleiðir þvera akbrautir skal gangstétt og kantsteinn tekinn niður í götuhæð og skal tekið tillit til ferlimála fatlaðra og sjónskertra í útfærslu þeirra. Stíga sem ekki liggja samsíða götum skal fella haganlega að landslaginu.
- Útivistarstígar liggja með fram vatninu og upp í hlíðum Laugarvatnsfjalls. Einnig er gert ráð fyrir útivistarstígum umhverfis athafnasvæðið sunnan við þjóðveg, sem tengdir eru stígum norðan megin með undirgöngum undir Laugarvatnsveg. Útivistarstígar geta verið troðningar, slóðar lagðir trjákurli eða malarstígar.
- Gert er ráð fyrir að reiðstígur með fram Laugarvatnsvegi verði færður ofar í landið, frá þjóðvegi. Lega reiðstígsins er ekki bindandi þar þó hún hafi verið gerð í nánú samráði við Skógræktina. Áfram er gert ráð fyrir þverun yfir hringtorg, í skóginum ofan við Dalbraut og með þverun yfir að hesthúsaðverfi, þar sem hann tengist reiðstígum.

Núverandi göngustígur austan við Dalbraut heldur að mestu legu sinni en verður breikkaður til vesturs. Í dag er hann um 1m breiður en þyrfti að vera að lágmarki 2,2-2,6m breiður þar sem bæði gangandi og hjólandi vegfarendur geta mæst. Þessi aukna fjarlægð frá göngustíg að Dalbraut eftir færslu, eykur öryggi gangandi vegfaranda til muna.

Huga þarf að útfærslu göngustígs og þverana neðan við grunnskólann við aðkomu að HÍ, gamla Húsó. Þar skal þrengja aksturstengingu inn á bílastæði og leggja stíg með

fram Lindarbraut, gegnum Lindargarð og yfir Lindarbraut, svo tryggja megi gott og örugg gönguflæði barna sem fara milli grunnskólans og íþróttahússins.



Myndi 16. Gömlu kennarabústaðirnir nær og Lindin og gamli Húsó næst Laugarvatni (maí 2020)

Almennt um opin svæði til sérstakra nota

Öll græn svæði innan þéttbýlisins eru skv. aðalskipulagi opin svæði til sérstakra nota. Sum þeirra hafa sérstöku hlutverki að gegna eða hafa heiti, s.s. Húnbogalundur, Bjarnalundur, Jónasarlundur, Lindargarður, Bullunga, leikvellir og grafreitirinn, á meðan önnur eru nafnlaus tún, móar og kjarr. Almennt gildir að ekki er leyfilegt að reisa byggingar á opnum svæðum til sérstakra nota innan skipulagssvæðisins. Undantekningar þar frá er áhaldahús og mótsstjórnarhús við íþróttavöll, bátaskýli niður við strönd og hesthúsabyggðin. Einnig er heimilt að reisa kofa eða byrgi á svæði Bullunga eða í hlíðum Laugarvatnsfjalls í tengslum við útivistarstarfsemi almennings.

- Hlíðar Laugarvatnsfjalls eru skógræktarsvæði til almennra nota. Nokkur svæði hafa verið skilgreind sérstaklega, s.s. grafreitir, Jónasarlundur og Húnbogalundur sem eru nú þegar komin. Einnig hafa verið skilgreind ný svæði s.s. sleðabrekka og áningarstaðir Skógræktarinnar með fram stígnum. Staðsetning áningarstaðanna er leiðbeinandi á uppdrætti, en þar er heimilt að setja upp borð og bekki, æfingatæki, skýli og leiktæki sem hæfa náttúrulegum aðstæðum ofl. Vernda ber upprunalegt birki- og víðikjarr í hlíðum Laugarvatnsfjalls. Þar er einungis heimilt að ryðja fyrir stígum og öðrum minniháttar mannvirkjum sem nýtast sem liður í útivist og skal það gert í nánú samráði við Skógræktina.
- Leiksvæði í deiliskipulagi eru sýnd án afmörkunar og allri nánari útfærslu þeirra vísað til hönnunar og séruppdráttar. Leiksvæði er sýnt milli lóða við Skólatún og Guststúns og skal tryggja gott aðgengi að leiksvæðinu. Öll leiktæki sem sett verða upp á leikvöllum skulu standast kröfur um öryggi þeirra eða skv. IST. EN 1176.

Laugarvatn og ströndin á Náttúru-minjaskrá.

Almennt gildir að mannvirkjagerð á svæðum á Náttúru-minjaskrá er tilkynningarskyld sbr. lög um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000, viðauka 2. Nú er hluti af þéttbýli

Laugarvatns innan þess svæðis sem Náttúruminjaskrá nær til og væri að sumu leyti ástæða til þess að endurskilgreina þau mörk hvað þéttbýlishlutann varðar. Af þeim sökum eru sett sérstök ákvæði um framkvæmdir á strandsvæði Laugarvatns. Helstu markmið eru:

- Að ströndin sé sem náttúrulegust og að ekki verði hróflað við strandlínu vatnsins. Þó er heimilt að gera bryggjur og annað er auðveldar aðgengi að vatninu.
- Að frítt aðgengi sé með fram strönd Laugarvatns þar sem því verður við komið. Ef mannvirki hindrar för um bakka skal sem kostur er séð fyrir göngustíg kringum
- mannvirkið og að bakkanum aftur sbr. 2. mgr. 26. gr. Náttúruverndarlaga nr. 60/2013.
- Ekki má losa óhreinsaðan úrgang úr fráveitu né öðru í vatnið.
- Takmarka skal mannvirki sem koma innan við 40-50m beltis frá ströndinni. Mannvirki sem rísa innan þessa beltis skulu tengjast útivist eða þjónustu á baðaðstöðu við vatnið á einhvern hátt. Má þar nefna ýmsa baðaðstöðu, heita potta, búningsklefa, bátabryggjur og bátaskýli eða mannvirki þessu tengdum.

Rík hefur er fyrir siglingum og seglbrettum á Laugarvatni og nauðsynlegt að tryggja aðstöðu fyrir þessa starfsemi s.s. með haganlega staðsettum bryggjum með fram ströndinni og er staðsetning þeirra sýnd á uppdrætti. Tvær þeirra eru í tengslum við bátaskýli, en sú þriðja sem er nyrst, þjónar aðallega gestum og íbúum þéttbýlisins. Gróður með fram ströndinni skal vera sem náttúrulegastur og ekki skal gróðursetja stór tré sem hindra útsýn út yfir vatnið.

Ekki er heimilt að leyfa starfsemi við ströndina sem hefur mengandi áhrif á vatnið.

Gróður:

Víða innan þéttbýlisins er mikill og hár trjágróður, jafnt innan lóða sem utan. Hafa ber í huga að gróðurinn veiti skjól og fegri götumynd. Á nokkrum stöðum er gerð grein fyrir kvöðum á uppdrætti þar sem skylt er að setja trjágróður. Þetta er fyrst og fremst gert til skjóls og fegrunar eða þar sem gera má ráð fyrir að enginn muni hafa frumkvæði að gróðursetningu. Varðandi verndun gróðurs, sjá umfjöllun hér að ofan um hlíðar Laugarvatnsfjalls og strandlengjuna.

3.3 Byggingar og Lóðir

Lóðarmörk

Á uppdrætti er gerður greinarmunur á núverandi lóðum og nýjum eða breyttum lóðum. Núverandi lóðarmörk eru í samræmi við fyrra deiliskipulag og lóðarblöð.

Byggingarreitir

Byggingarreitir á þegar byggðum lóðum sýna það svæði sem viðbyggingar og nýbyggingar skulu vera innan. Á íbúðarlóðum þegar byggðra húsa er leitast við að tryggja að hægt sé að byggja við hús með eðlilegum hætti, s.s. sólstofur, bílageymslur eða aðrar viðbyggingar. Byggingarmagn er bundið með nýtingarhlutfalli fyrir hverja lóð. Útistigar og svalir mega ná út fyrir byggingarreit. Innan reits 1, á athafna-, verslunar- og þjónustulóðum við Kotstún, eru auk þess línur sem tengja byggingarreiti og eru ætlaðir tengibyggingum.

Gert er ráð fyrir bílageymslu við hvert íbúðarhús, ýmist sambyggðri eða stakri og skal hún ávallt rúmast innan byggingarreits. Núverandi húshlutar sem lenda utan byggingarreits skulu reiknaðir inni nýtingarhlutfall.

Byggja má smáhýsi á lóð s.s. verkfæraskúr, gróðurhús eða annað utan byggingarreits, en þó aldrei nær lóðarmörkum en 3m. Stærð smáhýsa má ekki vera meiri en 5m². Vegghæð smáhýsa er mest 1,8m og mænishæð 2,2m.

Frágangur lóða

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við gildandi skipulags- og byggingarreglugerðir. Á aðalteikningum skal sýna allan frágang á lóð s.s. fláa, skjólveggi, girðingar og trjágróður. Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur (G- og L-tölur)¹⁷ skv. mæli- og hæðarblaði. G- og L-tölur ráða hæð á lóðarmörkum á milli hornpunkta (línulega tengdar). Lóðarhafi skal hafa samráð við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum þeirra (L-tölur). Verði ágreiningur þar um, skal hlýta úrskurði byggingarfulltrúa í því máli.

Lóðarhöfum er skylt að ljúka lóðarframkvæmdum innan þriggja ára frá úthlutun byggingarleyfa (eða 1 árs frá því að húsbyggingu er lokið).

Allt rask á mörkum byggðar og útivistarsvæða skal lagfært og land jafnað sem líkast því sem var áður en grafið var eða landi hróflað. Óheimilt er að setja uppgrafið efni frá lóð út fyrir lóðarmörk og valda þannig tjóni á hinu náttúrulega landi.

- Skjólveggir: Skjólveggir milli par- og raðhúsa skulu ekki vera hærri en 1.80m á hæð og ekki ná lengra út frá húsvegg en 2m. Allar skjólgirðingar skulu koma fram á byggingarnefndar- teikningum. Trjágróður á lóðarmörkum samliggjandi lóða má ekki vera hærri en 1.8m. Ef lóðarmörk liggja að götu eða opnu svæði má trjágróður vera hærri, en skal þó ávallt taka mið af ákvæðum byggingarreglugerðar.
- Skilti: Heimilt er að hafa 1 skilti á aðkomuhlið húss á lóðum fyrirtækja og stofnana og má það að hámarki vera 4m² að stærð. Ekki er leyfilegt að hafa skilti ofan á húspaki. Óheimilt er að lýsa skilti með blikkandi lýsingu eða að hafa ljós sem blikka og valdið geta ónæði. Auk þess er heimilt að hafa skilti við innganga (þó ávallt innan lóðarmarka). Hámarks stærð þeirra skilta skal vera 2m². Að öðru leyti skulu skilti og uppsetning þeirra uppfylla greinar 2.5.1 og 2.5.2 í byggingarreglugerð nr. 112/2012.
- Sörpgeymslur: Vegna fyrirhugaðrar flokkunar á sorpi í framtíðinni skal í sörpgeymslu gera ráð fyrir tveimur sorptunnum. Byggingarhlutar sorpskýla og -geymslna skulu leystir samkvæmt byggingarreglugerð. Sorpskýli og -geymslur skulu vera aðgengilegar frá götu.

3.4 Veitur og heimtaugar

Raflögn, kaldavatns- og hitavatnslögn skal skila í hús. Frárennislögn skal skila 2m inn fyrir lóðarmörk og þaðan ber lóðarhafi allan kostnað. Lóðarhafi leggur ídráttarrör fyrir raflögn, kaldavatnslögn og síma að lóðarmörkum. Bláskógabyggð sér um hitavatnslögn og skilar henni inn í hús en frárennislögn skilar sveitarfélagið 2m inn fyrir lóðarmörk. Frá þeim stað ber lóðarhafi allan kostnað af frárennislögnum. Fráveita skal fara í núverandi hreinsimannvirki við Laugarvatn, en óheimilt er að veita frárennsli óhreinsuðu í vatnið. Í nýjum hverfum er gert ráð fyrir að lagnir séu í lagnabelti milli götu og gangstéttar.

3.5 Spennistöðvar

Innan svæðisins er gert ráð fyrir fjórum spennistöðvum og eru þrjár þeirra nú þegar komnar. Ráðgert er að flytja tvær þeirra og er ný staðsetning fundin í samráði við Rarik og ein ný er staðsett nyrst á skipulagssvæðinu, milli hesthúsahverfis og ferðaþjónustureits. Um hverja spennistöð er afmörkuð lóð. Einungis er heimilt að reisa spennistöð innan lóðanna.

¹⁷ G-tala er bindandi hæð á lóð mót götu, L-tala er viðmiðunarhæð á lóðarmörkum og má samræma milli lóðarhafa.

3.6 Hljóðvist

Í deiliskipulagi við íbúðabyggð Einbúa árið 1999 voru hljóðvistarmál könnuð út frá þjóðvegi 37 og taldi Rannsóknarstofnun byggingariðnaðarins ekki ástæðu til að óttast hljóðvistavandamál þar sem spá um framtíðar meðalumferð væri vel undir viðmiðunarmörkum mengunarvarnarreglugerðar.

Miða skal við umferð á fullbyggðu skipulagssvæðinu og að hljóðstig á lóðum við útveggi í 2m hæð fari ekki yfir 55 dB. Þar sem hljóðstig við opnanlegan glugga reiknast yfir 55dB(A) skal tryggja að hljóðstig innanhúss fari ekki yfir 30dB(A) á meðan glugginn er lokaður. Við útfærslu á glugga skal tryggja hæfilega útloftun samkvæmt byggingarreglugerð án þess að gluggi sé opnaður. Vestan við Menntaskólatún, mót Laugardalsvegi, er gert ráð fyrir hljóðmön við veginn. Mönin er í 30m fjarlægð frá miðju vegar og er 1,3-1,7m á hæð. Ekki er talin ástæða fyrir sérstakri hljóðvistarkönnun í deiliskipulagi þessu þar sem hvergi er verið að leggja til nýja íbúðarbyggð sem ekki hefur hlotið skoðun (samþykki) á fyrri stigum skipulags.

3.7 Mæli- og hæðarblöð.

Í framhaldi af samþykktu deiliskipulagi skal gera mæliblað sem sýnir lóðarstærð, lóðamörk, byggingarreit húss, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir á lóð ef einhverjar eru, málsetningar o.fl. Lóðarhnit skulu ákveðin í ISN 93. Öll hús sem byggð verða skulu falla að þeim byggingarreit sem markaður er í deiliskipulagi og eru þeir breytilegir eftir stærð lóða. Hæðarblöð sýna gangstéttarhæð og götuhæð við lóðamörk (G-tölur), sem eru þá einnig lóðarhæðir á þessum mörkum, viðmiðunarhæðir á baklóð (L-tölur) geta lóðarhafar samræmt innbyrðis og síðan skal gefa upp hæðartölur (GK) fyrir gólfhæð húss. Á hæðarblöðum komi einnig fram staðsetning og hæðir á frárennslis- og vatnslögnum sem og kvaðir um inntak veitustofnana.



Myndi 17. Fontana við Laugarvatn, Lindin ofan við og gamli Húsó til hægri. (feb. 2020)

4. SÉRÁKVÆÐI

Hér er lýst sérstökum skilmálum fyrir hvern reit í deiliskipulagi þessu.

4.1 Reitur 1 – Iðnaðar, atvinnu- verslunar- og þjónustulóðir við Lindarskóg og í Krikanum

Aðkoma að svæðinu verður frá Kotstúni og Lindarskógi og einnig er gert ráð fyrir afrein frá Gjábackavegi. Innan reitsins er gert ráð fyrir alls 30 lóðum, þar af 12 iðnaðarlóðum undir léttan iðnað og 18 lóðum sem flokkast undir athafnasvæði eða verslun og þjónustu.

Girðingar skulu vera við efnisgeymslu- og athafnasvæði. Kvöð er um sameiginlega innkeyrslu milli nokkurra lóða. Kvöð er um gróður í gróðurbelti milli hverfa og götutré með fram Kotstúni. Gróðursett skal í samráði og samvinnu við sveitarfélagið.

Lindarskógur 1-12 - Iðnaðarlóðir

Á lóðunum Lindarskógur 1 – 12 er gert ráð fyrir léttari iðnaðarstarfsemi. Lóð nr. 9 fellur út. Á lóð nr. 11 þarf að gæta sérstakrar varúðar vegna gamalla öskuhauga og skal ekki grafið á lóðum nema í samráði við byggingarfulltrúa og að undangengnum rannsóknum á lóðunum. Við lóðaúthlutun skal lóðarhafa gerð grein fyrir þessum takmörkunum. Kvöð er á lóðum 5b og 7 um sameiginlega innkeyrslu á lóðarmörkunum.

Stærð lóða, nýtingarhlutfall og hæðir húsa koma fram á uppdrætti.
Hámarksmænishæð er 6,5m frá uppgefinni hæð á gólfplötu.
Þakform ris og þakhalli á bilinu 14-25°.

Kotstún 1-15 – Athafnalóðir og verslunar- og þjónustulóðir.

Um er að ræða 10 litlar lóðir og 2 stórar lóðir. Á lóðum 2 og 4 er heimil fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi en aðrar lóðir eru ætlaðar hreinlegri atvinnustarfsemi. Lögð er áhersla á snyrtilegan frágang á lóðum.

Stærð lóða, nýtingarhlutfall og hæðir húsa koma fram á uppdrætti.
Hámarksmænishæð er 6,5m frá uppgefinni hæð á gólfplötu.
Þakform ris og þakhalli á bilinu 0-25°.
Byggingarefni: skv. byggingarreglugerð.
Hús skulu standa innan byggingarreits en heimilt er að reisa tengibyggingar á lóðamörkunum þar sem byggingarreitur fyrir slíkar byggingar er sýndur á uppdrætti.

Krikinn.

Gert er ráð fyrir 6 lóðum á verslunar- og þjónustusvæði næst Gjábackavegi. Lóðirnar eru misstórar og henta verslunar- og þjónustustarfsemi af ýmsu tagi, s.s. innan ferðaþjónustu og nærþjónustu innan sveitarfélagsins. Ekki er heimilt að vera með mengandi starfsemi á lóðunum eða starfsemi sem skilar frá sér efnum sem krefjast sérstakrar hreinsunar.

Stærð lóða, nýtingarhlutfall og hæðir húsa koma fram á uppdrætti.
Innan hvers byggingarreits er heimilt að reisa 1 til fleiri hús á 2 hæðum.
Hámarkshæð er 8m frá uppgefinni hæð á gólfplötu, heimilt er að stalla hús þar sem landhalli býður upp á það.
Þakform er frjálst.
Frágangur lóða skal vera snyrtilegur og í samræmi við starfsemi hverrar lóðar.

4.2 Reitur 2 – Íbúðarbyggð við Menntaskólatún

Innan reits er gert ráð fyrir 30 íbúðum í einbýli og parhúsum. Götuheiti breytast og færast til og sömuleiðis húsnúmer. Núverandi hús við Traustatún 14 verður eftir breytingu númer 9, þar sem upphaf Traustatúns færast að Laugarbraut í stað frá Þjóðvegi. Núverandi hús við Herutún 6 verður Herutún 4 eftir breytingu.

Grundun húsa:

Í fyrri skýrslu Almennu verkfræðistofunnar var talið ráðlegt að grunda allt hverfið á staurum. Þau tvö hús sem hafa verið byggð eru á malarpúða sem grafinn var á fast. Í þessari deiliskipulagsbreytingu er eingöngu gert ráð fyrir grundun á fast og hafa lóðir verið valdar með það byggingarhæfi í huga. Þó eru nokkar lóðir þar sem heldur dýpra er niður á fast og kemur það fram á yfirlitsmynd í viðauka við greinargerð. Ekki er talið ráðlegt að blanda saman ólíkum grundunaraðferðum við sömu götu.

Hús við Herutún, Guststún, Fáfnistún og Traustatún 1-13 og 12-16.

Lóðir eru ýmis fyrir einbýli eða parhús á einni hæð.

Stærð lóða, nýtingarhlutfall og hæðir húsa koma fram á uppdrætti.

Hámarkshæð að mæni mælt frá gólfplötu skal vera 5,9m.

Þakform er frjálst.

4.3 Reitur 3 – Menntaskólinn að Laugarvatni, Héraðsskólinn, Garðstígur, Skólatún og Traustatún

Á reitnum eru nú þegar 2 skólabyggingar, 2 heimavistarhús og 6 íbúðarhús með 8 íbúðum. Tvö íbúðarhúsanna eru á tveimur hæðum en önnur íbúðarhús eru á einni hæð.

Gert er ráð fyrir nýjum íbúðarlóðum ofan við núverandi húsagötu, Skólatún og einni nýrri lóð fyrir heimavistarhús, litlum fjölbýlum við Garðstíg og með fram Traustatúni. Ekki er gert ráð fyrir að byggt verði við Héraðsskólann, en hins vegar er leyfilegt að byggja við menntaskólann, bæði kennslurými og heimavist.

Skólatún 3, 5, 7, 9, 10, 11, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20:

Stærð lóða, hæð húsa og nýtingarhlutfall koma fram á uppdrætti.

Hámarkshæð í mæni er 5,9m. Þakhalli skal vera á bilinu 15-35°

Skólatún 2, 4 og 4B – heimavistarhús

Ný lóð er nr. 4B og þar má byggja heimavistarhús sem skal falla vel að núverandi heimavistarhúsum og hafa svipaðan þakhalla.

Stærð lóða, hæð húsa og nýtingarhlutfall koma fram á uppdrætti. Hæð húss á lóð 4B skal taka mið af húsum nr. 2 og 4. Þakform er risþak.

Skólatúni 6, Bali

Stærð lóðar, nýtingarhlutfall og hæð húss kemur fram á uppdrætti.

Hámarkshæð í mæni er 7,8m.

Þakform er valmaþak.

Garðstígur 1, Garður

Stærð lóðar, nýtingarhlutfall og hæð húss kemur fram á uppdrætti.

Hámarkshæð í mæni er 7,8m.

Þakform er valmaþak.

Skólatún 1, Skólabygging ML

Stærð lóðar, nýtingarhlutfall og hæð húss kemur fram á uppdrætti.

Viðbyggingu skal aðlaga núverandi byggingu og landhalla og þannig má nýbygging vera 2 hæðir mót fjallinu og 3 hæðir út mót vatninu.

Þakform skal vera ris með sama halla og núverandi byggingar.



Myndi 18 og 19. Menntaskólinn að Laugarvatni t.v. og Garður (Garðstígur 1) t.h. (2012)

Garðstígur 2, 3, 4 og 5

Um er að ræða 4 nýjar íbúðarlóðir á milli ML og Héraðsskólans. Hæðir húsa geta verið 2 næst Dalbraut en skulu vera á einni hæð og kjallari mót vatni. Við Garðstíg 2, 3 og 4 geta hús rúmað allt að 4-5 íbúðir hvert, en á lóð nr. 5 má gera ráð fyrir 3 íbúðum.

Stærð lóða, nýtingarhlutfall og hæðir húsa koma fram á uppdrætti.

Hámarkshæð í mæni á 2 hæða húsum er 7,8m.

Hámarkshæð í mæni á 1 hæð + niðurgráfin kjallarahæð er 7,5m út mót Laugarvatni en 4,5m mót Garðstíg, mælt frá gólfplötu aðalhæðar.

Þakform skal vera valmápak.

Laugarbraut 2, Héraðsskólinn

Húsið er frá 1928-1929 og var rekið sem héraðsskóli fram til ársins 1996 en hýsir nú gistiheimili. Húsið er friðlýst og ekki er heimilt að byggja við það eða breyta nema með samþykki Húsfriðunarnefndar.

Traustatún 2, 4, 6, 8 og 10 (Kinnin)

Lóðir eru nokkuð stórar og þar má reisa einbýli eða lítið fjölbýli, allt að 4 íbúðir á hverri lóð, með eða án bílageymslu.

Stærð lóða, nýtingarhlutfall og hæðir húsa koma fram á uppdrætti.

Hús geta stallað, þannig að 2 hæðir snúa að vatninu og 1 hæð upp í hlíð.

Hámarks hæð í mæni er 5m mælt frá gólfi efri aðalhæðar. Mót Laugarvatni er hámarks hæð 3m og hámarkshæð húss því 8,0m. Þakform skal vera valmápak.



Myndi 20 og 21. Héraðsskólinn á Laugarvatni, (2012)

4.4 Reitir 4 – Stofnanir og miðsvæði

Innan reitsins eru aðallega opinberar byggingar, verslun- og þjónustu auk nokkurra íbúðarhúsa. Einnig eru innan reitsins lóðir undir spennistöðvar, hreinsistöð og önnur slík mannvirki.

Lóð Háskóla Íslands - Gamli Húsó

Byggingarreitur nær út fyrir núverandi hús sem gefur möguleika á stækkun hússins en hönnun þess skal taka mið af núverandi húsi og samræmast því. Aðkomu að lóð er breytt lítillega til að bæta öryggi gangandi vegfarenda.

Stærð lóðar, nýtingarhlutfall og hæð húss kemur fram á uppdrætti.

Hámarkshæð í mæni má ekki fara yfir núverandi hæð húss.

Þakform viðbyggingar skal vera í samræmi við núverandi hús.



Myndi 22 og 23. Gamli Húsmæðraskólinn að Laugarvatni (2012)

Lóð veitingahússins Lindarinnar, Lindarbraut 2

Í Lindinni er veitingarekstur. Elsti hluti hússins, er snýr að vatninu, er varðveisluvert hús vegna sögu, útlits og fagurs umhverfis. Breytingar á húsinu skulu bornar undir Húsafriðunarnefnd. Breytingar eru einnig háðar takmörkunum í samræmi við lóðaleigusamning sveitarstjórnar og menntamálaráðuneytis. Ekki er sýndur byggingarreitur við þennan hluta hússins. Nýrri hluti hússins er undanskilinn þessu ákvæði, þar má byggja við, en skulu breytingar og nýbyggingar taka mið af eldri hluta hússins. Á lóðinni er geymsluskúr, um 25m² að stærð, utan byggingarreits. Ný bílastæði eru sýnd við Laugarströnd og einnig er sýnd ný tenging inn á lóðina frá Lindarbraut. Heimilt er að byggja stoðvegg í tengslum við endurbyggingu á nýrri hlutanum.

Stærð lóðar, nýtingarhlutfall og hæð húss kemur fram á uppdrætti.

Elsti hluti er 1hæð + kjallari og er það utan byggingarreits.

Yngsti hluti: Hús má vera á 2 hæðum, þar sem neðri hæðin er í sömu hæð og hæð eldra hússins. Hámarkshæð í mæni er 7m, mælt frá gólfplötu.

Þakform skal vera valmápak með sama þakhalla og núverandi þak.

Lindargarðurur

Lóð Lindargarðs er 2.453 m². Ekki er gert ráð fyrir byggingarreit í Lindargarði. Stefnt skal að því að garðurinn verði gerður sem mest upp til upprunalegs horfs og er þar fyrst og fremst horft til reyniviðarins sem er á útjarðri garðsins. Gerð er kvöð um göngustíg í efri hluta lóðarinnar en hann mun fyrst og fremst þjóna gangandi börnum á leið úr skóla í íþróttahús. Heimilt er að útbúa bílastæði neðst í garðinum, sjá uppdrátt.



Myndir 24 og 25. Lindargarður, t.v. horft að Lindinni. Aldin garður að falli komin þar sem endurnýja mætti umgjörð hans með nýjum reyniviðartrám. T.h. inni í garðflötinni, horft að vatni.

Lindarbraut 7 - Heimaklettur

Heimaklettur er á miðsvæði, þar sem nú eru íbúðir. Heimilt er að stækka hús og nýta einnig fyrir gistingu, verslun og þjónustu.

Stærð lóðar, nýtingarhlutfall og hæð húss kemur fram á uppdrætti.
Hámarkshæð í mæni 7,9m frá gólfplötu.
Þakform er frjálst.

Hverabraut 1 - Baðhús Fontana

Lóð er óbreytt frá fyrra skipulagi. Á lóðinni er einn stór byggingarreitur og innan hans er gert ráð fyrir gufubaði, búningasklefum, heitum pottum og böðum, kennslu- og hvíldaraðstöðu, veitingaaðstöðu, geymslum og dæluhúsi á lóð. Nú þegar er stór hluti þessara mannvirkja risinn.

Stærð lóðar, nýtingarhlutfall og hæð húss kemur fram á uppdrætti.
Þakhæð má mest vera 5,9m yfir gólfkóta aðalgólfs.
Mænistefna og þakhalli er frjáls.
Gæta skal samræmis bygginga í öllum áföngum ef um frekari uppbyggingu verður að ræða.

Hverabraut 2 - Íþróttahús og sundlaug

Lóð er stækkuð frá því sem nú er til þess að tryggja möguleika á stækkun sundlaugar eða að bætt verði við busllaugum, heitum pottum eða álíka. Heimilt er að byggja við íþróttahús búningasklefa, líkamsræktarstöð eða álíka. Viðbygging og stækkun skal vera í samræmi við núverandi byggingu. Hæð viðbyggingar má ekki fara yfir núverandi hæð húss.

Stærð lóðar, nýtingarhlutfall og hæð húss kemur fram á uppdrætti.
Hámarkshæð í mæni sú sama og á núverandi húsi.
Þakform er rispak með vægum halla og skal þak á nýbyggingu vera samsvarandi.

Hverabraut 3 - Hitaveita og borhola

Lóð er minnkuð miðað við skrá FMR og er skilgreind sem athafna- og iðnaðarlóð. Þar er hitaveituborhola. Kvöð er um frítt aðgengi með fram strönd og skal lóðin vera afgirt með mannheldri girðingu og varúðarskilti um vásvæði v/ jarðhita í jarðgrunni strandarinnar.



Myndi 26 og 27. T.v., bátabryggja og bátaskýli, gróðurhúsið og Lindin ofar í brekkunni. Strönd Laugarvatns og sést í þak Fontana t.h. (2012).

A-gata 1-6 – og Hverabraut 5 og 7

Um er að ræða 8 verslunar- og þjónustulóðir milli íþróttavallar og íþróttahúss. Á lóðum við A-götu er heimild fyrir íbúðum á efri hæð. Á lóðum við Hverabraut 5 og 7 er heimild fyrir siglinga- eða bátaklúbbhúsi með verslun- og þjónustu (sjá myndir 16 og 17). Fyrirhugaðar byggingar eru á áberandi stað og skal vanda til allrar hönnunar þeirra.

Stærð lóða, nýtingarhlutfall og hæðir húsa koma fram á uppdrætti.

Hámarkshæð í mæni 2 hæða húsa er 8,0m og getur lofthæð á jarðhæð verið meiri en lofthæð 2. hæðar.

Hámarkshæð í mæni 1 hæða húsa er 5m

Þakform er bratt rispak, með þakhalla 15-25° .



Myndir 28 og 29. Sýnishorn um snotra bryggju, bátaskýli og bátaklúbbhús frá Kastrup og Vedbaek í Danmörku.

Lóð íþróttavallar (Hverabraut 2C)

Innan lóðar eru tveir byggingarreitir, 1 fyrir áhaldahús og búningsklefa og annar fyrir mótsstjórnarhús. Að öðru leyti er löggildur frjálsíþróttavöllur á lóðinni. Kvöð er um akfæran göngustíg að reitum þessum.

Hámarksstærð húsa: 180 m².

Hús skulu vera á 1 hæð.

Hámarkshæð frá mæni 4m.

Þakform er frjálst.

Hverabraut 4 og 6 Íþróttamiðstöð Íslands (ÍMÍ) og farfuglaheimili

Ungmennabúðir UMFÍ hófu starfsemi í gömlu íþróttamiðstöðinni á Laugarvatni í ágúst 2019. Búðirnar eru fyrir nemendur í 9. bekk grunnskóla. Nemendur eiga möguleika á að dvelja þar frá mánudegi til föstudags við leik og störf.

Í húsnæðinu eru 2 gamlar kennaraíbúðir, nr. 4A og 4B og eru þær nýttar í tengslum við starfsemi UMFÍ.

Stærð lóðar, nýtingarhlutfall og hæð hús kemur fram á uppdrætti.

Hverabraut 8 - Skólastjórabústaður Íþróttakennaraskólans

Íbúðarhús fyrrum skólastjóra íþróttaskólans. Húsið er í bágu ástandi.

Stærð lóðar, nýtingarhlutfall og hæð hús kemur fram á uppdrætti.

Hámarkshæð í mæni er 6,5m.

Þakform er frjálst.

Hverabraut 9

Um er að ræða nýja lóð fyrir þjónustu eða stofnun í tengslum við íþróttastarf UMFÍ eða álíka starfsemi.

Stærð lóðar, nýtingarhlutfall og hæð húss kemur fram á uppdrætti.

Hámarkshæð í mæni er 8,5m.

Þakform er frjálst.

Lóð undir hreinsistöð, Hverabraut 11

Lóðin er breytt frá því sem nú er, en ekki er gert ráð fyrir að stækka þurfi hreinsistöð miðað við fyrirhugað byggingarmagn byggðarinnar. Grasmanir skulu vera umhverfis mannvirki og gera þarf ráð fyrir siturlögnum.

Lóð bátaskýla. Hverabraut 13 og 15

Sunnan hitaveitulóðar eru skilgreindar tvær nýjar lóðir undir bátaskýli. Heimilt er að staðsetja eitt eða fleiri bátaskýli á lóðinni og skulu þau byggð úr timbri og hægt að fjarlægja af lóð án teljandi ummerkja ef þörf krefur. Heimilt er að útbúa bryggjur út frá ströndinni á þessum stöðum.

Stærð lóðar, nýtingarhlutfall og hæð húss kemur fram á uppdrætti.

Hámarkshæð í mæni er 4m.

Þakhalli 0-18°.



Myndir 30 og 31. Bátasport hefur löngum verið stundað á Laugarvatni enda kjöraðstæður til þess á vatninu.

Lóðir spennistöðva

2 lóðir eru fyrir spennistöðvar innan reitsins. Önnur er staðsett rétt neðan við lóð Menntaskólans. Rétt hjá er einnig leifar gamals gerðis sem taka ber tillit til svo það raskist ekki. Hin spennistöðin er ný og er rétt norðan við kennsluhúsnæði Háskóla Íslands, en spennistöð sem var inni í húsinu verður lögð niður. Báðar þessar lóðir eru 56m² að stærð.

4.5 Reitur 5 – Íbúðar og þjónustubbyggð við Laugar-, Bjarkar-, Reykjar-, Dal- og Lindarbraut

Innan reits er 23 lóðir. Fjórar lóðanna eru verslunar- og þjónustulóðir við Dalbraut, við Laugarbraut voru byggðar stúdentaíbúðir í þremur nýlegum fjölbýlishúsum sem nú hafa

verið seldar á frjálsum markaði sem gisti- og íbúðarhúsnæði. Við Bjarkarbraut eru gömlu heimavistarhúsin. Að öðru leyti er um íbúðarlóðir að ræða og er aðeins ein óbyggð. Lóðarmörk hafa víðast verið lagfærð og breytt miðað við skráningu í FMR. Sá hluti húss sem þegar er byggður og lendir utan byggingarreits reiknast með í nýtingarhlutfalli lóðar. Ef hús eru rifin og endurbyggð skal endurbyggja innan byggingarreits.

Lóð stúdentaíbúða við Laugarbraut 1-5

Lóð er sameiginleg fyrir 3 fjölbýlishús, með byggingarreit fyrir hvert þeirra. Lóðarstærð er breytt frá því sem kemur fram í skrá FMR.

Hámarks nýtingarhlutfall er 0,3.

Leyfileg hæð húsa er 2 hæðir.

Hámarks hæð í mæni er 7,8m.

Þakform er ris eða valmi 10-30°.

Lóðir gömlu heimavistarhúsanna við Bjarkarbraut 1, 2, 4 og 6

Ytra útlit gömlu heimavistarhúsanna við Bjarkarbraut skal halda sér og skulu allar breytingar og viðhald miðast við að færa þau í upprunalegt horf. Engir byggingarreitir eru því sýndir á þessum lóðum. Breyta má innra skipulagi og hugsanlega breyta notkun í skrifstofur, verslun og þjónustu eða annað. Bílastæðafjöldi skal vera skv. gildandi skipulagsreglugerð og taka mið af starfsemi hússins en aldrei vera færri en 3 við hvert hús. Á lóð nr. 1, Björk er kvöð um gegnumakstur að Dalbraut 2.



Myndi 32 og 33. Björk t.v. (Bjarkarbraut 1) og gömlu kennarabústaðirnir v/ Bjarkarbraut 2-6 t.v., (2012)

Íbúðarhús við Dalbraut 2 og 4

Nýtingarhlutfall 0,35.

Leyfileg hæð húsa er 1 hæð og kjallari.

Hámarkshæð í mæni 7,8m.

Þakform ris eða valmi 10-30°.

Dalbraut 6-12

3 verslunar- og þjónustulóðir, þar sem búið er að sameina lóðir 6 og 8. Kvöð er um akstur milli lóða 4 og 6 - 8 annars vegar og 10 og 12 hins vegar. Á öllum lóðum er gert ráð fyrir 1 hæð + kjallara (stöllun út mót vatni), nema á nr. 10 þar sem eru 2h + kjallari. Lóðir eru misstórar og nýtingarhlutfall er því mismunandi og er eftirfarandi:

Dalbraut 6-8: $N=0,50$.

Dalbraut 10: $N=0,80$.

Dalbraut 12: $N=0,40$.

Hámarkshæð í mæni er eftirfarandi:

Dalbraut 6-8: Hámarkshæð í mæni 5,9m, mælt frá gólfplötu aðalhæðar.

Dalbraut 10: Hámarkshæð í mæni 8,0 m mælt frá gólfplötu aðalhæðar.

Dalbraut 12: Hámarkshæð í mæni 5,9, mælt frá gólfplötu aðalhæðar.

Þakform skal vera ris, valmi eða einhalla 10-30°.

Íbúðarhús við Lindarbraut 7 og 9 og Bjarkarbraut 3 og 5

Nýtingarhlutfall er 0,2.

Leyfileg hæð húsa er 2 hæðir.

Hámarkshæð í mæni 7,8m.

Þakform ris eða valmi 10-30°.

Íbúðarhús við Reykjabraut 1, 3 og 5

Hús númer 3 og 5 eru þegar byggð. Þau eru stölluð og snýr neðri hæðin að vatni. Á lóð nr. 1 er heimilt að byggja stallað íbúðarhús.

Nýtingarhlutfall er 0,25.

Leyfileg hæð húsa er 1 hæð + kjallari, (stölluð út mót opna rýminu).

Hámarkshæð í mæni frá gólfplötu aðalhæðar 5,9m.

Þakform er ris eða einhalla 10-30°.

Íbúðarhús við Lindarbraut 1, 3, 5 og 11

Nýtingarhlutfall 0,2.

Leyfileg hæð húsa er 1 hæð (1h + kjallari fyrir Lindarbraut 1).

Hámarkshæð í mæni 5,9m.

Þakform ris eða valmi 10-30°.

4.6 Reitur 6 – Íbúðarbyggð við Torfholt og Hrísholt , auk skólalóðar

Innan reits eru 22 lóðir, allar þegar byggðar. Þar af 1 skóla- og leikskólalóð við Lindarbraut 6, 1 lóð þar sem rekið er gistihús við Torfholt 16 og Lindarbraut 8, sem fyrrum var skólastjórabústaður en er nú hluti af skólahúsnæði. Aðrar lóðir eru íbúðarlóðir og eru allar fullbyggðar. Eingöngu hafa verið gerð lóðarblöð fyrir lóðirnar Hrísholt 1-5 og Torfholt 16. Lítils háttar misræmi er á milli lóðarmarkna hinna lóðanna og skráningar í FMR. Skilmálar miðast við að tryggja að hægt sé að endurnýja hús og /eða byggja við. Ef hús eru rifin og endurbyggð skal endurbyggja innan byggingarreits.

Íbúðarhús við Torfholt 2-6 og 14 og Lindarbraut 8 og 10

Nýtingarhlutfall 0,25.

Hús skulu vera á 1 hæð.

Mænishæð verði að hámarki 5,90m yfir uppgefnum gólfkóta í mæni.

Þakform ris eða einhalla 10-30°.

Íbúðarhús við Torfholt 8-12

Nýtingarhlutfall 0,25.

Leyfileg hæð húsa er 1 hæð og kjallari (stallað út mót Laugarvatni).

Mænishæð verði að hámarki 5,9m yfir uppgefnum gólfkóta í mæni.

Þakform ris eða einhalla 10-30°.

Íbúðarhús við Hrísholt 1-11

Nýtingarhlutfall 0,25.

Hús skulu vera á 1 hæð.

Mænishæð að hámarki 5,9 frá gólfkóta í mæni.

Þakform ris eða einhalla 10-30°.

Torfholt 16

Nýtingarhlutfall er 0,50.

Hús skulu vera á 2 hæðum.

Hámarkshæð 7,8m frá gólfplötu í mæni.

Þakform ris eða valmi, með 10-30°.

Grunnskóli og leikskóli

Nýtingarhlutfall 0,2.

Leyfileg hæð húsa er 2 hæðir.

Hámarkshæð skal taka mið af núverandi hæð grunnskóla.
Þakform er frjálst.

4.7 Reitur 7 – Íbúðarbyggð við Háholt, Gljúfurholt og Fróðholt.

Innan reits eru 26 lóðir og eru 6 af þeim þegar byggðar. Lóðarmörk lóða í Háholti eru óbreytt frá fyrra skipulagi og lóðarblöðum, að undanskildum Háholti 6, sem breytist lítillega vegna nýs stígs milli lóða. Lóðir í Gljúfurholti og Fróðholti, sem allar eru óúthlutaðar, eru nokkuð breyttar frá fyrra skipulagi.

10 lóðir eru ætlaðir einbýli á einni hæð, á 4 lóðum má byggja parhús og á einni lóð er gert ráð fyrir raðhúsi með 5 íbúðum. 6 lóðir til vesturs sem snúa mót Torfholti, eru á 2 hæðum með möguleika á verslun og þjónustu s.s. smá- eða matvöruverslun, opinber og/eða hálfopinber þjónusta, skrifstofur og lík starfsemi. Ekki má reka bílaverkstæði né iðnaðarrekstur á þessu svæði.

Hús skulu vera á 1 hæð, að undanskildum húsum sem standa við Torfholt, en þau mega vera á 2 hæðum. Ekki er heimilt að hafa kjallara undir húsum. Mænistefna skal vera eins og sýnt er á uppdrætti.

Íbúðar- og verslunarhús við Háholt 1 og 2, Gljúfurholt 1 og 2, Fróðholt 1 og 2

Nýtingarhlutfall er 0,50.

Leyfileg hæð húsa er 2 hæðir.

Hámarkshæð 7,8m frá gólfplötu í mæni.

Þakform ris eða valmi, með 10-30°.

Íbúðarhús við Háholt 3 - 10, Gljúfurholt 3 – 18, Fróðholt 3-12

Nýtingarhlutfall 0,25 fyrir einbýlishús og 0,3 fyrir par- og raðhús.

Hús skulu vera á 1hæð.

Hámarkshæð 5,9m frá gólfplötu í mæni.

Þakform ris eða valmi, með 10-30°.

4.8 Reitur 8 – Ferðapjónustureitur.

Innan reitsins er gert ráð fyrir uppbyggingu miðaldahúsa, sem þjóna skulu ferðapjónustu, og verður uppfært í miðaldastíl. Uppbygging verður áfangaskipt og er byggingarreit skipt í efri reit og neðri reit. Uppbygging hefst á efri byggingarreit. Kvöð er um göngustíg þvert yfir lóðina og þar eru einnig menningarminjar, rústir Einbúa, sem taka þarf tillit til og forðast að hrófla við. Hafa skal samráð við Minjavörð Suðurlands áður en framkvæmdir hefjast. Efnisval er timbur, grjót og torf og litaval skal falla vel að umhverfinu. Lögð er áhersla á vandaða hönnun allra bygginga innan lóðarinnar, hvað varðar form og útlit og heildstætt yfirbragð.

Bílastæði skulu vera sameiginleg fyrir alla lóðina og skal þeim fjölgað í takt við uppbyggingu. Þegar uppbyggingu er að fullu lokið, skulu bílastæði ekki vera færri en 120. Nýtingarhlutfall allrar lóðarinnar er 0,15.

Efri byggingarreitur:

Þjónustuhús með veitingasal 500 m²

Hús skulu vera á 1 hæð.

Hámarkshæð í mæni 5,9m.

Þakhalli 0-45°.

4 gistihúsaeiningar með 10 herbergjum hver, samtals 40 herbergi

Hver eining er 250 m² Heildarbyggingarmagn 1000m².

Hús skulu vera á 1 hæð.

Þakgerð ris, með 14-30° halla.

Heimilt er að byggja hús á steyptri plötu á efri byggingarreit.

Neðri byggingarreitur:

Skáli 550m². Torfhlaðinn bær þiljaður með timbri.
Stafkirkja, 200 m² reist úr timbri, allt að 70 manns í sæti.
Smiðja, 70 m², niðurgráfin að hluta og reist úr torfi.
Fjós, 180 m², reist úr torfi.
Átta stakar þingbúðir, 100 m² hver, hlaðnar og timburklæddar.
Öll hús innan byggingarreits eru á 1 hæð með 30-60° þakhalla.
Ekki er heimilt að byggja hús á steyptri plötu á neðri byggingarreit.

4.9 Reitur 9 - Hesthúsabyggð.

Ákvæði innan þessa reits eru nánast óbreytt frá því sem er í núgildandi deiliskipulagi frá 2010. Innan reits, sem er um 18ha, er gert ráð fyrir hesthúsum, reiðhöll, félagsheimili og reiðvelli. Þar eru einnig reiðstígar, tamningagerði ofl. Lóðir eru á stærðinni 736-1056m². Þar má byggja 24 hesthús og er hestagerði við hvert þeirra. Um er að ræða 2 stærðir húsa, þau minni rúma hvert fyrir sig 10-12 hesta og þau stærri rúma hvert fyrir sig 18-22 hesta. Alls geta verið um 340 hestar í hesthúsunum. Gert er ráð fyrir að hesthúsahverfi tengist núv. reiðleið sem sýnd er í aðalskipulagi vestan Laugardalsveggar.

Hesthús

Minni húsin skulu vera að hámarki 160m² að stærð og stærri húsin að hámarki 250m² að stærð.

Hesthús mega vera á einni hæð með risi.

Hámarkshæð að mæni mælt frá gólfplötu er 6,2m.

Þakform ris 10-30°.

Tveir aðrir byggingarreitir eru innan reitsins; einn fyrir reiðhöll og annar fyrir félagsheimili.

Reiðhöll

Hámarksstærð 5.000m².

Leyfileg hæð húss er 2 hæðir.

Hámarkshæð í mæni mælt frá gólfplötu 10m.

Þakform er frjálst.

Félagsheimili hestamanna

Hámarksstærð 700m².

Leyfileg hæð húss er 2 hæðir.

Hámarkshæð í mæni mælt frá gólfplötu m.

Þakform er frjálst.



Mynd 34. Norðurhluti Laugarvatns, gamli Húsó við vatnið, tjaldsvæði og hjólhýsabyggð fjærst.