



EFLA

LAUGARÁS Í BLÁSKÓGABYGGÐ
DEILISKIPULAG ÞÉTTBÝLIS

Greinargerð

29.09.2022

UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

3502-024-01-GRG-001-V02

HÖFUNDUR

Ingibjörg Sveinsdóttir, Sólveig Olga Sigurðardóttir, Ólafur Daníelsson

RÝNT

Sólveig Olga Sigurðardóttir, Sigrún Soffía Sævarsdóttir

Samþykktir

Deiliskipulag þetta, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 40. og 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Bláskógabyggðar þann _____

f.h. Bláskógabyggðar

Skipulagslýsing aðalskipulagsbreytingar og deiliskipulags var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

EFNISYFIRLIT

1. INNGANGUR	9	4.7 Samfélagsþjónusta	27
1.1 Markmið	9	4.8 Iðnaðarsvæði	28
1.2 Skipulagsgögn	10	4.9 Athafnasvæði	29
1.3 Gildandi deiliskipulög	11	4.10 Opið svæði	29
1.4 Helstu breytingar	11	4.11 Óbyggð svæði	30
2. FORSENDUR	12	4.12 Hesthús	30
2.1 Yfirbragð byggðar	12	4.13 Almennir byggingarskilmálar	31
2.2 Náttúra	12	4.13.1 Hönnun og uppdrættir	31
2.3 Atvinna	13	4.13.2 Mæliblöð	31
2.4 Samgöngur	13	4.13.3 Mænisstefna	31
2.5 Íbúaþróun	13	4.13.4 Mænishæð og gólfkóti	31
2.6 Íbúðarlóðir	14	4.14 Frágangur lóða og umgengi	32
3. TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	15	4.15 Samgöngur	32
3.1 Búfjárhald	15	4.15.1 Hringtorg	33
3.2 Landsskipulagsstefna 2015-2026	15	4.15.2 Göngu-, reið- og reiðhjólaleiðir	33
3.3 Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027	16	4.16 Hjóðvist	34
3.4 Aðalskráning fornminja	18	4.17 Veitur	35
3.5 Húsakönnun	18	4.17.1 Rafveita og spennistöðvar	35
4. SKIPULAGSSKILMÁLAR	19	4.17.2 Hitaveita	35
4.1 Breyting á þéttbýlismörkum	19	4.17.3 Vatnsveita	35
4.2 Lóðagrunnur	19	4.17.4 Slökkvivatn – brunahanar	35
4.2.1 Lóðir í deiliskipulagstillögunni	19	4.17.5 Fráveita	36
4.3 Byggingareitir	19	4.17.6 Ofanvatn	36
4.4 Íbúðarbyggð	19	4.18 Sorp	36
4.4.1 Ákvæði fyrir íbúðarlóðir	21	4.19 Hverfisvernd	37
4.4.2 Bílastæði	23	4.20 Fornminjar	37
4.5 Landbúnaðarlóðir	24	4.21 Náttúruvá	37
4.6 Verslun og þjónusta	25	4.22 Varúðarsvæði	37
		5. UMhverfismatsskýrsla	38
		5.1 Vægi umhverfisáhrifa	38

5.2	Umhverfispættir, matsspurningar og viðmið	38
5.3	Samanburður valkosta	39
5.3.1	Íbúðarbyggð	39
5.3.2	Landbúnaðarlóðir	40
5.3.3	Verslun og þjónusta	42
5.3.4	Samfélagsþjónusta, dvalar- og hjúkrunarheimili	43
5.3.5	Samgöngur	47
6.	MÁLSMEDFERÐ	49
6.1	Samráð og kynning	49
6.2	Umsagnaraðilar deiliskipulagstillögu	49
6.3	Skipulagsferli	49
6.4	Helstu breytingar að lokinni kynningu	49
7.	HEIMILDIR	50

MYNDASKRÁ

MYND 1. Horft yfir Laugarás og Hvítá af Vörðufelli. Mynd Efla. _____	9
MYND 2. Yfirlitsmynd yfir mörk deiliskipulags fyrir þéttbýlið Laugarás og frístundabyggðina F51 vestan þéttbýlisins. _____	10
MYND 3. Blár fláki sýnir kortlagaða útbreiðslu flóða í Hvítá. Rauð lína er hættusvæði skv. aðalskipulagi og svört lína þéttbýlismörk skv. aðalskipulagi. _____	12
MYND 4. Ríkjandi vindáttir í og við Laugarás. _____	13
MYND 5. Íbúafjöldi í Laugarási 2001 til 2021. _____	14
MYND 6. Breytt Aðalskipulag Bláskógabyggðar í Laugarási 2015-2027, sem er í ferli. _____	16
MYND 7. Snið fyrir dæmigerða íbúðargötu í Laugarási. Íbúðarhús geta verið á 1-2 hæðum og í einhverjum tilfellum með kjallara. Götur eru 6 m breiðar og gangstéttar 2 m. Gert er ráð fyrir lagnabelti og svæði fyrir ofanvatn. _____	20
MYND 8. Íbúðarlóðir eru sýndar með fjólubláum lit. _____	21
MYND 9. Landbúnaðarlóðir eru sýndar með grænum lit. _____	24
MYND 10. Verslunar- og þjónustulóðir eru sýndar með gulum lit. _____	26
MYND 11. Lóðir fyrir samfélagsþjónustu eru gular. _____	27
MYND 12. Iðnaðarsvæði eru dökkbrúnir flákar og athafnasvæði ljósbrúnir. _____	28

MYND 13. Grænu flákarnir eru opin svæði og gulu óbyggð svæði. _____

MYND 14. Valkostir A, B og C fyrir staðsetningu dvalar- og hjúkrunarheimilis í Laugarási. _____

TÖFLUSKRÁ

TAFLA 1. Umferð um Skálholtsveg í Laugarási. _____	13
TAFLA 2. Ákvæði fyrir íbúðarlóðir. _____	22
TAFLA 3. Landbúnaðarlóðir. _____	24
TAFLA 4. Byggingarskilmálar fyrir hesthúsalóðir. _____	31
TAFLA 5. Viðmiðunargildi fyrir umferðarhávaða skv. reglugerð um hávaða, jafngildishljóðstig í dB(A) fyrir sólarhringsumferð á ári (ÁDU). _____	34
TAFLA 6. Kröfur til hljóðstigs frá atvinnustarfsemi samkvæmt reglugerð nr. 724/2008 um hávaða. _____	34
TAFLA 7. Umhverfisþættir, matsspurningar og viðmið. _____	38

1. INNGANGUR

Bláskógabyggð vinnur að gerð deiliskipulags fyrir þéttbýlið í Laugarási. Stefna eldra deiliskipulags er yfirfarin og uppfærð m.t.t. nýrra hugmynda sem fram hafa komið.

Fyrirkomulag nýrrar íbúðarbyggðar er endurskoðað og leitast er við að setja fram stefnu sem styrkir atvinnu og ný atvinnutækifæri. Byggð er þétt á nokkrum stöðum þar sem því verður við komið. Skilmálar fyrir lóðir eru yfirfarnir og eftir atvikum breytt. Götur eru í einhverjum tilfellum breikkaðar og breytt til að bæta umferðaröryggi og tekið frá svæði fyrir gangstéttar meðfram götum.

Tekið er frá svæði fyrir nýja brú yfir Hvítá og veg að henni.

Skipulagssvæðið er um 169 ha að stærð.

Samhliða gerð deiliskipulagsins er gerð breyting á Aðalskipulagi Laugaráss í Bláskógabyggð 2015-2027. Deiliskipulagið er í samræmi við breytt aðalskipulag. Einnig er unnið nýtt deiliskipulag fyrir frístundabyggðina F51 sem er vestan Laugaráss.



MYND 1. Horft yfir Laugarás og Hvítá af Vörðufelli. Mynd Efla.

1.1 Markmið

Helstu markmið með deiliskipulaginu eru eftirfarandi:

Laugarás verði áhugaverður kostur fyrir búsetu og atvinnuuppbyggingu.

Skipulagðar verði fjölbreyttar íbúðarlóðir sem nýtast til uppbyggingar næstu árin. Gert verður ráð fyrir fjölbreyttum stærðum íbúða.

Skapa möguleika á þróun og vexti núverandi og nýrrar landbúnaðar-, þjónustu-, og athafnastarfsemi.

Tryggja gott aðgengi gangandi og hjólandi og almenna útivistarmöguleika fyrir íbúa og gesti.

Bæta öryggi vegfarenda, t.d. með endurskoðun á innkeyrslum lóða, umferðarflæði og bílastæðum.

Allar lóðir verði hnittsettar og settir skilmálar fyrir þær.

1.2 Skipulagsgögn

Skipulagsuppdrættir eru byggðir á loftmynd og hæðarlínum frá EFLU, auk kortagrunnum sveitarfélagsins. Deiliskipulagsgögn eru unnin í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:2.000.
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum og umhverfismatskýrslu.
- Í greinargerðinni er Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027, fyrir Laugarás með síðari breytingum, ekki í kvarða (mynd 6).



MYND 2. Yfirlitsmynd yfir mörk deiliskipulags fyrir þéttbýlið Laugarás og frístundabyggðina F51 vestan þéttbýlisins.

1.3 Gildandi deiliskipulög

Á skipulagssvæðinu er í gildi deiliskipulag fyrir eftirfarandi svæði, en þau verða felld úr gildi við gildistöku þessa deiliskipulags:

- Deiliskipulag fyrir Laugarás, með síðari breytingum. Staðfest í B-deild Stjórnartíðinda í febrúar 2012.
- Deiliskipulag hótels og íbúðarbyggðar við Hvítá, með síðari breytingum. Staðfest í B-deild Stjórnartíðinda í nóvember 2016.

1.4 Helstu breytingar

Helstu breytingar frá gildandi deiliskipulagi eru eftirtaldar:

- Skipulagsmörkum er breytt og nær deiliskipulagið eingöngu yfir þéttbýlið en ekki frístundasvæðið vestan þess eins og áður var. Skipulagssvæðið er stækkað yfir gamalt urðunarsvæði við Höfðaveg og það skilgreint sem varúðarsvæði. Þéttbýlismörk eru aðlöguð að nákvæmari lóðamörkum.
- Sett er inn hesthúsasvæði vestan við Skálholtsveg, nyrst í þéttbýlinu.
- Við gatnamót Skálholtsvegur, Ferjuvegur og Kirkjuholtsvegur er tekið frá svæði fyrir hringtorg.
- Við gatnamót Skálholtsvegur, Launréttar og Holtagötu er tekið frá svæði fyrir hringtorg.
- Holtagötu er breytt og hún tengd inn á nýtt hringtorg.
- Vegtengingar við Skálholtsveg eru í einhverjum tilfellum sameinaðar.
- Norðan Bæjarholts er nýtt íbúðarsvæði, Efri-Hamar.
- Afmörkun nýrra lóða sunnan við Bæjarholt er breytt.
- Lóðir á Laugarásnum, ásamt gatnakerfi, eru endurskoðaðar.
- Lóðir við sunnanverða Launrétt eru stækkaðar.

- Lóð fyrir heilsugæsluna er afmörkuð og gert ráð fyrir frekari uppbyggingu.
- Gert ráð fyrir sameiginlegu fráveitukerfi og hreinsistöðvum og að ofanvatni verði miðlað í jarðveg í stað fráveitu.
- Gert ráð fyrir byggingu dvalar- og hjúkrunarheimilis, tekin eru frá tvö svæði fyrir það.
- Gert ráð fyrir útivistarstig með Hvítá og víðar í þéttbýlinu.
- Skilmálar fyrir lóðir eru skýrðir og í flestum tilfellum rýmkaðir.
- Verslunar- og þjónustusvæði eru stækkuð og settir skilmálar fyrir þau.

2. FORSENDUR

Laugarás er einn af þremur þéttbýlisstöðum í Bláskógabyggð. Brúin yfir Hvítá við lðu var helsta forsenda þéttbýlismyndunar í Laugarási. Í kjölfarið var jarðhitinn nýttur til ylræktar og um árabíl var í Laugarási stærsta gróðurhúsasvæði landsins, enda eru skilyrði fyrir ylrækt ákjósanleg ásamt því að nóg er af jarðhita og landrými. Garðyrkjustöðvum hefur þó fækkað undanfarin ár.

Heilsugæsla hefur verið starfrækt í Laugarási s.l. 90 ár og þar er félagsþjónustan einnig til húsa. Dýragarður er í Laugarási og hefur hann nokkurt aðdráttarafl.

Laugarás er vel staðsett í um 40 km fjarlægð frá Selfossi og um 12 km frá Reykholti. Einnig er stutt á Flúðir og Laugarvatn. Vannýtt tækifæri eru á svæðinu m.a. með tilliti til nýtingar jarðhitans, kyrrláts umhverfis og nálægðar við helstu viðkomustaði ferðamanna í Uppsveitum Árnessýslu. Þá eru miklir vaxtarmöguleikar í þéttbýlinu vegna nægilegs landrýmis undir íbúðarbyggð, verslun-, þjónustu- og atvinnusvæði.

2.1 Yfirbragð byggðar

Byggingar eru fremur lágreistar, á 1-2 hæðum og nokkuð er um gróðurhús og garðyrkjustöðvar. Lóðir eru margar rúmar og víða fer saman að á lóðum er íbúðarhús og einhvers konar atvinnustarfsemi, aðallega garðyrkja. Í Laugarási er mikill og hár trjágróður sem prýðir staðinn. Einnig eru

í Laugarási íbúðargötur þar sem ekki er um neina atvinnustarfsemi að ræða.

2.2 Náttúra

Laugarás liggur að Hvítá að austan og sunnanverðu. Þéttbýlið hefur að mestu leyti byggst upp í mýrlendi vestan Laugarássins og svo í Vesturbyggð. Jarðhiti er í Laugarási og er hann nýttur til kyndingar húsa og til ylræktar. Skálholtsvegur nr. 31 liggur í gegnum þéttbýlið.

Hættusvæði

Hvítá flæðir af og til yfir bakka sína, ýmist í tengslum við mikla úrkomu eða leysingar. Veðurstofa Íslands hefur kortlagt útbreiðslu flóða sem urðu árin 1968, 1981 og 2006¹.

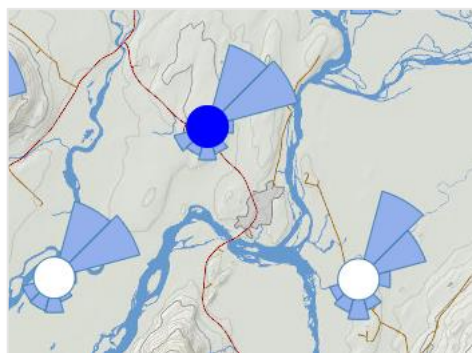
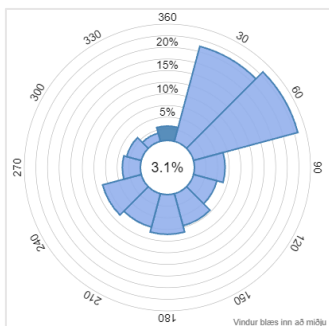


MYND 3. Blár fláki sýnir kortlagaða útbreiðslu flóða í Hvítá. Rauð lína er hættusvæði skv. aðalskipulagi og svört lína þéttbýlismörk skv. aðalskipulagi.

¹ (Emmanuel Pagneaux 2015).

Veðurfar

Eins og sjá má á mynd 4 er norðaustanátt ríkjandi vindátt í Laugarási og er töluleg stærð þess vindáttargeira birt í miðju vindrósarinnar. Hver geiri vindrósarinnar sýnir tíðni vindáttar úr þeirri átt og byggir á lofthjúps-reikningum en ekki mælingum².



MYND 4. Ríkjandi vindáttir í og við Laugarás.

2.3 Atvinna

Í Laugarási eru starfrækar garðyrkjustöðvar, dýragarður, heilsugæsla, félagsþjónusta og apótek. Einnig er nokkur fjöldi gististaða í Laugarási, heimagisting, ýmis verktakastarfsemi og gallerý.

2.4 Samgöngur

Nokkur fjöldi ferðamanna fer í gegnum Laugarás, einkum að sumarlagi. Í töflu 1 er sýnd meðalumferð á dag á Skálholtsvegi þar sem hann liggur í

gegnum Laugarás. Ársdagsumferð (ÁDU) er meðalumferð á dag allt árið. Sumardagsumferð (SDU) er meðalumferð á dag yfir sumarmánuðina (júní – sept.) og vetrardagsumferð (VDU) er meðalumferð á dag yfir vetrarmánuðina (des. - mars). Fyrir utan árið 2020 þá hefur umferð aukist milli ára.

TAFLA 1. Umferð um Skálholtsveg í Laugarási.

Ár	ÁDU	SDU	VDU
2020	415	680	255
2018	580	887	365
2016	511	839	283

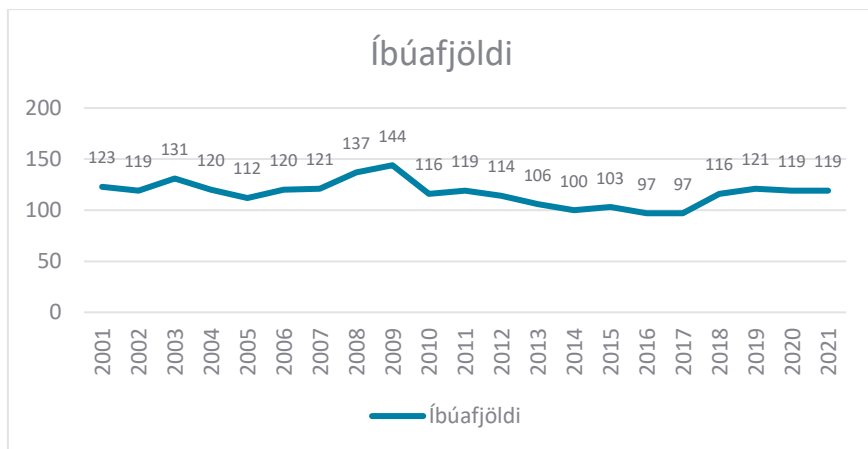
2.5 Íbúaþróun

Fjöldi íbúa frá árinu 2001 hefur verið nokkurn veginn sá sami, þó einhverjar breytingar hafi orðið milli ára, bæði fjölgun og fækkun. Árið 2001 voru íbúar 123 talsins og í ársbyrjun 2021 voru þeir 119. Þar af voru 14 börn 10 ára og yngri.

Möguleg fjölgun íbúa helst nokkuð í hendur við uppbyggingu atvinnu og atvinnutækifæri. Það er því fremur erfitt að segja til um hver þróunin getur orðið. Ef horft er til þess að fjölgun íbúa verði í takti við lágspá Hagstofunnar, eða 0,59% á ári, þá verða íbúar í Laugarási orðnir 200 árið 2030.

Ef þessi spá gengur eftir og miðað er við 2,5 íbúa í hverri íbúð (sem er svipað og er á landsvísi) þá er þörf á 32 nýjum íbúðum til ársins 2030.

² (Veðurstofa Íslands 2019).



MYND 5. Íbúafjöldi í Laugarási 2001 til 2021³.

2.6 Íbúðarlóðir

Fáum lóðum hefur verið úthlutað í Laugarási s.l. ár. Í gildandi deiliskipulagi er talsvert framboð á íbúðarlóðum, einkum á Laugarásnum.

³ (Hagstofan 2021).

3. TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

3.1 Búfjárhald

Gerð hefur verið samþykkt fyrir búfjárhald í Bláskógabyggð og var hún staðfest með auglýsingu nr. 780/2007 í B deild Stjórnartíðinda. Tilgangur samþykktarinnar var að tryggja sem best skipulag, stjórn og eftirlit með búfjárhaldi og koma í veg fyrir ágang búfjár á lóðum íbúa og vernda gróður.

Í 3. gr. samþykktarinnar kemur fram að búfjárhald í þéttbýli er einungis heimilt að fengnu samþykki sveitarstjórnar. Í 4. gr. segir að byggingar gripahúsa séu einungis leyfðar á svæðum sem skipulögð eru fyrir búfjárhald. Þá er lausaganga búfjár utan lögbýla óheimil í þéttbýli í Bláskóga- byggð skv. 6. gr.

3.2 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Í landsskipulagsstefnu er stefna um að stuðlað verði að sjálfbærni með áherslu á gæði í hinu byggða umhverfi og markvissu og samþættu skipulagi byggðar og samgangna. Eftirfarandi kemur m.a. fram í stefnunni og var horft til þess við gerð deiliskipulags.

Í kafla 3.2.2 um hagkvæma uppbyggingu segir: „Í skipulagsáætlunum sveitarfélaga verði mörkuð stefna um uppbyggingu íbúðar- og atvinnu- húsnæðis sem taki mið af fyrirsjáanlegum þörfum samfélagsins og lýðræðislegum breytingum til framtíðar. Stuðlað verði að fjölbreyttum

húsnæðiskostum, svo sem hvað varðar húsaagerðir og stærðir. Tryggt verði fjölbreytt og sveigjanlegt húsnæði sem stuðli að félagslegri fjölbreytni og í því samhengi verði hugað sérstaklega að framboði á húsnæði fyrir alla tekjuhópa.“

Í kafla 3.5.2 um samgöngur í þéttbýli segir: „Áhersla verði lögð á göngu- og hjólavænt umhverfi og að tvinna saman almenningsamgöngur og byggðaskipulag. Gatnaskipulag og gatnahönnun miði að því að skapa bæjarrými og umferðarrými fyrir akandi, hjólandi og gangandi vegfar- endur“⁴.

Í kafla 5.1 um loftslagsvænar samgöngur er miðað við að móta byggðar- heildir með það að markmiði að draga úr vegalengdum og ferðapörf og auka hlutdeild virkra ferðamáta og almenningsamgangna⁵.

Kafla 5.2 Loftslagsvæn mannvirkjagerð. „Miðað að því að kolefnisspor byggðar sé eins lítið og kostur er. ...byggingar og almenningsrými séu sveigjanleg gagnvart breyttri nýtingu“⁶.

Kafla 7.0.1 Skipulag í þágu lýðheilsu. „...verði leitast við að skapa heilnæmt umhverfi sem hvetur til hollra lífshátta og veitir möguleika til hreyfingar, endurnæringar og samskipta. Við útfærslu byggðar og bæjarrýma verði gætt að jafnræði, öryggi og aðgengi ólíkra félags- og getuhópa“⁷.

⁴ (Skipulagsstofnun 2016).

⁵ (Skipulagsstofnun 2021).

⁶ (Skipulagsstofnun 2021).

⁷ (Skipulagsstofnun 2021).

Samræmi deiliskipulagstillögu við landsskipulagsstefnu

Settir eru fram fjölbreyttir húsnæðiskostir og misstórar lóðir. Á hluta lóða er auk búsetu heimilt að vera með minniháttar atvinnustarfsemi sem stuðlar að meiri fjölbreytileika og lífvænlegri byggð.

Meiri áhersla er lögð á umferð gangandi og hjólandi og gert ráð fyrir gangstéttum með götum og stígum víðs vegar um þéttbýlið. Þéttbýlið er lítið og rúmast allt innan 20 mínútna hverfisins. Með þessu móti er dregið úr ferðapörf og hlutdeild virkra ferðamáta getur orðið meiri.

3.3 Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027

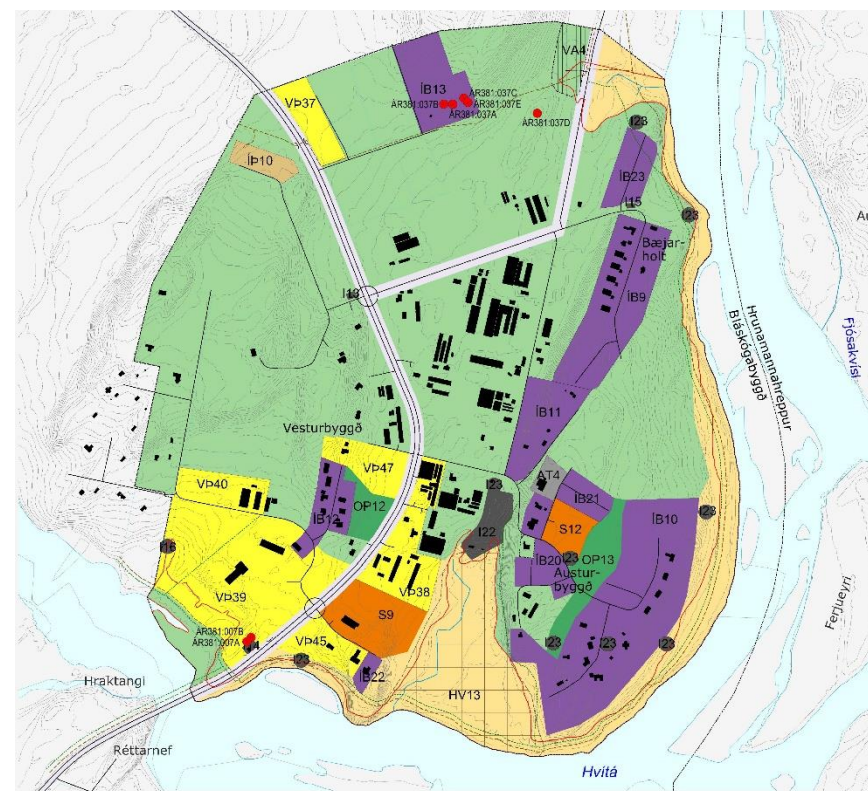
Deiliskipulagstillagan tekur mið af stefnu í breyttu aðalskipulagi, sem verður auglýst samhliða deiliskipulagstillögunni.

Í aðalskipulaginu eru eftirfarandi sameiginleg markmið sem gilda fyrir þéttbýlisstaði sveitarfélagsins:

- Skapa skilyrði fyrir nýja atvinnustarfsemi, aðstöðu fyrir lítil fyrirtæki og unnið að uppbyggingu í ferðapjónustu.
- Tryggt verði nægilegt framboð lóða undir fjölbreyttar stærðir og gerðir íbúðarhúsnæðis og atvinnustarfsemi.
- Lögð er áhersla á uppbyggingu á svæðum tengdum núverandi íbúðarbyggð og á auðum lóðum.
- Yfirbragð byggðar taki mið af umhverfi sínu, ásýnd byggðar sé aðlaðandi og vandað til frágangs lóða. Lögð er áhersla á snyrtilega umgengni.
- Bundið slitlag/malbik verði á öllum götum, unnið verði að frágangi gatna- og göngustíga og sett upp lýsing við götur.

Í aðalskipulaginu eru sett fram eftirfarandi markmið fyrir Laugarás:

- Að vaxtargrundvöllur ylræktar verði áfram tryggður með nægilegu framboði lóða og öflugri hita- og vatnsveitu.
- Að efla vöxt þéttbýlisins á sviði ferðapjónustu og nálægðar við helstu viðkomustaði ferðamanna.



MYND 6. Breytt Aðalskipulag Bláskógabyggðar í Laugarási 2015-2027, sem er í ferli.

Íbúðarbyggð

Gert er ráð fyrir að íbúðarhús geti verið á 1-2 hæðum og nýtingarhlutfall almennt 0,4 en geti verið hærra á minni lóðum. Nýtingarhlutfall skal ákveða nánar í deiliskipulagi.

Landbúnaðarsvæði

Gert er ráð fyrir frekari vexti ylræktar. Á landbúnaðarsvæðum er heimilt að vera með íbúðarhús og starfsmannahús í tengslum við landbúnaðarstarfsemi. Landbúnaðarsvæði eru fyrst og fremst nýtt til ylræktar en heimilt er að vera með aðra minniháttar atvinnustarfsemi.

Verslun og þjónusta

Heimilt er að vera með ýmis konar verslun, veitingastarfsemi, gistingu, garðyrkju o.fl. Meðal annars er gert ráð fyrir byggingu hótels á Vb39.

Samfélagsþjónusta

Í Laugarási er starfrækt heilsugæsla á S9. Heimilt er að stækka hana. Tekin eru frá tvö svæði fyrir mögulega byggingu dvalar- og hjúkrunarheimilis. Annars vegar S9 og hins vegar S12.

Athafna- og iðnaðarsvæði

Á athafnasvæðum getur byggst upp léttur iðnaður sem hefur litla mengunarhættu í för með sér. Iðnaðarsvæði eru nýtt í tengslum við hitaveitu, dælustöðvar hitaveitu og fyrir hreinsistöðvar fráveitu.

Opin svæði

Í tengslum við íbúðarbyggð er gert ráð fyrir opnum svæðum fyrir leikvöll og til gönguferða og annarrar útivistar.

Íþróttasvæði

Svæði fyrir hesthús.

Óbyggð svæði

Á óbyggðu svæði með Hvítá er gert ráð fyrir útivistarstíg.

Hverfisvernd

Vaðlar (Lónið) í Laugarási: Fjölskrúðugt fuglalíf þar sem heitt afrennsli fellur í Hvítá. Áhersla á verndun votlendis, gróðurs og fuglalífs. Áhersla er á að lágmarka áhrif mannvirkja.

Umhverfi

Unnið verði að fegrun og aðgengi innan þéttbýlis með frágangi opinna svæða og frágangi gatna og göngustíga.

Ásýnd byggðar sé aðlaðandi og vandað til frágangs lóða.

Samgöngur

Stefnt er að því að bundið slitlag/malbik verði á öllum götum, unnið verði að frágangi gatna- og göngustíga og sett upp lýsing við götur. Hús geti staðið beggja vegna við götur. Stefnt skal að fækkun tenginga við stofnvegi. Útivistarleiðum verði fjölgað til að hvetja til útiveru og hreyfingar.

Náttúruvá

Markmið í aðalskipulagi er að byggingar séu ekki á skilgreindum hættusvæðum. Til að draga úr mögulegu tjóni á hættusvæðum vegna flóða skal

huga að undirlagi bygginga og að lyfta þeim upp fyrir þekkta flóðhæð. Ekki er heimilt að vera með kjallara.

Varúðarsvæði

Gamalt sorpurðunarsvæði við Höfðaveg er varúðarsvæði. Óheimilt er að hrófla við því.

3.4 Aðalskráning fornminja

Aðalskráning fornminja fór fram í Laugarási árið 2015⁸. Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Friðhelgað svæði umhverfis fornminjar er 15 m skv. 22. gr. laganna.

Innan skipulagssvæðisins er að finna bæjarhól Laugaráss, heimild um útihús á nokkrum stöðum, heimild um traðir, gamlar leiðir og tóftir ýmis konar. Einnig þjóðsögur, sögustaði, réttir, hverir sem notaðir voru til þvotta, laugar/bað og ferju. Þá er talið líklegt að í Langholti séu minjar víkingaaldabæjar⁹.

3.5 Húsakönnun

Í tengslum við gerð deiliskipulags eru tilmæli um að fram fari húsakönnun á þegar byggðum svæðum. Markmiðið er að stuðla að vernd og varðveislu byggðar vegna svipmóts, menningarsögu eða listræns gildis í samræmi við lög um verndarsvæði í byggð nr. 87/2015. Í gr. 5.3.2.1 í skipulagsreglu-

⁸ (Jakob Orri Jónsson og Elín Ósk Hreiðarsdóttir ritstjórar og Kristborg Þórsdóttir 2016).

gerð, nr. 90/2013, segir *“Í þegar byggðu hverfi skal lagt mat á varðveislugildi og svipmót byggðar og einstakra bygginga sem fyrir eru, með gerð húsakönnunar og setja markmið og skilmála um verndun og viðhald á grunni þeirrar könnunar“*.

Niðurstaða húsakönnunar er að í Laugarási eru ekki mannvirki sem talin eru hafa hátt varðveislugildi. Því er ekki ástæða til að setja skilmála fyrir mannvirki út frá niðurstöðu könnunarinnar.

⁹ (Jakob Orri Jónsson og Elín Ósk Hreiðarsdóttir ritstjórar og Kristborg Þórsdóttir 2016).

4. SKIPULAGSSKILMÁLAR

Með deiliskipulaginu eru lagðar fram áherslur sem gera Laugarás að áhugaverðum kosti fyrir búsetu og atvinnuuppbyggingu. Þetta er t.d. gert með fjölbreyttum lóðum og skilmálum sem heimila mismunandi stærð á íbúðum og ýmis konar atvinnustarfsemi. Þá er áhersla á heilsueflandi samfélag.

4.1 Breyting á þéttbýlismörkum

Að vestanverðu eru þéttbýlismörk aðlöguð að nákvæmari lóðamörkum, breytingin er óveruleg. Þéttbýlið stækkar úr 166 ha í 169 ha.

4.2 Lóðagrunnur

Ekki eru til lóðablöð fyrir allar lóðir í Laugarási og í einhverjum tilfellum gætir ósamræmis milli mældrar stærðar lóða og stærðar og afmörkunar lóða skv. fasteignaskrá. Því var byrjað á að yfirfara lóðagrunn fyrir Laugarás og leitast við að gera hann væri eins réttan og kostur er.

Sveitarfélagið lagði til afmörkun lóða í formi DWG teikninga. Gögn voru af misjöfnum aldri og því talsverður innbyrðis munur á þeim. Unnið var út frá mælipunktum sem teknir voru af Eflu í október 2021 og eftir drónamyndum sem Efla tók vorið 2020. Greinihæfni mynda var kringum 10 cm. Farið var yfir hverja lóð og hún löguð eftir þessum gögnum (og sett upp í postgresSQL sem ber heitið Gagnaland). Afar mismunandi var hvað þurfti að laga en sumar lóðir voru með skekkju upp á nokkra metra en aðrar lóðir pössuðu nokkuð vel við myndgögn og mælipunkta. Þegar lóðir voru lagaðar eftir þessum grunngögnum þá var fyrst tekið mið af mælingum en

síðan myndgögnum. Lóðagrunnurinn er núna með innan við 10 cm skekkju miðað við stöðu í maí 2020.

4.2.1 Lóðir í deiliskipulagstillögunni

Í deiliskipulagstillögunni er lóðamörkum í einhverjum tilfellum breytt frá lóðagrunninum til að koma fyrir götum, gatnamótum og stígum. Þegar deiliskipulagstillagan hefur verið staðfest verða útbúin lóðablöð fyrir lóðir í Laugarási og lóðamörk hnitsett og staðfest af eigendum lóðanna.

Lóðamörk eru sýnd á deiliskipulagsuppdrætti ásamt stærð lóðar. Upplýsingar á deiliskipulagsuppdrætti eru til viðmiðunar, en nánari upplýsingar um lóðamörk, málsetningu lóðar og lóðastærð eru á mæliblaði sérherrar lóðar. Ef misræmi er gildir mæliblað. Hæðarblöð sýna hæðir á lóðamörkum og hæðartölur á aðalhæð húsa. Hámarkshæð húsa kemur fram í skilmálum þessum. Lega veitulagna er sýnd á hæðarblöðum.

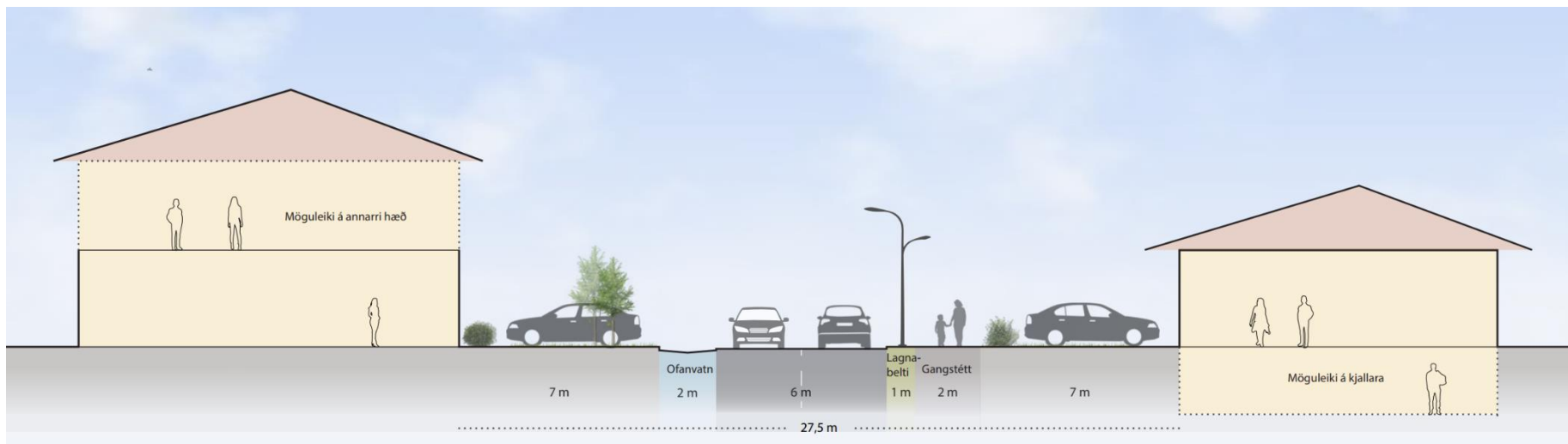
4.3 Byggingareitir

Allar nýjar byggingar skulu vera innan byggingareits. Hluti núverandi bygginga lendir utan byggingareits þar sem þær voru byggðar nær lóðamörkum eða götum en æskilegt er. Þær skulu samt sem áður reiknaðar með í heildar nýtingarhlutfalli lóðar.

4.4 Íbúðarbyggð

Íbúðir, íbúðarhús og starfsmannahús skulu vera í samræmi við ákvæði í kafla 6.7 í byggingarreglugerð nr. 112/2012, m.s.br. Fjarlægð húsa frá lóðamörkum skal taka mið af gr. 9.7.5 í byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum, út frá byggingarefni og frágangi útveggja og þaks.

Á uppdrætti er tekið fram hvort heimilt sé að byggja einbýlishús (E), raðhús (R) eða parhús (P). Í kafla 4.4.1 eru sett fram sérákvæði fyrir mismunandi húsagerðir.



MYND 7. Snið fyrir dæmigerða íbúðargötu í Laugarási. Íbúðarhús geta verið á 1-2 hæðum og í einhverjum tilfellum með kjallara. Götur eru 6 m breiðar og gangstéttar 2 m. Gert er ráð fyrir lagnabelti og svæði fyrir ofanvatn.

4.4.1 Ákvæði fyrir íbúðarlóðir

Á hverri lóð er heimilt að vera með íbúðarhús og bílskúr, sambyggt eða sitt í hvoru lagi. Heimilt er að byggja við núverandi íbúðarhús, s.s. sólskála eða viðbyggingu. Á hverri lóð er jafnframt heimilt að vera með eitt stakstætt hús sem nýtt er sem geymsla/gróðurhús, allt að 25 m². Þessar byggingar skulu vera innan byggingareits og teljast með í heildar byggingarmagni lóðar.

Á þegar byggðum lóðum skal mænisstefna taka mið af þeirri mænisstefnu sem fyrir er. Mænisstefna er frjálst nema annað sé sýnt á deiliskipulagsupprætti. Byggingarefni og þakhalli er frjálst.

Á deiliskipulagsupprætti eru sýnd innri lóðamörk fyrir raðhúsa- og parhúsalóðir. Einstakar íbúðir fá stafnúmer (1A, 1B ...).

Íbúðargata sem er norðan við dvalarheimilið á Laugarásnum er ætluð fyrir sextíu ára og eldri. Ráðgert er að íbúar þar geti nýtt sér ýmis konar þjónustu og afþreyingu sem verður í boði á dvalarheimilinu.

Á lóðum við Bæjarholt 1-14 er nýtingarhlutfall 0,25.

Á Bæjarholti 14 er heimilt að byggja bílskúr í 2 m fjarlægð frá lóðamörkum.



MYND 8. Íbúðarlóðir eru sýndar með fjólubláum lit.

TAFLA 2. Ákvæði fyrir íbúðarlóðir.

HÚSAGERÐ	FJÖLDI HÆÐA	ÓBYGGÐAR LÓÐIR	FJÖLDI NÝRRAR IBÚÐA	LÁGMARKS-STÆRÐ IBÚÐA M2	NÝTINGAR-HLUTFALL
E einbýlishús	1 hæð og kjallari	8	8	120	0,25/0,4
E1 einbýlishús	1-2 hæðir	10	10	120	0,4
E2 einbýlishús	1-2 hæðir	0	0	120	0,4/0,85
E3 einbýlishús	1 hæð	9	9	120	0,4
P parhús	1 hæð	4	8	70	0,4
P1 parhús	1-2 hæðir	4	8	100	0,4
R raðhús	1 hæð	5	23	40	0,4
R1 raðhús	1-2 hæðir	4	19	80	0,6
Samtals		44	85		

Einbýlishús á 1 hæð með kjallara - E

Heimilt er að reisa einbýlishús á 1 hæð auk kjallara, ásamt sambyggðum bílskúr. Gengið er inn á aðalhæð frá götu og heimilt er að hafa neðri hæð (kjallara), þar sem aðstæður leyfa. Grunnflötur skal vera minnst 120 m². Mænishæð verði að hámarki 5,5 m yfir gólfkóta aðalhæðar.

Einbýlishús á 1-2 hæðum – E1

Heimilt er að reisa einbýlishús á 1-2 hæðum, ásamt sambyggðum bílskúr. Grunnflötur einbýlishúsa skal vera minnst 120 m². Mænishæð verði að hámarki 7,5 m yfir gólfkóta aðalhæðar.

Einbýlishús á 1-2 hæðum og atvinnustarfsemi – E2

Þegar lóðirnar voru afmarkaðar á sínum tíma var gert ráð fyrir að auk íbúðarhúss væri hægt að vera með minni háttar atvinnustarfsemi á þeim. Þá var fyrst og fremst garðyrkja höfð í huga. Vilji er til að útvíkka atvinnustarfsemi á lóðunum svo fremi að hún hafi ekki hávaða, mengun, óþrifnað eða ónæði í för með sér.

Á hverri lóð er heimilt að byggja einbýlishús á 1-2 hæðum auk bílskúrs, sambyggt eða í sitthvoru lagi. Einnig er heimilt að byggja skemmu fyrir minni háttar atvinnustarfsemi sem ekki hefur í för með sér hávaða eða mengun. Slík starfsemi getur t.d. verið gróðurhús og tengdar byggingar, smíðaverkstæði, verkstæði eða ýmis konar handverksstarfsemi.

Mænishæð verði að hámarki 7,5 m yfir gólfkóta aðalhæðar íbúðarhúss. Grunnflötur íbúðarhúss skal vera minnst 120 m² án bílskúrs. Mænishæð annarra bygginga getur verið allt að 7,5 m yfir gólfkóta. Almennt er nýtingarhlutfall lóðanna allt að 0,4 en getur verið allt að 0,85 ef um er að ræða byggingu stórra gróðurhúsa eða húsa fyrir atvinnustarfsemi. Byggingar fyrir aðra atvinnustarfsemi en garðyrkju verði að hámarki 500 m².

Á hverri lóð er einnig heimilt, að fengnu rekstrarleyfi, að vera með gistingu fyrir allt að 10 manns og rekstur allt árið. Slík gisting fellur undir flokk II í reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald nr. 1277/2016, með síðari breytingum. Slík gisting er einungis heimil í húsum sem byggð eru úr timbri/steypu eða öðrum varanlegum byggingarefnum. Heimilt er að vera með eitt til tvö hús fyrir gistingu á hverri lóð og skal lágmarksstærð hvors húss vera 100 m². Innan lóðar þarf að gera ráð fyrir nægilega mörgum bílastæðum m.v. fjölda gesta. Ef íbúar verða fyrir endurteknu

ónæði vegna starfseminnar, s.s. vegna hávaða, er heimilt að fella rekstrarleyfið úr gildi.

Meta þarf í hverju tilfelli fyrir sig hvort fyrirhuguð starfsemi verður heimil-uð og verður þá m.a. tekið mið af umfangi starfseminnar, afkastagetu nauðsynlegra innviða og fyrirhugaðrar uppbyggingar þeirra, svo sem að-og fráveitu, áhrifum á umhverfið, hávaða, mengun og hugsanlegu ónæði fyrir nágretta.

Einbýlishús á 1 hæð – E3

Heimilt er að reisa einbýlishús á 1 hæð ásamt bílskúr, sem getur eftir atvikum verið sambyggður. Grunnflötur einbýlishúss skal vera minnst 120 m². Mænishæð verði að hámarki 5,5 m yfir gólfkóta.

Parhús á 1 hæð - P

Heimilt er að reisa parhús á 1 hæð, ásamt sambyggðum bílskúr, þar sem það á við. Misbreiðar húseiningar eru heimilar innan byggingarreits lóðar. Heimilt er að aðlaga hús að landi með stallaðri gólfplötu. Grunnflötur hvorrar íbúðar skal vera minnst 70 m². Mænishæð verði að hámarki 5,5 m yfir gólfkóta.

Parhús á 2 hæðum – P1

Heimilt er að reisa parhús á 2 hæðum, ásamt sambyggðum bílskúr, þar sem það á við. Misbreiðar húseiningar eru heimilar innan byggingarreits lóðar. Heimilt er að aðlaga hús að landi með stallaðri gólfplötu. Stærð hvorrar íbúðar skal vera minnst 100 m² (grunnflötur minnst 50 m²). Mænishæð verði að hámarki 7,5 m yfir gólfkóta aðalhæðar.

Raðhús á 1 hæð - R

Heimilt er að reisa raðhús á 1 hæð, ásamt sambyggðum bílskúr, þar sem það á við. Misbreiðar húseiningar eru heimilar innan byggingarreits lóðar. Heimilt er að aðlaga hús að landi með stallaðri gólfplötu. Grunnflötur hvorrar íbúðar skal vera minnst 40 m². Mænishæð verði að hámarki 5,5 m yfir gólfkóta. Kvöð er á lóðum um aðkomu að baklóðum miðjuhúsa, m.a. til viðhalds og endurbóta.

Raðhús á 2 hæðum – R1

Heimilt er að reisa raðhús á 2 hæðum, ásamt sambyggðum bílskúr, þar sem það á við. Misbreiðar húseiningar eru heimilar innan byggingarreits lóðar. Heimilt er að aðlaga hús að landi með stallaðri gólfplötu. Mænishæð verði að hámarki 7,5 m yfir gólfkóta aðalhæðar. Stærð hvorrar íbúðar skal vera minnst 80 m² (grunnflötur minnst 40 m²). Kvöð er á lóðum um aðkomu að baklóðum miðjuhúsa, m.a. til viðhalds og endurbóta.

4.4.2 Bílastæði

Bílastæði á íbúðarlóðum skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, gr. 6.2.2 í breytingu nr. 280/2014.

Gert er ráð fyrir 3 bílastæðum við einbýlishús, 2 bílastæðum við parhús og raðhús, en gera má ráð fyrir þriðja stæði þar sem því verður við komið. Á íbúðarlóðum skulu bílastæði sem liggja hornrétt á götu ekki vera styttri en 7 m. Staðsetning bílastæða á uppdrætti er leiðbeinandi og skal útfærð nákvæmlega m.t.t. hönnunar á húsi og gerð lóðablaðs.

Við allar nýjar íbúðir skal gera ráð fyrir möguleika á hleðslu rafmagnsbíla.

Gert er ráð fyrir gestastæðum til almennra nota í botnlöngum og við húsa-götur. Bílastæði í og við götu eru óháð almennum bílastæðakvöðum á hverri lóð. Ekki er gert ráð fyrir bílastæði fyrir stóra bíla innan íbúðar-svæða.

4.5 Landbúnaðarlóðir

Landbúnaðarlóðum er skipt í L1, og L2 eftir því hvaða heimildir gilda á hverri þeirra. Íbúðir, íbúðarhús og starfsmannahús skulu vera í samræmi við ákvæði í kafla 6.7 í byggingarreglugerð nr. 112/2012, m.s.br.

Á landbúnaðarlóðum skulu bílastæði sem liggja hornrétt á götu ekki vera styttri en 7 m framán við bílskúra.

Almennt er nýtingarhlutfall lóðanna allt að 0,5 en getur verið allt að 0,85 ef um er að ræða byggingu stórra gróðurhúsa eða húsa fyrir aðra atvinnu-starfsemi sem kalla á stórar byggingar. Byggingar fyrir aðra atvinnustarfsemi en garðyrkju verði að hámarki 500 m². Mænishæð getur verið allt að 8,0 m yfir gólfkóta. Þakhalli getur verið á bilinu 12-30°.

Meta þarf í hverju tilfelli fyrir sig hvort fyrirhuguð starfsemi verður heimil-uð og verður þá m.a. tekið mið af umfangi starfseminnar, afkastagetu nauðsynlegra innviða og fyrirhugaðrar uppbyggingar þeirra, svo sem að-og fráveitu, áhrifum á umhverfið, hávaða, mengun og hugsanlegu ónáði fyrir nágretta.

TAFLA 3. Landbúnaðarlóðir.

LÓÐAGERÐ	FJÖLDI LÓÐA	ÓBYGGÐAR LÓÐIR	LÁGMARKSST. ÍBÚÐARHÚSS
L1	30	0	120 m ²
L2	11	11	Á ekki við
Samtals	41	11	



MYND 9. Landbúnaðarlóðir eru sýndar með grænum lit.

L1 – íbúðarhús, gisting og önnur minniháttar atvinnustarfsemi

Heimilt er að byggja einbýlishús á 1-2 hæðum auk bílskúrs, sambyggt eða í sitt hvoru lagi. Auk þess er heimilt að byggja hús fyrir minni háttar atvinnustarfsemi sem ekki hefur í för með sér hávaða eða mengun. Slík starfsemi getur t.d. verið gróðurhús og tengdar byggingar, smásala á garðyrkjuafurðum, kaffihús, smíðaverkstæði, verkstæði eða ýmis konar handverksstarfsemi.

Heimilt er að vera með gistingu fyrir allt að 10 manns og rekstur allt árið. Slík gisting fellur undir flokk II í reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald nr. 1277/2016, með síðari breytingum. Slík gisting er einungis heimil í húsum sem byggð eru úr timbri/steypu eða öðrum varanlegum byggingarefnum. Heimilt er að vera með eitt til tvö hús fyrir gistingu á hverri lóð og skal lágmarksstærð hvors húss vera 100 m². Innan lóðar þarf að gera ráð fyrir nægilega mörgum bílastæðum m.v. fjölda gesta. Starfsemin skal hafa rekstrarleyfi. Ef íbúar verða fyrir endurteknu ónæði vegna starfseminnar, s.s. vegna hávaða, er heimilt að fella rekstrarleyfið úr gildi.

Heimilt er að vera með eitt til tvö starfsmannahús á hverri lóð. Stærð hvors húss skal vera á bilinu 100 – 120 m².

Á lóðinni Lauftúni (Skúlagötu 1) er heimilt að vera með tvö starfsmannahús sem hvort um sig geta verið allt að 160 m².

L2 – landbúnaður og/eða hreinleg atvinnustarfsemi

Lóðirnar eru einkum ætlaðar til landbúnaðarnota og fyrir hreinlega atvinnustarfsemi sem fellur að þeirri skilgreiningu að teljast landbúnaður, s.s. gróðurhús og tengd starfsemi. Jafnframt er heimilt að vera með ýmis

konar aðra hreinlega starfsemi s.s. verkstæði eða handverksstarfsemi. Ekki er heimilt að vera með íbúðarhús og fasta búsetu.

4.6 Verslun og þjónusta

Á verslunar- og þjónustuslóðum er heimilt að vera með ýmis konar verslun, veitingastarfsemi, skrifstofur, líkamsrækt, afþreyingu, gallerý, markað o.fl. sem fellur að þjónustu við íbúa og gesti. Einnig garðyrkju og starfsemi tengda henni. Nýtingarhlutfall lóða er 0,5. Mannvirki geta verið á 1-2 hæðum.

Heimilt er að vera með gistingu fyrir allt að 10 gesti og rekstur allt árið. Slík gisting fellur undir flokk II í reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald nr. 1277/2016, með síðari breytingum. Slík gisting er einungis heimil í húsum sem byggð eru úr timbri/steypu eða öðrum varanlegum byggingarefnum. Heimilt er að vera með eitt til tvö hús fyrir gistingu á hverri lóð og skal lágmarksstærð hvors húss vera 100 m².

Vanda skal til byggingar mannvirkja og frágangs umhverfis þau. Yfirbragð mannvirkja innan hvernar lóðar skal vera samræmt hvað varðar efnis- og litaval, eftir því sem hægt er.

Fyrir einstaka lóðir gilda auk þess eftirfarandi heimildir:

Dýragarðurinn Slakki (Holtagata 6). Heimilt er að vera með dýragarð, veitingar og ýmis konar afþreyingu fyrir gesti. Heimilt er að stækka og efla starfsemina.

Launrétt 4 og 6. Heimilt er að vera með íbúðarhús og fasta búsetu auk ferðaþjónustu og afþreyingarstarfsemi.

Bjarmaland (Skálholtsvegur 4). Heimilt er að vera með íbúðarhús og fasta búsetu. Einnig gallerý, verslun og veitingastarfsemi. Gisting getur verið fyrir allt að 10 gesti og er heimilt að vera með 4 gestahús sem geta hvert um sig verið allt að 25 m².

Hótel við lðubró (Holtagata 1). Heimilt er að byggja allt að 10.000 m² hótél með allt að 100 herbergjum. Byggingar geta verið á allt að 4 hæðum. Heimilt er að vera með kjallara. Byggingin skal vera brotin upp sjónrænt og forðast að hún myndi einsleitan vegg í landinu. Heimilt er að byggja upp baðstað í tengslum við hótelið. Hafa skal samráð við Veðurstofuna til að ákveða gólfkóta mannvirkja m.t.t. mögulegrar flóðhæðar.

Holtagata 2. Kvöð er á lóðinni um aðkomu og 5 bílastæði fyrir gesti leikvallarins.

Traðir (Holtagata 5). Gisting getur verið fyrir allt að 10 gesti og er heimilt að vera með 4 gestahús sem geta hvert um sig verið allt að 25 m².



MYND 10. Verslunar- og þjónustulóðir eru sýndar með gulum lit.

4.7 Samfélagsþjónusta

Vanda skal til byggingar mannvirkja og frágangs umhverfis þau. Yfirbragð mannvirkja innan hvernar lóðar skal vera samræmt hvað varðar efnis- og litaval.

Launrétt 3. Á lóðinni er heilsugæsla á einni hæð. Heimilt er að stækka heilsugæsluna um allt að 500 m². Samræma skal útlit, yfirbragð og mænis-hæð nýs húss og núverandi húss á lóðinni.

Dvalar- og hjúkrunarheimili. Tekin eru frá tvö svæði þar sem heimilt er að byggja dvalar- og hjúkrunarheimili. Sveitarfélagið vill heimila slíka byggingu og verður endanleg staðsetning valin þegar til framkvæmda kemur.

Heimilt er að byggja allt að 2.000 m² hús fyrir dvalar- og hjúkrunarrými ásamt ýmis konar starfsemi sem þjónustar íbúa hússins og eftir atvikum eldri borgara í uppsveitum Árnessýslu. Hús getur verið á 1-2 hæðum. Heimilt er að vera með kjallara. Lagt er til að hluti hússins verði gróðurskáli og að þar geti íbúar safnast saman. Tengt byggingunni verði á lóðinni skjólgott útisvæði fyrir íbúa og gesti. Af hluta útisvæðis og úr gróðurskála verði hægt að njóta útsýnis yfir nágrennið. Frá útisvæðinu verði göngu-stígur, með bundnu slitlagi/malbiki, sem tengist við stígakerfi í þéttbýlinu.



MYND 11. Lóðir fyrir samfélagsþjónustu eru gular.

4.8 Iðnaðarsvæði

Á iðnaðarsvæðum eru lóðir fyrir ýmis konar mannvirki tengd veitum.

Heimilt er að viðhalda núverandi mannvirkjum eða byggja ný í stað þeirra sem fyrir eru. Á eða við lóðir fyrir veitur er gert ráð fyrir bílastæði innan eða við lóð. Bílastæði eru ekki sýnd á deiliskipulagsuppdrætti.

Hreinsistöðvar fráveitu. Afmarkaðar eru nokkrar lóðir víðs vegar um Laugarás þar sem heimilt er að vera með lífrænar hreinsistöðvar fyrir fráveitu. Í lífrænum hreinsistöðvum á sér stað lífrænt niðurbrot á bakteríum og gerlum og stöðvarnar uppfylla skilyrði um tveggja þrepa hreinsun. Lóðir fyrri fráveitu eru eftirtaldar: Holtagata 9a, Skúlagata 6, Laugarás 4a, Lindartún 5, Austurbyggð 3a, Austurbyggð 14a, Austurbyggð 22a, Bæjarholt 2a, Efri-Hamar 2a.

Mannvirki eru að mestu leyti neðanjarðar en heimilt er að byggja allt að 5 m² hús með mænishæð 3 m. Mannvirki skulu vera látlaus og efnis- og litaval nýtt til að fella þau að landinu. Gera skal ráð fyrir fráveitulögnum að hreinsistöðvunum og fráveitulögn fyrir affallsvatn frá hreinsistöðvunum í viðtaka, sem getur t.d. verið grjótpúkk eða regnvatnsrás. Hreinsistöðvarnar eru vel loftaðar en ekki á að vera lyktarmengun frá þeim.

Aðkoma að lóðum fyrir hreinsistöðvar er sýnd á deiliskipulagsuppdrætti. Heimilt er að hnika aðkomunni til ef þarf, án þess að breyta skipulaginu.

Símstöð

Á Skálholtsvegi 16a er símstöð. Á lóðinni er heimilt að reisa allt að 18 m hátt fjarskiptamastur til að bæta farsímaskilyrði í og við Laugarás.



MYND 12. Iðnaðarsvæði eru dökkbrúnir flákar og athafnasvæði ljósbrúnir.

Hitaveita

Við Lónið er borhola fyrir hitaveitu og mannvirki tengd nýtingunni.

Heimil er frekari vinnsla á jarðhita og nýting hans fyrir íbúa og atvinnustarfsemi. Jafnframt eru heimil þau mannvirki sem þarf til að nýta jarðhitann. Hverirnir njóta verndar skv. 61. gr. laga um náttúruvernd nr. 60/2013. Svæðið umhverfis hverina er viðkvæmt og þar er að finna friðaðar plöntur. Áform um framkvæmdir á og í nágrenni hverasvæðisins skulu taka tillit til náttúruverndargildis þess og forðast skal framkvæmdir sem raska viðkvæmum og sjaldgæfum hveramyndunum, vistgerðum og vaxtarstöðum friðaðra plantna. Við framkvæmdir skal forðast að raska stærra svæði en nauðsyn krefur.

Áður en framkvæmdaleyfi er veitt skal hafa samráð við Umhverfisstofnun, og eftir atvikum Náttúrufræðistofnun Íslands, til að tryggja vernd/lágmarka áhrif á hverasvæðið og friðaðar plöntur.

Spennistöðvar. Á nokkrum stöðum víðs vegar um þéttbýlið eru lóðir þar sem byggðar hafa verið spennistöðvar. Heimilt er að viðhalda mannvirkjum. Lóðir eru eftirtaldar: Skálholtsvegur 16a, Skúlagata 1a, Skúlagata 8, Laugarás 2a, Ferjuvegur 5a, Efri-Hamar 2a.

4.9 Athafnasvæði

Ein lóð fyrir athafnastarfsemi er á Laugarásnum. Heimilt er að vera með hreinlega atvinnustarfsemi. Á lóðinni eru gömul útihús sem nýtt eru fyrir vélar og tæki. Heimilt er að halda þeim við og byggja upp frekari starfsemi. Nýtingarhlutfall getur verið allt að 0,5 og mænishæð allt að 8,0 m. Ávallt skal huga að hávaðamyndun og hávaðadreifingu frá athafnasvæðum.

4.10 Opið svæði

Í tengslum við íbúðarbyggð er gert ráð fyrir opnum svæðum sem hugsuð eru til gönguferða, útiveru og sem leiksvæði. Umhverfis tjörnina á Laugarási er svæði til útiveru og skal skapað aðlaðandi umhverfi við hana, s.s. með lágum trjágróðri/runnum og útbúinn áningarstaður þar sem hægt er að setjast niður og njóta náttúru og útsýnis. Ganga skal frá tjörninni þannig að ekki myndist drulla í botninum og að sem minnst hætta sé á slysum. Heimilt er að vera með aðstöðu til skautaiðkunar á og við tjörnina.

Milli Vesturbyggðar og Skálholtsvegur er leiksvæði. Heimilt er að viðhalda svæðinu og fjölga leiktækjum.

Við göngustíga og á áningarstöðum er heimilt að setja upp ýmis konar líkamsræktartæki þar sem heppilegt þykir.

Á skipulagsupprætti eru merktir nokkrir staðir þar sem ákjósanlegt er er að njóta útsýnis. Á þessum stöðum er heimilt að vera með bekki og borð svo hægt sé að setjast niður, einnig upplýsingaskilti ef þess er talin þörf.



MYND 13. Grænu flákarnir eru opin svæði og gulu óbyggð svæði.

4.11 Óbyggð svæði

Meðfram Hvítá er óbyggt svæði. Ekki er gert ráð fyrir mannvirkjagerð á því, fyrir utan að þar er heimilt að vera með útivistarstíga og áningarstaði. Hluti þessa svæðis er innan hættusvæðis vegna flóða.

4.12 Hesthús

Hesthús eru einungis heimil á skilgreindu svæði við Skuggaskjól, nýja götu vestan við Skálholtsveg. Eitt hesthús er á Kirkjuholti og er gert ráð fyrir að það verði fjarlæggt.

Afmarkaðar eru 5 lóðir fyrir hesthús við Skuggaskjól. Á nokkrum lóðum er gefinn möguleiki á stærri húsum þar sem hluti húss getur verið skemma. Stærð lóða er á bilinu 585 m² til 1407 m². Nýtingarhlutfall er allt að 0,3. Byggingarreitir eru sýndir fyrir hverja lóð og verða hús staðsett innan þeirra. Hestagerði við hesthús skulu vera innan lóða, gerð úr galvaniseruðu eða máluðu járni og frágangur snyrtilegur.

Öll hús eru á einni hæð. Vegg hæð getur verið allt að 2,8 m og hámarks hæð á mæni allt að 3,8 m m.v. gólfplötu. Breidd húsa skal vera á bilinu 8-12 m. Þakhalli allra húsa skal vera á bilinu 14-20°. Mænisstefna er sýnd á skipulagsupprætti. Lóðir eru flokkaðar í nokkra flokka eftir því hvers konar hús er heimilt að byggja á þeim. Skilmálar fyrir hverja gerð hesthúsalóða eru í töflu 4.

TAFLA 4. Byggingarskilmálar fyrir hesthúsalóðir.

HÚSAGERÐ	FJÖLDI LÓÐA	HEIMILDIR
E1	2	Einbýli, hús er allt að 15 m að lengd. Hámarksstærð er 180 m ² .
P1	1	Einbýli eða parhús. Hús allt að 25 m að lengd. Hámarksstærð er 270 m ² .
R1	1	Raðhús. Hægt að skipta upp í 3 einingar, hver eining um 10-15 m að lengd. Heimilt að hafa hluta húss sem skemmu. Hámarksstærð er 500 m ² .

Parhúsa- og raðhúsalóðir geta verið misstórar og eru innri mörk lóða sýnd til viðmiðunar á deiliskipulagsupprætti.

Lögð er áhersla á að við hesthúsin verði útbúið skjólgott og aðlaðandi rými, t.d. með mönum og/eða trjágróðri. Einkum skal huga að ásýnd svæðisins frá Skálholtsvegi og Skálholti.

Gert er ráð fyrir reiðleiðum á eða með hesthúsagötu. Bíla- og kerrustæði eru sýnd á upprætti.

Húsagerðir

Gæta skal samræmis á milli húsa hvað varðar ásýnd og heildaryfirbragð hverfisins og skulu hús byggð úr viðurkenndum byggingarefnum. Hús skulu vera á einni hæð, en heimilt er að hafa taðkjallara (haughús), þar sem aðstæður leyfa. Gera skal ráð fyrir aðgengi vinnutækja við gafla húsanna. Óheimilt er að losa tað/heymoð utanhúss nema í þar til gerða taðþró. Taðþrær skulu vera í samræmi við 6. gr. reglugerðar um varnir gegn mengun vatns af völdum köfnunarefnissambanda frá landbúnaði og öðrum atvinnurekstri, nr. 804/1999 m.s.br. Frárennsli úr stíum skal veitt í fráveitukerfi þar sem kjallari/haughús tekur ekki við.

Skipulag hesthúsa skal vera í samræmi við reglugerð nr. 910/2014 um velferð hrossa. Þá skal gert ráð fyrir greiðu aðgengi við hreinsun og fóðrun. Auk bása og stía er heimilt að gera ráð fyrir kaffistofu, snyrtiaðstöðu og geymslu, m.a. fyrir reiðtygi. Þá er heimilt á stærri lóðum að hafa litla skemmu sambyggða. Kvöð er um aðgengi á milli húsa og hestagerða og skal bil þar á milli ekki vera minna en 2 m.

4.13 Almennir byggingarskilmálar

4.13.1 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag bygginga á lóðinni.

4.13.2 Mæliblöð

Á mæliblöðum skal sýna stærðir lóða, byggingareiti húsa og fjölda bílastæða. Þá skal sýna skipulag og frágang lóða og lóðamarka.

4.13.3 Mænisstefna

Stefna aðalmænis er sýnd á skipulagsupprætti nema þar sem hún er frjálss. Á þegar byggðum lóðum skulu nýjar byggingar taka mið af þeim húsum sem fyrir eru.

4.13.4 Mænishæð og gólfkóti

Mænishæð/fjöldi hæða og gólfkóti er tilgreind í hverjum kafla fyrir sig.

4.14 Frágangur lóða og umgengni

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 annarra svæða skal lagfært og land jafnað sem líkast því sem var áður en grafið var eða landi hróflað. Óheimilt er að setja uppgröft út fyrir lóðarmörk, nema í samráði við sveitarfélagið.

Við götu/gangstétt skal limgerði og annar gróður ekki vera nær lóðarmörkum en 50 cm. Grindverk á lóðarmörkum sem snýr að götu skal ekki vera hærra en 1,2 m. Lóðarhafi skal hafa samráð við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðamörkum þar sem limgerði og skjólgirðingar geta haft áhrif á umhverfisleg gæði s.s. útsýni.

Óheimilt er að láta lausamuni standa til langframa (meira en 2 mánuði) innan lóðar, s.s. gáma, bíla, stöðuhýsi, vélahluti, byggingarefni eða annað álíka. Lóðarhafi skal ávallt huga að lóð sinni og halda henni sem hreinleg-astri svo engin hætta stafi af búnaði og munum innan hennar né sé öðrum til ama. Sérstaklega skal hugað að ásýnd og umgengni á lóðum sem liggja að Skálholtsvegi. Ávallt skal hafa í huga að tré byrgi ekki sýn ökumanna.

Huga skal að því að fjarlægja ónýtt hús eða gróðurhús sem hafa brotnað/fokið. Tré sem brotna eða leggjast á hliðina skulu fjarlægð sem fyrst.

Iðnaðar- og athafnalóðir

Á iðnaðar- og athafnalóðum er skylt að umgengni sé til fyrirmyndar. Vélum og tækjum skal komið þannig fyrir að prýði sé að. Á lóðunum er óheimilt að geyma ónýta bíla, vélar og tæki. Einnig er óheimilt að geyma olíur og önnur mengandi efni til langs tíma. Heimilt er að nýta trjágróður/manir innan lóðar til að skerma starfsemi af.

4.15 Samgöngur

Hönnun, frágangur, merking og lýsing gatna, bílastæða og gangstíga skal vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, gr. 6.2.2 og 6.2.4 í breytingu nr. 280/2014. Útfærsla á götum, gatnamótum, staðsetning stíga og gangbrauta er sýnd til viðmiðunar á uppdrætti en nánari útfærsla kemur fram í gatnahönnun.

Gert er ráð fyrir eftirfarandi:

- Skálholtsvegur liggur í gegn um Laugarás. Gert er ráð fyrir að hann geti verið 8,0 m breiður. Heimilt er að gera endurbætur á veginum án þess að breyta þurfi deiliskipulagi. Slíkar breytingar geta t.d. falist í að bæta umferðaröryggi með gerð aðreina eða fráreina. Með Skálholtsvegi er veghelgunarsvæði sem er 15 m til hvorrar hliðar frá miðlínu vegarins.
- Breytingar á Skálholtsvegi eru ekki deiliskipulagsskyldar, á þetta t.d. við um gerð miðeyja, stoppistöðvar strætó, beygjuvasar og gangbrautir.
- Vestan Iðubrúar og við innkomuna í þéttbýlið er tekið frá svæði fyrir nýja brú yfir Hvítá og veg að henni.
- Safngötur eru almennt 6,5 m breiðar og húsagötur 6,0 m á breidd (sjá mynd 7).
- Gangstéttar eru almennt 2 m breiðar. Við hönnun gangstétta skal taka mið af algildri hönnun, þar sem því verður við komið og leitast við að halli þeirra verði undir 5%.
- Milli gangstétta og gatna er víðast hvar 1 m breytt lagnabelti. Einnig er með flestum götum gert ráð fyrir 2,0 m svæði fyrir ofanvatn.
- Á lóðum þar sem fram fer einhvers konar atvinnustarfsemi skal gera ráð fyrir nægilega mörgum bílastæðum til að anna starfseminni. Á

atvinnulóðum og við opinberar byggingar skal gera ráð fyrir bíla-
stæðum fyrir hreyfihamlaða. Einnig skal gera ráð fyrir möguleika á
hleðslu rafmagnsbíla.

- Aðkoma að lóðum á Laugarásnum er um Hverabrekku. Brekkan er
brött eins og hún er í dag. Gera þarf endurbætur á brekkunni til að
 tryggja fullnægjandi umferðaröryggi, bæði fyrir akandi og gangandi.
Sett er kvöð á 20 m breitt belti umhverfis veginn og gert ráð fyrir
nánari útfærslu vegarins innan þess svæðis. Gera þarf ráð fyrir gang-
stétt með veginum.
- Til að draga úr aksturshraða er heimilt að setja hraðahindranir þar
sem þeirra er talin þörf.
- Aðkoma að Stöðulmúla 1 verði frá Skógargötu.
- Kvöð er á Skálholtsvegi 14 um aðkomu að Skálholtsvegi 12.
- Innkeyrslur á lóðir af Skálholtsvegi eru í nokkrum tilfellum sameinaðar
til að bæta umferðaröryggi.
- Í nýrri íbúðarbyggð er götum breytt frá því sem var í eldra deiliskipu-
lagi og nýjum götum bætt við.
- Legu Holtsgötu er breytt og tengist hún nýju hringtorgi á Skálholts-
vegi.
- Möguleg veltenging til framtíðar er milli Bæjarholts og Austurbyggð-
ar. Vegurinn hefur ekki verið staðsettur nákvæmlega eða útfærður.
- Gangbrautir yfir götur eru ekki sýndar á uppdrætti en gert er ráð fyrir
þeim þar sem stígar þvera götur.
- Gert er ráð fyrir tveimur undirgöngum undir Skálholtsveg, syðst og
nyrst. Líkleg staðsetning er sýnd á uppdrætti. Heimilt er að hnika
undirgöngum til ef þarf til að fá betri staðsetningu. Göngin eru ætluð
fyrir gangandi, hjólandi og ríðandi umferð.

4.15.1 Hringtorg

Tekin eru frá tvö svæði fyrir möguleg hringtorg, verði þess talin þörf.
Annað er á gatnamótum Skálholtsvegar, Launréttar og Holttagötu. Hitt er
á gatnamótum Skálholtsvegar, Ferjuvegar og Kirkjuholtsvegar.

4.15.2 Göngu-, reið- og reiðhjólaleiðir

Gert er ráð fyrir að stígar séu almennt um 2 m breiðir.

Með Hvítá og frá Langholtsvegi að Höfðavegi er gert ráð fyrir útivistarstíg
sem getur eftir atvikum verið gönguleið, reiðleið og reiðhjólaleið. Á
uppdrætti eru sýndir stígar sem tengja götur/hverfi við útivistarstíga.
Stígar eru gróft afmarkaðir á uppdrætti og er heimilt að færa þá til og
aðlaga að landi eftir því sem þarf. Heimilt er að gera nýja stíga án þess að
breyta þurfi deiliskipulagi.

Við fyrirtæki og stofnanir skal vera góð aðkoma og stæði til að geyma
reiðhjól á öruggan hátt.

Gert er ráð fyrir reiðleið með Höfðavegi og með Langholti til vesturs á
reiðleið vestan Skálholtsvegar. Sú leið liggur um minjasvæði. Áður en til
framkvæmda kemur skal útfæra leiðina í samráði við Minjastofnun. Við
Langholt er heimilt að samnýta stíg fyrir gangandi og ríðandi. Heimilt er
að vera með reiðleið meðfram Hvítá. Reiðleiðir verða nánar útfærðar í
samráði við hestamannafélagið.

Hugmynd er um að gera reiðhjólaleið milli Laugaráss og Reykhólts og að
hún fylgi ekki, eða sem minnst, vegum. Heimilt er að gera slíka leið í
samráði við landeigendur, án þess að sýna þurfi leiðina á deiliskipulags-
uppdrætti.

4.16 Hljóðvist

Hvað varðar hljóðvist og hávaða þá þarf hávaði á svæðinu frá umferð ökutækja og atvinnustarfsemi, að uppfylla kröfur reglugerðar um hávaða nr. 724/2008. Skálholtsvegur, sem er stofnvegur, liggur í gegn um Laugarás og er helsta umferðargatan, þó umferð um hann teljist ekki mikil (tafla 1) .

Almennt er um hljóðlát svæði að ræða og ekki ástæða til að framkvæma sérstakar greiningar á hávaða og g.r.f. að allar kröfur séu uppfylltar. Við skipulagsgerð skal miða við að hljóðstig verði undir viðmiðunarmörkum skv. reglugerð um hávaða. Viðmiðunargildi fyrir umferðarhávaða eru sett fram í töflu 5.

TAFLA 5. Viðmiðunargildi fyrir umferðarhávaða skv. reglugerð um hávaða, jafngildis-hljóðstig í dB(A) fyrir sólarhringsumferð á ári (ÁDU).

Tegund húsnæðis	Við húsvegg dB(A)	Inni dB(A)
Íbúðarhúsnæði á íbúðarsvæðum.	55	30
Íbúðarhúsnæði á verslunar-, þjónustu- og miðsvæðum.	65	30
Dvalarrými á þjónustustofnum þar sem sjúklingar eða vistmenn dvelja yfir lengri tíma.	55 ¹⁰	30
Iðnaðarsvæði og athafnasvæði.	-	35
Hávaðalitlir vinnustaðir s.s. skrifstofur og sambærilegt	-	40

Á svæðinu er margskonar atvinnustarfsemi, sem er þó yfirleitt hljóðlát. Í reglugerð um hávaða nr. 724/2008 er fjallað um viðmiðunarmörk vegna atvinnustarfsemi, gefin upp sem A-vigtað jafngildishljóðstig í dB eftir tíma sólarhrings, þ.e. dag-, kvöld- og næturtímabil.

¹⁰ Hávaði utan við húsvegg má vera meiri ef tryggð er bein aðfærsla útilofts um hljóðgildur.

Viðmiðunarmörk eru $L_{Aeq} = 55$ dB fyrir dvalarsvæði á lóð og $L_{den} = 50$ dB á kyrrlátum útivistarsvæðum í þéttbýli.

TAFLA 6. Kröfur til hljóðstigs frá atvinnustarfsemi samkvæmt reglugerð nr. 724/2008 um hávaða.

TEGUND HÚSNÆÐIS	$L_{Aeq(07-19)}$ [dB]		$L_{Aeq(19-23)}$ [dB]		$L_{Aeq(23-07)}$ [dB]		L_{Amax} NÓTT [dB]
	Við húsvegg	Inni	Við húsvegg	Inni	Við húsvegg	Inni	Inni
Íbúðarhúsnæði á íbúðarsvæðum	50	30	45	30	40	30	40
Íbúðarhúsnæði á verslunar-, þjónustu- og miðsvæðum	55	30	55	30	40	30	45
Dvalarrými á þjónustustofnunum þar sem sjúklingar eða vistmenn dvelja yfir lengri tíma	60*	35	50*	35	50*	30	45
Iðnaðarsvæði og athafnasvæði	70	-	70	-	70	-	-
Frístundabyggð	35		35		35		35
Leik- og grunnskólar	50*	30					
Kennslurými framhaldsskóla		30					
Hávaðalitlir vinnustaðir, s.s. skrifstofur og sambærilegt		30					

*) Hávaði utan við húsvegg má vera meiri ef tryggð er bein aðfærsla útilofts um hljóðgildur.

Viðmiðunargildin “inni” í töflunni miðast við lokaða glugga en opnar loftrásir. Viðmiðunargildin “við húsvegg” gilda fyrir utan opnanlega glugga og eru frísviðsgildi, þ.e. annað hvort mæld beint án áhrifa frá endurkastandi

flötum, eða mæligildi við húshlið leiðrétt m.t.t. áhrifa frá endurkastandi flötum. Mörk innanhúss eru 5 dB hærri í eldhúsi, baðherbergjum, geymslum og sambærilegum rýmum.

Um skyldur rekstraraðila atvinnustarfsemi segir í reglugerð um hávaða: „*Rekstraraðilar skulu miða rekstur sinn við að hljóðstig í byggð sem verður fyrir áhrifum af starfseminni, verði ekki yfir viðmiðunarmörkum*“¹¹.

4.17 Veitur

Núverandi veitur eru ekki til innmældar, nema rafveita, og eru því ekki sýndar á deiliskipulagsupprætti.

Í nýjum hverfum, og þar sem því verður við komið, er gert ráð fyrir að lagnir séu í lagnabelti milli götu og gangstéttar/lóðamarka.

Lóðarhafi leggur ídráttarrör fyrir veitum að lóðamörkum.

4.17.1 Rafveita og spennistöðvar

Byggðin tengist dreifikerfi RARIK. Raflagnir og spennistöðvar eru sýndar á upprætti.

Lóðir fyrir spennistöðvar eru á bilinu 23 – 200 m². Innan lóða er heimilt að vera með spennistöð og tilheyrandi búnað.

4.17.2 Hitaveita

Öll byggðin er tengd hitaveitu. Bláskógaveita sér um hitavatnslögn og tengingar.

Nýir stórnotendur hitaveitu geta ekki gengið að því vísu að fá að tengjast hitaveitu sveitarfélagsins, eða að sveitarfélagið geti aflað nægjanlegs heits vatns á annan hátt.

4.17.3 Vatnsveita

Byggðin tengist vatnsveitu Bláskógabyggðar.

Nýir stórnotendur vatns geta ekki gengið að því vísu að fá að tengjast vatnsveitu sveitarfélagsins, eða að sveitarfélagið geti aflað nægjanlegs neysluvatns á annan hátt.

4.17.4 Slökkvivatn – brunahanar

Aðgengi að slökkvivatni verður skipulagt af vatnsveitu Bláskógabyggðar og Brunavörnum Árnessýslu. Við Höfðaveg er gert ráð fyrir athafnasvæði fyrir slökkvibíla til að nálgast slökkvivatn. Annað slíkt svæði er við gatnamót Ferjuveggar og Skógarveggar. Kvöð er á Ferjuvegi 11 um svæði fyrir slökkvibíla til að nálgast slökkvivatn. Heimilt er að útbúa nauðsynlega aðstöðu til þess, bílastæði o.fl.

Heimilt er að setja brunahana þar sem þeirra kann að vera þörf, án þess að breyta þurfi deiliskipulagi, og skal tryggja aðkomu slökkvibíla að þeim.

¹¹ (Umhverfissráðuneytið 2008).

4.17.5 Fráveita

Fráveita skal vera í samræmi við reglugerð um fráveitur og skólþ nr. 798/1999, með síðari breytingum.

Sameiginlegt fráveitukerfi er fyrir Vesturbyggð, Holtagötu og frístunda-
svæðið vestan Laugaráss. Á öðrum lóðum eru í flestum tilfellum rotþrær
en ekki sameiginlegt fráveitukerfi. Stefnt er að því að í Laugarási verði sem
flest hús tengd við sameiginlegt fráveitukerfi og að ofanvatni verði miðlað
í sér kerfi. Gera má ráð fyrir að ekki sé hægt að tengja alveg öll hús við
fráveitukerfið og skulu þau þá hafa rotþró.

Bláskógabyggð leggur frárennislögn 2 m inn fyrir lóðamörk og þaðan ber
lóðarhafi allan kostnað. Í nýjum hverfum skal fráveita skólps og regnvatns
vera aðskilin og stefnt skal að því að aðskilja kerfin þegar lagnir í eldri
hverfum verða endurnýjaðar.

Á lóðum í Austurbyggð, sem snúa að Hvítá, er sett kvöð austast á lóðirnar
þar sem heimilt er að vera með fráveitulögn ef þarf til að ná ásættanlegum
rennlishalla að hreinsistöðvum.

Fráveita heits vatns frá garðyrkjustöðvum fer í dag út í næsta skurð. Stefnt
er að því að gerð verði sér fráveitulögn fyrir affallsvatn hitaveitu frá
garðyrkjustöðvum og öðrum stórnotendum heits vatns.

4.17.6 Ofanvatn

Í gr. 5.3.2.14 í skipulagsreglugerð, nr. 90/2013 segir að stefnt skuli að því
að ofanvatni, s.s. regnvatni af þökum og hörðu yfirborði, verði miðlað í
jarðveg í stað fráveitukerfis. Koma má fyrir malarpúðum undir yfirborði
lóða sem getur tekið við yfirborðsvatni í rigningum og leysingum þannig

að yfirborðsvatn seytlei smám saman út í jarðveginn og niður í grunnvatnið.
Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að
malarfyllingunni. Við nánari útfærslu ofanvatns er heimilt að víxla því
hvoru megin götu ofanvatn og gangstétt eru.

Innan hverrar lóðar skal miðla ofanvatni af þökum og bílastæðum í
jarðveg. Meðfram flestum götum er tekið frá 2,0 m breitt belti fyrir
fráveitu ofanvatns. Eftir atvikum er sett kvöð á lóðamörkum um 2,0 m
breytt belti sem skal nýtt til að miðla ofanvatni í viðtaka, s.s. skurð eða
Hvítá.

Á Laugarásnum verður tekið frá belti fyrir ofanvatn meðfram tjörninni og
til suðsuðvesturs frá henni. Er það svæði ætlað til útiveru og einnig verður
ofanvatni miðlað í tjörnina til að hún þorni ekki upp. Yfirfall frá tjörninni
(vegna mikillar úrkomu eða leysinga) verður til suðsuðvesturs í Lónið.

Gróf tilhögun fráveitu ofanvatns er sýnd til leiðbeiningar á skipulags-
uppdrætti. Gera skal grein fyrir nákvæmari tilhögun fráveitu ofanvatns á
sérteikningum. Einnig skulu núverandi skurðir í Laugarási nýttir fyrir
ofanvatn eftir því sem hentugt þykir.

4.18 Sorp

Í eða við allar byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps.
Stærð sorpgeymslna og fjöldi sorpílata fer eftir reglum sveitarfélagsins
hverju sinni.

4.19 Hverfisvernd

Vaðlar (Lónið) er undir hverfisvernd. Heimilt er að vera með útivistarleið meðfram Hvítá. Taka skal tillit til þess að um svæðið rennur mjög heitt afrennsli frá hverum og að flóð í Hvítá geta náð yfir allt svæðið.

Hluti hverasvæðis er innan hverfisverndarsvæðisins. Hverirnir falla undir 61. gr. laga um náttúruvernd nr. 60/2013 um sérstaka verndun. Einnig er að finna vistgerðirnar mýrahveravist og jarðhitalæki. Báðar eru með hátt verndargildi og sjaldgæfar. Einnig er að finna plöntutegundir sem eru friðaðar.

Áhersla er á að lágmarka áhrif mannvirkja á svæðið og forðast skal að raska því nema brýna nauðsyn beri til.

4.20 Fornminjar

Gerð er grein fyrir fornminjum í kafla 3.4. Útlínur þekktra minja eru sýndar á deiliskipulagsupprætti. Í einhverjum tilfellum eru minjar innan lóða og byggingareita. Þar sem þannig háttar til skal hafa samráð við Minjastofnun séu framkvæmdir fyrirhugaðar. Friðhelgað svæði umhverfis fornminjar er 15 m skv. 22. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Á lóðinni Langholtsvegi 19 eru mögulega minjar frá víkingaöld og þarf að gæta sérstaklega að framkvæmdum þar í nágrenni. Samkvæmt umsögn minjavarðar frá 24. janúar 2022 verður gert sértækt samkomulag við lóðarhafa um velferð minjanna, þó þannig að þeir geti komið sér upp híbýli. Byggingareitur á lóðinni er afmarkaður skv. tillögu minjavarðar.

4.21 Náttúruvá

Til að draga úr mögulegu tjóni á hættusvæðum vegna flóða skal huga sérstaklega að grundun bygginga með flóð í huga og að lyfta þeim upp fyrir þekkta flóðhæð. Ekki er heimilt að vera með kjallara á áhrifasvæði flóða.

Á deiliskipulagsupprætti er hættusvæði vegna flóða í Hvítá dregið m.v. kortlagningu Veðurstofunnar á flóðum sem urðu árin 1968, 1981 og 2006¹². Sýnd er mesta þekkta útbreiðsla flóðanna.

Hluti íbúa segir að þessi afmörkun nái ekki yfir stærstu þekktu flóð í ánni og skal það haft í huga við staðsetningu mannvirkja sem liggja lágt í landi. Í þeim tilfellum skal hafa samráð við Veðurstofuna um gólfkóta mannvirkja.

4.22 Varúðarsvæði

Við Höfðaveg, austan Langholts, var um tíma urðað sorp og sláturúrgangur. Svæðið er afmarkað á upprætti sem varúðarsvæði. Óheimilt er að hrófla við svæðinu án samráðs við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands. Svæðið er gróft afmarkað á upprætti og skal hafa það í huga við framkvæmdir í nágrenninu.

Heimilt er að nýta svæðið sem beitiland eða fyrir skógrækt. Verði farið í einhvers konar framkvæmdir á svæðinu eða uppgröft á fornminjum í nágrenni svæðisins skal það gert í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands.

¹² (Emmanuel Pagneux 2015).

5. UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Við gerð deiliskipulags skal, skv. gr. 5.4 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013, meta líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einstaka þætti skipulagsins sjálfs. Svo sem á vistkerfi, auðlindir, landslag, ásynd, útsýni, hljóðvist, loftgæði, hagkvæmni, veðurfar, varðveislugildi og svipmót byggðar og einstakra bygginga o.fl. umhverfispætti eftir því sem efni skipulagsins gefur tilefni til. Matið felst í verklagi sem beitt er til að stuðla að umhverfisvernd og sjálfbærri þróun við gerð skipulags og draga úr neikvæðum áhrifum framkvæmda, skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Umhverfismatið felur í sér mat á líklegum áhrifum þeirrar stefnu sem sett er fram.

5.1 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.

5.2 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

skipulagslýsingu voru tilteknir þeir umhverfispættir sem líklegt væri að yrðu valdir til umfjöllunar í umhverfisskýrslu.

Áhrif af stefnu deiliskipulagsins 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 umhverfispætti skv. fyrirliggjandi gögnum.

Við matið er horft til neðan greindra umhverfispátta og leitast við að svara matsspurningum m.t.t. þeirra viðmiða sem talin eru upp í töflunni:

TAFLA 7. Umhverfispættir, matsspurningar og viðmið.

UMHVERFISPÁTTUR	MATSSPURNING	VIÐMIÐ
Loft	Losun gróðurhúsalofttegunda og binding kolefnis.	Landsskipulagsstefna 2015-2026. Stefna í aðalskipulagi.
Gróður	Áhrif á gróður.	Vistgerðarkortlagning Náttúrufræðistofnunar.
Ásynd og landslag	Áhrif á ásynd og landslag.	Landsskipulagsstefna 2015-2026.
Samfélag	Áhrif á atvinnulíf. Áhrif á íbúapróun og styrkingu byggðar.	Stefna í aðalskipulagi. Landsskipulagsstefna 2015-2026.
Minjar og verndarsvæði	Áhrif á náttúruminjar, fornminjar og verndarsvæði.	Stefna í aðalskipulagi. Aðalskráning fornminja. Húsakönnun.
Heilsa og öryggi	Umferðaröryggi. Útivistarmöguleikar. Hætta á mengun.	Stefna í aðalskipulagi. Landsskipulagsstefna 2015-2026.

5.3 Samanburður valkosta

Í umhverfismatskýrslu eru bornir saman valkostir fyrir íbúðarbyggð, landbúnaðarlóðir, verslun og þjónustu, samfélagsþjónustu og samgöngur.

5.3.1 Íbúðarbyggð

Fjöldi íbúa hefur staðið nánast í stað frá árinu 2000. Sveitarfélagið vonast þó til að breyting verði á því enda er Laugarás á margan hátt ákjósanlegur staður fyrir búsetu. Sveitarfélagið vill leitast við að efla og þétta byggð án þess að það komi niður á gæðum búsetunnar.

Grunnástand

Í gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir 82 nýjum íbúðarlóðum fyrir einbýlis- eða parhús. M.v. breytingar á íbúafjölda s.l. 20 ár þá er ekki ástæða til að vera með margar íbúðarlóðir. Þess í stað eru tekin frá svæði fyrir mögulega íbúðarbyggð til framtíðar, bæði á Laugarásnum og Kirkjuholti.

Valkostir

Breytt skipulag: Óbyggðar lóðir eru 44 og heimild fyrir 85 íbúðum í einbýlis-, rað- og parhúsum.

Núll kostur – gildandi skipulag: Óbyggðar lóðir eru 82 með heimild fyrir einbýlis- eða parhús.

Samanburður valkosta

Breytt skipulag:

Áhrif á loft eru jákvæð. Íbúar eru yfirleitt með ýmis konar gróður í görðum hjá sér og hann bindur kolefni.

Áhrif á gróður eru óveruleg. Þéttbýlið er vel gróið og við gerð nýrra gatna og byggingar á grónu landi þá raskast gróður. Gera má ráð fyrir að nýir lóðarhafar rækti tré og annan gróður á lóðum sínum og svæðið verði áfram vel gróið.

Áhrif á ásýnd og landslag eru óveruleg. Það telst eðlilegt að byggt sé upp í þéttbýli og stuðlað að þéttingu byggðar. Vissulega breyta ný mannvirki ásýndinni. Settir eru skilmálar um hæð mannvirkja til að draga úr áhrifum þeirra. Íbúðarlóðum er fækkað frá því sem er í gildandi skipulagi og umfang íbúðarbyggðar minna og áhrifin þar með minni.

Áhrif á samfélag eru jákvæð. Fjölgun íbúa styrkir byggðina og getur ýtt undir öflugra atvinnulíf því grundvöllur getur skapast fyrir t.d. þjónustu sem er e.t.v. ekki til staðar í dag.

Áhrif á minjar og verndarsvæði eru óveruleg. Ef tekið er tillit til minja og helgunarsvæðis þeirra við framkvæmdir eru áhrifin óveruleg. Þar sem minjar eru á íbúðarlóðum eru settir skilmálar um verndun þeirra. Hverfisverndarsvæði er afmarkað á uppdrætti og settir skilmálar um það, m.a. að halda skuli framkvæmdum í lágmarki.

Áhrif á heilsu og öryggi eru jákvæð. Í skipulaginu er gert ráð fyrir útivistarstígum auk gangstétta. Getur það nýst íbúum til útiveru og heilsubótar.

Umferðarflæði er endurskoðað og leitast við að bæta það og umferðaröryggi. Gert er ráð fyrir sameiginlegri fráveitu í stað þess að flest heimili séu með eigin rotþró.

Núll kostur:

Áhrif á loft eru jákvæð. Íbúar eru yfirleitt með ýmis konar gróður í görðum hjá sér og hann bindur kolefni.

Áhrif á gróður eru óveruleg. Land verður áfram gróið og bindur kolefni.

Áhrif á ásýnd og landslag eru óveruleg. Það telst eðlilegt að byggt sé upp í þéttbýli. Vissulega breyta ný mannvirki ásýndinni. Í gildandi skipulagi voru skilmálar um hæð mannvirkja og dregur það úr ásýnd þeirra.

Áhrif á samfélag eru jákvæð. Fjölgun íbúa styrkir byggðina og getur ýtt undir atvinnulíf því grundvöllur getur skapast fyrir þjónustu sem er e.t.v. ekki til staðar í dag.

Áhrif á minjar og verndarsvæði eru óviss. Hverfisverndarsvæði er afmarkað í gildandi skipulagi. Minjar eru ekki sýndar á uppdrætti eða gerð grein fyrir þeim.

Áhrif á heilsu og öryggi eru jákvæð. Í skipulaginu er gert ráð fyrir útivistarstígum auk gangstétta. Getur það nýst íbúum til útiveru og heilsuþótar. Flest hús hafa sína eigin rotþró.

Niðurstaða fyrir íbúðarbyggð

Áhrif af stefnu skipulagsins fyrir íbúðarbyggð hefur óveruleg eða jákvæð áhrif á umhverfisþætti. Sveitarfélagið vill stuðla að meiri uppbyggingu íbúðarbyggðar í Laugarási og fjölgun íbúa þar. Í ljósi þess hvernig íbúapróunin þar hefur verið s.l. 20 ár þykir skynsamlegt að draga heldur úr

framboði á lóðum og sjá til hver eftirspurn og þróun verður. Stefnan heimilar fjölbreyttari stærð af lóðum og íbúðarhúsnæði. Með því er vonast til að fleiri íbúar finni eitthvað við sitt hæfi, íbúum fjölgi og þéttbýlið blómstri. Tekin eru frá svæði fyrir íbúðarbyggð til framtíðar ef eftirspurn verður eftir fleiri lóðum.

5.3.2 Landbúnaðarlóðir

Landbúnaðarlóðir voru lengi vel nýttar fyrir garðyrkjustarfsemi auk þess sem á þeim var íbúðarhús. Garðyrkjustöðvum hefur farið fækkandi og einhverjir íbúar eru með hugmyndir um aðra atvinnustarfsemi samhliða garðyrkju. Sveitarfélagið vill koma til móts við þetta og heimila fjölbreyttari atvinnustarfsemi á þessum lóðum.

Grunnástand

Í gildandi skipulagi eru 41 garðyrkjulóð. Flestar garðyrkjulóðir eru byggðar en á fæstum þeirra er stunduð garðyrkja. Með því að rýmka skilmála fyrir þessar lóðir er vonast til að byggist upp fjölbreyttari atvinnustarfsemi. Áfram er gert ráð fyrir svipuðum fjölda lóða.

Valkostir

Breytt skipulag: Á flestum lóðum er heimilt að vera með garðyrkju og tengda starfsemi, ýmsa aðra hreinlega atvinnustarfsemi og fasta búsetu. Á nokkrum óbyggðum lóðum er ekki heimilt að vera með fasta búsetu.

Núll kostur – gildandi skipulag: Heimilt er að vera með garðyrkju og tengda starfsemi auk fastrar búsetu.

Samanburður valkosta

Breytt skipulag:

Áhrif á loft eru jákvæð. Á landbúnaðarlóðum í Laugarási er mikill og hávaxinn trjágróður sem bindur kolefni.

Áhrif á gróður eru óveruleg. Flestar lóðir eru byggðar og við það hefur sá gróður sem upphaflega var til staðar raskast. Á flestum lóðum er mikill og hávaxinn trjágróður.

Áhrif á ásýnd og landslag eru óveruleg. Það telst eðlilegt að byggð sé upp atvinnustarfsemi í þéttbýli, þó ásýndin breytist við það.

Áhrif á samfélag eru jákvæð. Með því að rýmka skilmála fyrir atvinnustarfsemi er vonast til að samhliða garðyrkju byggist upp ný atvinna og sú sem er fyrir eflist. Við það skapast ný atvinnutækifæri.

Áhrif á minjar og verndarsvæði eru óveruleg. Engar þekktar minjar eða verndarsvæði eru innan lóða.

Áhrif á heilsu og öryggi eru óveruleg. Einungis er heimiluð hreinleg atvinnustarfsemi sem á ekki að hafa mengun í för með sér.

Núll kostur:

Áhrif á loft eru jákvæð. Á landbúnaðarlóðum í Laugarási er mikill og hávaxinn trjágróður sem bindur kolefni.

Áhrif á gróður eru óveruleg. Flestar lóðir eru byggðar og við það hefur sá gróður sem upphaflega var til staðar raskast. Á flestum lóðum er mikill og hávaxinn trjágróður.

Áhrif á ásýnd og landslag eru óveruleg. Það telst eðlilegt að byggð sé upp atvinnustarfsemi í þéttbýli, þó ásýndin breytist við það.

Áhrif á samfélag eru jákvæð. Heimild er fyrir garðyrkju og tengda starfsemi á landbúnaðarlóðum og skapar slík starfsemi atvinnu.

Áhrif á minjar og verndarsvæði eru óveruleg. Engar þekktar minjar eða verndarsvæði eru innan lóða.

Áhrif á heilsu og öryggi eru óveruleg. Einungis er heimiluð garðyrkju-starfsemi sem á ekki að hafa mengun í för með sér.

Niðurstaða fyrir landbúnaðarlóðir

Áhrif af breyttu skipulagi og fjölbreyttri starfsemi á landbúnaðarlóðum hefur óveruleg eða jákvæð áhrif á umhverfispætti. Vonast er til að með breyttum skilmálum eflist atvinna í Laugarási og íbúum fjölgi. Þó ekki sé heimilt að vera með fasta búsetu á öllum lóðum kemur það ekki að sök því nóg er af lausum íbúðarlóðum.

5.3.3 Verslun og þjónusta

Undanfarin ár hafa íbúar óskað eftir að á lóðum þeirra væri heimilt að vera með einhvers konar verslunar- og þjónustustarfsemi. Er þetta einkum minniháttar gisting og veitingastarfsemi. Gisting er rekin á nokkrum lóðum en minna hefur orðið úr hugmyndum um aðra atvinnustarfsemi. Sveitarfélagið horfir þó til þess að s.l. ár hefur orðið nokkur endurnýjun á íbúum Laugaráss og eru nýir íbúar með hugmyndir um atvinnustarfsemi sem vonast er til að verði að veruleika.

Þéttbýlisstaðurinn er ekki stór og ekki er nema um 1,5 km enda á milli. Svæðið allt fellur því undir að vera innan svokallaðs 20 mínútna bæjar og að öll svæði eða hverfi séu í göngufjarlægð.

Grunnástand

Í gildandi deiliskipulagi eru 8 lóðir fyrir verslun og þjónustu. Undanfarin 2 ár eða svo hafa lóðarhafar óskað eftir breytingu á aðalskipulagi þar sem lóðum þeirra hefur verið breytt úr landbúnaðarlóðum í lóðir fyrir verslun og þjónustu, til að hægt sé að vera með fjölbreyttari starfsemi á lóðum. Við síðustu endurskoðun aðalskipulags var fjórum frístundalóðum breytt í verslunar- og þjónustusvæði. Áfram er gert ráð fyrir dýragarðinum Slakka og byggingu hótels.

Valkostir

Breytt skipulag: Lóðir fyrir verslun og þjónustu eru 19. Heimilt er að vera með ýmis konar verslun, veitingastarfsemi, skrifstofur, líkamsrækt, afþreyingu, gallerý, markað o.fl. sem fellur að þjónustu við íbúa og gesti. Einnig garðyrkju og starfsemi tengda henni. Heimilt er að vera með gistingu

fyrir allt að 10 gesti. Á hluta lóða er heimilt að vera með fasta búsetu. Heimilt er að byggja 80 herbergja hótél á lðufelli.

Núll kostur – gildandi skipulag: Lóðir fyrir verslun og þjónustu eru 8. Gert var ráð fyrir 90-150 herbergja hóteli.

Samanburður valkosta

Breytt skipulag:

Áhrif á loft eru jákvæð. Á flestum lóðum er mikill og hávaxinn trjágróður sem bindur kolefni. Með uppbyggingu atvinnustarfsemi getur mögulega dregið úr akstri ef íbúar á staðnum hafa þar atvinnu.

Áhrif á gróður eru óveruleg. Einhver gróður kemur til með að raskast við framkvæmdir og vegna nýrra bygginga. Gert er ráð fyrir að gengið verði frá landi að framkvæmdum loknum og það grætt upp.

Áhrif á ásýnd og landslag eru óveruleg. Það telst eðlilegt að byggð sé upp atvinnustarfsemi í þéttbýli, þó ásýndin breytist við það.

Áhrif á samfélag eru jákvæð. Með því að rýmka skilmála fyrir atvinnustarfsemi er vonast til að byggist upp ný og fjölbreytt atvinna og sú sem er fyrir eflist. Við það skapast ný atvinnutækifæri. Dregið er úr umfangi hótels frá því sem var en áfram er gert ráð fyrir öflugri starfsemi.

Áhrif á minjar og verndarsvæði eru óveruleg. Engar þekktar minjar eða verndarsvæði eru innan lóða.

Áhrif á heilsu og öryggi eru óveruleg. Ef gengið er frá fráveitu á fullnægjandi hátt á ekki að vera hætt á mengun.

Núll kostur:

Áhrif á loft eru jákvæð. Á flestum lóðum er mikill og hávaxinn trjágróður sem bindur kolefni. Með uppbyggingu atvinnustarfsemi getur mögulega dregið úr akstri ef íbúar á staðnum hafa þar atvinnu.

Áhrif á gróður eru óveruleg. Einhver gróður kemur til með að raskast við framkvæmdir og vegna nýrra bygginga. Gert er ráð fyrir að gengið verði frá landi að framkvæmdum loknum og það grætt upp.

Áhrif á ásýnd og landslag eru óveruleg. Það telst eðlilegt að byggð sé upp atvinnustarfsemi í þéttbýli, þó ásýndin breytist við það.

Áhrif á samfélag eru jákvæð. Vonast er til að byggist upp ný atvinna og atvinnutækifæri skapist.

Áhrif á minjar og verndarsvæði eru óveruleg. Engar þekktar minjar eða verndarsvæði eru innan lóða.

Áhrif á heilsu og öryggi eru óveruleg. Ef gengið er frá fráveitu á fullnægjandi hátt á ekki að vera hættu á mengun.

Niðurstaða fyrir verslun og þjónustu

Til að byggja upp öflugan atvinnustarfsemi í Laugarási er mikilvægt að heimildir fyrir hana séu rúmar. Þess vegna er sveitarfélagið hlynnt því að rýmka skilmála fyrir verslun og þjónustu og fjölga lóðum. Hluta lóða hefur verið skipt upp því fjölbreyttar stærðir lóðir bjóða upp á að misstór fyrirtæki geti verið með starfsemi í Laugarási.

Áhrif af verslun- og þjónustu á umhverfisþætti eru í heildina jákvæð eða óveruleg.

5.3.4 Samfélagsþjónusta, dvalar- og hjúkrunarheimili

Heilsugæsla og félagsþjónusta er í Laugarási. Lengi hafa verið hugmyndir um byggingu dvalar- og hjúkrunarheimilis þar. Sveitarfélagið vill tryggja að til frambúðar verði heilsugæsla í Laugarási. Einnig er sveitarfélagið hlynnt byggingu dvalar- og hjúkrunarheimilis og íbúðum fyrir 60+. Íbúar í slíkum íbúðum geta nýtt sér þá þjónustu á dvalarheimili sem þeim hentar. Dvalar- og hjúkrunarheimili kemur til með að nota mikið af heitu vatni. Þá er kostur að nóg er af heitu vatni í Laugarási svo ekki þarf að flytja það langa leið.

Grunnástand

Í gildandi skipulagi eru þrjár lóðir fyrir samfélagsþjónustu. Heilsugæslan er á einni, apótek og íbúð á annarri og sú þriðja óbyggð. Í skipulagsvinnunni var talsverð umræða um hvar dvalar- og hjúkrunarheimili ætti að vera staðsett og voru nokkrir valkostir ræddir. Einn möguleiki er að dvalar- og hjúkrunarheimili verði á Selfossi þar sem er stærra og öflugri heilbrigðisþjónusta til staðar ásamt ýmis konar annarri fjölbreyttri þjónustu sem íbúar gætu nýtt sér.

Innan Laugaráss var rætt um nokkra staði.

Einn staður er við Hvítá sunnan við Slakka. Þarna er fallett ústýni yfir ána og á Vörðufell.

Annar staður er við heilsugæsluna. Með því móti verður góð tenging milli dvalarheimilis og heilsugæslu.

Þriðji staðurinn er á Laugarásnum en af honum er víðsýnt og íbúar úr nágrennasveitarfélögum geta horft yfir sína gömlu heimasveit.

Þá kom fram hugmynd um að nýta svokallaða Rauðakrosslóð sem er norðan við Slakka. Þar er blautt og djúpt niður á fast og þykir ekki heppilegt byggingarland. Sá staður þykir því ekki koma til greina.

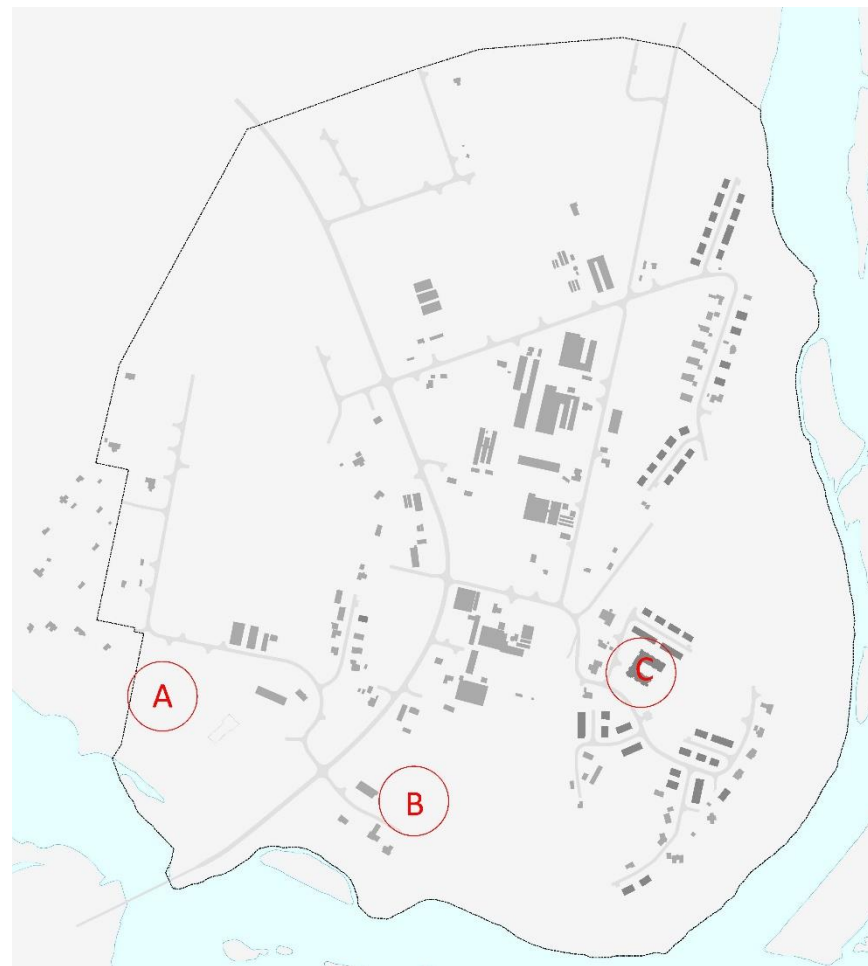
Valkostir

Valkostur A: Dvalar- og hjúkrunarheimili verði við Hvítá suðvestan við Slakka.

Valkostur B: Dvalar- og hjúkrunarheimili verði við heilsugæsluna.

Valkostur C: Dvalar- og hjúkrunarheimili verði á Laugarásnum.

Núll kostur – gildandi skipulag: Ekki verði dvalar- og hjúkrunarheimili í Laugarási.



MYND 14. Valkostir A, B og C fyrir staðsetningu dvalar- og hjúkrunarheimilis í Laugarási.

Samanburður valkosta

Valkostur A – við Hvítá:

Áhrif á loft eru jákvæð og óviss. Ætla má að gróður verði notaður til að mynda skjól umhverfis mannvirki og við það binst kolefni. Óviss áhrif eru vegna mögulegs aksturs starfsfólks til og frá vinnu sem getur losað kolefni.

Áhrif á gróður eru óveruleg. Núverandi gróður raskast og breytist við gerð nýrra mannvirkja. Ætla má að lóð dvalarheimilis verði prýdd fjölbreyttum gróðri og hann m.a. nýttur til að mynda skjólsæl dvalarsvæði utandyra. Áfram má því gera ráð fyrir að svæðið verði vel gróið.

Áhrif á ásýnd og landslag eru óveruleg. Verið er að byggja upp innan þéttbýlis og þar telst eðlilegt að séu fjölbreytt mannvirki. Heimilt er að byggingar verði á 1-2 hæðum og því ekki um háar byggingar að ræða. Þá er mikill og hávaxinn trjágróður á Laugarási sem dregur úr ásýnd mannvirkja.

Áhrif á samfélag eru jákvæð. Með tilkomu dvalarheimilis fjölga íbúum í Laugarási. Jafnframt fjölga íbúum á svæðinu því vænta má að einhverjir flytji á svæðið með ýmis konar nýjum atvinnutækifærum sem fylgja dvalarheimili. Þjónusta á svæðinu er líkleg til með að eflast og jafnvel að byggist upp ný þjónusta þegar þeim sem geta nýtt sér hana fjölga.

Líklega er nægilegt rými og hagstætt byggingarland til staðar svo hægt sé að koma fyrir íbúðum fyrir 60+.

Jarðvegsdýpt hefur ekki verið skoðuð og því óvíst um hversu heppilegt byggingarland er að ræða.

Áhrif á minjar og verndarsvæði eru óverulegar. Engar þekktar minjar eru innan svæðisins og það nýtur ekki verndar.

Áhrif á heilsu og öryggi eru jákvæðar. Samgöngur að og frá svæðinu eru góðar m.t.t. umferðaröryggis. Göngustígur liggur skammt frá Hvítá og er möguleiki á að gera stíg að honum svo íbúar geti eftir atvikum notið hreyfingar. Með því að hafa almennan útivistarstíg sýnilegan frá dvalar- og hjúkrunarheimili þá sést fólk á ferli í nágrenninu. Sama gildir um umferð að og frá dýragarðinum Slakka að þar er fólk á ferli.

Frá staðnum er fallett útsýni til suðurs yfir Hvítá, lðubruú og Vörðufell og gleður það augað.

Ef gengið er frá fráveitu á fullnægjandi hátt á ekki að vera hætta á mengun.

Valkostur B – við heilsugæsluna:

Áhrif á loft eru jákvæð og óviss. Ætla má að gróður verði notaður til að mynda skjól umhverfis mannvirki og við það binst kolefni. Óviss áhrif eru vegna mögulegs aksturs starfsfólks til og frá vinnu sem getur losað kolefni.

Áhrif á gróður eru óveruleg. Núverandi gróður raskast og breytist við gerð nýrra mannvirkja. Ætla má að lóð dvalarheimilis verði prýdd fjölbreyttum gróðri og hann m.a. nýttur til að mynda skjólsæl dvalarsvæði utandyra. Áfram má því gera ráð fyrir að svæðið verði vel gróið.

Áhrif á ásýnd og landslag eru óveruleg. Verið er að byggja upp innan þéttbýlis og þar telst eðlilegt að séu fjölbreytt mannvirki. Heimilt er að byggingar verði á 1-2 hæðum og því ekki um háar byggingar að ræða. Þá er mikill og hávaxinn trjágróður á Laugarási sem dregur úr ásýnd mannvirkja.

Áhrif á samfélag eru jákvæð. Með tilkomu dvalarheimilis fjölga íbúum í Laugarási. Jafnframt fjölga íbúum á svæðinu því vænta má að einhverjir flytji á svæðið með ýmis konar nýjum atvinnutækifærum sem fylgja dvalarheimili. Þjónusta á svæðinu er líkleg til með að eflast og jafnvel að byggist upp ný þjónusta þegar þeim sem geta nýtt sér hana fjölga.

Kostur er að dvalarheimilið byggist upp við heilsugæsluna því stutt er fyrir íbúa að leita til læknis eða lækni að fara á heilsugæsluna. Hugsanlega væri hægt að hafa mannvirki samtengd.

Óvíst hvort nægilegt rými og hagstætt byggingarland sé til staðar svo hægt sé að koma fyrir íbúðum fyrir 60+.

Jarðvegisdýpt hefur ekki verið skoðuð, en klöpp er á hluta svæðisins. Hluti þess ætti því að vera heppilegt byggingarland.

Áhrif á minjar og verndarsvæði eru óverulegar. Engar þekktar minjar eru innan svæðisins og það nýtur ekki verndar.

Áhrif á heilsu og öryggi eru jákvæðar. Samgöngur að og frá svæðinu eru góðar m.t.t. umferðaröryggis. Göngustígur liggur frá götunni Launrétt að Lóninu og er mögulegt að einhverjir íbúar geti notið hreyfingar.

Frá byggingum yrði útsýni yfir Lónið en það nýtur hverfisverndar og þar er fjölbreytt fuglalíf og fuglasöngur. Svæðið er frekar aflokað hvað útsýni varðar. Hár og mikill trjágróður er allt í kring og þar er skjólsælt. Helst er að sjá fólk á ferli sem kemur til að njóta útivistar við Lónið og á stíg með Hvítá.

Ef gengið er frá fráveitu á fullnægjandi hátt á ekki að vera hætt á mengun.

Valkostur C – á Laugarásnum:

Áhrif á loft eru jákvæð og óviss. Ætla má að gróður verði notaður til að mynda skjól umhverfis mannvirki og við það binst kolefni. Óviss áhrif eru vegna mögulegs aksturs starfsfólks til og frá vinnu sem getur losað kolefni.

Áhrif á gróður eru óveruleg. Núverandi gróður raskast og breytist við gerð nýrra mannvirkja. Ætla má að lóð dvalarheimilis verði prýdd fjölbreyttum gróðri og hann m.a. nýttur til að mynda skjólsæl dvalarsvæði utandyra. Áfram má því gera ráð fyrir að svæðið verði vel gróið.

Áhrif á ásýnd og landslag eru óveruleg. Verið er að byggja upp innan þéttbýlis og þar telst eðlilegt að séu fjölbreytt mannvirki. Heimilt er að byggingar verði á 1-2 hæðum og því ekki um háar byggingar að ræða. Þá er mikill og hávaxinn trjágróður á Laugarási sem dregur úr ásýnd mannvirkja.

Áhrif á samfélag eru jákvæð. Með tilkomu dvalarheimilis fjölga íbúum í Laugarási. Jafnframt fjölga íbúum á svæðinu því vænta má að einhverjir flytji á svæðið með ýmis konar nýjum atvinnutækifærum sem fylgja dvalarheimili. Þjónusta á svæðinu er líkleg til með að eflast og jafnvel að byggist upp ný þjónusta þegar þeim sem geta nýtt sér hana fjölga.

Jarðvegisdýpt hefur ekki verið skoðuð en m.v. jarðvegisdýpt annarra bygginga í nágrenninu má ætla að hún sé ásættanleg.

Áhrif á minjar og verndarsvæði eru óverulegar. Engar þekktar minjar eru innan svæðisins og það nýtur ekki verndar.

Áhrif á heilsu og öryggi eru jákvæðar og neikvæðar. Aðkoma að svæðinu er um Hverabrekku sem í dag er með 9% halla. Gera þarf talsverðar endurbætur á brekkunni svo umferðaröryggi sé ásættanlegt.

Frá byggingum yrði göngustígur að tjörn sem er á Laugarásnum og umhverfis hana. Vænta má að þar verði börn að leik og fólk á göngu. Umhverfis dvalarheimilið er íbúðarbyggð og fjölbreytt mannlíf þegar hún byggist enn frekar upp. Þá er möguleiki á að vera með íbúðir fyrir 60+ aldurshópin við dvalarheimilið og íbúar í þeim íbúðum geta þá nýtt sér þjónustu sem er í boði á dvalarheimilinu.

Staðurinn stendur hátt og þar er vindasamt þá bæta megi úr því með trjágróðri og skjólveggjum. Vísýnt er frá staðnum og falleg fjallasýn í allar áttir.

Ef gengið er frá fráveitu á fullnægjandi hátt á ekki að vera hætta á mengun.

Núll kostur - ekkert dvalar- og hjúkrunarheimili í Laugarási:

Áhrif á samfélag eru neikvæð. Atvinnulíf eflist ekki og engin áhrif á íbúaþróun né styrkingu byggðar.

Áhrif á aðra umhverfisþætti eru engin þar sem ekki verður um neinar framkvæmdir að ræða.

Niðurstaða fyrir samfélagsþjónustu

Niðurstaða sveitarfélagsins var að gera ráð fyrir tveimur svæðum fyrir dvalar- og hjúkrunarheimili til að byrja með. Annars vegar við heilsgæsluna (Launrétt 1) og á Laugarásnum (Laugarás 12). Þegar og ef til framkvæmda kemur verði tekin ákvörðun um hvor staðsetningin verður fyrir valinu.

Báðir þessir staðir hafa ýmsa kosti og verða þeir skoðaðir nákvæmar í framhaldinu og í tengslum við nánari útfærslu dvalar- og hjúkrunarheimilis.

5.3.5 Samgöngur

Í deiliskipulagsvinnunni var samgöngukerfið að og um Laugarás yfirfarið. Mikil umferð er að dýragarðinum Slakka yfir sumartímann og var talin þörf á að bæta umferðarflæðið þangað, auk þess sem aðkoman er framhjá og gegnum íbúðarbyggð. Í gildandi skipulagi er gert ráð fyrir verslun og þjónustu vestan og sunnan við Slakka.

Iðubró yfir Hvítá er ennþá í góðu ásigkomulagi en meðan enn er óbyggt svæði vestan núverandi brúar þá vill sveitarfélagið taka frá pláss fyrir nýja brú og veg að henni.

Skálholtsvegur liggur í gegn um Laugarás. Til að bæta umferðaröryggi þá er aðkoma að lóðum í einhverjum tilfellum sameinuð. Einnig er tekið frá svæði við gatnamót Holtagötu og Launréttar og heimilt að setja þar hringtorg verði þess talin þörf. Sömuleiðis er tekið frá svæði fyrir hringtorg við gatnamót Ferjuvegur og Kirkjuholtsvegur.

Aðkoma að Laugarásnum er um Hverabrekku. Hverabrekka er brött og mikilvægt að gerðar verði endurbætur á henni til að tryggja umferðaröryggi. Sett er kvöð á svæði umhverfis brekkuna og gert ráð fyrir endurbótum á veginum innan þess svæðis, eftir því sem hægt er.

Grunnástand

Í gildandi deiliskipulagi er stefnt að því að halda fjölda vegtenginga við Skálholtsveg í lágmarki.

Valkostir

Nauðsynlegt þykir að horfa til langrar framtíðar hvað varðar umferðarskipulag og umferðaröryggi í Laugarási. Því er ekki um eiginlega valkosti að ræða heldur er greint frá helstu umhverfisáhrifum af stefnu um samgöngur.

Breytt skipulag: Tekið er frá svæði fyrir nýja brú yfir Hvítá og veg að henni. Gerð er breyting á legu Holtagötu til að bæta umferðarflæði og umferðaröryggi. Vegtengingar við Skálholtsveg eru sameinaðar og þeim fækkað ásamt því að tekið er frá svæði fyrir tvö hringtorg. Settir eru skilmálar um að umferðaröryggi í Hverabrekku verði tryggt.

Umhverfisáhrif af stefnu um samgöngur

Áhrif á loft eru óveruleg. Einhver gróður kann að raskast við breytingar á vegakerfinu. Ekki er gert ráð fyrir að akstur muni aukast.

Áhrif á gróður eru neikvæð. Gróður raskast við gerð nýrra vega og breytingar á vegum. Þá getur þurft að fjarlægja tré til að bæta vegsýn. Ef tré eru ekki þeim mun stærri mætti skoða með að koma þeim fyrir á nýjum stað.

Áhrif á ásýnd og landslag eru óveruleg. Nýir og breyttir vegir í byggð og þéttbýli eru eðlilegur hluti af búsetu. Ekki er talið að nýir vegir raski mikilvægu landslagi.

Áhrif á samfélag eru óveruleg. Góðar samgöngur eru að og frá Laugarási í dag.

Áhrif á minjar og verndarsvæði eru óveruleg. Ekki er talið að breytingar á samgöngum hafi áhrif á minjar eða verndarsvæði.

Áhrif á heilsu og öryggi eru jákvæð. Umferðaröryggi batnar með fækkun vegtenginga við Skálholtsveg. Sömuleiðis batnar aðkoma að Slakka og verslunar og þjónustusvæði sunnan hans. Mögulega kemur að því að umferð um Skálholtsveg verði það mikil að þörf sé á hringtorgum til að greiða fyrir umferð og gera hana öruggari. Mikilvægt er að tryggja umferðaröryggi í Hverabrekku til framtíðar.

Niðurstaða fyrir samgöngur

Sveitarfélagið metur áhrif af stefnu um samgöngur jákvæðar. Verið er að horfa til framtíðar hvað endurbætur á samgöngukerfinu varðar og leita leiða til að bæta umferðaröryggi.

6. MÁLSMEÐFERÐ

6.1 Samráð og kynning

Íbúafundur í Laugarási í okt. 2021 þar sem farið var yfir vinnuna og kallað eftir hugmyndum frá íbúum og almenningi.

Samráðsfundur með Vegagerðinni var í janúar 2022.

Íbúafundur á netinu var í janúar 2022, þar sem kynnt voru drög að deiliskipulagstillögu. Íbúar voru hvattir til að senda inn tillögur og ábendingar eftir fundinn. Nokkrar hugmyndir bárust og voru þær skoðaðar í vinnunni.

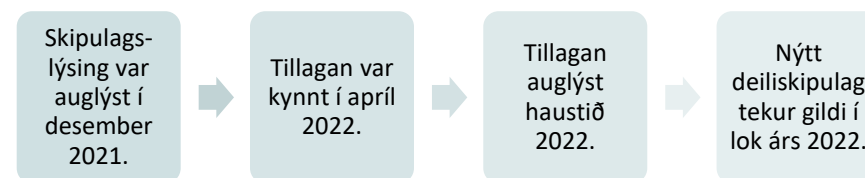
Sveitarfélagið fundaði með nokkrum aðilum varðandi hugmyndir þeirra um uppbyggingu.

6.2 Umsagnaraðilar deiliskipulagstillögu

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

6.3 Skipulagsferli

Deiliskipulagstillagan er unnin og kynnt skv. 40.- 42. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010. Gert er ráð fyrir að skipulagsferlið sé eftirfarandi:



6.4 Helstu breytingar að lokinni kynningu

- Hesthúsasvæðið er fært frá Höfðavegi vestur fyrir Skálholtsveg, nyrst í þéttbýlinu.
- Lóðin Langholtsvegur 19 er stækkuð til austurs yfir minjar.
- Sett er inn varúðarsvæði við Höfðaveg, yfir svæðið þar sem sorp og sláturúrgangur var urðað. Settir eru skilmálar fyrir nýtingu svæðisins. Svæðið er gróft afmarkað. Göngu- og reiðleið er færð út fyrir varúðarsvæðið.
- Byggingareitum við Bæjarholt, austan götunnar, er breytt til samræmis við það sem er í gildandi skipulagi.
- Hreinsistöð við Hvítá, sunnan Launréttar, er færð nokkra metra til vesturs.
- Settir skilmálar um samráð við Minjastofnun verði gerð reiðleið með Langholtsvegi að Höfðavegi.

7. HEIMILDIR

- Emmanuel Pagneux. 2015. "Útbreiðsla Flóða í Hvítá Og Fleiri Ám - Óbirt Gögn." Veðurstofa Íslands.
- Emmanuel Pagneux. 2015. "Útbreiðsla Flóða í Hvítá Og Fleiri Ám - Óbirt Gögn." [https://doi.org/Veðurstofa Íslands](https://doi.org/Veðurstofa%20Íslands).
- Hagstofan. 2021. "Mannfjöldi Eftir Byggðakjörnum, Kyni Og Aldri 1. Janúar 2001-2021, Laugarás." Hagstofa Íslands. 2021. https://px.hagstofa.is/pxis/pxweb/is/lbuar/lbuar__mannfjoldi__2_byggdir__Byggdakjarnar/MAN030101.px.
- Jakob Orri Jónsson og Elín Ósk Hreiðarsdóttir ritstjórar, and Kristborg Þórsdóttir. 2016. "Aðalskráning Fornleifa í Bláskógabyggð II. Fornleifaskráning Innan Landamerkja Litla- Og Stóra-Fljóts." Reykjavík. <https://doi.org/FS594-15223>.
- Skipulagsstofnun. 2016. "Landsskipulagsstefna 2015-2026." http://www.landsskipulag.is/media/pdf-skjol/Landsskipulagsstefna_2015-2026_asamt_greinargerð.pdf.
- . 2021. "Loftslag, Landslag Og Lýðheilsa. Viðauki Við Landsskipulagsstefnu 2015-2026." Skipulagsstofnun. <https://www.landsskipulag.is/media/landsskipulagsstefna-vidbaetur/LSK-21-tillagaSkst-til-radherra.pdf>.
- Umhverfisstofnun. 2008. *Reglugerð Um Hávaða. Reglugerð*. Vol. 724/2008. <https://island.is/reglugerdir/nr/0724-2008>.
- Veðurstofa Íslands. 2019. "Vindatlas." Vindatlas. 2019. <http://vindatlas.vedur.is/>.