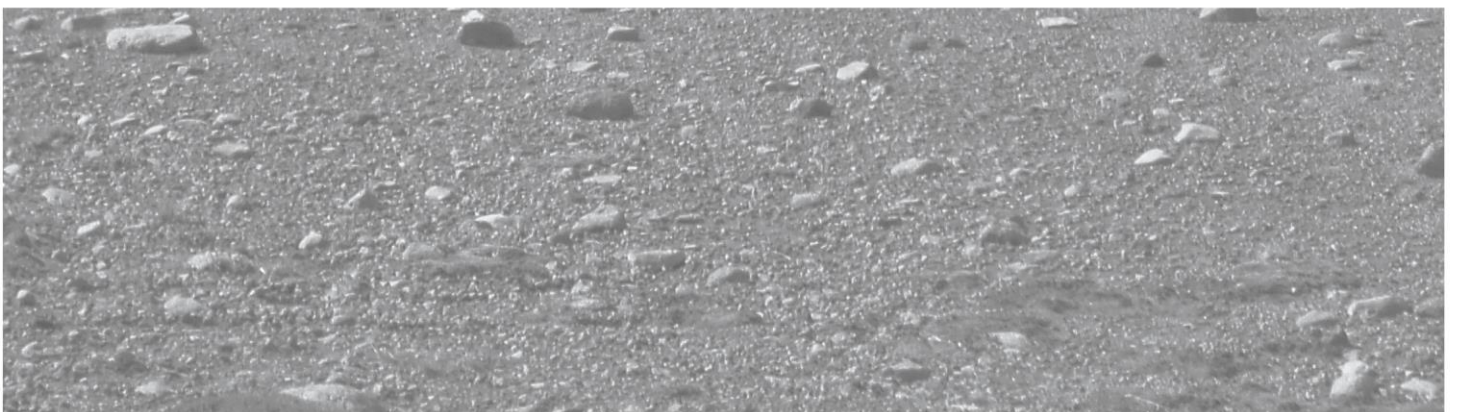




LAUGARÁS Í BLÁSKÓGABYGGÐ

Deiliskipulagsbreyting á lóðum við Stöðulmúla

24.06.2025



Deiliskipulagsbreyting þessi, sem auglýst hefur verið samkvæmt 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Bláskógabyggðar þann _____

f.h. Bláskógabyggðar

Deiliskipulagsbreytingin var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

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

UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

110524-GRG-001-V01

HÖFUNDUR

IS

RÝNT

AB

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagsgögn	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
2.1	Minjar	4
2.2	Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027	4
3	DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR	5
3.1	Breytingar á uppdrætti	5
3.2	Breytingar á greinargerð	5
4	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	6
5	SKIPULAGSFERLIÐ	6

1 INNGANGUR

Bláskógabyggð vinnur að breytingu á deiliskipulagi fyrir þéttbýlið í Laugarási, nánar tiltekið íbúðarbyggð milli Stöðulmúla og Skógargötu. Í gildandi skipulagi er heimild fyrir fjórum lóðum og er þeim fjölgað í átta í breyttu deiliskipulagi, ásamt því að gerð er grein fyrir aðkomu að lóðum. Deiliskipulagsbreytingin er gerð í samráði við alla lóðarhafa. Skipulagssvæðið er 1,9 ha.

Deiliskipulag fyrir Laugarás var staðfest í B-deild Stjórnartíðinda í júlí 2023. Að öðru leyti en því sem hér greinir frá gilda skilmálar þess skipulags með síðari breytingum.

1.1 Skipulagsgögn

- Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:2000 sem sýnir gildandi og breytt skipulag.
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum og umhverfismatsskýrslu.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Lóðir við Stöðulmúla eru stórar miðað við að þær eru innan þéttbýlis. Vilji er til að fjölga þeim og nýta landið betur. Svæðið er í nokkrum halla og á því er mikill og hávaxinn trjágróður. Aðkoma að lóðunum er bæði frá Stöðulmúla og Skógargötu skv. gildandi skipulagi.

2.1 Minjar

Í gildandi skipulagi er gerð grein fyrir minjum. Minjar eru á lóðinni Stöðulmúla 1 og eru þær sýndar á skipulagsuppdraetti ásamt helgunarsvæði. Sett er kvöð á lóðina um að ekki sé heimilt að byggja innan helgunarsvæðis minja nema að höfðu samráði við Minjastofnun.

2.2 Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027

Í kafla 3.5.1 er fjallað um íbúðarbyggð í Laugarási.

Byggð er lágreist, á 1-2 hæðum og flest húsin einbýlishús. Nýtingarhlutfall á íbúðarlóðum er almennt 0,4 en getur verið hærra á minni lóðum. Nýtingarhlutfall skal ákveða nánar í deiliskipulagi.

Lóðir við Stöðulmúla eru íbúðarbyggð í aðalskipulagi. Um þær gildir eftirfarandi lýsing:

NR	HEITI	LÝSING
ÍB11	Stöðulmúli	Svæðið er deiliskipulagt og eru lóðir frekar stórar. Byggt hefur verið á öllum lóðum. Stærð svæðis er um 2,1 ha.

3 DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR

Í gildandi deiliskipulagi eru lóðir við Stöðulmúla íbúðarlóðir 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.

3.1 Breytingar á uppdrætti

Lóðum er fjölgað úr 4 í 8. Sýndir eru byggingareitir fyrir hverja lóð ásamt aðkomu. Fjórar lóðir eru við götuna Stöðulmúla með aðkomu frá henni. Fjórar lóðir eru við Skógargötu með aðkomu frá henni.

3.2 Breytingar á greinargerð

Ákvæði fyrir íbúðarlóðir í gildandi skipulagi.

HÚSAGERÐ	FJÖLDI HÆÐA	ÓBYGGÐAR LÓÐIR	FJÖLDI NÝRRAR ÍBÚÐA	LÁGMARKS- STÆRÐ ÍBÚÐA M2	NÝTINGAR- HLUTFALL
E einbýlishús	1 hæð og kjallari	6	6	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
P2 parhús	1 hæð og kjallari	1	2	70	0,4
R raðhús	1 hæð	5	23	40	0,4
R1 raðhús	1-2 hæðir	4	19	80	0,6
Samtals		43	85		

Ákvæði fyrir íbúðarlóðir í breyttu skipulagi.

HÚSAGERÐ	FJÖLDI HÆÐA	ÓBYGGÐAR LÓÐIR	FJÖLDI NÝRRAR ÍBÚÐA	LÁGMARKS- STÆRÐ ÍBÚÐA M2	NÝTINGAR- HLUTFALL
E einbýlishús	1 hæð og kjallari	6	6	120	0,25/0,4
E1 einbýlishús	1-2 hæðir	14	14	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
P2 parhús	1 hæð og kjallari	1	2	70	0,4
R raðhús	1 hæð	5	23	40	0,4
R1 raðhús	1-2 hæðir	4	19	80	0,6
Samtals		47	89		

Á lóðinni Stöðulmúla 1 er að finna minjar og nær helgunarsvæði þeirra yfir stóran hluta byggingarreitsins. Hafa skal samráð við Minjastofnun áður en verður byggt eða framkvæmt á lóðinni. Helgunarsvæðið nær einnig inn á lóðir nr. 2 og 4 en þó utan byggingarreits. Innan helgunarsvæðis má ekki raska landi eða planta nema leyfi Minjastofnunar liggi fyrir.

4 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Deiliskipulagsbreytingin fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

Við gerð deiliskipulags skal meta líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einstaka þætti áætlunarinnar sjálfrar.

Áhrif af breytingunni eru metin jákvæð. Breytingin er gerð í samráði við alla lóðarhafa og er til þess fallin að fjölga íbúðarlóðum í Laugarási. Sveitarfélagið er hlynnt uppbyggingu og fjölgun íbúa í Laugarási og er það í samræmi við stefnu í deiliskipulagi og aðalskipulagi. Sveitarfélagið metur áhrifin vera jákvæð.

5 SKIPULAGSFERLIÐ

Deiliskipulagsbreytingin er unnin og kynnt skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga. Reiknað er með að deiliskipulagsbreytingin verði auglýst í lok sumars og taki gildi næsta vetur.

Óskað verður eftir umsögnum um deiliskipulagsbreytinguna frá eftirtöldum aðilum:

- Minjastofnun Íslands