

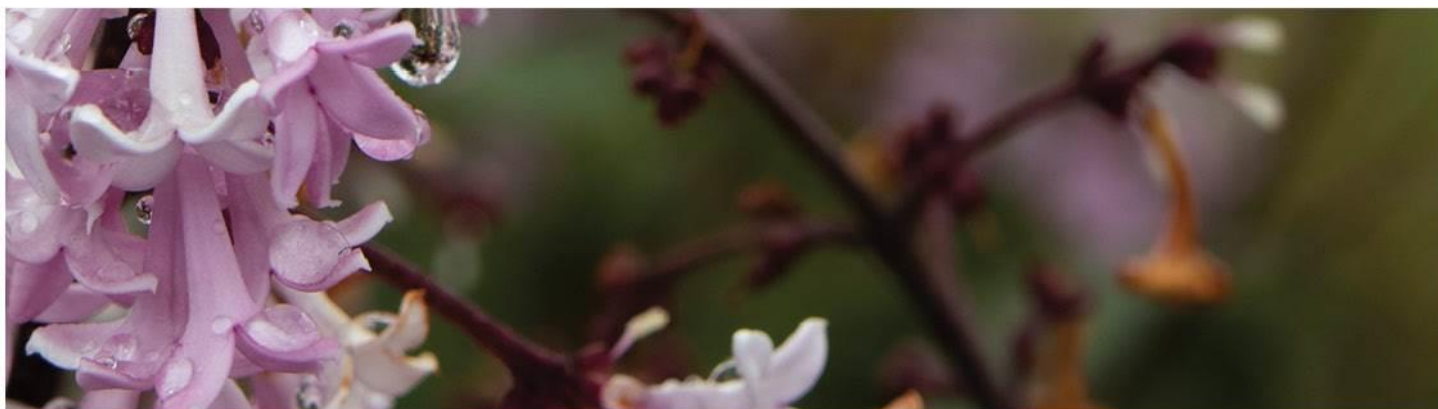


AÐALSKIPULAG BLÁSKÓGABYGGÐAR 2015-2027

Skipulagslýsing – breyting aðalskipulags og deiliskipulags

Hverabraut 7, 9, 11, 16 og 18

08.12.2025



UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

114018-LYS-001-V02

HÖFUNDUR

IS

RÝNT

BRE

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagslýsing	4
2	FORSENDUR	4
2.1	Landsskipulagsstefna 2024-2038	5
2.2	Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027	5
2.3	Deiliskipulag fyrir Laugarvatn	6
2.4	Vatnaáætlun 2022-2027	7
3	AÐALSKIPULAGS- OG DEILISKIPULAGSBREYTING	7
3.1	Breyting á aðalskipulagi	7
3.2	Breyting á deiliskipulagi	8
4	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	8
4.1	Umhverfispættir og áherslur	8
5	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	10

1 INNGANGUR

Sett er fram sameiginleg skipulagslýsing fyrir breytingu á Aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027 í þéttbýlinu á Laugarvatni og breytingu á deiliskipulagi fyrir þéttbýlið á Laugarvatni.

Heimilt verður að vera með hótél með 160 herbergjum, veitingasal og leiksvæði á lóðum við Hverabraut 7, 9, 11, 16 og 18. Svæðið sem breytist er í gildandi skipulagi skilgreint sem samfélagsþjónusta S11 og miðsvæði M1. Með breytingu í aðalskipulags verður skoðað hvort það verði skilgreint sem stækkun miðsvæðis M1 eða svæðinu breytt í nýtt verslunar- og þjónustusvæði. Hluti svæðis verður leiksvæði. Áætlað er að breytingin nái yfir u.þ.b. 2 ha svæði.

Samhliða verður gerð breyting á deiliskipulagi fyrir Laugarvatn og settir skilmálar fyrir hótél.

1.1 Skipulagslýsing

Skipulagslýsingin er sett fram í samræmi við 30. og 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og unnin í samræmi við grein 4.2 og 5.2 í Skipulagsreglugerð nr. 90/2013, með síðari breytingum.

Með skipulagslýsingu er íbúum og öðrum hagsmunaaðilum gefinn kostur á að koma með ábendingar og athugasemdir sem snúa að stefnu aðalskipulagsbreytingarinnar og deiliskipulagsbreytingarinnar.

2 FORSENDUR

Skipulagssvæðið er innan þéttbýlis á Laugarvatni. Uppbygging miðar að því að skapa aðlaðandi og þjónustuvænt hótél sem passar inn í umhverfi Laugarvatns, með aðgengi að náttúru og náttúruverndarsvæðum. Um er að ræða fjölskylduhótél þar sem áhersla verður á hreyfingu og útiveru í anda þeirrar ímyndar sem Laugarvatn hefur haft frá stofnun Íþróttakennaraskólans á sínum tíma. Fyrirhugað hótél kemur til með að vera á áður nefndum lóðum við Hverabraut. Hús sem áður var nýtt fyrir starfsemi UMFÍ er á einni lóðinni og verða gerðar breytingar á því svo það nýtist fyrirhugaðri starfsemi. Að öðru leyti er svæðið óbyggt. Húsið hefur lítið verið nýtt undanfarin ár, eða frá því starfsemi ungmennabúða Ungmennafélags Íslands var lögð niður. Sveitarfélagið vill koma húsinu í nýtingu á ný m.a. til að efla atvinnustarfsemi á Laugarvatni.

Reiknað er með að uppbyggingu verði skipt í 3 áfanga. Fyrirhugað er að byrja með 38 hótélherbergi og að í fullbyggðu hóteli verði allt að 160 herbergi, veitingastaður og leiksvæði. Byggingar geta verið á 3 og 4 hæðum og er byggingarmagn áætlað um 8600 m². Laugarvatnsvegur nr. 37 liggur í gegnum þéttbýlið á Laugarvatni. Aðkoma að hóteli verður af honum um Laugarbraut og Hverabraut. Í aðalskipulags- eða deiliskipulagsbreytingu verða skoðuð líkleg áhrif starfsemi á samgöngur.

Skv. kortasjá Náttúrufræðistofnunar er ekki að finna náttúruvæðingarmark sem njóta sérstakrar verndar. Svæðið er innan þéttbýlis og er í kortlagningu vistgerða skráð sem þéttbýli og annað manngert land. Laugarvatn er innan mikilvægs fuglasvæðis eins og stór hluti Suðurlands.

Minjar hafa verið skráðar og er ekki að finna þekktar minjar á umræddu svæði. Gerð er grein fyrir þekktum minjum í deiliskipulagi.

Laugarvatn og næsta nágrenni þess er innan svæðis á náttúruminjaskrá, Laugarvatn nr. 741. Vatnið ásamt mýrlendi við Djúpárós og fenjasvæði norðaustanvert við það. Stöðuvatn og votlendið umhverfis, sem að einhverju leyti er undir áhrifum frá jarðhita. Gróskumikill gróður, fundarstaður sjaldgæfra jurta.

2.1 Landsskipulagsstefna 2024-2038

Í landsskipulagsstefnu er eftirfarandi texti sem einkum verður horft til við vinnslu aðalskipulagsbreytingar:

- Við skipulagsgerð í þéttbýli verði leitast við að greina sérstöðu, styrkleika og staðaranda svæða með tilliti til tækifæra í ferðaþjónustu.
- Í skipulagi verði hugað að landslagi og yfirbragði og gæðum byggðar sem aðdráttarfls fyrir ferðamenn.
- Uppbygging ferðaþjónustu miði að því að nýtast jafnt íbúum á svæðinu og ferðamönnum.
- Við skipulag byggðar og bæjarhönnun í þéttbýli verði stuðlað að gæðum í hinu byggða umhverfi og sett fram stefna og ákvæði um byggðamynstur og mælikvarða, og samspil byggðar, bæjarrýma og samgangna.

2.2 Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027

Leiðarljós við stefnumörkun fyrir þéttbýliskjarnana Reykholt, Laugarás og Laugarvatn er að styrkja þá sem ákjósanlegt svæði til búsetu og atvinnuuppbyggingar, sem viðkomustað ferðamanna og almennt til orlofsdvalar, jafnframt því að stuðla að skynsamlegri landnotkun á svæðinu í framtíðinni. Þá er mikilvægt að við skipulag svæða og hönnun bygginga verði þess gætt að starfsemi geti þróast og breyst svo að hús og svæði nýtist til annarra nota en upphaflega var áætlað. Þannig er stuðlað að sveigjanleika og lífvænleika byggðarinnar.

Yfirbragð byggðar taki mið af umhverfi sínu, ásýnd byggðar sé aðlaðandi og vandað til frágangs lóða. Lögð er áhersla á snyrtilega umgengni.

Markmið aðalskipulags fyrir Laugarvatn er að það verði eft sem miðstöð upplýsinga, á sviði menntunar, menningar, lýðheilsu og ferðaþjónustu fyrir sveitarfélagið í heild.

Fyrir miðsvæði er markmiðið að ferðaþjónusta verði markvisst byggð upp á Laugarvatni. Nýting Laugarvatns og strandlengju þess til útivistar og ferðamennsku verði augin og bætt, en jafnframt verði þess gætt að náttúru- og menningarminjum verði ekki raskað.

TAFLA 1. Stefna aðalskipulags fyrir miðsvæðið M1.

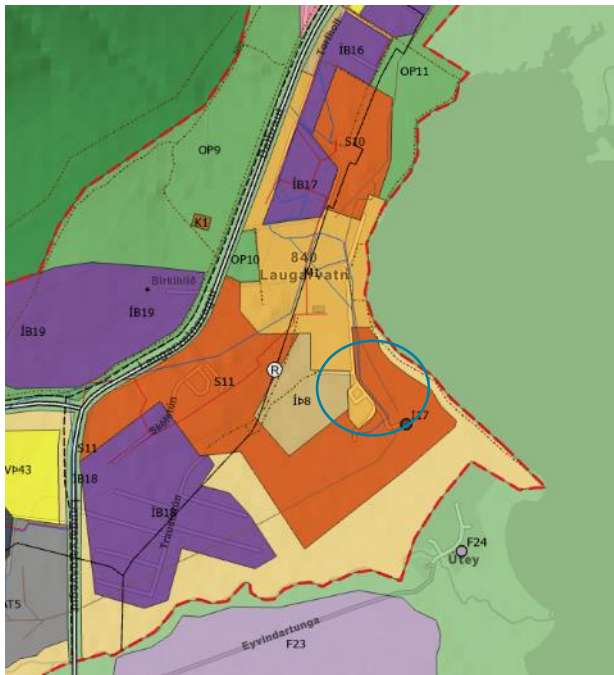
NR	HEITI	LÝSING
M1	Miðbær	Á svæðinu er verslun, hluti af stjórnsýslunni, íþróttahús og sundlaug, ferðaþjónusta og háskóli. Gert er ráð fyrir frekari uppbyggingu á verslun og þjónustu, einkum í tengslum við ferðaþjónustu. Einnig

NR	HEITI	LÝSING
		hóteli og menningarstarfsemi ýmis konar. Þá er gert ráð fyrir að háskólinn eflist. Svæðið er deiliskipulagt. Mannvirki geta verið á allt að 3 hæðum. Stærð svæðis er um 10 ha.

Fyrir samfélagsþjónustu er stefnt að fjölbreyttri skólastarfsemi og að mannvirki geti verið á 1-3 hæðum.

TAFLA 2. Stefna aðalskipulags fyrir samfélagsþjónustu S11.

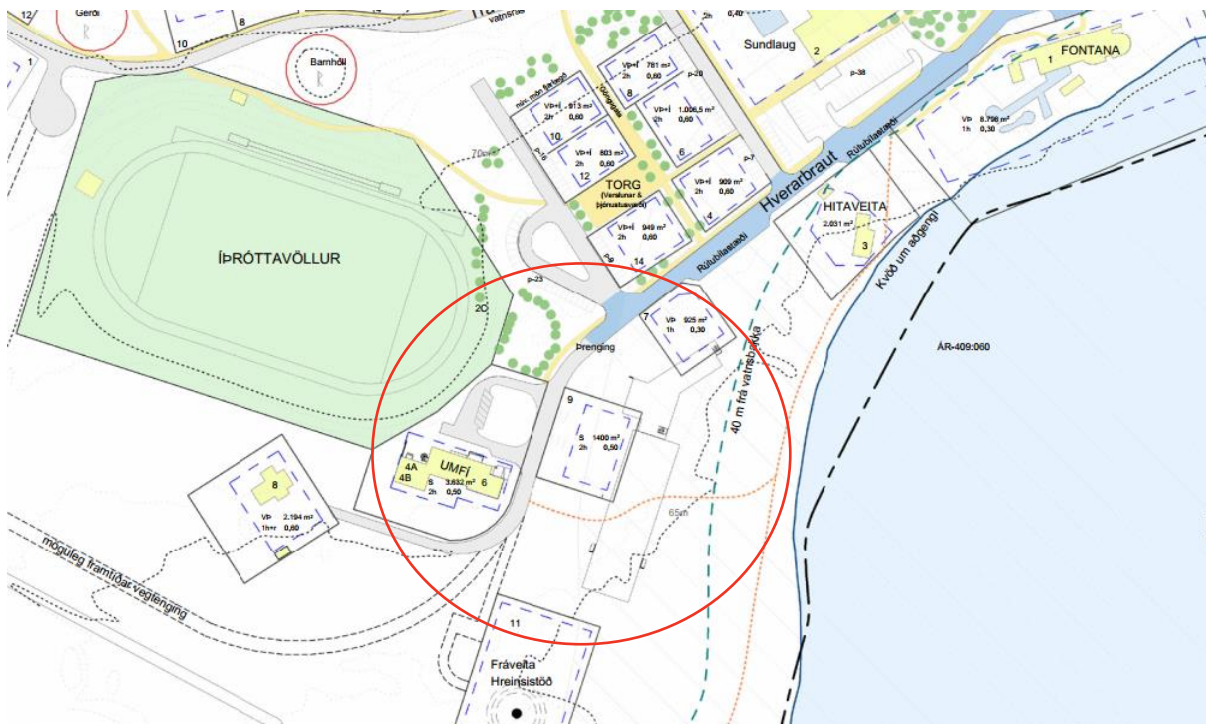
NR	HEITI	LÝSING
S11	Framhaldsskóli	Innan svæðis er menntaskóli, heimavist og aðrar byggingar í tengslum við skólann. Stærð svæðis er um 17 ha.



MYND 1. Hluti af aðalskipulagi fyrir Laugarvatn. Breytingin er innan bláa hringsins.

2.3 Deiliskipulag fyrir Laugarvatn

Deiliskipulag fyrir Laugarvatn var staðfest í B-deild Stjórnartíðinda í júní 2021. Gerðar hafa verið nokkrar breytingar á því.



MYND 2. Deiliskipulag fyrir Laugarvatn. Breyting verður gerð á svæðinu innan rauða hringsins.

2.4 Vatnaáætlun 2022-2027

Markmið laga um stjórn vatnamála, nr. 36/2011, er að vernda allt vatn og vistkerfi þess og stuðla að sjálfbærri nýtingu vatns og langtímavernd vatnsauðindarinnar.

Á skipulagssvæðinu er að finna grunnvatnshlotið Kerlingarfjöll-Hreppar 103-287-G. Umhverfismarkmið er að magnstaða og efnafræðilegt ástand sé gott, en hvorttveggja er óþekkt í dag. Ekki er gert ráð fyrir að vatnshlot breytist eða að breytingar verði á vatnsgæðum, vatnsmagni, efna- eða eðliseiginleikum vatns frá því sem er í dag. Verði talin ástæða til þá verður unnið sérstakt mat á áhrifum fyrirhugaðrar starfsemi á vatnshlot.

3 AÐALSKIPULAGS- OG DEILISKIPULAGSBREYTING

3.1 Breyting á aðalskipulagi

Hluta af svæði fyrir samfélagsþjónustu S11 er minnkað og annað hvort verður miðsvæði M1 stækkað samsvarandi eða að svæði fyrir hótél verði breytt í verslunar- og þjónustusvæði. Hluti svæðis verður opið svæði. Settar verða heimildir og skilmálar fyrir byggingu hótels, veitingastaðar, baðsvæðis og leiksvæðis. Mannvirki verða á allt að 4 hæðum og byggingarmagn um 8600 m². Gerð verður breyting á greinargerð og þéttbýlisuppdrætti fyrir Laugarvatn. Áætluð stærð skipulagssvæðis er um 2 ha.

3.2 Breyting á deiliskipulagi

Í breyttu deiliskipulagi verður afmarkað svæði fyrir hótél, veitingastað og leiksvæði ásamt aðkomu, bílastæðum o.fl. sem tilheyrir starfseminni. Nánar verður gerð grein fyrir áfangaskiptingu uppbyggingar í deiliskipulagi. Áhersla er á að skapa aðlaðandi og þjónustuvænt hótél sem passar inn í umhverfi Laugarvatns, með aðgengi að náttúru og náttúruverndarsvæðum.

4 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Gerð verður grein fyrir líklegum áhrifum aðalskipulags- og deiliskipulagsbreytingarinnar í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010 og lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Mat á áhrifum nýtist m.a. til að bregðast við hugsanlega neikvæðum umhverfisáhrifum með breytingu á stefnu eða með mótvægisáðgerðum.

Skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana þá eru framkvæmdir við uppbyggingu orlofsþorpa eða hótela og tengdra framkvæmda utan þéttbýlis, þar sem heildarbyggingarmagn er a.m.k. 5.000 m² eða gestafjöldi a.m.k. 200, tilkynningaskyldar þar sem meta þarf í hverju tilfelli hvort framkvæmdin skuli háð umhverfismati skv. lögnum. Þar sem svæðið er innan þéttbýlis þá á ákvæðið ekki við.

4.1 Umhverfisþættir og áherslur

Í umhverfismatsskýrslu með breytingunum verður gerð grein fyrir tengslum og samræmi við helstu stefnur og áætlanir sem taka þarf tillit til eða geta haft áhrif á breytinguna og skoðuð líkleg áhrif á umhverfisþætti (tafla 3). Einnig verða skoðaðir mismunandi valkostir og lagt mat á þá, eftir því sem við á.

TAFLA 3. Umhverfisþættir, matsspurningar og viðmið sem einkum verður horft til.

UMHVERFISÞÁTTUR	MATSSPURNING	VIÐMIÐ
Land og landslag <i>Ásýnd og yfirbragð.</i> <i>Landslag.</i>	Hefur stefnan áhrif á náttúrulegt landslag, menningarlandslag og ásýnd svæða?	Stefna í aðalskipulagi. - Yfirbragð byggðar á hverjum stað taki mið af umhverfi sínu, ásýnd byggðar sé aðlaðandi og vandað til frágangs lóða. Landsskipulagsstefna 2024-2038. - Skipulag miði að því að varðveita fjölbreytt og verðmætt landslag, svo sem óbyggð víðerni og landslagsheildir.
Heilbrigði <i>Mengun, vatnshlot.</i> <i>Umferð og umferðaröryggi.</i>	Er hætta á mengun vegna stefnu skipulagsins? Hefur stefnan áhrif á umferðaröryggi?	Stefna í aðalskipulagi. - Gatnakerfi hvers þéttbýlisstaðar skal taka mið af umferðaröryggi, afkastagetu, umhverfi og bæjarmynd. Landsskipulagsstefna 2024-2038. - Skipulag feli í sér stefnu um yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja, skapi aðlaðandi og öruggt umhverfi og veiti möguleika til hreyfingar, endurnæringar og samskipta í nærumhverfi.

UMhverfisþáttur	Matsspurning	Viðmið
		Skipulag geri viðeigandi ráðstafanir varðandi heilnæmi umhverfis; vatnsvernd, vatnsveita, fráveita, úrgangur, hljóðvist og loftgæði.
Samfélag <i>Íbúar.</i> <i>Atvinnulíf.</i> <i>Ferðaþjónusta.</i>	Hefur stefnan áhrif á íbúa? Veitir stefnan möguleika á svæðum fyrir fjölbreytta atvinnustarfsemi? Styður stefnan við gott framboð þjónustu? Hefur stefnan áhrif á atvinnulíf og atvinnutækifæri?	Stefna í aðalskipulagi. - Mikilvægt að við skipulag svæða og hönnun bygginga verði þess gætt að starfsemi geti þróast og breyst svo að hús og svæði nýtist til annarra nota en upphaflega var áætlað. - Unnið verði að uppbyggingu ferðaþjónustu í samvinnu við ferðaþjónustuaðila, landeigendur og íbúa í sveitarfélaginu, til að nýta til fullnustu þá möguleika sem þéttbýlisstaðirnir hafa sem útivistar- og ferðamannastaðir. Landsskipulagsstefna 2024-2038. - Skipulag stuðli að uppbyggingu atvinnulífs til framtíðar með áherslu á eftirsóknarvert umhverfi og sjálfbæra nýtingu lands. - Við skipulagsgerð í þéttbýli verði leitast við að greina sérstöðu, styrkleika og staðaranda svæða með tilliti til tækifæra í ferðaþjónustu. Lög um náttúruvernd nr. 60/2013. 26. gr. Ef mannvirki hindrar för um bakka skal sem kostur er séð fyrir göngustíg kringum mannvirkið og að bakkanum aftur....
Vernd <i>Svæði á náttúruminjaskrá.</i> <i>Fornminjar.</i>	Hefur stefnan áhrif á verndarsvæði eða minjar?	Stefna í aðalskipulagi. Stuðlað verði að varðveislu sögu-, náttúru- og menningarminja og annarra umhverfislegra gæða. Lög um menningarminjar nr. 80/2012.
Loft	Hefur stefnan áhrif á losun gróðurhúsalofttegunda og bindingu kolefnis?	Landsskipulagsstefna 2024-2038. Skipulag feli í sér stefnu um loftslagsmál með kolefnishlutleysi og orkuskipti að leiðarljósi. Stefnit verði að því að draga eins og kostur er úr losun gróðurhúsalofttegunda og jarðefnaeldsneyti fasað út í lofti, á láði og legi.
Gróður og dýralíf <i>Gróður og vistkerfi</i> <i>Fuglar og búsvæði.</i>	Hefur stefnan áhrif á vistgerðir, friðlýstar tegundir eða búsvæði sem njóta verndar eða eru mikilvæg?	Lög um náttúruvernd nr. 60/2013. 62. gr. Við vatnsnýtingu og framkvæmdir í eða við vötn skal leitast við að viðhalda náttúrulegum bakkagróðri við ár og stöðuvötn og haga mannvirkjum og framkvæmdum þannig að sem minnst röskun verði á bökkum og næsta umhverfi vatnsins.
Vatn	Hefur stefnan áhrif á ástand vatns eða vistkerfi vatns? Hefur stefnan áhrif á lífríki Laugarvatns?	Vatnaáætlun Íslands 2022-2027. - Vernda vatn og vistkerfi þess, hindra frekari rýrnun vatnsgæða og bæta ástand vatnavistkerfa þar sem þess er þörf til að vatn njóti heildstæðrar verndar. - Stuðla að sjálfbærri nýtingu vatns og langtímavernd vatnsauðlindarinnar. Landsskipulagsstefna 2024-2038. - Skipulag stuðli að sjálfbærri nýtingu vatns og heilnæmi þess. Lög um lax og silungsveiði nr. 61/2006. 33. gr. Sérhver framkvæmd í eða við veiðivatn, allt að 100 metrum frá bakka, sem áhrif getur haft á fiskigengd þess, afkomu fiskstofna, aðstæður til veiði eða lífríki vatnsins að öðru leyti, er háð leyfi Fiskistofu.

UMHVERFISÞÁTTUR	MATSSPURNING	VIÐMIÐ
		Lög um náttúruvernd nr. 60/2013. • Skv. 62. gr. um vernd bakkagróðurs skal við vatnsnýtingu og framkvæmdir í eða við vötn skal leitast við að viðhalda náttúrulegum bakkagróðri við ár og stöðuvötn og haga mannvirkjum og framkvæmdum þannig að sem minnst röskun verði á bökkum og næsta umhverfi vatnsins

5 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Með kynningu skipulags- og matslýsingar er umsagnaraðilum, hagsmunaaðilum og almenningi gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við mótun breytingarinnar.

Skipulagslýsingin verður kynnt í skipulagsgátt Skipulagsstofnunar. Athugasemdir skulu vera skriflegar og berast í skipulagsgátt fyrir auglýstan tímafrest.

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Skipulagsstofnun
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Minjastofnun Íslands
- Umhverfis- og Orkustofnun
- Náttúruverndarstofnun
- Náttúrufræðistofnun Íslands
- Vegagerðin

Líklegt er að skipulagslýsing verði auglýst um áramót, aðalskipulagsbreyting kynnt í byrjun árs og skipulagstillögur auglýstar á vormánuðum. Aðalskipulags- og deiliskipulagsbreyting taki gildi næsta sumar.