



LAUGARÁS Í BLÁSKÓGABYGGÐ

Breyting deiliskipulags – Vesturbyggð og Teigur

24.10.2024



Deiliskipulagsbreyting þessi, sem kynnt hefur verið samkvæmt 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Bláskógabyggðar þann 16.10.24

f.h. Bláskógabyggðar



Deiliskipulagsbreytingin var grenndarkynnt frá 24.10.24 með athugasemdafresti til 24.11.24

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsbreytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 13.11.25

UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

110525-GRG-001-V03

HÖFUNDUR

IS

RÝNT

SOS

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 uppdraetti | 5 |
| 3.2 | Breytingar á greinargerð | 5 |
| 3.2.1 | Breytingar á kafla 4.4.1 Ákvæði fyrir íbúðarlóðir. | 6 |
| 3.2.2 | Breytingar á kafla 4.5 Landbúnaðarlóðir | 7 |
| 4 | UMHVERFISMATSSKÝRSLA | 7 |
| 4.1 | Umhverfisáhrif | 7 |
| 4.1.1 | Niðurstaða | 7 |

1 INNGANGUR

Bláskógabyggð vinnur að breytingu á deiliskipulagi fyrir þéttbýlið í Laugarási. Lóðinni Vesturbyggð 10 er breytt úr einbýlishúsalóð í parhúsalóð og hún stækkuð lítillega, númerum lóða við Vesturbyggð er breytt til samræmis við það sem er í reynd og var í eldra deiliskipulagi. Austan við lóðina Teig er bætt við landbúnaðarlóð sem ætluð er til ræktunar og gróðursetningar á trjám.

Skipulagssvæði er í tvennu lagi og er um 2,1 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. Breytt skipulag er í samræmi við aðalskipulag.

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 Vesturbyggð eru allar byggðar íbúðarhúsum, nema lóð nr. 10 sem er óbyggð. Nú er áhugi á að byggja parhús í stað einbýlishúss á lóðinni. Við gerð deiliskipulags fyrir Laugarás var númerum lóða við Vesturbyggð breytt til samræmis við reglugerð um staðföng. Íbúar eru óánægðir með þessa breytingu og hefur hún valdið ýmis konar ruglingi. Þess vegna vill sveitarfélagið breyta númerum til baka eins og þau voru fyrir gildistöku deiliskipulagsins.

Austan við lóðina Teig eru hugmyndir um ýmis konar ræktun og skógrækt en ekki verður heimilt að byggja á lóðinni. Svæðið er landbúnaðarland en lítið eða ekkert nýtt.

2.1 Minjar

Í gildandi skipulagi er gerð grein fyrir minjum. Engar þekktar minjar eru innan þess svæðis sem breytingin nær yfir.

2.2 Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027

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

| NR | HEITI | LÝSING |
|------|-------------|---|
| ÍB12 | Laugarásinn | Svæðið er deiliskipulagt. Ein lóð er óbyggð. Stærð svæðis er um 1,4 ha. |

Ný landbúnaðarlóð austan við Teig er á landbúnaðarsvæði. Um það gilda eftirfarandi skilmálar: *Landbúnaðarsvæði í Laugarási eru fyrst og fremst nýtt til ylræktar en einnig er heimilt að vera þar með aðra minniháttar atvinnustarfsemi. Heimilt er að vera með íbúðarhús og starfsmannahús á*

landbúnaðarsvæðum í þéttbýli, ásamt minniháttar atvinnustarfsemi. Á hluta lóða er heimilt að vera með gistingu fyrir allt að 10 gesti. Stefna fyrir landbúnaðarsvæði skal nánar útfærð í deiliskipulagi.

Stefna í breyttu deiliskipulagi er í samræmi við skilmála aðalskipulags.

3 DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR

Gerð er breyting á deiliskipulagsupprætti og greinargerð.

3.1 Breytingar á upprætti

Lóðinni Vesturbyggð 10 er breytt úr einbýlishúsalóð E í parhúsalóð P2 og hún stækkuð lítillega til norðurs. Lóðin fær númerið 7 og 7a. Gönguleið sem var norðan við lóðina er færð suður fyrir hana.

Númerum lóða við Vesturbyggð er breytt til samræmis við það sem er í raun og var fyrir gildistöku gildandi deiliskipulags. Númer breytast á eftirfarandi hátt:

- Vesturbyggð 1 verður Vesturbyggð 4
- Vesturbyggð 3 verður Vesturbyggð 6
- Vesturbyggð 4 verður Vesturbyggð 1
- Vesturbyggð 5 verður Vesturbyggð 8
- Vesturbyggð 6 verður Vesturbyggð 3
- Vesturbyggð 7 verður Vesturbyggð 8a
- Vesturbyggð 8 verður Vesturbyggð 5
- Vesturbyggð 9 verður Vesturbyggð 10
- Vesturbyggð 10 verður Vesturbyggð 7 og 7a
- Vesturbyggð 11 verður Vesturbyggð 10a

Austan við Teig er svæði sem er landbúnaðarsvæði/beitiland. Afmörkuð er landbúnaðarlóð L3 sem ætluð er til ræktunar. Lóðin fær staðfangið Skógargata 2a.

3.2 Breytingar á greinargerð

Lóðin Vesturbyggð 10 verður númer 7 og 7a og breytist úr einbýlishúsalóð E í parhúsalóð P2. Bætt er inn ákvæðum fyrir parhúsalóðir P2.

3.2.1 Breytingar á kafla 4.4.1 Ákvæði fyrir íbúðarlóðir.

Ákvæði fyrir íbúðarlóðir í gildandi skipulagi.

| HÚSAGERÐ | FJÖLDI HÆÐA | ÓBYGGÐAR LÓÐIR | FJÖLDI NÝRRÁ ÍBÚÐA | LÁGMARKS-STÆRÐ ÍBÚÐA M2 | NÝTINGAR-HLUTFALL |
|----------------|-------------------|----------------|--------------------|-------------------------|-------------------|
| E einbýlishús | 1 hæð og kjallari | 7 | 7 | 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 | | 43 | 84 | | |

Ákvæði fyrir íbúðarlóðir í breyttu skipulagi.

Einni lóð fyrir einbýlishús E er breytt í lóð fyrir parhús P2 þar sem verða 2 íbúðir.

| HÚSAGERÐ | FJÖLDI HÆÐA | ÓBYGGÐAR LÓÐIR | FJÖLDI NÝRRÁ 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 | | |

Bætt er við eftirfarandi texta:

Parhús á einni hæð með kjallara P2

Heimilt er að reisa parhús 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 70 m². Mænishæð verði að hámarki 5,5 m yfir gólfkóta aðalhæðar.

3.2.2 Breytingar á kafla 4.5 Landbúnaðarlóðir

Ákvæði í gildandi skipulagi.

Í gildandi skipulagi er fjallað um landbúnaðarlóðir L1 og L2 og skilmálar fyrir þær. Þau svæði sem ekki eru landbúnaðarlóðir eru landbúnaðarsvæði/beitiland.

Ákvæði í breyttu skipulagi.

Afmörkuð er ný lóð austan við lóð Teigs. Kvöð er á Teigi um aðkomu að lóðinni eins og hún er sýnd á uppdrætti, eða aðra sambærilega. Lóðin verður landbúnaðarlóð L3 með eftirfarandi skilmálum:

L3 – landbúnaður, ræktun og skógrækt

Lóðir eru ætlaðar til ýmis konar ræktunar s.s. skógræktar, ásamt því að vera beitiland. Ekki er heimilt að byggja mannvirki á lóðunum eða nýta þær til geymslu á tækjum, tólum eða öðrum búnaði. Ef um skógrækt er að ræða skal hafa í huga að skógur byrgi ekki útsýni frá íbúðum á næstu lóðum, s.s. til fjalla. Heimilt er að vera með einfalda stíga til útivistar.

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 sjálfar svo sem á vistkerfi, auðlindir, landslag, áskýnd, útsýni, hljóðvist, loftgæði o.fl. umhverfisþætti eftir því sem efni skipulagsins gefur tilefni til.

4.1 Umhverfisáhrif

Breytt deiliskipulag er í samræmi við stefnu í aðalskipulagi.

Áhrif á samfélag eru óveruleg. Þó lóð við Vesturbyggð sé breytt úr einbýlishúsalóð í parhúsalóð þá er áfram gert ráð fyrir íbúð og því hefur breytingin óveruleg áhrif á íbúa í götunni.

Áhrif á land og landslag eru óveruleg. Mikill trjágróður er innan um og saman við núverandi byggð í Laugarási. Þó afmörkuð sé ein lóð undir ræktun þá eru áhrif á land og landslag metin óveruleg. Settir eru skilmálar um að við skógrækt skuli hafa í huga að skógur byrgi ekki útsýni frá íbúðum á næstu lóðum.

Áhrif á loft eru jákvæð. Með ræktun á svæðinu verður meiri binding á gróðurhúsalofttegundum.

4.1.1 Niðurstaða

Sveitarfélagið er hlynnt uppbyggingu og fjölgun íbúa í Laugarási og er það í samræmi við stefnu í deiliskipulagi og aðalskipulagi. Sveitarfélagið metur áhrif breytingarinnar vera óveruleg eða jákvæð á umhverfisþætti.