



Skipulagsstofnun

Mótt.: - 3 sep. 2025

Málnr.



LAUGARVATN DEILISKIPULAGSBREYTING

Greinargerð – breyting á Herutúni, Traustatúni, Fáfnistúni og Guststúni



10.02.2025



Deiliskipulagsbreyting þessi, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 1, mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Bláskógabyggðar þann 05.03.2025

f.h. Bláskógabyggðar

Umhverfis- og tæknisvið
Uppsveita
Magnús Þor Fróbjörnsson
Skipulagsfulltrúi

Deiliskipulagsbreytingin var auglýst frá 13.03.2025 með athugasemdafresti til 25.04.2025

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsbreytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 24.06.2025

UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

111687-DSKBR-001-V01

HÖFUNDUR

IS

RÝNT

SOS

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagsgögn	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
3	TENGL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	4
3.1	Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027	4
3.2	Landsskipulagsstefna 2024-2038	5
3.3	Vatnshlot	5
4	DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR	6
4.1	Breytingar á skipulagsupprætti	6
4.2	Götur, stígar og opin svæði, kafli 3.2	6
4.3	Reitur 2 – Íbúðarbyggð við Menntaskólatún, kafli 4.2	6
5	ALMENNIR SKILMÁLAR	7
6	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	7
6.1	Matsspurningar og viðmið	7
6.2	Valkostir og umhverfisáhrif	8
7	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	8

1 INNGANGUR

Bláskógabyggð vinnur að breytingu á deiliskipulagi fyrir hluta þéttbýlisins á Laugarvatni, nánar tiltekið á lóðum við Traustatún, Herutún, Fáfnistún og Guststún. Komið hefur í ljós að vegna jarðvegsaðstæðna á hluta svæðisins þá eru lóðir ekki byggingarhæfar. Lóðir við Guststún og Fáfnistún eru því felldar út og gerð breyting á nokkrum lóðum við Traustatún og Herutún til að nýta landið undir byggingar, eftir því sem hægt er. Lóð við Garðstún 2 er stækkuð lítillega. Stærð skipulagssvæðis er 3,1 ha.

Deiliskipulag fyrir Laugarvatn var staðfest í B-deild Stjórnartíðinda í júní 2021. Að öðru leyti en því sem greint er frá í þessari breytingu þá gilda skilmálar eldra skipulags, með síðari breytingum.

1.1 Skipulagsgögn

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

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Sveitarfélagið vill nýta vel byggingarhæft land og þá innviði sem eru til staðar á Laugarvatni. Á fyrirhug- uðum lóðum við Guststún og Fáfnistún háttar þannig til að land er blautt og djúpt er niður á fast og því ekki raunhæft að nýta landið fyrir íbúðarbyggð. Hinsvegar er mögulegt að vera með lóðir meðfram Traustatúni og er það gert.

Jafnframt hefur komið í ljós að í einhverjum tilfellum liggja lagnir þvert yfir lóðir og í öðrum tilfellum eru mjóar landræmur milli gatna og lóða eða milli lóða. Þessar landræmur eru líklegar til að fara í órækt og vill sveitarfélagið fremur aðlaga lóðir til að bæta úr þessu og hnika þeim til þannig að auðvelt sé að byggja án þess að færa þurfi lagnir. Þá er nokkrum lóðum breytt í parhúsa-, raðhúsa- eða fjölbýlishúsa- lóðir til að framboð lóða og íbúðagerðir séu fjölbreyttari.

3 TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

Breytt deiliskipulag er í samræmi við stefnu í aðalskipulagi og landsskipulagsstefnu.

3.1 Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027

Í aðalskipulagi er svæðið íbúðarbyggð ÍB18. Fyrir íbúðarbyggð gilda eftirfarandi skilmálar:

- Stuðlað verði að stækkun núverandi íbúðarbyggðar með góðum tengslum við miðlæga þjónustu, skóla, íþrótt- og útivistarsvæði og í samfellu við núverandi byggð.
- Komið verði til móts við mismunandi þarfir íbúa hvað varðar íbúða- og húsagerðir.
- Íbúðahverfi séu í göngufæri við skólasvæðið.
- Löð er áhersla á uppbyggingu á svæðum tengdum núverandi íbúðarbyggð og á auðum lóðum.

TAFLA 1. Skilmálar fyrir íbúðarbyggðina ÍB18 í aðalskipulagi.

NR.	HEITI	LÝSING
ÍB18	Menntaskólatún og Skólatún	Menntaskólatún er deiliskipulagt fyrir 78 íbúðarlóðir, einbýlishús og raðhús á einni hæð. Tvær lóðir eru byggðar. Nánar er fjallað um skilmála í deiliskipulagi svæðisins. Á Skólatúni er deiliskipulag fyrir 10 lóðir, einbýlishús á einni til tveimur hæðum. Fimm lóðir eru óbyggðar. Stærð svæðis er um 12 ha.

3.2 Landsskipulagsstefna 2024-2038

Við breytingu deiliskipulags er einkum horft til eftirfarandi markmiða í landsskipulagsstefnu:

Skipulag byggðar taki mið af þeim gæðum sem felast í landslagi. Við hönnun byggðar og bæjarrýma verði stefnt að því að efla þau gæði sem felast í landslagi, náttúrulegu og manngerðu. Leitast verði við að haga skipulagi og hönnun byggðar og mannvirkja þannig að fjölbreytt og verðmætt landslag sé varðveitt, svo sem sérstakar landslagsheildir og bæjar- eða borgarlandslag sem hefur menningarlegt gildi.

Við skipulagsgerð verði vandað til staðarvals og hönnunar mannvirkja í þéttbýli með tilliti til staðbundinna gæða sem felast í landslagi. Hönnun byggðar og mannvirkja taki mið af landslagi, kennileitum, sjónlínunum, útsýni og þeirri byggð sem fyrir er.

Skipulag byggðar stuðli að sjálfbærri þróun þéttbýlisstaða með þétttri, samfelldri byggð, endurskipulagningu vannýttra svæða og eflingu nærsamfélags.

3.3 Vatnshlot

Markmið laga um stjórn vatnamála, nr. 36/2011, er að vernda allt vatn og vistkerfi þess og stuðla að sjálfbærri nýtingu vatns og langtímavernd vatnsauðlindarinnar. Ef líkur eru á að framkvæmd hafi áhrif á vatn eða vatnshlot skal í tengslum við hönnun/útfærslu framkvæmdarinnar vinna áhrifamat í samræmi við lögin.

Innan og í nágrenni við skipulagssvæðið eru eftirtalin vatnshlot:

- Laugardalur 103-254-G. Magnstaða og efnafræðilegt ástand er óþekkt. Umhverfismarkmið er að magnstaða og efnafræðilegt ástand sé gott.
- Laugarvatn 103-2252-L. Vistfræðilegt ástand er mjög gott. Efnafræðilegt ástand er óþekkt. Umhverfismarkmið er að vistfræðilegt ástand sé mjög gott, efnafræðilegt ástand sé gott og að vatnshlotið sé ekki í hættu.

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.

4 DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR

Gerð er breyting á texta í greinargerð og á afmörkun lóða, byggingareita, stíga og leiksvæða á skipulagsuppdraetti.

4.1 Breytingar á skipulagsuppdraetti

Eftirfarandi breytingar eru gerðar á skipulagsuppdraetti:

- Felldar eru út tvær lóðir sem stóðu við Fáfnistún.
- Gatan Guststún og allar lóðir við hana eru felldar út.
- Afmarkaðar eru nýjar lóðir við Traustatún, milli Traustatúns 16 og Herutúns 2.
- Lóðin Traustatún 13 er stækkuð.
- Lóðin Traustatún 16 er stækkuð.
- Traustatúni 12, 14 og 16 er breytt úr einbýlishúsalóðum í lóðir fyrir fjölbýlishús.
- Leiksvæði norðan við Guststún er stækkað.
- Herutún 6 er stækkuð lítillega til norðurs og henni ásamt Herutúni 2 er breytt úr einbýlishúsalóð í parhúsalóð.
- Lóðum við Herutún nr. 3, 5, 7, 9, 15 og 17 er breytt úr parhúsalóðum í raðhúsalóðir og númerum breytt.
- Garðstígur 2 er stækkuð.

4.2 Götur, stígar og opin svæði, kafli 3.2

Texti í gildandi skipulagi

..... Herutún og Guststún eru þvergötur sem tengjast Traustatúni.

Texti í breyttu skipulagi

.... Herutún er þvergata sem tengist Traustatúni.

4.3 Reitur 2 – Íbúðarbyggð við Menntaskólatún, kafli 4.2

Texti í gildandi skipulagi

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

Lóðir eru ýmist fyrir einbýli eða parhús á einni hæð. Stærð lóða, nýtingarhlutfall og hæðir húsa koma fram á uppdraetti. Hámarkshæð að mæni mælt frá gólfplötu skal vera 5,9 m. Þakform er frjálst.

Texti í breyttu skipulagi

Hús við Herutún og Traustatún 1-13 (oddatölur) og 12-24 (sléttar tölur).

Lóðir við Traustatún eru ýmist fyrir einbýli eða parhús á einni hæð, eða 4-5 íbúða fjölbýli á einni hæð með kjallara. Lóðir við Herutún eru einbýli eða parhús á einni hæð og 3-5 íbúða raðhús á einni hæð.

Stærð lóða, nýtingarhlutfall og hæðir húsa koma fram á uppdrætti. Hámarkshæð að mæni á húsum á einni hæð, mælt frá gólfplötu skal vera 5,9 m. Mænishæð á húsum sem eru ein hæð og kjallari getur verið allt að 7,5 m. Þakform er frjálst.

5 ALMENNIR SKILMÁLAR

Sjá texta í greinargerð gildandi skipulags.

6 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Meta skal líkleg umhverfisáhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einstaka þætti áætlunarinnar sjálfrar svo sem á vistkerfi, auðlindir, landslag, ásynd, útsýni, varðveislu-gildi og svipmót byggðar og einstakra bygginga o.fl. umhverfisþætti eftir því sem efni skipulagsins gefur tilefni til.

6.1 Matsspurningar og viðmið

Stefna deiliskipulagsbreytingar og líkleg áhrif hennar eru metin út frá eftirfarandi umhverfisviðmiðum:

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
Land <i>Ásynd og sjónræn áhrif.</i>	Aðalskipulag - Yfirbragð byggðar á hverjum stað taki mið af umhverfi sínu, ásynd byggðar sé aðlaðandi og vandað til frágangs lóða. Lögð er áhersla á snyrtilega umgengni. Landsskipulagsstefna - Við skipulagsgerð verði vandað til staðarvals og hönnunar mannvirkja í þéttbýli með tilliti til staðbundinna gæða sem felast í landslagi. Hönnun byggðar og mannvirkja taki mið af landslagi, kennileitum, sjónlínunum, útsýni og þeirri byggð sem fyrir er.	Hefur stefnan áhrif á ásynd og yfirbragð svæðis?
Vatn	Vatnaáætlun 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.	Hefur stefnan áhrif á vatnsgæði og áhrif vatnavistkerfa?
Samfélag <i>Íbúar.</i>	Aðalskipulag - Komið verði til móts við mismunandi þarfir íbúa hvað varðar íbúða- og húsagerðir. - Lögð er áhersla á uppbyggingu á svæðum tengdum núverandi íbúðarbyggð og á auðum lóðum. Landsskipulagsstefna - Skipulag byggðar stuðli að sjálfbærri þróun þéttbýlisstaða með þétttri, samfelldri byggð, endurskipulagningu vannýtttra svæða og eflingu nærsamfélags.	Hefur stefnan áhrif á íbúa?

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
Náttúru- og menningarminjar <i>Svæði á náttúruminja-skrá.</i> <i>Fornminjar.</i>	Aðalskipulag - Leitast verði við að varðveita sögu-, náttúru- og menningarminjar. Landsskipulagsstefna - Við skipulagsgerð í þéttbýli verði lögð áhersla á að varðveita náttúru og menningarminjar sem hafa staðbundið og víðtækara gildi út frá sögu, náttúrufari eða menningu og að viðhalda líffræðilegri fjölbreytni.	Hefur stefnan áhrif á verndar-svæði? Hefur stefnan áhrif á forn-minjar?

6.2 Valkostir og umhverfisáhrif

Í umhverfismati ber að fjalla um þá valkosti sem til greina koma og meta líkleg umhverfisáhrif þeirra. Gerð er breyting á deiliskipulagi því hluti svæðis er ekki byggingarhæfur. Því er aðeins gerð grein fyrir áhrifum af breyttu skipulagi en ekki bornir saman valkostir. Breytt deiliskipulag er í samræmi við stefnu í aðalskipulagi.

Áhrif á land eru óveruleg. Mannvirki eru alltaf sýnileg en þar sem svæðið er í íbúðarbyggð innan þéttbýlis og er þegar deiliskipulagt þá eru áhrifin óveruleg. Lóðum er fækkað vegna jarðvegsaðstæðna.

Áhrif á vatn eru óveruleg. Reiknað er með að byggðin tengist fráveitukerfi á Laugarvatni og að fráveita sé í samræmi við lög og reglugerðir og kröfur heilbrigðiseftirlits.

Áhrif á samfélag eru jákvæð. Lóðir eru í framhaldi af núverandi íbúðarbyggð og verið er að nýta landið eins vel og aðstæður leyfa. Á svæðinu eru heimilaðar fjölbreyttar stærðir og gerðir íbúða.

Áhrif á náttúru- og menningarminjar eru óveruleg. Tekið er tillit til þekktra minja og svæðið nýtur ekki verndar.

Niðurstaða

Sveitarfélagið er hlynnt breytingunni því vegna jarðvegsaðstæðna er ekki hægt að byggja á öllum lóðum sem afmarkaðar voru í gildandi deiliskipulagi. Með þessari breytingu á deiliskipulagi er verið að nýta landið eins vel og aðstæður leyfa og með því að vera með lóðir fyrir raðhús og fjölbýlishús verður möguleiki á fjölbreyttari íbúðum.

7 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Deiliskipulagsbreytingin er unnin og kynnt skv. 1. mrg. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Óskað verður eftir umsögnum um deiliskipulagstillöguna frá eftirtöldum aðilum.

- Náttúruverndarstofnun
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Minjastofnun Íslands

Fyrirhugað er að breytt deiliskipulag verði auglýst á vormánuðum og taki gildi í sumar.