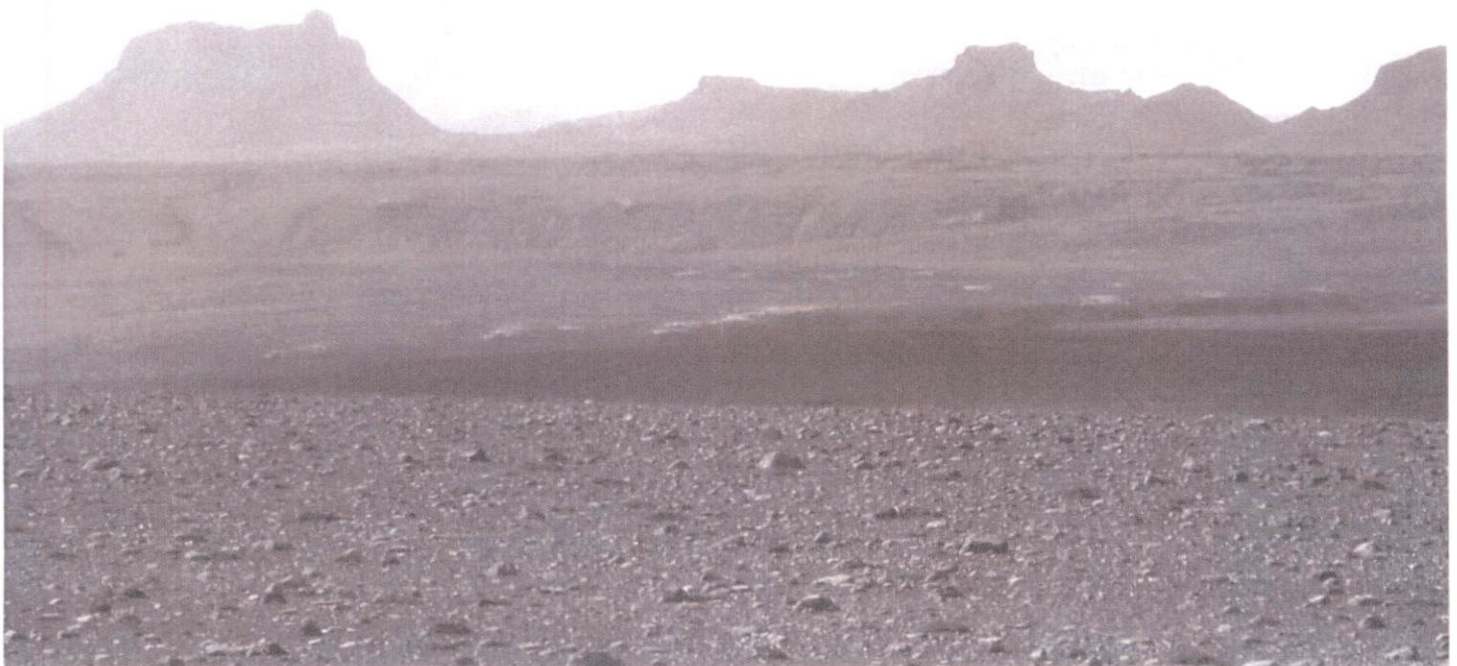


 Skipulagsstofnun
Mótt.: 14 júlí 2025
Málnr. _____



LAUGARÁS

Breyting deiliskipulags - Vesturbyggð og Launrétt

Greinargerð

03.03.2025



Deiliskipulagsbreyting þessi, sem kynnt hefur verið samkvæmt 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Bláskógabyggðar þann 07.05.25

f.h. Bláskógabyggðar

Umhverfis- og tæknisvið
Uppsveita
Níkiel Þór Tróbjörnsson
Skipulagsfulltrúi

Deiliskipulagsbreytingin var grenndarkynnt frá 13.05.2025 til 13.06.2025.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsbreytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 04.07.25

UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

111688-DSKBR-001-V02

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
4.1	Umhverfisáhrif	6
5	SKIPULAGSFERLI	6

1 INNGANGUR

Bláskógabyggð vinnur að breytingu á deiliskipulagi fyrir þéttbýlið í Laugarási. Lóðamörkum lóða nr. 1, 3 og 5 við Vesturbyggð er breytt og þær stækkaðar til samræmis við stærð þeirra í lóðaleigusamningum. Mörk milli lóða voru innmæld í samráði við lóðarhafa og er sú afmörkun sýnd á skipulagsupprætti. Lóðinni Launrétt 3 er skipt í tvær lóðir, nr. 3 og 5 og gerð ný aðkoma að Launrétt 5.

Skipulagssvæðið er í tvennu lagi og er tæpur hektari að stærð.

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 aðal-skipulag.

1.1 Skipulagsgögn

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

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Lóðirnar við Vesturbyggð eru allar byggðar en stærð þeirra er ekki í samræmi við það sem kemur fram á lóðaleigusamningum frá árunum 1976 og 1977. Mörk milli lóðanna voru innmæld í samráði við lóðarhafa og eru þau mörk sýnd á deiliskipulagsupprætti. Lóðamörkum milli lóðanna er breytt til samræmis við innmælingu þeirra og til að ná sömu stærð og er á lóðaleigusamningum. Lóð nr. 1 minnkar en aðrar lóðir stækka.

Á lóðinni Launrétt 3 hefur verið rekin heilsugæsla um árabíl og er heimiluð stækkun hennar í gildandi skipulagi. Nú lítur út fyrir að ekki verði af þeirri stækkun og vill sveitarfélagið skipta lóðinni í tvennt og nýta landið betur til uppbyggingar.

2.1 Minjar

Í gildandi skipulagi er gerð grein fyrir minjum. Breytt skipulag hefur ekki áhrif á þekktar minjar.

2.2 Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027

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

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

Lóðin Launrétt 3 er samfélagsþjónusta í gildandi aðalskipulagi. Um svæðið gildir eftirfarandi:

NR	HEITI	LÝSING
S9	Heilsugæsla	Lóð undir heilsugæslu, félagsþjónustu og tengda starfsemi. Heimilt er að stækka heilsugæsluna og efla starfsemina. Heimilt er að byggja allt að 2000 m ² hús fyrir dvalar- og hjúkrunarheimili ásamt ýmis konar starfsemi sem þjónustar íbúa hússins og eftir atvikum eldri borgara í Uppsveitum Árnessýslu. Stærð 2,4 ha.

Stefna í breyttu deiliskipulagi er í samræmi við skilmála aðalskipulags.

3 DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR

Gerð er breyting á deiliskipulagsuppdraetti og greinargerð.

3.1 Breytingar á uppdraetti

Lóðamörkum lóða við Vesturbyggð 1, 3 og 5 er breytt og byggingareitir aðlagðir að breyttum lóðamörkum.

Lóðinni Launrétt 3 er skipt í tvennt, Launrétt 3 og Launrétt 5. Gerð er ný aðkoma að Launrétt 5.

3.2 Breytingar á greinargerð

Á lóðum við Vesturbyggð 1, 3 og 5 eru skilmálar áfram þeir sömu, þ.e:

Einbýlishús á 1 hæð – E3, texti í gildandi skipulagi

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. Nýtingarhlutfall er allt að 0,4.

Gildandi texti fyrir samfélagsþjónustu

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

Breyttur texti fyrir samfélagsþjónustu

Launrétt 3 og 5. Á lóðunum er heimilt að vera með ýmiskonar starfsemi sem fellur undir samfélagsþjónustu. Byggingareitur er sameiginlegur fyrir báðar lóðir. Heimilt er að vera með byggingar á sitt hvorri lóð eða eina stærri byggingu sem nær yfir lóðamörk. Séu lóðirnar byggðar í sitt hvoru lagi skal fjarlægð milli mannvirkja vera í samræmi við byggingareglugerð. Verði byggt við núverandi hús á Launrétt 3 skal samræma útlit og yfirbragð nýs húss og núverandi húss. Nýtingarhlutfall er allt að 0,4.

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

4.1 Umhverfisáhrif

Við Vesturbyggð er verið að leiðrétta lóðamörk til samræmis við lóðaleigusamninga og eru engin umhverfisáhrif af þeirri breytingu.

Með því að skipta lóðinni Launrétt 3 í tvær lóðir má búast við meiri starfsemi og umferð henni tengdri. Sunnan götunnar eru þrjár lóðir fyrir verslun- og þjónustu og ein íbúðarlóð. Það má því búast við talsverðri umferð m.v. heimildir í gildandi skipulagi. Þó bætt sé við einni lóð þá eru áhrifin metin óveruleg.

5 SKIPULAGSFERLI

Deiliskipulagsbreytingin verður grenndarkynnt fyrir aðliggjandi lóðarhöfum. Reiknað er með að breytingin verði staðfest á vormánuðum.