

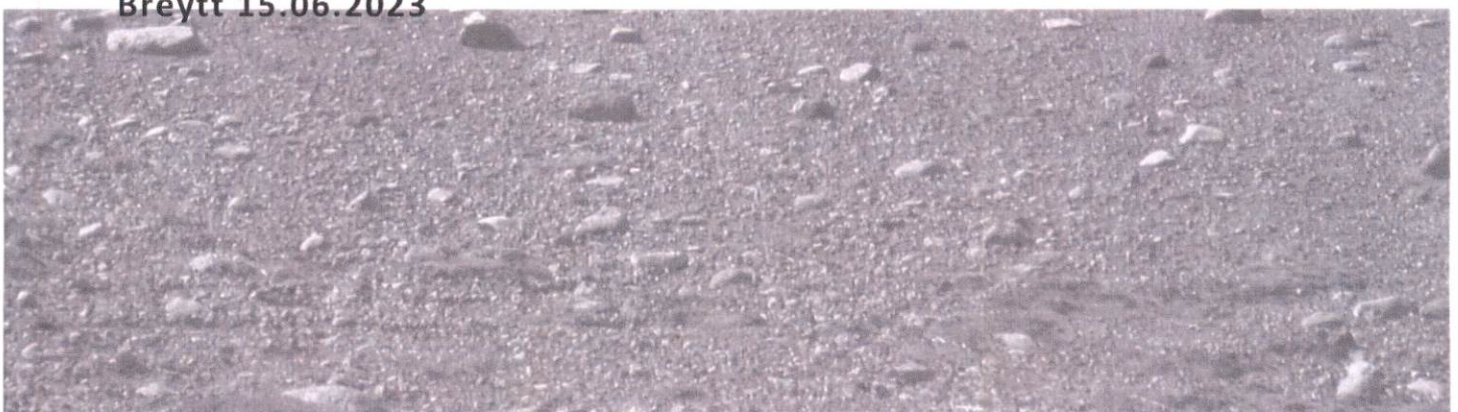


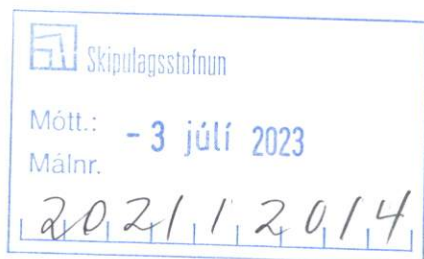
AÐALSKIPULAG BLÁSKÓGABYGGÐAR 2015-2027

Breyting á þéttbýlinu í Laugarási og frístundabyggð sem liggur að þéttbýlinu

29.08.2022

Breytt 15.06.2023





UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

3502-014-025-GRG-001-V03

HÖFUNDUR

Brynja Rán Egilsdóttir & Ingibjörg Sveinsdóttir

RÝNT

Sólveig Olga Sigurðardóttir, Ingibjörg Sveinsdóttir

Samþykktir

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Bláskógabyggðar þann 15.5.23




Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann 4.7.23




Skipulagsferli

Lýsing aðalskipulagsbreytingar var auglýst frá: 1.12.21 með athugasemdafresti til: 24.12.21

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá: 29.9.22 með athugasemdafresti til: 11.11.22

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda: _____

EFNISYFIRLIT

1 INNGANGUR	6
1.1 Helstu breytingar	6
1.2 Skipulagsgögn	7
2 FORSENDUR	7
2.1 Tengsl við aðrar áætlanir	8
2.1.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026	8
2.1.2 Deiliskipulag	9
2.2 Minjar og húsakönnun	9
2.3 Auglýsing um friðun æðplantna, mosa og fléttna	9
3 BREYTING Á AÐALSKIPULAGI	10
3.1 Þéttbýlismörk	10
3.2 Samgöngur	10
3.3 Íbúðarbyggð	10
3.4 Landbúnaðarsvæði	11
3.5 Verslunar- og þjónustusvæði	12
3.6 Samfélagsþjónusta	13
3.7 Athafnasvæði	13
3.8 Iðnaðarsvæði	14
3.9 Afþreyingar- og ferðamannasvæði	15
3.10 Opin svæði	15
3.11 Íþróttasvæði	15
3.12 Óbyggð svæði	16
3.13 Frístundabyggð	16
3.14 Varúðarsvæði	16
4 UMhverfismatsskýrsla	17
4.1 Vægi umhverfisáhrifa	17
4.2 Umhverfisþættir, matsspurningar og viðmið	17
4.3 Valkostir og samanburður	18
4.3.1 Samgöngur	18
4.3.2 Íbúðarbyggð	19
4.3.3 Landbúnaðarsvæði	21
4.3.4 Verslunar- og þjónustusvæði	22
4.3.5 Samfélagsþjónusta	24
4.3.6 Athafnasvæði	26
4.3.7 Iðnaðarsvæði	27
4.3.8 Afþreyingar- og ferðamannasvæði	29
4.3.9 Íþróttasvæði	29
4.3.10 Varúðarsvæði	30
4.4 Niðurstaða umhverfismats	30
5 MÁLSMEÐFERÐ OG UMSAGNARADILAR	31
5.1 Skipulags og matslýsing	31
5.2 Kynning skipulagstillögu	31

5.3	Auglýsing og staðfesting skipulags _____	32
5.4	Breytingar eftir auglýsingu _____	32

1 INNGANGUR

Bláskógabyggð vinnur að breytingu á Aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027 skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Breytingin tekur til þéttbýlisins í Laugarási þar sem fyrirkomulag á nýrri íbúðarbyggð er uppfært, landnotkunarflokkar og stærð þeirra endurskoðaðir og markvisst stefnt að því að bæta samgöngur í þéttbýlinu og þetta byggðina. Mörkum þéttbýlis er breytt lítillega og einnig mörkum frístundasvæðis sem er vestan við Laugarás.

Laugarás er einn af þremur þéttbýliskjörnum í Bláskógabyggð og þar hefur heilsugæsla fyrir Uppsveitir Árnassýslu verið starfrækt í um 90 ár. Þéttbýlismyndun í Laugarási hófst þegar brú yfir Hvítá við lðu var reist árið 1958. Í kjölfarið hófst þar ylrækt og var Laugarás lengi vel eitt stærsta gróðurhúsasvæði landsins, enda eru þar ákjósanleg skilyrði fyrir slíkri starfsemi þar sem nóg er af jarðhita og landrými á svæðinu.

Á undanförunum árum hefur garðyrkjustöðvum fækkað og íbúðapróun að mestu leyti haldist óbreytt frá aldamótum og því þörf á að endurskoða skipulag þéttbýlisins til að viðhalda þar fjölbreyttu mannlífi og góðum atvinnutækifærum.

Samhliða aðalskipulagsbreytingu er unnið að gerð nýs deiliskipulags fyrir svæðið, sem inniheldur ákveðna skilmála um uppbyggingu byggðar og skýr stefna sett fram sem styrkir vonandi atvinnulífið og stuðlar að nýjum atvinnutækifærum í byggðinni. Unnin er umhverfismatsskýrsla fyrir aðalskipulagsbreytinguna skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

1.1 Helstu breytingar

Helstu breytingar á gildandi aðalskipulagi eru eftirfarandi:

- Þéttbýlismörkum er breytt lítillega og stækkuð yfir varúðarsvæði sem er norðaustast, við Höfðaveg. Þéttbýlismörk eru einnig aðlöguð betur að lóðamörkum við frístundabyggðina F51 sem er vestan Laugaráss.
- Holtagata er færð til suðvesturs og tengist Skálholtsvegi á móts við Launrétt. Reiknað er með að á þessum gatnamótum geti verið hringtorg.
- Á gatnamótum Skálholtsvegjar, Ferjuvegjar og Kirkjuholtsvegjar er reiknað með að geti verið hringtorg.
- Norðan Bæjarholts er nýtt íbúðarsvæði, Efri-Hamar.
- Íbúðarsvæði verður í framhaldi af Bæjarholti til suðurs.
- Gert er ráð fyrir sameiginlegu fráveitukerfi og hreinsistöðvum fyrir byggðina og að ofanvatni verði miðlað í jarðveg í stað fráveitu.
- Gert er ráð fyrir byggingu dvalar- og hjúkrunarheimilis á tveimur lóðum.
- Íbúðarbyggð á Laugarásnum, ásamt gatnakerfi er endurskoðað.
- Verslunar- og þjónustusvæði við Holtagötu stækkar.
- Bætt er við iðnaðarsvæði fyrir núverandi vinnslu á jarðhita og heimiluð frekari nýting hans.
- Afþreyingar- og ferðamannasvæði er fellt út.
- Sett inn opin svæði þar sem annars vegar er leikvöllur og hins vegar útivistarsvæði.

- Sett inn svæði fyrir hesthús nyrst í byggðinni, vestan Skálholtsvegur.

1.2 Skipulagsgögn

- Greinargerð með forsendum og umhverfismatsskýrslu.
- Skipulagsuppdráttur sem sýnir breytt skipulag og gildandi skipulag fyrir þéttbýlið Laugarás.
- Skipulagsuppdráttur af dreifbýlinu sem sýnir breytt mörk þéttbýlisins í Laugarási.

2 FORSENDUR

Svæðið sem aðalskipulagsbreytingin nær til er um 169 ha að stærð og liggur að Hvítá að austan- og sunnanverðu. Þorpið er staðsett norðan við brúna yfir Hvítá við lðu og Skálholtsvegur (nr. 31) liggur í gegnum þéttbýlið og um hann er talsverð umferð, einkum á sumrin.

Laugarás er að hluta til í kvos í landinu og það ásamt hávöxnum trjám mynda gott skjól. Aðrir hlutar Laugaráss eru á ásum umhverfis þessa kvos og af þeim er afar víðsýnt en minna skjól. Nokkur jarðhiti er í Laugarási og er hann nýttur til kyndingar og ylræktunar en nokkrar garðyrkjustöðvar eru starfandi þar og setja svip sinn á byggðina. Þéttbýlið hefur að mestu leyti byggst upp á mýrlendi og hefur þar vaxið upp gróskumikill trjágróður sem einkennir Laugarás.

Vistgerðakort Náttúrufræðistofnunnar Íslands skilgreinir svæðið að mestu sem L14.1 *Þéttbýli og annað mangert land* og L14.2 *Tún og akurlendi*. Þar er þó einnig að finna L8.9 *Starungsmýravist*, L8.6 *Runnamýrarvist* og L9.6 *Língresis- og vingulsvist* sem eru með ýmist hátt og mjög hátt verndargildi og eru á lista Bernarsamningsins frá 2014 yfir vistgerðir sem þarfnast verndar. Allar hafa þær þó töluverða útbreiðslu á landsvísu. Hafa ber í huga nákvæmni vistgerðarkortlagningar við mat á vistgerðum svæðisins en kortlagning miðast við nákvæmni allt að 1:25 000.

Hverasvæðið sem er staðsett innan þéttbýlisins fellur að hluta til undir hverfisverndarsvæðið við Vaðla (HV13), sem fellur undir 61. gr. laga um náttúruvernd nr. 60/2013 um sérstaka vernd. Þar er fjölskrúðugt fuglalíf þar sem heitt afrennsli fellur í Hvítá og þar er einnig að finna vistgerðirnar mýrarhveravist og jarðhitalæki sem báðir eru sjaldgæfir og með hátt verndargildi. Þar verður lögð áhersla á að vernda votlendi, gróður og fuglalíf. Lágmarka skal áhrif mannvirkja og gera grein fyrir ákvæðum og skilmálum í deiliskipulagi þéttbýlisins.

Við gerð á skipulagslýsingu barst ábending frá Náttúrufræðistofnun að á svæðinu er að finna sjaldgæfar plöntur sem eru friðaðar samkvæmt auglýsingu nr. 1385/2021 og skv. 6. gr. auglýsingarinnar er bannað að eyðileggja eða skaða þessar plöntutegundir á vaxtarstöðum þeirra. Plönturnar sem um ræðir eru sérhæfðar jarðhitageundir, þar á meðal Vatnsögn (*Crassula aquatica*) og Naðurtunga (*Ophioglossum azoricum*). Tekið er tillit til þess við gerð breytinga á aðalskipulagi.

Laugarás er vel staðsett í um 40 km fjarlægð frá Selfossi og 12 km frá Reykholti, einnig er stutt á Flúðir og Laugarvatn. Töluvert er af vannýttum tækifærum á svæðinu m.a. með tilliti til nýtingar jarðhitans, kyrrláts umhverfis og nálægðar við helstu viðkomustaði ferðamanna í Uppsveitum Árnassýslu.

Þéttbýlið býður upp á mikla vaxtarmöguleika vegna nægilegs landrýmis fyrir íbúðarbyggð og ýmis verslunar-, þjónustu- og atvinnusvæði.

2.1 Tengsl við aðrar áætlanir

2.1.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Í kafla 3.2.1 um vöxt þéttbýlisstaða segir: „Sveitarfélög skilgreini í aðalskipulagi vaxtarmörk þéttbýlisstaða með það fyrir augum að efla viðkomandi þéttbýlisstað og standa vörð um verðmæt náttúrusvæði og landbúnaðarland. Skýr skil verði milli þéttbýlis og dreifbýlis. Almennt verði haft að leiðarljósi að þetta byggð og blanda atvinnustarfsemi, verslun og þjónustu, og tengja við íbúðarbyggð í þágu sjálfbærni daglegs lífs og aukinna lífsgæða.“

Í kafla 3.2.2 um hagkvæma uppbyggingu segir: „Í skipulagsáætlunum sveitarfélaga verði mörkuð stefna um uppbyggingu íbúðar- og atvinnuhúsnæðis sem taki mið af fyrirsjáanlegum þörfum samfélagsins og lýðræðislegum breytingum til framtíðar. Stuðlað verði að fjölbreyttum húsnæðiskostum, svo sem hvað varðar húsaerðir og stærðir. Tryggt verði fjölbreytt og sveigjanlegt húsnæði sem stuðli að félagslegri fjölbreytni og í því samhengi verði hugað sérstaklega að framboði á húsnæði fyrir alla tekjuhópa.“

Í kafla 3.5.2 um samgöngur í þéttbýli segir: „Sveitarfélög marki í skipulagi samþætta stefnu um byggð og samgöngur. Áhersla verði lögð á göngu- og hjólavænt umhverfi og að tvinna saman almennings-samgöngur og byggðaskipulag. Gatnaskipulag og gatnahönnun miði að því að skapa bæjarrými og umferðarrými fyrir akandi, hjólandi og gangandi vegfarendur“¹.

Í kafla 5.1 um loftslagsvænar samgöngur segir: „Skipulag byggðar og landnotkunar miði að því að draga úr loftslagsáhrifum samgangna með áherslu á virka ferðamáta og almennings-samgöngur“. Miðað er við að móta byggðarheildir með það að markmiði að draga úr vegalengdum og ferðaþörf og auka hlutdeild virkra ferðamáta og almennings-samgangna².

Kafla 5.2 Loftslagsvæn mannvirkjagerð. „Miðað að því að kolefnisspor byggðar sé eins lítið og kostur er. ...byggingar og almenningsrými séu sveigjanleg gagnvart breyttri nýtingu“³.

Kafla 6 Staðarmótun og landslagsvernd. „Skipulag byggðar og landnotkunar varðveiti og efla gæði sem felast í landslagi og sérkennum náttúru og byggðar á hverjum stað“⁴.

¹ (Skipulagsstofnun 2016).

² (Skipulagsstofnun 2021).

³ (Skipulagsstofnun 2021).

⁴ (Skipulagsstofnun 2021).

Kafli 7.0.1 Skipulag í þágu lýðheilsu. „...verði leitast við að skapa heilnæmt umhverfi sem hvetur til hollra lífshátta og veitir möguleika til hreyfingar, endurnæringar og samskipta. Við útfærslu byggðar og bæjarrýma verði gætt að jafnræði, öryggi og aðgengi ólíkra félags og getuhópa“⁵.

Samræmi aðalskipulagsbreytingar við landsskipulagsstefnu

Fyrirhuguð breyting á aðalskipulagi samræmist Landskipulagsstefnu að því leyti að hún tekur mið af hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur þar sem skipulagið byggir á þeim innviðum sem þegar eru til staðar.

Breytingin er ætluð til þess að þetta byggðina og stuðla að auknum atvinnutækifærum í þéttbýlinu þar sem litið er til framtíðar með sjálfbærni að leiðarljósi líkt og kveðið er á um í landsskipulagsstefnu.

Sérstök áhersla er lögð á að styrkja bæjarmyndina með því að taka mið af þeirri sérstöðu og einstökum staðaranda sem þéttbýlið í Laugarási býr yfir. Þar hefur sérstakt samspil íbúðarbyggðar, búskapar og ylræktar í vel grónu og kyrrlátu umhverfi skapað einstakt þéttbýli sem vert er að viðhalda.

2.1.2 Deiliskipulag

Unnið er að gerð nýs deiliskipulags fyrir Laugarás og frístundasvæðið F51. Stefna þeirra verður í samræmi við breytt aðalskipulag.

2.2 Minjar og húsakönnun

Aðalskráningu fornminja er lokið í þéttbýlunum þremur í Bláskógabyggð og verður gerð grein fyrir þekktum minjum í deiliskipulagi og settir skilmálar um verndun þeirra.

Ef fram koma áður óþekktar fornleifar á framkvæmdatíma, sbr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, verður þegar haft samband við Minjastofnun Íslands og framkvæmd stöðvuð uns fengin er ákvörðun Minjastofnunar um hvort halda megi áfram og með hvaða skilmálum.

Í tengslum við gerð deiliskipulags verður unnin húsakönnun fyrir Laugarás og frístundabyggðina og eftir atvikum settir skilmálar um einstök mannvirki.

2.3 Auglýsing um friðun æðplantna, mosa og fléttna

Á og við hverasvæðið í Laugarási er að finna plöntur sem eru friðaðar, skv. umsögn Náttúrufræðistofnunar Íslands við skipulagslýsingu,.

Nokkrar tegundir æðplantna, mosa og fléttna voru friðaðar með auglýsingu nr. 1385/2021. Markmið friðunar æðplantna, mosa og fléttna er að vernda og viðhalda fágætum æðplöntum, mosum og fléttum og náttúrulegu gróðurfari og varðveita líffræðilega fjölbreytni í náttúru landsins.

⁵ (Skipulagsstofnun 2021).

Jafnframt að tegundirnar geti þrífist og fjölgað sér náttúrulega án íhlutunar og í friði frá neikvæðum áhrifum mannsins. Friðunin er liður í að stuðla að stöðvun skerðingar líffræðilegrar fjölbreytni.

3 BREYTING Á AÐALSKIPULAGI

Gerð er breyting á greinargerð og uppdætti. Stefna í gildandi skipulagi gildir, fyrir utan ný eða breytt ákvæði sem sett eru fram hér aftar.

3.1 Þéttbýlismörk

Að norðaustan verðu er þéttbýlið stækkað um 3 ha til að ná yfir varúðarsvæði. Einnig er þéttbýlismörkum breytt lítillega að vestanverðu, til samræmis við nákvæmari afmörkun lóða í deiliskipulagi.

3.2 Samgöngur

Gert er ráð fyrir þeim möguleika að til framtíðar litið geti komið tvö hringtorg á Skálholtsveg, ef þurfa þykir. Annað er við gatnamót Skálholtsvegar, Launréttar og Holtagötu, hitt er við gatnamót Skálholtsvegar, Ferjuvegar og Kirkjuholtsvegar. Gert er ráð fyrir reiðleið/útvistarleið með Langholtsvegi milli Skálholtsvegar og Höfðavegar. Leiðin liggur um minjasvæði. Áður en til framkvæmda kemur skal útfæra leiðina í samráði við Minjastofnun.

- Tekið er frá svæði þar sem reiknað er með að gerð verði ný brú yfir Hvítá og vegur að henni.
- Holtagata er að hluta til færð til suðvesturs og tengist Skálholtsvegi við Launrétt.
- Vegtengingum við Skálholtsveg er fækkað og í einhverjum tilfellum eru þær sameinaðar.
- Bætt er inn reiðleið með Langholtsvegi milli Skálholtsvegar og Höfðavegar.
- Lega göngu- og reiðleiða er sýnd til viðmiðunar og verða þær nánar útfærðar í deiliskipulagi.

3.3 Íbúðarbyggð

Stefna í gildandi skipulagi.

Byggð er lágreist, á 1-2 hæðum og flest húsin einbýlishús. Nýtingarhlutfall á íbúðarlóðum er almennt 0,2-0,3 en allt að 0,6 þar sem byggðin er þéttust.

ÍBÚÐARSVÆÐI Í LAUGARÁSI		
Nr.	Heiti	Lýsing
ÍB9	Bæjarholt	Svæðið er deiliskipulagt og eru nokkrar lóðir byggðar. Stærð svæðis er um 3 ha.
ÍB10	Laugarásinn	Svæðið er deiliskipulagt og eru lóðir misstórar. Nokkrar lóðir eru byggðar. Stærð svæðis er um 18 ha.
ÍB11	Stöðulmúli	Svæðið er deiliskipulagt og eru lóðir frekar stórar. Byggt hefur verið á öllum lóðum. Stærð svæðis er tæpir 2 ha.
ÍB12	Vesturbyggð	Svæðið er deiliskipulagt. Ein lóð er óbyggð. Stærð svæðis er um 1,4 ha.
ÍB13	Langholt	Svæðið er deiliskipulagt og eru lóðir stórar. Stærð svæðis er um 2 ha.
ÍB14	Iðufell	Gert er ráð fyrir lágreistri íbúðarbyggð á 1-2 hæðum. Stærð svæðis er um 1 ha.

Stefna í breyttu skipulagi.

Byggð er lágrest, á 1-2 hæðum. Heimilt er að vera með einbýlis-, par- og raðhús. Nýtingarhlutfall er almennt 0,4 en getur verið hærra á minni lóðum. Nýtingarhlutfall skal ákveða nánar í deiliskipulagi.

Á hluta lóða er heimilt að vera með minniháttar atvinnustarfsemi. Starfsemi getur t.d. verið garðyrkja, hreinlegt verkstæði eða handverksstarfsemi ýmis konar. Skal það útfært nánar í deiliskipulagi og skilgreint um hvaða lóðir er að ræða.

ÍB14 fellur út, og önnur svæði stækka eða breytast. Fjórum nýjum svæðum er bætt við og afmörkun svæða er í einhverjum tilfellum breytt.

ÍBÚÐARSVÆÐI Í LAUGARÁSI		
Nr.	Heiti	Lýsing
ÍB9	Bæjarholt	Svæðið er deiliskipulagt fyrir 22 lóðir og eru 14 lóðir byggðar. Fjöldi íbúða getur verið á bilinu 25-30. Stærð svæðis er um 4,5 ha.
ÍB10	Austurbyggð	Svæðið er deiliskipulagt og eru lóðir misstórar. Nokkrar lóðir eru byggðar. Fjöldi íbúða getur verið á bilinu 45-65. Stærð svæðis er um 9,6 ha.
ÍB11	Stöðulmúli	Svæðið er deiliskipulagt og eru lóðir frekar stórar. Byggt hefur verið á öllum lóðum. Stærð svæðis er um 2,1 ha.
ÍB12	Vesturbyggð	Svæðið er deiliskipulagt. Ein lóð er óbyggð. Stærð svæðis er um 1,4 ha.
ÍB13	Langholt	Svæðið er deiliskipulagt fyrir tvær lóðir og eru báðar byggðar. Stærð svæðis er um 2,4 ha.
ÍB20	Lindartún	Að hluta til nýtt svæði vestast á Laugarásnum. Fjöldi íbúða getur verið á bilinu 15-20. Stærð er um 1,5 ha.
ÍB21	Laugarás	Svæði þar sem gert er ráð fyrir íbúðum fyrir 60 ára og eldri. Fjöldi íbúða getur verið á bilinu 15-18. Svæðið er óbyggt. Stærð svæðis er um 0,8 ha.
ÍB22	Launrétt	Svæði fyrir eina lóð. Hús geta verið á 1-2 hæðum. Stærð svæðis er um 0,3 ha.
ÍB23	Efri-Hamar	Gert er ráð fyrir lágrestri íbúðarbyggð á 1-2 hæðum. Svæðið er óbyggt. Fjöldi íbúða getur verið á bilinu 16-24. Stærð svæðis er um 1,2 ha.

3.4 Landbúnaðarsvæði

Landbúnaðarsvæði taka breytingum í takt við breytingar á annarri landnotkun.

Stefna í gildandi skipulagi.

Landbúnaðarsvæði í Laugarási eru fyrst og fremst nýtt til ylræktar. Stærð þeirra er um 85 ha. Heimilt er að vera með íbúðarhús og starfsmannahús á landbúnaðarsvæðum í þéttbýli, auk garðyrkju.

Stefna í breyttu skipulagi.

Landbúnaðarsvæði í Laugarási eru fyrst og fremst nýtt til ylræktar en einnig er heimilt að vera þar með aðra minniháttar atvinnustarfsemi sbr. stefnu um landbúnaðarsvæði í gildandi skipulagi. Heimilt er að vera með íbúðarhús og starfsmannahús á landbúnaðarsvæðum í þéttbýli, ásamt minniháttar atvinnustarfsemi. Starfsemi getur t.d. verið garðyrkja og starfsemi tengd henni, verkstæði, kaffihús eða handverksstarfsemi ýmis konar. Á hluta lóða er heimilt að vera með gistingu fyrir allt að 10 gesti og skal ákveða í deiliskipulagi fyrir hvaða lóðir sú heimild gildir. Stærð er 92 ha.

Stefna fyrir landbúnaðarsvæði skal nánar útfærð í deiliskipulagi og skilgreindar heimildir fyrir hverja lóð.

3.5 Verslunar- og þjónustusvæði

Verslunar og þjónustusvæði eru stækkuð og í einhverjum tilfellum eru þau sameinuð.

Stefna í gildandi skipulagi.

VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUSVÆÐI		
Nr.	Heiti	Lýsing
VP37	Langholt	Verslunar eða þjónustulóð. Stærð svæðis er um hektari.
VP38	Sólveigarstaðir	Svæðið er deiliskipulagt og er þegar byggt. Gert er ráð fyrir ýmis konar þjónustu. Stærð svæðis er um 8,8 ha.
VP39	Iðufell	Gert er ráð fyrir uppbyggingu í tengslum við ferðaþjónustu s.s hóteli með um 80 herbergjum og veitingasölu ásamt verslun og aðstöðu fyrir starfsmenn. Byggingar geta verið á 2-4 hæðum. Stærð svæðis er um 6 ha.
VP40	Slakki	Á svæðinu er húsdýragarður og ferðaþjónusta. Gert er ráð fyrir frekari uppbyggingu. Stærð svæðis er 1,4 ha.
VP45	Launrétt 1	Heimilt er að vera með gistingu í þremur herbergjum í flokki II og jafnframt að hafa fasta búsetu. Fjöldi gesta getur verið allt að 10. Gera skal ráð fyrir nægum bílastæðum innan lóðar. Stærð svæðis er um 0,5 ha.
VP46	Laugagerði	Á lóðinni er rekin garðyrkjustöð. Auk þess er heimilt að vera með veitingarekstur og veitingasölu. Mænishæð bygginga getur verið allt að 8,0 m. Gera skal ráð fyrir nægum bílastæðum innan lóðar. Stærð svæðis er um 0,6 ha.

Stefna í breyttu skipulagi.

Verslunar- og þjónustusvæði eru yfirfarin og í einhverjum tilfellum sameinuð. VP46 verður t.d. hluti af VP38.

Heimilt er að vera með ýmis konar verslun, veitingastarfsemi, gistingu, garðyrkju o.fl. eins og nánar verður ákveðið í deiliskipulagi.

VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUSVÆÐI		
Nr.	Heiti	Lýsing
VP37	Langholt	Verslunar eða þjónustulóð. Stærð svæðis er um 1,2 ha.
VP38	Laugagerði, Sólveigarstaðir, Varmagerði	Gert er ráð fyrir ýmis konar þjónustu, s.s. garðyrkjustöð, veitingarekstri og veitingasölu. Heimilt er að vera með fasta búsetu á svæðinu. Stærð svæðis er um 2,7 ha
VP39	Iðufell	Gert er ráð fyrir uppbyggingu í tengslum við ferðaþjónustu s.s hóteli með allt að 100 herbergjum og veitingasölu ásamt verslun og baðlóni. Hótelbyggingar geta verið á 2-4 hæðum. Á öðrum lóðum innan svæðis er heimilt að vera með byggingar á 1-2 hæðum. Heimilt er að byggja upp ýmis konar verslun og þjónustu og garðyrkjustarfsemi. Á Tröð er heimilt að vera með gistingu í fjórum gestahúsum sem geta hvert um sig verið allt að 25 m ² . Fjöldi gesta getur verið allt að 10. Stærð svæðis er um 8,8 ha.
VP40	Slakki	Á svæðinu er húsdýragarður og ferðaþjónusta. Gert er ráð fyrir frekari uppbyggingu á ýmis konar ferðaþjónustu og veitingasölu til gesta. Stærð svæðis er um 1,4 ha.

VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUSVÆÐI		
VP45	Launrétt	Heimilt er að vera með gistingu í þremur herbergjum í flokki II og jafnframt að hafa fasta búsetu. Fjöldi gesta getur verið allt að 10. Gera skal ráð fyrir nægum bílastæðum innan lóðar. Stærð svæðis er um 1,2 ha.
VP47	Laugagerði	Heimilt er að vera með gallerý, veitingasölu og ýmis konar þjónustu við ferðamenn, gistingu í fjórum gestahúsum sem geta hvert um sig verið allt að 25 m ² . Fjöldi gesta getur verið allt að 10. Heimilt er að vera með fasta búsetu. Stærð svæðis er um 1,4 ha.

3.6 Samfélagsþjónusta

Nokkur undanfarin ár hafa verið hugmyndir um byggingu dvalar- og/eða hjúkrunarheimilis í Laugarási. Myndi það einkum þjóna Uppsveitum Árnassýslu.

Stefna í gildandi skipulagi.

SAMFÉLAGSPJÓNUSTA		
Nr.	Heiti	Lýsing
S9	Heilsugæsla	Lóð undir heilsugæslu og tengda starfsemi. Svæðið er deiliskipulagt og er stærð tæpir 3 ha.

Stefna í breyttu skipulagi.

Sveitarstjórn er hlynnt því að byggt verið dvalar- og hjúkrunarheimili í Laugarási. Vilji er til að halda því opnu hvort slík starfsemi verði byggð upp í tengslum við heilsugæsluna eða á nýjum stað á Laugarásnum. Ákvörðun um endanlega staðsetningu verður tekin þegar ákveðið hefur verið að ráðast í slíka uppbyggingu.

SAMFÉLAGSPJÓNUSTA		
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 Árnassýslu. Stærð 2,4 ha.
S12	Dvalar- og hjúkrunarheimili	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 Árnassýslu. Stærð svæðis er um 0,9 ha.

3.7 Athafnasvæði

Eitt athafnasvæði er í Laugarási.

Stefna í gildandi skipulagi.

ATHAFNASVÆÐI		
Nr.	Heiti	Lýsing
AT4	Laugarás	Í deiliskipulagi er gert ráð fyrir nokkrum misstórum lóðum og hreinlegri atvinnustarfsemi. Ein lóð er byggð. Stærð svæðis er um 2 ha.

Stefna í breyttu skipulagi.

ATHAFNASVÆÐI		
Nr.	Heiti	Lýsing
AT4	Laugarás	Ein lóð fyrir hreinlega atvinnustarfsemi. Heimiluð er frekari uppbygging. Stærð svæðis er um 0,4 ha.

3.8 Iðnaðarsvæði

Iðnaðarsvæði eru lóðir fyrir dælustöðvar hitaveitu og hreinsivirki fráveitu.

Stefna í gildandi skipulagi.

IÐNAÐARSVÆÐI		
Nr.	Heiti	Lýsing
I13	Dælustöð	Lóð fyrir dælustöð hitaveitu.
I14	Dælustöð	Lóð fyrir dælustöð hitaveitu.
I15	Dælustöð	Lóð fyrir dælustöð hitaveitu.
I16	Fráveita	Lóð fyrir hreinsivirki fráveitu.

Stefna í breyttu skipulagi.

Heimilt er að vera með litlar spennistöðvar fyrir rafveitu þar sem þess kann að vera þörf, án þess að breyta þurfi aðalskipulagi.

IÐNAÐARSVÆÐI		
Nr.	Heiti	Lýsing
I13	Spennistöð	Spennistöð og tengingar fyrir fjarskipti. Heimilt er að reisa allt að 18 m hátt fjarskiptamastur.
I14	Dælustöð	Lóð fyrir dælustöð hitaveitu.
I15	Spennistöð	Lóð fyrir spennistöð.
I16	Fráveita	Lóð fyrir hreinsivirki fráveitu.
I22	Hitaveita	Heitt vatn úr hverum er nýtt sem hitaveita fyrir Laugarás. Heimiluð er frekari nýting á heitu vatni og að bora eftir vatni ef þörf krefur. Heimilt er að reisa þau mannvirki sem þarf til vinnslunnar. Vinnslusvæðið er á og við hverasvæði og hverfisverndarsvæði. Mikilvægt er að áform í nágrenni hverasvæðisins taki tillit til náttúruverndargildis þess og að ekki verði farið í framkvæmdir sem raski viðkvæmum og sjaldgæfum hveramyndunum, vistgerðum og vaxtarstöðum plantna. Við framkvæmdir skal forðast að raska stærra svæði en nauðsyn krefur. Stærð svæðis er um 0,9 ha.
I23	Fráveita	8 svæði víðsvegar í byggðinni þar sem heimilt er að vera með litlar hreinsistöðvar fyrir fráveitu. Stærð hvers svæðis er að hámarki 0,2 ha.

3.9 Afþreyingar- og ferðamannasvæði

Nokkur ár eru síðan rekstri tjaldsvæðis í Laugarási var hætt.

Stefna í gildandi skipulagi.

AFÞREYINGAR- OG FERÐAMANNASVÆÐI		
Nr.	Heiti	Lýsing
AF32	Tjaldsvæði og leikvöllur	Á svæðinu er tjaldsvæði, boltavöllur og leikvöllur. Svæðið er deiliskipulagt og er stærð þess tæpir 2 ha.

Stefna í breyttu skipulagi.

Tjaldsvæðið er fellt út af uppdrætti og öll umfjöllun úr greinargerð.

3.10 Opin svæði

Ekkert opið svæði er í gildandi skipulagi. Núverandi leikvöllur var hluti af tjaldsvæðinu og skilgreindur sem afþreyingar- og ferðamannasvæði.

Stefna í breyttu skipulagi.

Í tengslum við íbúðarbyggð er gert ráð fyrir opnum svæðum sem hugsuð eru til gönguferða og annarrar útivistar. Núverandi leikvöllur er skilgreindur sem opið svæði.

OPIN SVÆÐI		
Nr.	Heiti	Lýsing
OP12	Leikvöllur	Leikvöllur fyrir börn. Heimilt er að vera með ýmis konar leiktæki. Stærð svæðis er um 0,8 ha.
OP13	Útivistarsvæði	Útivistarsvæði umhverfis tjörnina á Laugarásnum. Heimilt er að útbúa áningarstað, stíga og útbúa skjólsæla staði, bílastæði. Einnig heimilt að vera með aðstöðu til skautaiðkunar o.fl. Stærð svæðis er um 2 ha.

3.11 Íþróttasvæði

Ekkert íþróttasvæði er í gildandi skipulagi.

Stefna í breyttu skipulagi.

Sett er inn svæði fyrir hesthús.

ÍÞRÓTTASVÆÐI		
Nr.	Heiti	Lýsing
Íþ10	Hesthús	Á svæðinu eru lóðir fyrir hesthús. Stærð svæðis er um 0,7 ha.

3.12 Óbyggð svæði

Stefna um óbyggð svæði er óbreytt frá gildandi skipulagi. Afmörkun svæða á uppdrætti breytist lítillega til samræmis við breytingar á afmörkun annarra svæða. Óbyggð svæði er meðfram Hvítá og umhverfis Lónið.

3.13 Frístundabyggð

Afmörkun frístundabyggðarinnar F51 er breytt lítillega til að aðlaga það að nákvæmari lóðamörkum í Laugarási. Stærð svæðis og skilmálar er óbreytt.

Sett er kvöð á frístundabyggðina F52 um veg að mögulegri nýrri brú yfir Hvítá. Nákvæm staðsetning brúar og vegar liggur ekki fyrir.

Stefna í gildandi skipulagi.

FRÍSTUNDABYGGÐ			
Nr.	Heiti	Lýsing	Jörð
F52	lða	Deiliskipulag fyrir 3 lóðir á hluta svæðisins. Ein lóð byggð. Stærð svæðis er um 33 ha.	lða

Stefna í breyttu skipulagi.

FRÍSTUNDABYGGÐ			
Nr.	Heiti	Lýsing	Jörð
F52	lða	Deiliskipulag fyrir 3 lóðir á hluta svæðisins. Ein lóð byggð. Kvöð er á nyrsta hluta svæðisins um veg að nýrri brú yfir Hvítá. Stærð svæðis er um 33 ha.	lða

3.14 Varúðarsvæði

Ekkert varúðarsvæði er í Laugarási í gildandi skipulagi.

Við Höfðaveg, austan Langholts, er bætt inn varúðarsvæði. Þar var um tíma urðað sorp og sláturúrgangur. Svæðið er afmarkað skv. upplýsingum frá starfsmanni sveitarfélagsins og skv. lofmynd LMÍ frá 1985.

VARÚÐARSVÆÐI		
NR	Heiti	Lýsing – skilmálar
VA4	Langholt	Svæði þar sem urðað var sorp og sláturúrgangur. Óheimilt er að hrófla við svæðinu án samráðs við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands. Svæðið er gróft afmarkað á uppdrætti og skal hafa það í huga við framkvæmdir í nágrenninu. Óheimilt er að nýta svæðið. Verði farið í einhvers konar framkvæmdir á svæðinu eða uppgröft á fornminjum í nágrenni svæðisins skal það gert í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands. Kannað verður í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands og/eða Umhverfisstofnun hvort verja þurfi staðinn sérstaklega m.t.t. flóðahættu. Gert er ráð fyrir að reiðleið liggji yfir varúðarsvæðið og verður hún nánar útfærð í deiliskipulagi. Stærð svæðis er um 1,6 ha.

4 UMhverfismatsskýrsla

Líkleg áhrif af stefnu aðalskipulagsbreytingarinnar eru metin skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Markmið laganna er sjálfbær þróun, heilnæmt umhverfi og umhverfisvernd sem vinna skal að með umhverfismati framkvæmda og áætlana sem eru líklegar til að hafa umtalsverð umhverfisáhrif. Í umhverfismatsskýrslu fyrir aðalskipulagsbreytingu er leitast við að gera grein fyrir tengslum og samræmi við aðrar áætlanir og stefnur sem taka þarf tillit til eða geta haft áhrif á breytinguna. Helstu stefnur og áætlanir má sjá í kafla 2.1.

Í skipulagsgerð er mat á áhrifum aðalskipulagsbreytingarinnar mikilvægt og nýtist m.a. til að bregðast við hugsanlega neikvæðum umhverfisáhrifum með breytingu á stefnu eða mótun á mótvægisáðgerðum. Mat á áhrifum mun byggja á fyrirbyggjandi upplýsingum um grunnástand umhverfis.

4.1 Vægi umhverfisáhrifa

Í leiðbeiningum Skipulagsstofnunar um umhverfismat áætlana segir; „*Vægi umhverfisáhrifa fer almennt eftir eðli, gerð, umfangi, tíðni og tímallengd breytinganna sem eru fyrirséðar á umhverfinu.*“ Við mat á vægi áhrifa er litið til þess hvort áhrifin séu marktæk á svæðis-, lands-, eða heimsvísu og nái til fjölda fólks og þess hvort áhrifin séu óafturkræf og til langs tíma. Áhrifin geta verið jákvæð, neikvæð, óveruleg eða óviss.

4.2 Umhverfisþættir, matsspurningar og viðmið

Umhverfisþáttur er tiltekinn þáttur, s.s. gróðurfar, landslag eða félagslegir þættir, sem taldir eru geta orðið fyrir áhrifum af framkvæmdum og aðgerðum sem leiðir af þeirri stefnu sem skoðuð er hverju sinni. Í matslýsingu voru tilteknir þeir umhverfisþættir sem líklegt væri að yrðu valdir til umfjöllunar í umhverfismatsskýrslu.

Áhrif af stefnu aðalskipulagsins á einstaka þætti umhverfisins eru metin. Við matið er horft til neðangreindra umhverfisþátta og leitast við að svara matsspurningum:

TAFLA 1. Umhverfisþættir, helstu matsspurningar og viðmið.

UMhverfisþáttur	MATSSPURNING	VIÐMIÐ
Loft	Losun gróðurhúsalofttegunda og binding kolefnis.	Aðgerðaáætlun í loftslagsmálum. Stefna í aðalskipulagi.
Gróður og dýralíf	Áhrif á gróður og dýralíf.	Vistgerðarkortlagning Náttúrufræðistofnunar.
Ásýnd og landslag	Áhrif á ásýnd og landslag.	Landsskipulagsstefna 2015-2026.
Samfélag	Áhrif á atvinnulíf. Áhrif á íbúabróun og styrkingu byggðar. Áhrif á þjónustu við íbúa?	Stefna í aðalskipulagi. Landsskipulagsstefna 2015-2026.
Minjar og verndarsvæði	Áhrif á náttúruminjar, fornminjar og verndarsvæði.	Stefna í aðalskipulagi. Aðalskráning fornminja. Húsakönnun.
Heilsa og öryggi	Umferðaröryggi. Útivistarmöguleikar.	Stefna í aðalskipulagi. Landsskipulagsstefna 2015-2026.

UMHVERFISÞÁTTUR	MATSSPURNING	VIÐMIÐ
	Hætta á mengun.	

4.3 Valkostir og samanburður

Í umhverfismati áætlana ber að fjalla um svokallaðan núll-kost og bera stefnu skipulagsins saman við hann, eftir því sem við á. Núll kostur „felur í sér lýsingu á ástandi umhverfisins eins og búast má við að það þróist ef ekki kemur til framfylgdar áætlunarinnar. Í einhverjum tilfellum getur samanburður við núll-kostinn falist í samanburði við framfylgd gildandi áætlunar“.

Hér á eftir er valkostagreining á breytingum sem lagðar eru til í aðalskipulagsbreytingu þessari. Bornir eru saman valkostir fyrir samgöngur, íbúðarbyggð, landbúnaðarsvæði, verslun- og þjónustu, samfélagsþjónustu, athafnasvæði, iðnaðarsvæði, afþreyingar- og ferðamannasvæði og íþróttasvæði, s.s. þeirra landnotkunarflokka sem skipulagsbreytingin nær til.

4.3.1 Samgöngur

Stefna í gildandi skipulagi er varðar samgöngur í Laugarási vísar til þess að halda skal fjölda vegtenginga við Skálholtsveg í lágmarki. Við endurskoðun á aðalskipulagi fyrir Laugarás er samgöngukerfið og umferðaröryggi um Laugarás endurskoðað. Nánari útfærslur eru tilgreindar í deiliskipulagi fyrir þéttbýlið.

Bornir eru saman eftirfarandi valkostir:

Valkostur 1. Breytingar á samgöngum.

Breytingar eru gerðar á samgöngum í þéttbýlinu. Holtagata er að hluta til færð til suðvesturs og tengist Skálholtsvegi við Launrétt. Vegtengingum við Skálholtsveg er fækkað og eftir atvikum sameinaðar. Gert er ráð fyrir þeim möguleika að í framtíðinni geti komið tvö hringtorg á Skálholtsveg og tekið er frá svæði fyrir nýja brú yfir Hvítá.

Einnig er möguleiki á að færa Skálholtsveg vestur fyrir Laugarás og verða valkostir frekar greindir þegar kemur að því að útfæra veginn og staðsetja nýja brú. Þá verður ný veglína sett inn á aðalskipulagsupprátt.

Núll – kostur. Gildandi skipulag.

Engar breytingar eru gerðar á samgöngum í Laugarási og ekki er hugað að staðsetningu fyrir nýja brú og veg að henni.

Samanburður valkosta:

Valkostur 1 – Breytingar á samgöngum:

Áhrif á loft eru óveruleg. Eins og nærri má geta þá getur gróður raskast við gerð nýrra vega og breytingar á vegum. Útblástur á gróðurhúsalofttegundum getur aukist tímabundið á meðan vegaframkvæmdir standa yfir.

Áhrif á gróður eru neikvæð. Þar sem Laugarás er vel gróið svæði gæti til þess komið að gróður raskist og að fjarlægja þurfi tré til að auka vegsýn.

Áhrif á samfélag eru jákvæð/óveruleg. Góðar samgöngur eru að og frá Laugarási í dag. Breytingin mun þó hafa góð áhrif á samfélagið í sveitarfélaginu í heild sinni þar sem góðar og öruggar samgöngur eru veigamikill þáttur í að tryggja aðgengi íbúa að þjónustu þar sem hana er að finna í dreifbýlu samfélagi.

Áhrif á minjar og verndarsvæði eru engin. Engar fornminjar eða náttúruminjar eru til staðar á fyrirhuguðu framkvæmdasvæði.

Áhrif á ásýnd og landslag eru óveruleg. Ekki er talið að nýir og breyttir vegir raski mikilvægu landslagi þar sem þeir eru eðlilegur hluti af yfirbragði þéttbýlis. Ef til þess kæmi að ný brú yrði reist yfir Hvítá myndi hún eflaust setja svip sinn á ásýnd og landslag svæðisins. Það væri þó gert með þeim hætti að hún falli vel að landslagi og byggðamynstri, líkt og núverandi brú gerir.

Áhrif á heilsu og öryggi eru jákvæð. Með breytingunum er verið að stuðla að betra umferðaröryggi í þéttbýlinu.

Núllkostur – Gildandi skipulag:

Áhrif á samfélag og heilsu og öryggi eru neikvæð. Þar sem umferðaröryggi og samgöngur verða ekki bætt. Ekki er horft til framtíðar hvað varðar mögulega aukna umferð um Laugarás.

Áhrif á aðra umhverfispætti eru engin. Umferðaröryggi og samgöngur verða óbreytt og því um engar framkvæmdir að ræða. Aðrir umhverfispættir verða því ekki fyrir teljandi áhrifum.

Niðurstaða fyrir samgöngur:

Með því að horfa til framtíðar og gera ráð fyrir breytingum á samgöngum í samræmi við breyttar aðstæður er hægt að hafa jákvæð áhrif á byggð og mannlíf í Laugarási, þar sem svæðið er tilbúið að bregðast við breytingum ef þurfa þykir. Breytingin hefur í för með sér aukið umferðaröryggi fyrir bæði íbúa og þá sem eiga leið um þéttbýlið, hvort sem það er í afþreyingarskyni eða til að sækja sér samfélagsþjónustu, s.s. heilsugæslu.

4.3.2 Íbúðarbyggð

Í gildandi skipulagi er gert ráð fyrir rúmum svæðum fyrir íbúðarbyggð í Laugarási. Þar sem íbúafjöldi hefur staðið í stað frá aldamótum og fáum lóðum hefur verið úthlutað þykir tilefni til að endurskoða stefnu um uppbyggingu íbúðarbyggðar í þéttbýlinu.

Bornir eru saman eftirfarandi valkostir:

Valkostur 1. Breytingar á íbúðarbyggð

ÍB14 fellur út, önnur svæði breytast. Fjórum nýjum svæðum fyrir íbúðarbyggð er bætt við. Í íbúðarbyggð er heimild fyrir einbýlis-, rað- og parhús. Byggð skal vera lágrest, á 1-2 hæðum. Nýtingarhlutfall lóða er rýmkað. Heildarstærð íbúðarsvæða í nýju skipulagi er um 24 ha.

Núll – kostur. Gildandi skipulag.

Engar breytingar gerðar á íbúðarbyggð. Byggð skal vera lágreist, 1-2 hæðir og flest húsin eru einbýlishús. Heildarstærð íbúðarsvæði í gildandi skipulagi er um 28 ha.

Samanburður valkosta:

Valkostur 1 – Breytingar á íbúðarbyggð:

Áhrif á loft og gróður eru óveruleg. Uppbygging eykur rask á gróðri og tímabundin losun á gróðurhúsalofttegundum á sér stað. Gera má ráð fyrir að íbúar komi til með að rækta aftur upp gróður innan lóða. Einnig bindur nýr gróður kolefni úr andrúmsloftinu. Ekki er um að ræða stór svæði af órösk-uðum vistgerðum sem verða fyrir áhrifum vegna framkvæmda. Með því að fækka íbúðarlóðum er minna rask á gróðri.

Áhrif á ásýnd og landslag eru óveruleg. Uppbygging svæðisins mun óhjákvæmilega hafa áhrif á landslag og ásýnd svæðisins þar sem nýjar byggingar og þétting byggðar setja svip sinn á ásýnd svæðisins. Í gildandi skipulagi er stefna til að tryggja fallegt byggðamynstur. Þar sem íbúðarbyggð minnkar frá því sem er í gildandi skipulagi minnkar umfang byggðar og þar af leiðandi eru áhrifin minni. Settir eru skilmálar sem takmarka hæð mannvirkja og dregur það úr ásýnd þeirra.

Áhrif á samfélag eru jákvæð. Fjölgun íbúa hefur í för með sér jákvæð áhrif á þéttbýlið, þá skapast betri aðstæður fyrir atvinnuuppbyggingu og hagstæðara verður að reka ýmsa verslun og þjónustu. Þrátt fyrir að íbúðarbyggð minnki með nýju skipulagi þá verður svæðið meira aðlaðandi fyrir þá sem kjósa að búa utan helstu þéttbýliskjarna landsins og meiri líkur á að þær lóðir sem standa til boða verði úthlutað.

Áhrif á minjar og verndarsvæði eru óveruleg. Á svæðum þar sem minjar eru á íbúðarlóðum skal í deili-skipulagi setja skilmála um verndun þeirra.

Áhrif á heilsu og öryggi eru jákvæð. Nýtt skipulag gerir ráð fyrir göngu- og reiðleiðum sem nýtast íbúum til útiveru og heilsuþóta. Sameiginlegar fráveitur koma í stað einstakra rotþróa í hverju heimili sem dregur úr líkum á mengun.

Núll – kostur. – Gildandi skipulag:

Áhrif á loft og gróður eru jákvæð/óveruleg. Skipulagið helst óbreytt þar sem gert er ráð fyrir viðameiri uppbyggingu. Á meðan uppbygging stendur yfir er töluvert rask á gróðri og meiri losun gróðurhúsa-lofttegunda. Gera má ráð fyrir að eftir að framkvæmdum lýkur rækti lóðarhafar tré og annan gróður á lóðum sínum og svæðið verður aftur vel gróið, einnig bindur nýr gróður kolefni úr andrúmsloftinu.

Áhrif á ásýnd og landslag eru óveruleg. Eftir því sem meira er byggt upp því meiri áhrif eru á ásýnd og landslag í byggðinni. Það þykir hins vegar eðlilegt að slíkt eigi sér stað innan þéttbýlissvæða. Settir eru skilmálar sem takmarka hæð mannvirkja og dregur það úr ásýnd þeirra.

Áhrif á samfélag eru jákvæð. Aukin uppbygging hefur í för með sér frekari íbúafjölgun sem styrkir byggðina, eflir atvinnulíf og gerir rekstur á verslun- og þjónustu hagkvæmari.

Áhrif á minjar og verndarsvæði eru óviss. Í gildandi skipulagi er hverfisverndarsvæði afmarkað. Minjar eru sýndar á uppdrætti og gerð grein fyrir þeim.

Áhrif á heilsu og öryggi eru jákvæð. Gildandi skipulag gerir ráð fyrir göngu- og reiðleiðum sem nýtast íbúum til útiveru og heilsubótar. Flest hús hafa sína eigin rotþró.

Niðurstaða fyrir íbúðarbyggð

Þar sem íbúafjöldi hefur haldist fremur stöðugur frá aldamótum er ekki talin þörf á að nýta allt það svæði sem skilgreint er í eldra skipulagi. Þess í stað er ákjósanlegt að minnka íbúðarbyggð og í staðinn taka frá svæði fyrir mögulega uppbyggingu í framtíðinni ef þurfa þykir. Með nýju skipulagi fyrir þéttbýlið má gera búsetu þar eftirsóknarverðari og auka líkur á að þær lóðir sem skilgreindar eru verði úthlutað. Með breyttu skipulagi er verið að þétta byggð.

4.3.3 Landbúnaðarsvæði

Landbúnaðarlóðir í Laugarási hafa hingað til aðallega verið nýttar undir garðyrkjustarfsemi. Á mörgum landbúnaðarlóðum standa íbúðarhús. Garðyrkjustarfsemi hefur farið minnkandi og þörf er á að byggja upp fjölbreytta atvinnumöguleika samhliða garðyrkjustarfsemi.

Bornir eru saman eftirfarandi valkostir:

Valkostur 1. Breytingar á landbúnaðarsvæðum

Á skilgreindum landbúnaðarsvæðum er heimilt að vera með garðyrkju og tengda starfsemi. Einnig er heimilt að vera með hreinlega atvinnustarfsemi og gistingu fyrir allt að 10 gesti. Eftir atvikum er heimilt að vera með fasta búsetu.

Núll – kostur. Gildandi skipulag.

Samkvæmt gildandi skipulagi er landbúnaðarsvæði í Laugarási fyrst og fremst nýtt til ylræktar. Heimild er fyrir að vera með íbúðarhús og starfsmannahús.

Samanburður valkosta:

Valkostur 1 – Breytingar á landbúnaðarsvæðum:

Áhrif á loft eru jákvæð. Á flestum lóðum er mikill og hávaxin trjágróður sem bindur kolefni.

Áhrif á gróður eru óveruleg. Breytingin hefur ekki teljandi áhrif á gróður í þéttbýlinu. Upphafleg vistkerfi hafa þegar orðið fyrir raski þar sem margar lóðir eru uppbyggðar.

Áhrif á ásýnd og landslag eru óveruleg. Ný mannvirki byggjast upp í tengslum við starfsemi, slíkt telst þó vera eðlilegt við uppbyggingu á atvinnustarfsemi í þéttbýli.

Áhrif á samfélag eru jákvæð. Með því að rýmka skilmála fyrir landbúnaðarlóðir er hægt að efla garðyrkjustarfsemina sem nú þegar er til staðar og stuðla að fjölbreyttari atvinnutækifærum.

Áhrif á minjar og verndarsvæði eru engin. Á uppdrætti er gerð grein fyrir þekktum minjum og verndarsvæðum. Skipulagið hefur ekki áhrif á þau ef tekið er tillit til þeirra við framkvæmdir.

Áhrif á heilsu og öryggi eru engin/óveruleg. Aðeins er veitt heimild fyrir hreinlegri atvinnustarfsemi, sem ekki stafar mengun af.

Núll – kostur. – Gildandi skipulag:

Áhrif á loft eru jákvæð. Mikill og hávaxinn trjágróður er á flestum lóðum sem bindur kolefni.

Áhrif á gróður eru óveruleg. Gildandi skipulag hefur ekki teljandi áhrif á gróður í þéttbýlinu. Upphafleg vistkerfi hafa þegar orðið fyrir raski þar sem flestar lóðir eru uppbyggðar.

Áhrif á ásýnd og landslag eru óveruleg. Ný mannvirki byggjast upp í tengslum við starfsemi, slíkt telst þó vera eðlilegt við uppbyggingu á atvinnustarfsemi í þéttbýli.

Áhrif á samfélag eru jákvæð. Heimild er fyrir garðyrkju og tengda starfsemi á landbúnaðarsvæðum, sem eru atvinnuskapandi.

Áhrif á minjar og verndarsvæði eru engin. Á uppdrætti er gerð grein fyrir þekktum minjum og verndarsvæðum. Skipulagið hefur ekki áhrif á þau ef tekið er tillit til þeirra við framkvæmdir.

Áhrif á heilsu og öryggi eru engin/óveruleg. Heimild er fyrir hreinlegri garðyrkjustarfsemi sem hefur ekki mengun í för með sér.

Niðurstaða fyrir landbúnaðarsvæði

Með breyttu skipulagi er áfram gert ráð fyrir álíka stórum landbúnaðarsvæðum og í gildandi skipulagi. Hins vegar er aukin heimild veitt fyrir ýmis konar hreinlega atvinnustarfsemi innan lóðanna. Með þessu er verið að stuðla að uppbyggingu atvinnulífs og fjölbreyttum atvinnutækifærum fyrir samfélagið í þéttbýlinu og nágrenni þess. Á heildina litið er breytingin talin hafa jákvæð áhrif.

4.3.4 Verslunar- og þjónustusvæði

Aukin eftirspurn hefur verið eftir ýmis konar verslunar- og þjónustustarfsemi á lóðum í Laugarási. Þörf er á að breyta skipulagi til að koma til móts við þessar beiðnir svo hægt sé að tryggja fjölbreytta atvinnustarfsemi í þéttbýlinu, enda er það í samræmi við stefnu í gildandi aðalskipulagi.

Bornir eru saman eftirfarandi valkostir:

Valkostur 1. Breytingar á verslun og þjónustu.

Verslunar- og þjónustusvæði eru yfirfarin. Eftir atvikum eru svæði sameinuð og ný skilgreind. Heimilt er að vera með ýmis konar verslun, veitingastarfsemi, gistingu, hótél, skrifstofur, garðyrkju o.fl. Nánari ákvæði verða skilgreind í deiliskipulagi. Eftir atvikum verður heimilt að vera með fasta búsetu og skal það skilgreint í deiliskipulagi. Heildarstærð svæða er um 17 ha.

Núll – kostur. Gildandi skipulag.

Sex svæði eru skilgreind sem verslunar- og þjónustusvæði. Heimilt er að vera með ýmis konar atvinnustarfsemi. Heildarstærð svæða er um 10 ha.

Samanburður valkosta:**Valkostur 1. – Breytingar á verslun og þjónustu:**

Áhrif á loft og gróður eru óveruleg. Með breytingunni getur gróður raskast á meðan á uppbyggingu stendur. Losun gróðurhúslofttegunda getur aukist tímabundið á meðan framkvæmdir standa yfir. Þau svæði sem um ræðir eru nú þegar röskuð.

Áhrif á ásýnd og landslag eru óveruleg. Það er óhjákvæmilegt að ný mannvirki hafi áhrif á ásýnd byggðarinnar, enda telst slíkt eðlilegt við uppbyggingu innan þéttbýlis. Settir verða skilmálar í deiliskipulagi til að tryggja fallett byggðamynstur.

Áhrif á samfélag eru jákvæð. Með því að fjölga lóðum fyrir verslun og þjónustu er verið að stuðla að atvinnusköpun og auka lífsgæði íbúa. Svæðið verður þar af leiðandi eftirsóknarverðara til búsetu, íbúum fjölgar og hagkvæmara verður að reka ýmsa verslun og þjónustu.

Áhrif á minjar og verndarsvæði eru engin. Á uppdrætti er gerð grein fyrir þekktum minjum og verndarsvæðum. Skipulagið hefur ekki áhrif á þau ef tekið er tillit til þeirra við framkvæmdir.

Áhrif á heilsu og öryggi eru engin. Aðeins er heimild fyrir starfsemi sem er ekki mengandi.

Núll – kostur. – Gildandi skipulag:

Áhrif á loft og gróður eru óveruleg. Gildandi skipulag gerir ráð fyrir minni uppbyggingu á verslun og þjónustu heldur en breytt skipulag. Gróður getur raskast við framkvæmdir. Losun gróðurhúslofttegunda getur aukist tímabundið á meðan framkvæmdir standa yfir. Svæðið sem um ræðir er nú þegar raskað frá upprunalegu ástandi.

Áhrif á samfélag eru jákvæð. Uppbygging á verslun og þjónustu hefur í för með sér aukin atvinnutækifæri og eykur lífsgæði íbúa. Svæðið verður þar af leiðandi eftirsóknarverðara til búsetu, íbúum fjölgar og hagkvæmara verður að reka ýmsa verslun og þjónustu.

Áhrif á minjar og verndarsvæði eru engin. Á uppdrætti er gerð grein fyrir þekktum minjum og verndarsvæðum. Skipulagið hefur ekki áhrif á þau ef tekið er tillit til þeirra við framkvæmdir.

Áhrif á heilsu og öryggi eru engin. Aðeins er heimild fyrir starfsemi sem er ekki mengandi.

Niðurstaða fyrir verslun og þjónustu

Með því að auka rými fyrir verslun og þjónustu er verið að skapa tækifæri fyrir atvinnusköpun í þéttbýlinu. Í einhverjum tilfellum verður heimilt að hafa fasta búsetu á verslunar- og þjónustusvæðum, eins og nánar verður útfært í deiliskipulagi. Það gerir íbúum kleift að nýta lóð sína til tekjuöflunar. Aukin

verslun og þjónusta gerir svæðið meira aðlaðandi bæði fyrir ferðamenn og fólk sem kys að búa utan stærri þéttbýliskjarna. Þetta getur leitt til frekari fólksfjölgunar. Breytingin hefur vonandi í för með sér aukin lífsgæði fyrir íbúa og gerir rekstur fyrirtækja hagkvæmari.

4.3.5 Samfélagsþjónusta

Heilsugæsla og félagsþjónusta er í Laugarási. Gildandi skipulag gerir ráð fyrir þremur lóðum fyrir samfélagsþjónustu: Heilsugæsla, apótek og óbyggð lóð. Mikil umræða hefur verið um staðsetningu dvalar- og hjúkrunarheimilis á Suðurlandi og hafa nokkrir valkostir verið til umræðu. Sveitarfélög í Uppsveitum Árnessýslu hafa ályktað um að dvalar- og hjúkrunarheimili skuli byggt í Laugarási. Þrír valkostir eru bornir saman.

Bornir eru saman eftirfarandi valkostir:

Valkostur 1. Breytt skipulag. Dvalar- og hjúkrunarheimili verði staðsett í Laugarási.

Nýju svæði S12 er bætt við, þar sem heimilt er að byggja dvalar- og hjúkrunarheimili og ýmis konar starfsemi sem þjónustar íbúa hússins.

Valkostur 2. Uppbygging samfélagsþjónustu á sér stað á Selfossi.

Annar valkostur er að samfélagsþjónusta fyrir eldri borgara eigi sér stað á Selfossi.

Núll – kostur. Gildandi skipulag.

Ekki er gert ráð fyrir dvalar- og hjúkrunarheimili í Laugarási.

Samanburður valkosta:

Valkostur 1. Breytt skipulag. Dvalar- og hjúkrunarheimili verði staðsett í Laugarási:

Áhrif á loft eru óviss. Losun gróðurhúslofttegunda getur aukist tímabundið á meðan framkvæmdir standa yfir. Mögulegt er að losun kolefnis aukist með akstri, þar sem ætla má að einhver hluti starfsfólks velji að búa utan þéttbýlisins í Laugarási. Eins verður umferð vegna heimsókna og aðfanga. Gróður verður líklega notaður til að græða upp svæðið umhverfis stofnuninna til að mynda skjól og prýða svæðið sem kemur til með að binda kolefni.

Áhrif á gróður eru óveruleg. Með uppbyggingu dvalar- og hjúkrunarheimilis í Laugarási má ætla að gróður raskist umhverfis þau mannvirki sem reist verða. Svæðið verður að öllum líkindum grætt upp aftur.

Áhrif á ásýnd og landslag eru óveruleg. Við uppbyggingu og þéttingu byggðar í þéttbýli þykir eðlilegt að fjölbreytt mannvirki séu byggð upp sem hafa áhrif á ásýnd og landslag. Skilmálar verða settir fyrir hæð mannvirkja til að tryggja að fallett byggðamynstur haldist. Laugarás er algróið svæði þar sem mikið er af háum trjám sem koma til með að draga úr ásýnd mannvirkja.

Áhrif á samfélag eru jákvæð. Með tilkomu dvalar- og hjúkrunarheimilis fjölgar íbúum í Laugarási. Einnig er það talin góð þjónusta að eldri borgarar í Uppsveitum Árnessýslu geti nýtt hjúkrunarheimili í sinni heimabyggð. Ný atvinnutækifæri skapast sem draga til sín fólk sem myndi hugsanlega vilja setjast að í Laugarási. Þjónusta á svæðinu er líkleg til að eflast og verða fjölbreyttari, þegar þeim fjölgar sem geta nýtt sér hana. Stutt er að sækja heitt vatn fyrir dvalar- og hjúkrunarheimilið í Laugarási þar sem nóg er af jarðhita á svæðinu.

Áhrif á minjar og verndarsvæði eru engin. Engar þekktar minjar eru innan fyrirhugaðs framkvæmda-svæðis.

Áhrif á heilsu og öryggi eru jákvæðar. Ef vel er að verki staðið verður stofnunin heilsueflandi fyrir íbúa, með fleiri göngustígum og almenna útivistarstíga að og frá dvalar- og hjúkrunarheimilinu. Ef gengið er frá fráveitu á fullnægandi hátt stafar ekki hætta af mengun. Aðalskipulagsbreytingin kveður einnig á um aukið umferðaröryggi og á það við um aðkomu til og frá dvalar- og hjúkrunarheimilinu líka.

Valkostur 2. Uppbygging samfélagsþjónustu á sér stað á Selfossi:

Áhrif á loft eru jákvæð. Í umræðunni hefur verið sá valkostur að uppbygging dvalar- og hjúkrunarheimilis sem þjónustar Uppsveitir eigi sér stað á Selfossi. Þar er stutt að sækja í alla nauðsynlega þjónustu, verslanir, afþreyingu og heilsugæslu/sjúkrahús. Líklegt er að stór hluti starfsfólks búi á Selfossi og því stutt að fara í vinnu og jafnvel hægt að nýta sér græna samgöngumáta. Akstur með aðföng verður væntanlega styttri en akstur vegna heimsókna meiri. Líklega geta þeir sem heimsækja íbúa dvalar- og hjúkrunarheimilis þó nýtt sér ferð á Selfoss til ýmis konar útréttinga og verslunar.

Áhrif á samfélag eru jákvæð. Uppbygging á dvalar- og hjúkrunarheimili hefur jákvæð áhrif á atvinnulíf, íbúapróun og styrkingu byggðar.

Áhrif á aðra umhverfisþætti eru óviss. Þar sem nákvæm staðsetning liggur ekki fyrir er ekki hægt að meta áhrif á alla umhverfisþætti.

Áhrif á heilsu og öryggi eru jákvæð. Á Selfossi eru ýmis konar líkamsræktarmöguleikar í boði fyrir þá sem geta nýtt sér þá. Einnig er talsvert öryggi fyrir heilbrigði íbúa að vera nálægt öflugri lækniþjónustu og sjúkrahúsi.

Núll – kostur. – Gildandi skipulag:

Áhrif á samfélag eru óveruleg. Ekki er gert ráð fyrir dvalar- og hjúkrunarheimili í Laugarási. Atvinnulíf myndi ekki eflast eins mikið og gert er ráð fyrir með tilkomu dvalar- og hjúkrunarheimilis. Áhrif á íbúapróun og styrkingu byggðar yrðu minni en ella og íbúum fjölga hægar.

Áhrif á aðra umhverfisþætti eru engin þar sem ekki er um neinar framkvæmdir að ræða.

Niðurstaða fyrir samfélagsþjónustu

Með breyttu skipulagi þar sem gert er ráð fyrir uppbyggingu á þeirri samfélagsþjónustu sem þegar er starfrækt í Laugarási í formi dvalar- og hjúkrunarheimilis skapast jákvæð skilyrði fyrir byggðapróun og atvinnulíf bæði í Laugarási og sveitarfélaginu í heild sinni. Slík uppbygging myndi leiða af sér fólksfjölgun

sem skilar sér í aukinni starfsemi á öðrum sviðum innan þéttbýlisins og gerir rekstur fyrirtækja hagkvæmari. Frá því að þéttbýlismyndun hófst í Laugarási hefur heilbrigðisþjónusta verið staðsett þar og þjónustar heilsugæslan þar stóran hluta aðliggjandi svæðis. Sveitarfélagið telur það því hagkvæman valkost að byggja dvalar- og hjúkrunarheimili í Laugarási.

Niðurstaða sveitarfélagsins var að gera ráð fyrir tveimur svæðum fyrir dvalar- og hjúkrunarheimili til að byrja með. Annars vegar við heilsugæsluna (Launrétt 1) og á Laugarásnum (Laugarás 12). Þegar og ef til framkvæmda kemur verði tekin ákvörðun um hvor staðsetningin verður fyrir valinu.

Gerð verður nánari greining á staðsetningu dvalar- og hjúkrunarheimilis í deiliskipulagi þéttbýlisins.

4.3.6 Athafnasvæði

Einungis ein athafnalóð er byggð. Vilji er til að minnka athafnasvæði.

Bornir eru saman eftirfarandi valkostir:

Valkostur 1. Athafnasvæði minnkað.

Með breyttu skipulagi minnkar athafnasvæðið AT4 niður í um 0,4 ha. Svæðið er byggt.

Núll – kostur. Gildandi skipulag.

Skipulag helst óbreytt. Á athafnasvæðinu AT4 í Laugarási er gert ráð fyrir nokkrum misstórum lóðum fyrir hreinlega atvinnustarfsemi. Stærð svæðisins er um 2 ha, ein lóð byggð.

Samanburður valkosta:

Valkostur 1. Athafnasvæði minnkað:

Áhrif á loft og gróður eru jákvæð. Með breyttu skipulagi er verið að minnka svæðið sem skilgreint er undir athafnalóðir. Við það takmarkast rask á svæðinu og gróður helst óbreyttur.

Áhrif á samfélag eru jákvæð. Atvinnuuppbyggingu er beint inn á aðra landnotkunarflokka og því áfram stuðlað að styrkingu byggðar.

Áhrif á minja og verndarsvæði eru engar. Engar minjar eru á svæðinu.

Áhrif á heilsu og öryggi eru engar. Ekki er heimild fyrir mengandi starfsemi.

Núll – kostur. – Gildandi skipulag:

Áhrif á gróður og loft eru óveruleg. Með uppbyggingu á athafnasvæði raskast gróður. Ekki er hægt að segja með vissu að gróður verði notaður til að græða upp umhverfis svæðið aftur. Á meðan á framkvæmdum stendur eykst losun gróðurhúsalofttegunda.

Áhrif á ásýnd og landslag eru óveruleg. Ný mannvirki koma til með að hafa áhrif á ásýnd þar sem svæðið er að mestu óbyggt, byggingaskilmálar eru settir til að takmarka áhrif á ásýnd og þar sem Laugarás er vel gróið svæði með hávöxnum trjám dregur það úr ásýnd mannvirkja.

Áhrif á samfélag eru jákvæð. Uppbygging á svæðinu skapar tækifæri fyrir fjölbreytta atvinnu í þéttbýlinu og eflir uppbyggingu byggðar.

Áhrif á minja og verndarsvæði eru engar. Engar minjar eru á svæðinu.

Áhrif á heilsu og öryggi eru engar. Ekki er heimild fyrir mengandi starfsemi.

Niðurstaða fyrir athafnasvæði

Ekki er talin vera ástæða til þess að skilgreina fleiri lóðir undir athafnasvæði umfram lóðina sem þegar er byggð. Heimild er fyrir hreinlegri athafnastarfsemi innan landbúnaðarlands og verslunar- og þjónustusvæða þess í stað. Breytingin kemur ekki til með að hafa heftandi áhrif á byggðapróun og atvinnulíf og svæðið er tekið frá fyrir framtíðar íbúðarsvæði ef þarf.

4.3.7 Iðnaðarsvæði

Iðnaðarsvæði í Laugarási eru fyrst og fremst notuð undir starfsemi sem er tengd hitaveitu og fráveitu byggðarinnar. Komi til uppbyggingar og íbúafjölgunar í Laugarási þyrfti slík starfsemi að hafa rými til að stækka til að sinna fleiri íbúum og öflugri atvinnustarfsemi.

Jarðhiti á hverasvæðinu í Laugarási er nýttur í dag en hverasvæðið fellur undir 61. gr. laga um náttúruvernd: *...hverir og aðrar heitar uppsprettur ásamt lífríki sem tengist þeim og virkri ummyndun og útfellingum, þar á meðal hrúðri og hrúðurbreiðum.* Á hverasvæðinu er að finna friðaðar plöntur.

Bornir eru saman eftirfarandi valkostir:

Valkostur 1. Fjölgun iðnaðarsvæða.

Iðnaðarsvæði I22 og I23 bætast við. Á I22 er starfsemi hitaveitu sem nýtir heitt vatn úr hverunum, fyrir byggðina í Laugarási. Heimild er fyrir frekari nýtingu á heitu vatni og að bora eftir vatni ef þörf krefur. Á lóðinni er heimilt að reisa þau mannvirki sem þarf til vinnslunnar. Stærð svæðisins er um 0,9 ha. Iðnaðarsvæði I23 er skilgreint á átta svæðum víðsvegar í byggðinni en þar er heimilt að vera með litlar hreinsistöðvar fyrir fráveitu.

Núll – kostur. Gildandi skipulag.

Gert er ráð fyrir fjórum iðnaðarsvæðum. Þrjú svæði eru skilgreind fyrir dælustöðvar og eitt fyrir fráveitu.

Samanburður valkosta:

Valkostur 1. Fjölgun iðnaðarsvæða:

Áhrif á loft eru óveruleg. Í nýju skipulagi er iðnaðarsvæðum bætt við fyrir hitaveitustarfsemi og hreinsistöðvar fyrir fráveitu. Eftir atvikum eru mannvirki hreinsistöðva að mestu staðsett neðanjarðar en einnig er heimilt að byggja þar lítil hús.

Áhrif á gróður eru neikvæð. Á svæði þar sem tekið er heitt vatn og ráðgert að afla meira vatns er að finna friðaðar plöntutegundir. Í deiliskipulagi skal setja skilmála sem tryggja verndun þessara plantna og að komið verði í veg fyrir óþarfa rask. Einhver gróður raskast við gerð hreinsistöðva en gert er ráð fyrir að raskað svæði verði grætt upp.

Áhrif á ásýnd og landsleg eru óveruleg. Ekki er um fyrirferðarmikil mannvirki að ræða auk þess sem þau eru innan þéttbýlis.

Áhrif á samfélag eru jákvæð. Þar sem iðnaðarsvæðin eru fyrst og fremst ætluð hita- og fráveitum í byggðinni eru þau til hagsbóta fyrir íbúa. Gott aðgengi er að heitu vatni og sameiginleg fráveita kemur í stað einstakra rotþróa húsa, eftir því sem hægt er. Veitustarfsemin getur einnig verið atvinnu- skapandi.

Áhrif á minjar og verndarsvæði eru neikvæð. Hreinsistöðvar fyrir fráveitu er ekki staðsettar þar sem forn- eða náttúruminjar eru þekktar. Hitaveitan mun nýta heitt vatn frá jarðhitasvæðinu í Laugarási. Hverirnin njóta verndar skv. 61. gr. laga um náttúruvernd nr. 60/2013. Í deiliskipulagi skal setja skilmála sem tryggja að komið verði í veg fyrir óþarfa rask við nýtingu jarðhitans.

Áhrif á heilsu og öryggi eru jákvæð. Með uppbyggingunni er betur staðið að fráveitumálum í byggðinni og tryggt aðgengi að heitu vatni.

Núll – kostur. – Gildandi skipulag:

Áhrif á alla umhverfisþætti eru engin. Í gildandi skipulagi er gerð grein fyrir fjórum iðnaðarsvæðum byggðum tengi- eða dælustöðvum. Ekki er gert ráð fyrir fleiri iðnaðarlóðum. Þar sem ekki er um að ræða neinar framkvæmdir eða ný mannvirki eru engin áhrif á umhverfisþætti.

Niðurstaða fyrir iðnaðarsvæði

Breyting á aðalskipulagi í Laugarási er varðar iðnaðarsvæði er á heildina litið jákvæð. Þrátt fyrir teljandi áhrif á náttúru svæðisins þá er starfsemin sem er fyrirhuguð á svæðinu nauðsynleg svo hægt sé að byggja upp sterkt og eftirsóknarvert samfélag í Laugarási.

Nýting jarðhitans í Laugarási hefur líklega áhrif á hverasvæðið og mögulega einnig á friðaðar plöntur ef vaxtarstaður þeirra verður fyrir raski. Það er engu að síður kostur að hafa nýtanlegt jarðhitasvæði í þéttbýli og að ekki þurfi að leiða heitt vatn langa leið til notenda, með tilheyrandi auka kostnaði og raski sem fylgir hitaveitulögnum. Þar sem jarðhiti innan þéttbýlisins er nýttur fyrir hitaveitu þá þykir eini raunhæfi kosturinn að halda áfram nýtingu hans og efla hana ef þarf. Sveitarfélagið er hlynnt meiri nýtingu jarðhitans í Laugarási. Aðrir valkostir fyrir hitaveitu í Laugarási þykja ekki koma til greina. Í

deiliskipulagi skal setja skilmála um nýtingu jarðhitans og svæðisins umhverfis hverina m.t.t. þess að draga úr neikvæðum áhrifum.

4.3.8 Afþreyingar- og ferðamannasvæði

Í gildandi skipulagi er eitt svæði skilgreint sem afþreyingar- og ferðamannasvæði. Tjaldsvæði var starfrækt í Laugarási um skeið en engin starfsemi hefur verið undanfarin ár. Landeigandi hyggst ekki reka tjaldsvæði á lóð sinni og með breytingunni verður sú lóð skilgreind sem verslunar- og þjónustusvæði.

Umhverfisáhrif af stefnu skipulagsins:

Valkostur 1. Breytt skipulag.

Tjaldsvæði er felld út.

Áhrif á samfélag eru óveruleg. Tjaldsvæði er aðráttarafi fyrir ferðamenn og getur verið tekjustofn. Hins vegar hefur ekki verið starfrækt tjaldsvæði á lóðinni um skeið. Nægilegt framboð er af tjaldsvæðum í nærumhverfi Laugaráss og tjaldsvæðið hefur ekki teljandi áhrif á atvinnulífið og hefur valdið ónæði fyrir íbúa.

4.3.9 Íþróttasvæði

Í gildandi skipulagi er ekkert íþróttasvæði skilgreint innan þéttbýlisins í Laugarási. Sveitarfélagið telur að þörf sé að skilgreina hesthúsasvæði.

Bornir eru saman eftirfarandi valkostir:

Valkostur 1. Breytt skipulag.

Gert ráð fyrir íþróttasvæði íþ10 fyrir hesthús. Heildarstærð svæðis er um 0,7 ha.

Núll – kostur. Gildandi skipulag.

Ekkert íþróttasvæði er skilgreint í gildandi skipulagi.

Samanburður valkosta:

Valkostur 1. Breytt skipulag:

Áhrif á loft og gróður eru óveruleg. Uppbygging á mannvirkjum og vegur að svæðinu kemur til með að raska gróðri. Ætla má að svæðið verði grætt upp að vissu marki sem kemur til með að binda kolefni.

Áhrif á ásynd og landslag eru óveruleg. Uppbygging á svæðinu hefur áhrif á ásynd þar sem um óbyggt svæði er að ræða. Í deiliskipulagi verða skilmálar útfærðir til að takmarka áhrif mannvirkja á ásynd.

Áhrif á samfélag eru jákvæð. Hesthúsasvæði er mögulegt aðdráttarafl fyrir fólk sem stundar hestamennsku og kýs að búa utan stærstu þéttbýliskjarna. Eykur lífsgæði íbúa að geta stundað áhugamál nálægt búsetu.

Áhrif á minjar og verndarsvæði eru engin. Engar skilgreindar minjar eru innan fyrirhugaðs svæðis.

Áhrif á heilsu og öryggi eru jákvæð. Íbúar þéttbýlisins geta nýtt sér svæðið og veg að því sér til afþreyingar og útivistar og því heilsubætandi. Auk þess kallar hestamennska á útiveru og hreyfingu.

Núll – kostur. – Gildandi skipulag:

Áhrif á samfélag eru neikvæð. Gildandi skipulag hefur engin áhrif á styrkingu byggðar eða lífsgæði íbúa.

Áhrif á aðra umhverfisþætti eru engin þar sem ekki er um neinar framkvæmdir að ræða.

Niðurstaða fyrir íþróttasvæði

Þrátt fyrir rask á umhverfi á svæðinu þar sem fyrirhugað hesthúsasvæði mun rísa eru heildaráhrif breytingarinnar jákvæð. Samfélagið mun njóta góðs af svæðinu og mun það vera þáttur í að styrkja og efla byggð í Laugarási.

4.3.10 Varúðarsvæði

Í vinnu við aðalskipulagsbreytinguna kom í ljós að innan þéttbýlisins er gamalt urðunarsvæði. Svæðið er afmarkað sem varúðarsvæði og settir skilmálar um að óheimilt sé að nýta það. Svæðið er afmarkað skv. loftmynd frá LMÍ og upplýsingum frá starfsmanni sveitarfélagsins.

Umhverfisáhrif af stefnu skipulagsins:

Valkostur 1. Breytt skipulag:

Áhrif á heilsu og öryggi eru jákvæð/óviss. Það er jákvætt að svæðið er afmarkað og settir skilmálar um að það skuli ekki nýtt án samráðs við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands. Óviss áhrif skapast vegna mögulegra flóða í Hvítá sem geta náð inn á svæðið og að ekki er vitað með vissu hvernig frágangi svæðisins er háttað.

Áhrif á aðra umhverfisþætti eru óveruleg/engin.

4.4 Niðurstaða umhverfismats

Mikið af vannýttum tækifærum eru til staðar sem bjóða upp á mikla möguleika til að efla og styrkja samfélagið og byggðina í Laugarási. Laugarás býr yfir sérstökum staðaranda sem ber að viðhalda. Vel gróið og kyrrlátt umhverfi, í nánd við ýmis gæði sem náttúran hefur upp á að bjóða gerir Laugarás að aðlaðandi og áhugaverðum stað til búsetu og sem viðkomustað fyrir bæði innlenda og erlenda ferðamenn.

Breytt skipulag gefur íbúum tækifæri til þess að skapa sér fjölbreytt störf og tækifæri til tekjuöflunar, samhliða því að sú starfsemi sem þegar er til staðar er styrkt. Breytingin mun að öllum líkindum koma til með að gera Laugarás að aðlaðandi svæði fyrir þá sem kjósa að búa utan helstu þéttbýliskjarna landsins, og þar með stuðla að íbúafjölgun sem leiðir af sér hagkvæmari skilyrði fyrir rekstur á ýmis konar verslun og þjónustu.

Óhjákvæmilegt er að ákveðnir umhverfisþættir verða fyrir áhrifum þegar unnið er að þéttingu byggðar og styrkingu atvinnulífs í þéttbýli. Ný mannvirki og uppbygging innviða kemur til með að raska gróðri og hafa í för með sér tímabundna aukningu á losun gróðurhúslofttegunda. Til þess að viðhalda vel grónu yfirbragði sem einkennir Laugarás mun svæðið eflaust verða grætt upp hratt aftur sem kemur til með að móta ásýnd byggðarinnar og binda kolefni. Útblástur vegna meiri umferðar mun koma til með að hafa hverfandi áhrif samhliða orkuskiptum landsins.

Ylrækt og nýting jarðhitans í Laugarási var á sínum tíma ein helsta forsenda fyrir þéttbýlismyndun á svæðinu. Ef efla á byggðina til framtíðar er mikilvægt að huga að sjálfbærri nýtingu þeirra auðlinda sem svæðið hefur upp á að bjóða. Þá er sérstaklega vísað til hveranna í Laugarási sem falla undir lög um náttúruvernd og friðlýstra plantna sem er að finna á hverasvæðinu. Í deiliskipulagi verða útfærðir skilmálar og ákvæði um nýtingu hveranna, svo hægt sé að tryggja að óparfa rask eigi sér ekki stað og hvernig hægt er að vernda friðlýstar plöntur.

Með skipulagsbreytingunni er horft til framtíðar og gerir það sveitarfélaginu kleift að bregðast við breyttum aðstæðum eftir þörfum og tryggja þannig öryggi og lífsgæði íbúa. Þar að auki er verið að fjölga svæðum/leiðum fyrir útivist og afþreyingu, sem kemur til með að gera Laugarás að heilsuefandi samfélagi þar sem lögð er áhersla á sjálfbærni og lífsgæði íbúa.

Sveitarstjórn telur að mikil þörf sé fyrir breytingu á aðalskipulagi fyrir þéttbýlið og frístundasvæðið í Laugarási. Á heildina litið mun breytingin koma til með að hafa jákvæð áhrif á þróun byggðar og atvinnulíf í Laugarási, sem og sveitarfélaginu í heild sinni.

5 MÁLSMEÐFERÐ OG UMSAGNARAÐILAR

5.1 Skipulags og matslýsing

Skipulagslýsing var kynnt í desember 2021. Umsagnir bárust frá Skipulagsstofnun, Umhverfisstofnun og Náttúrufræðistofnun Íslands. Horft var til umsagna við vinnslu aðalskipulagsbreytingarinnar.

5.2 Kynning skipulagstillögu

Aðalskipulagsbreytingin var kynnt á vormánuðum 2022. Tekið var tillit til umsagna sem bárust og gerðar nokkrar breytingar á tillögunni. Þær helstu eru að hesthúsasvæðið var fært og sett varúðarsvæði yfir gamlan urðunarstað sorps. Settir skilmálar til verndar hverasvæðisins og friðlýstra plantna.

5.3 Auglýsing og staðfesting skipulags

Gert er ráð fyrir að aðalskipulagsbreytingin verði auglýst haustið 2022. Breytingin verður auglýst í staðarblöðum, blöðum á landsvísu og heimasíðu Umhverfis- og tæknisviðs Uppsveita (www.utu.is).

Breytingin verður auk þess send til eftirtalinnna umsagnaraðila:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Vegagerðin
- Minjastofnun
- Veðurstofa Íslands

Eftir atvikum verður leitað eftir umsögnum annarra aðila, þ.á.m. innan stjórnslu sveitarfélagsins.

Nýtt deiliskipulag fyrir Laugarás verður auglýst samhliða aðalskipulagsbreytingunni. Gert er ráð fyrir að breytt skipulag taki gildi í byrjun sumars 2023.

5.4 Breytingar eftir auglýsingu

Eftir því sem við á hefur verið brugðist við athugasemdum á auglýsingatíma. Helstu breytingar eftir auglýsingu eru eftirtaldar:

Varúðarsvæði er stækkað þannig að það nái yfir raskað svæði, þar sem sorp var urðað, skv. loftmynd LMÍ frá árinu 1985. Settir eru skilmálar um að óheimilt sé að nýta svæðið og að kannað verði í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands og/eða Umhverfisstofnun hvort verja þurfi staðinn sérstaklega m.t.t. flóðahættu.

Fjallað er um að ekki komi aðrir staðir til greina fyrir nýtingu jarðhita fyrir Laugarás.

Í kafla 3.2. er bætt við að lega göngu- og reiðleiða sé sýnd til viðmiðunar og að þær verði nánar útfærðar í deiliskipulagi.

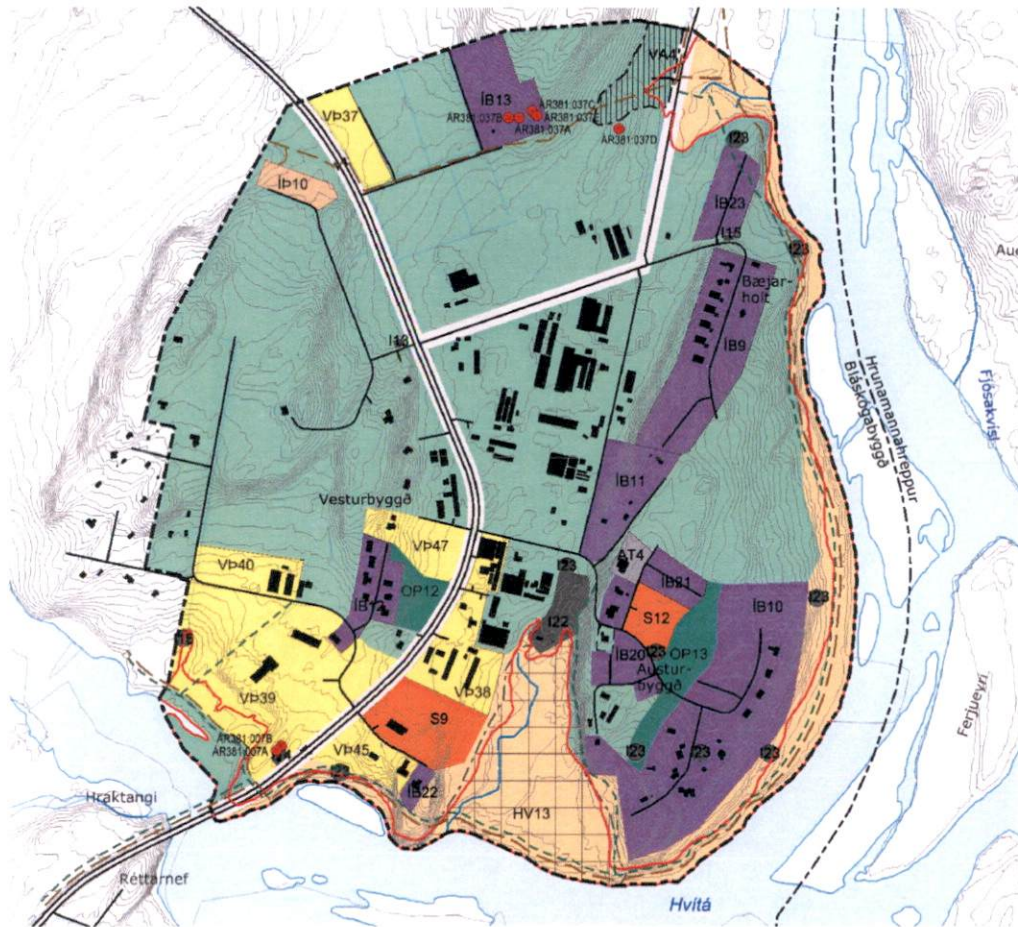
Í kafla 2.14 er bætt við að gert sé ráð fyrir að reiðleið liggi yfir varúðarsvæðið og að hún verði nánar útfærð í deiliskipulagi.

Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027

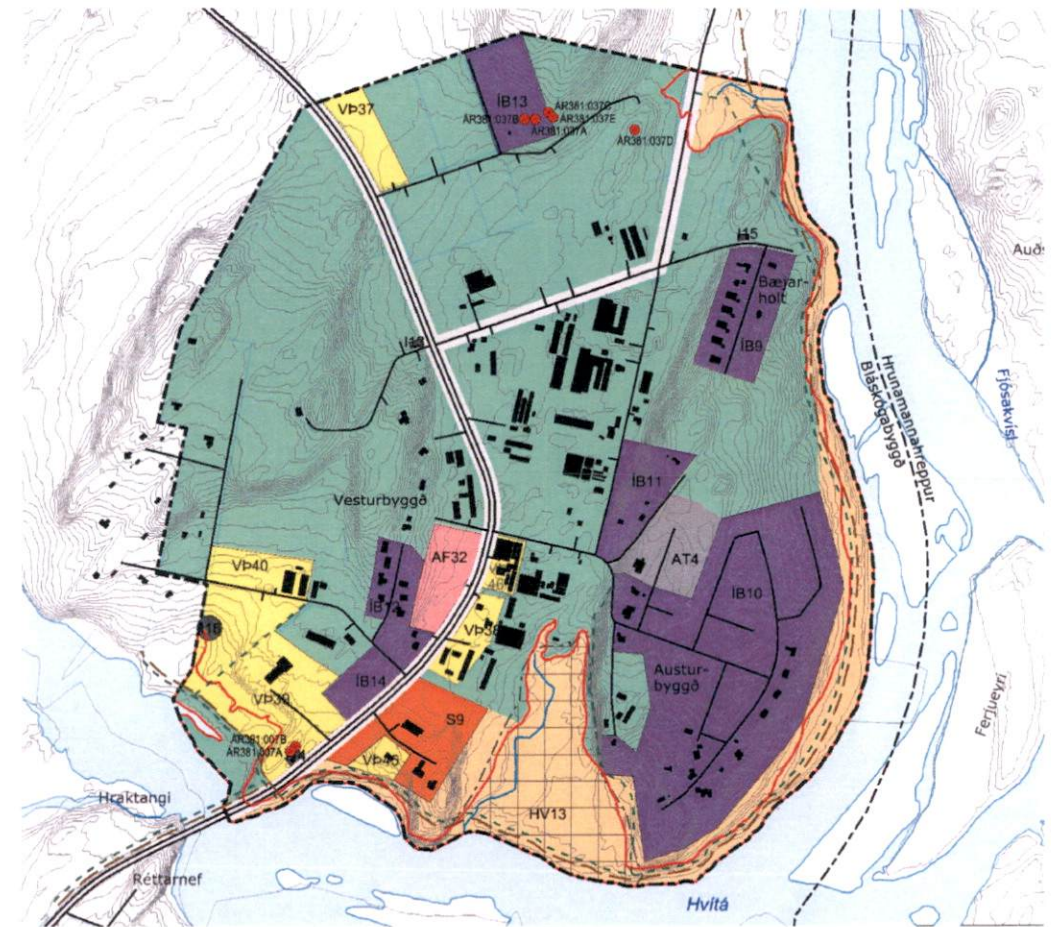
Breyting í þéttbýlinu Laugarási



Bláskógabyggð



Breytt aðalskipulag



Gildandi aðalskipulag með síðari breytingum

SKÝRINGAR

ATVINNA OG BYGGÐ

- IB Íbúðarbyggð
- S Samfélagsþjónusta
- VP Verslun- og þjónusta
- AT Athafnasvæði
- Íónaðarsvæði

- Landbúnaðarsvæði
- Opið svæði
- Óbyggt svæði
- AF Afbreytingar- og ferðamannasvæði
- Varúðarsvæði

SAMGÖNGUR

- Stofnbraut
- Aðrir vegir og götur
- Gönguleið
- Reiðleið
- Undirgöng

VERND

- Hverfisvernd
- Formnjar undir hverfisvernd
- Náttúruvá

TÁKN TIL SKÝRINGAR

- Þéttbýlismörk
- Sveitarfélagamörk

SKIPULAGSGÖGN

Aðalskipulagsuppdráttur dreifbýli.
Aðalskipulagsuppdráttur þéttbýlið í Laugarási.
Greinargerð og umhverfismatsskýrsla.

KORTAGRUNNAR

IS50v frá Landmælingum Íslands.
Loftmyndir frá Loftmyndum ehf.
Hnitakerfi er í ISN93.



Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027

Breyting í þéttbýlinu Laugarási

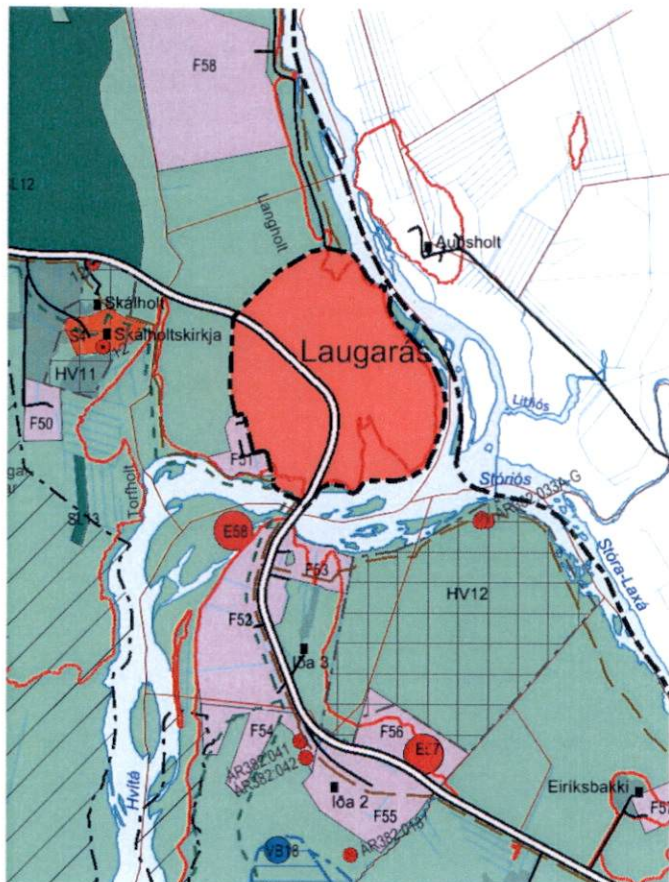
VERK:	BLADSTÆRD:	UNNIÐ	RYNT:
3502-014-25	A3	IS	SOS
MÆLIKVARDI:	DAGS:	DAGS.BREYT:	
1:10.000	29.08.2022	21.11.2022	

SAMÞYKKT:



BLÁSKÓGABYGGÐ Aðalskipulag 2015-2027

Dreifbýli - Breytt þéttbýlismörk í Laugarási



Breytt aðalskipulag í mkv. 1:50.000.

SKÝRINGAR

ATVINNA OG BYGGÐ

- F Fristundabyggð
- Landbúnaðarsvæði
- BL Skógræktar- og landgræðslusvæði
- S Samfélagsþjónusta
- E Efnistöku- og efnislosunarsvæði

SAMGÖNGUR OG VEITUR

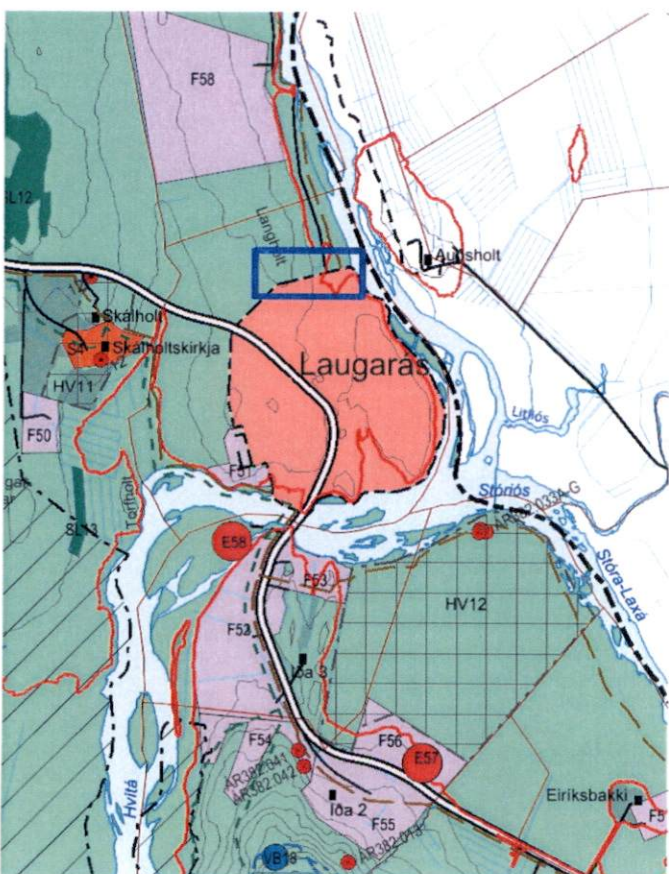
- Stofnvegir
- Tengivegir
- Héraðsvegir/landsvegir
- Reiðleiðir

TAKMARKANIR Á LANDNOTKUN

- Svæði á náttúruminjaskrá
- Friðlýstar forminjar
- Náttúruvá

TÁKN TIL SKÝRINGAR

- Landamerki, óviss og ekki tæmandi
- Ræktað land
- Þéttbýli



Gildandi aðalskipulag í mkv. 1:50.000.

SKIPULAGSGÖGN

Aðalskipulagsuppdráttur dreifbýli.
Aðalskipulagsuppdráttur þéttbýlið í Laugarási.
Greinargerð og umhverfisskýrsla.

KORTAGRUNNAR

IS50v frá Landmælingum Íslands.
Loftmyndir frá Loftmyndum ehf.
Hnitakerfi er í ISN93.



Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027
Bláskógabyggð
Dreifbýli - Breytt þéttbýlismörk í Laugarási

VERK:	BLADSTÆRD:	UNNIÐ:	RÝNT:
3502-014-25	A4	SOS	IS
MÆLIKVARDI:	DAGS:	DAGS.BREYTT:	
1:50.000	29.08.2022		

SAMPYKKT: