



AÐALSKIPULAG BLÁSKÓGABYGGÐAR 2015-2027

Verzlunar- og þjónustusvæði í Launrétt 1 í Laugarási

01.11.2018



GREINARGERÐ – UPPLÝSINGABLAÐ**SKJALALYKILL**

3502-014-GRG-001-V01

SKÝRSLUNÚMÉR / SÍÐUFJÖLDI

01/11

VERKEFNISSTJÓRI – FULLTRÚI VERKKAUPA

Skipulagsfulltrúi

VERKEFNISSTJÓRI – EFLA

Gísli Gíslason

TITILL SKÝRSLU

Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027

VERKHEITI

Verslunar- og þjónustusvæði í Launrétt 1 í Laugarási

VERKKAUPI

Umhverfis- og tæknisvið uppsveita

HÖFUNDUR

Ingibjörg Sveinsdóttir

ÚTGÁFUSAGA

NR.	HÖFUNDUR	DAGS.	RÝNT	DAGS.	SAMÞYKKT	DAGS.
01	Ingibjörg Sveinsdóttir	30.10.18	Guðrún Sveinsdóttir	31.10.18	Ingibjörg Sveinsdóttir	01.11.18



BLÁSKÓGABYGGÐ

Aðalskipulag 2015-2027

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

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann _____

SKIPULAGSFERLI

Lýsing aðalskipulagsbreytingar var auglýst frá: _____ með athugasemdafresti til: _____

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá: _____ með athugasemdafresti til: _____

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda: _____

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	5
1.1	Skipulagsgögn	5
2	FORSENDUR	5
2.1	Tengsl við aðrar áætlanir	5
2.1.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	5
2.1.2	Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027	6
2.1.3	Deiliskipulag	6
2.2	Minjar	7
3	MÁLSMEDFERÐ OG UMSAGNARAÐILAR	7
3.1	Skipulags og matslýsing	7
3.2	Umsagnaraðilar aðalskipulagsbreytingar	7
4	UMHVERFISÁHRIF	8
4.1	Vægi umhverfisáhrifa	8
4.2	Umhverfisþættir matsspurningar og viðmið	9
4.2.1	Valkostir og samanburður	9
4.2.2	Niðurstaða	10
5	BREYTING Á AÐALSKIPULAGI	11

1 INNGANGUR

Bláskógabyggð vinnur að breytingu á Aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027 skv. 1. mgr. 36 gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Eigendur lóðarinnar Launrétt 1 í Laugarási (landnr. 167386) hafa óskað eftir að lóð þeirra verði skilgreind sem verslunar- og þjónustusvæði. Á lóðinni verði heimilt að vera með gistingu í þremur herbergjum og einnig fasta búsetu. Lóðin er í gildandi aðalskipulagi hluti af svæði fyrir samfélagsþjónustu (S9).

1.1 Skipulagsgögn

Skipulagsupphráttur fyrir Laugarás sem sýnir gildandi skipulag og einnig breytt skipulag.

Greinargerð þessi ásamt forsendum.

2 FORSENDUR

Launrétt 1 er syðst í þéttbýlinu á Laugarási rétt austan við brú yfir Hvítá. Skálholtsvegur (nr. 31) liggur í gegnum þéttbýlið og aðkoma er af honum og um Launrétt.

Forsenda fyrirhugaðrar breytingar er að lóðareigandi hyggst bjóða upp á gistingu í þremur herbergjum í íbúðarhúsi og hafa þar jafnframt fasta búsetu eins og verið hefur. Lóðin er skv. skráningu í Fasteignamati 1.000 m² að stærð og íbúðarhúsið 275 m².

Lóðin hallar nokkuð til suðurs niður að Hvítá sem rennur skammt sunnan við lóðina. Lóðin er algróin og mikil trjárækt á henni.

Í Bláskógabyggð eru helstu ferðamannastaðir Suðurlands s.s. Gullfoss, Geysir, Þingvellir og Skálholt. Stór hluti erlendra ferðamanna leggur leið sína í Bláskógabyggð en einungs hluti þeirra dvelur þar yfir nótt. Talsvert framboð er af gistingu í sveitarfélaginu en á ársgrundvelli þarf að leggja áherslu á betri nýtingu gististaða.

2.1 Tengsl við aðrar áætlanir

Við breytingu á aðalskipulaginu er horft til eftirfarandi áætlana:

2.1.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Í landsskipulagsstefnunni eru settar fram áherslur varðandi skipulag þéttbýlis og ferðaþjónustu, sem sveitarfélagið þarf að horfa til.

3.2.1 Vöxtur þéttbýlisstaða.

„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.“

Kafli 2.4. Ferðaþjónusta í sátt við náttúru og umhverfi

„Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði leitast við að greina sérstöðu, styrkleika og staðaranda viðkomandi svæðis með tilliti til tækifæra í ferðaþjónustu. Skipulagsákvæðanir um ferðaþjónustu taki mið af náttúruverndarsjónarmiðum og kortlagningu á auðlindum ferðaþjónustunnar“.

3.3.1 Gæði byggðar og bæjarrýma.

„Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði sérstaklega hugað að gæðum hins byggða umhverfis og sett fram stefna og ákvæði um mælikvarða byggðar, byggðamynstur og samspil byggðar, bæjarrýma og ferðamáta. Einnig verði sérstaklega hugað að almenningsrýmum og útivistarsvæðum með það að markmiði að hvetja til útiveru og hreyfingar, matjurtaræktunar og náttúruupplifunar og varðveita verðmæt náttúrusvæði. Jafnframt verði tekið tillit til sögulegs samhengis í þróun byggðar og menningararfurinn nýttur til að styrkja sérkenni og staðaranda.“

Sérstaða Bláskógabyggðar er að helstu ferðamannastaðir Suðurlands eru innan sveitarfélagsins.

2.1.2 Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027

Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015 – 2027 var staðfest þann 25. maí 2018. Í aðalskipulaginu er svæðið sem breytingin tekur til skilgreint sem svæði fyrir samfélagsþjónustu, S9. Innan svæðisins er heilsugæsla og tengd starfsemi, s.s. lyfjaverslun.

Í aðalskipulaginu segir að:

- Unnið verði að uppbyggingu ferðaþjónustu í samvinnu við ferðaþjónustuaðila, landeigendur og íbúa í sveitarfélaginu, til að nýta til fullnustu þá möguleika sem þéttbýlisstaðirnir hafa sem útivistar- og ferðamannastaðir.
- Sköpuð verði ákjósanleg skilyrði fyrir nýja atvinnustarfsemi, s.s. iðnað, úrvinnslu landbúnaðar-afurða, handverk, o.fl.

2.1.3 Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag fyrir þéttbýlið í Laugarási. Staðfest í B-deild Stjórnartíðinda í febrúar 2012. Í deiliskipulaginu er lóðin skilgreind sem íbúðarlóð. Breyta þarf deiliskipulagi lóðarinnar til samræmis við breytt aðalskipulag.

2.2 Minjar

Aðalskráningu fornminja er lokið í þéttbýlinu Laugarási. Engar þekktar fornminjar eru innan þess svæðis sem breytingin tekur til.

Ef fram koma áður óþekktar fornleifar á framkvæmdartíma, 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.

3 MÁLSMEÐFERÐ OG UMSAGNARAÐILAR

3.1 Skipulags og matslýsing

Skipulags- og matslýsing var tekin fyrir í skipulagsnefnd þann 22.08.2018.

3.2 Umsagnaraðilar aðalskipulagsbreytingar

Umsagnaraðilar við breytinguna eru eftirtaldir:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Minjastofnun Íslands
- Vegagerðin
- Atvinnuvega- og nýsköpunarráðuneytið

4 UMHVERFISÁHRIF

Líkleg áhrif af stefnu aðalskipulagsbreytingarinnar eru metin skv. lögum um umhverfismat áætlana nr. 105/2006. Markmið laganna er að draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum og jafnframt stuðla að því að tekið sé tillit til umhverfissjónarmiða við áætlanagerð.

Umhverfismatinu er ætlað að:

- Nýtast við ákvarðanatöku í skipulagsvinnunni.
- Upplýsa um möguleg umhverfisáhrif stefnunnar.
- Undirbyggja og rökstyðja ákvarðanatöku í skipulagsgerð.
- Aðstoða við val á milli skipulagskosta með samanburði á umhverfisáhrifum þeirra.

Í skipulagsgerðinni er umhverfismat áætlana jafnframt mikilvægt til að tryggja samræmi á milli stefnumiða í mismunandi málaflokkum skipulagsins og tryggja að umhverfismarkmiðum sveitarfélagsins sé haldið á lofti. Niðurstaða umhverfismatsins nýtist til að bregðast við hugsanlega neikvæðum umhverfisáhrifum með breytingu á stefnu eða mótun á mótvægisáðgerðum. Umhverfismið byggir 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 tímalengd breytinganna sem eru fyrir séðar 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.

TAFLA 1. Vægi áhrifa.

Skilgreining	Skýring
Jákvæð áhrif +	Áhrif áætlunar á umhverfisþátt/-þætti eru talin til bóta fyrir umhverfið eða bæta hag þorra íbúa og/eða gesta á beinan eða óbeinan hátt. Breytingin sem hlýst af framfylgd áætlunarinnar eru yfirleitt varanleg og geta verið staðbundin en er yfirleitt á svæðis-, lands-, eða heimsvísu. Áhrifin samræmast lögum og reglugerðum, stefnumörkun stjórnvalda og alþjóðasamningum sem Ísland er aðili að.
Engin eða óveruleg áhrif 0	Áhrif framkvæmdar eða áætlunar á umhverfisþátt/-þætti eru engin eða minniháttar, með tilliti til umfangs svæðis og viðkvæmni þess fyrir breytingum, ásamt fjölda fólks sem verður fyrir áhrifum. Áhrifin eru í mörgum tilfellum tímabundin og að mestu afturkræf. Áhrif eru oftast stað-, eða svæðisbundin. Áhrifin samræmast ákvæðum laga og reglugerða, almennri stefnumörkun stjórnvalda eða alþjóðasamningum sem Ísland er aðili að.
Neikvæð áhrif -	Áhrif af áætluninni eru talin skerða eða rýra gildi tiltekna umhverfisþátta/-þátta á beinan eða óbeinan hátt eða valda ónáði, óþægindum, heilsutjóni eða auknu raski fyrir íbúa og/eða gesti. Áhrifin geta verið varanleg og/eða óafturkræf, staðbundin eða á lands-/heimsvísu. Áhrifin geta að einhverju leiti stangast á við ákvæði laga, reglugerða, stefnumarkana stjórnvalda eða alþjóðasamninga sem Ísland er aðili að.
Óviss áhrif ?	Ekki er vitað um eðli eða umfang umhverfisáhrifa á tiltekna umhverfisþætti, m.a. vegna skorts á upplýsingum, tæknilegra annmarka eða skorts á þekkingu. Það getur verið unnt að afla upplýsinga um áhrifin með frekari rannsóknnum eða markvissri vöktun. Þá geta áhrif verið háð útfærslu framkvæmdar.

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 umhverfisskýrslu.

Áhrif af stefnu aðalskipulagsins á einstaka þætti umhverfisins eru metin og gefin einkunn, m.a. eftir því hvort þau eru talin jákvæð eða neikvæð. Forsendur við mat á umhverfisáhrifum byggja á tveimur meginþáttum sem eru:

- Viðmið í lögum og reglugerðum, stefnumótun stjórnvalda og skuldbindingar á alþjóðavísu.
- Greining á einkennum og vægi áhrifa á einstaka umhverfisþætti skv. fyrirliggjandi gögnum.

Við matið er horft til neðangreindra umhverfisþátta og leitast við að svara matsspurningum:

TAFLA 2 Umhverfisþættir, matsspurningar og viðmið.

UMHVERFISÞÁTTUR	MATSSPURNING	VIÐMIÐ
Samfélag	Er stefnan líkleg til að efla atvinnulíf? Stuðlar stefnan að styrkingu byggðar? Hefur stefnan áhrif á tekjustofna sveitarfélagsins? Hefur stefnan áhrif á útivistar- og afþreyingar- möguleika?	Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015 – 2027. Landsskipulagsstefna 2015-2026.
Minjar og verndarsvæði	Hefur stefnan áhrif á fornminjar?	Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015 – 2027. Lög nr. 80/2012 um menningar- minjar.
Heilsa og öryggi	Hefur stefnan áhrif á umferðaröryggi? Hefur stefnan áhrif á hljóðvist og/eða loftgæði? Er hætta á mengun af völdum stefnunnar?	Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015 – 2027. Landsskipulagsstefna 2015-2026. Reglugerð um fráveitur og skólþ nr. 798/1999, með síðari breytingum.

4.2.1 Valkostir og samanburður

Bornir eru saman eftirfarandi valkostir:

- Um 0,5 ha svæði fyrir samfélagsþjónustu er breytt í verslunar- og þjónustusvæði. Heimilt er að vera með gistingu í flokki II í 3 herbergjum, fyrir allt að 10 gesti, auk fastrar búsetu.
- Núll – kostur. Gildandi skipulag, landnotkun verður áfram samfélagsþjónusta.

Samanburður

Á lóðinni er íbúðarhús og þar hefur verið búið um árabil. Því er ekki talið að breytingin hafi áhrif á jarðmyndanir, landslag og ásýnd né gróður. Áhrif af breytingunni eru líkleg til að hafa áhrif á umhverfisþættina samfélag, minjar og verndarsvæði og heilsu og öryggi.

Breytt skipulag – verslunar- og þjónustusvæði:

Með því að heimila gistingu og þar með rekstur allt árið er líklegt að atvinnulíf eflist og að ný störf geti skapast. Atvinna eflist bæði í tengslum við uppbyggingu svæðisins og eins tengt þjónustu við ferðamenn sem gista á svæðinu. Stefnan stuðlar þannig að styrkingu byggðarinnar og hefur jákvæð áhrif á tekjustofna sveitarfélagsins. Stefnan er ekki talin hafa áhrif á útivistar- og afþreyingarmöguleika. Í heild hefur stefnan **jákvæð** áhrif á samfélag. Aðalskráning fornminja hefur farið fram í Laugarási. Stefnan á ekki að þurfa að hafa áhrif á minjar og verndarsvæði. Áhrifin eru metin **óveruleg/engin**.

Með því að heimila gistingu fyrir allt að 10 manns má búast við umferð þriggja til fjögurra bíla aukalega um götuna. Stefnan er því talin hafa óveruleg áhrif á umferðaröryggi. Sömuleiðis eru áhrif á hljóðvist og loftgæði óveruleg. Ef frágangur fráveitu er með fullnægjandi hætti á ekki að vera hætta á mengun vegna hennar. Áhrif á heilsu og öryggi eru metin **óveruleg**.

Núll kostur: Svæðið verður áfram hluti af svæði fyrir samfélagsþjónustu og líklegt að þar verði áfram föst búseta. Stefnan hefur engin áhrif á atvinnulíf né stuðlar hún að styrkingu byggðar. Engin áhrif á tekjustofna sveitarfélagsins eða útivistar og afþreyingarmöguleika. Á heildina litið hefur stefnan **engin/óveruleg** áhrif á samfélag. Aðalskráning fornminja hefur farið fram í Laugarási og eru engar þekktar minjar innan þess svæðis sem breytingin tekur til. Áhrif á minjar eru **engin**. Sömuleiðis er metið að stefnan hafi **engin** áhrif á heilsu- og öryggi.

4.2.2 Niðurstaða

NIÐURSTAÐA			
	Samfélag	Minjar og verndarsvæði	Heilsa og öryggi
Verslun- og þjónusta	+	0	0
Núll kostur	0	0	0

Þar sem lítið framboð er á gistingu í Laugarási í dag þá er sveitarstjórn hlynnt breytingunni, enda er eitt af markmiðum í gildandi aðalskipulagi að unnið verði að uppbyggingu ferðaþjónustu í samvinnu við íbúa og fleiri aðila. Mikilvægt er að innan lóðarinnar séu næg bílastæði fyrir gesti til að lágmarka áhrif og hugsanlegt ónæði af starfseminni fyrir nágretta.

Á heildina litið er metið að áhrif af breytingunni séu óveruleg.

5 BREYTING Á AÐALSKIPULAGI

Gerð er breyting á uppdrætti fyrir Laugarás og greinargerð. Á uppdrætti er um 0,5 ha af svæði fyrir samfélagsþjónustu (S9) breytt í verslunar- og þjónustusvæði (VP45).

Texti í greinargerð með gildandi aðalskipulagi.

Kafli 3.5.4. Samfélagsþjónusta

S9. Heilsugæsla. Lóð undir heilsugæslu og tengda starfsemi. Svæðið er deiliskipulagt og er stærð um 3 ha.

Texti í greinargerð í breyttu aðalskipulagi.

Kafli 3.5.4. Samfélagsþjónusta

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

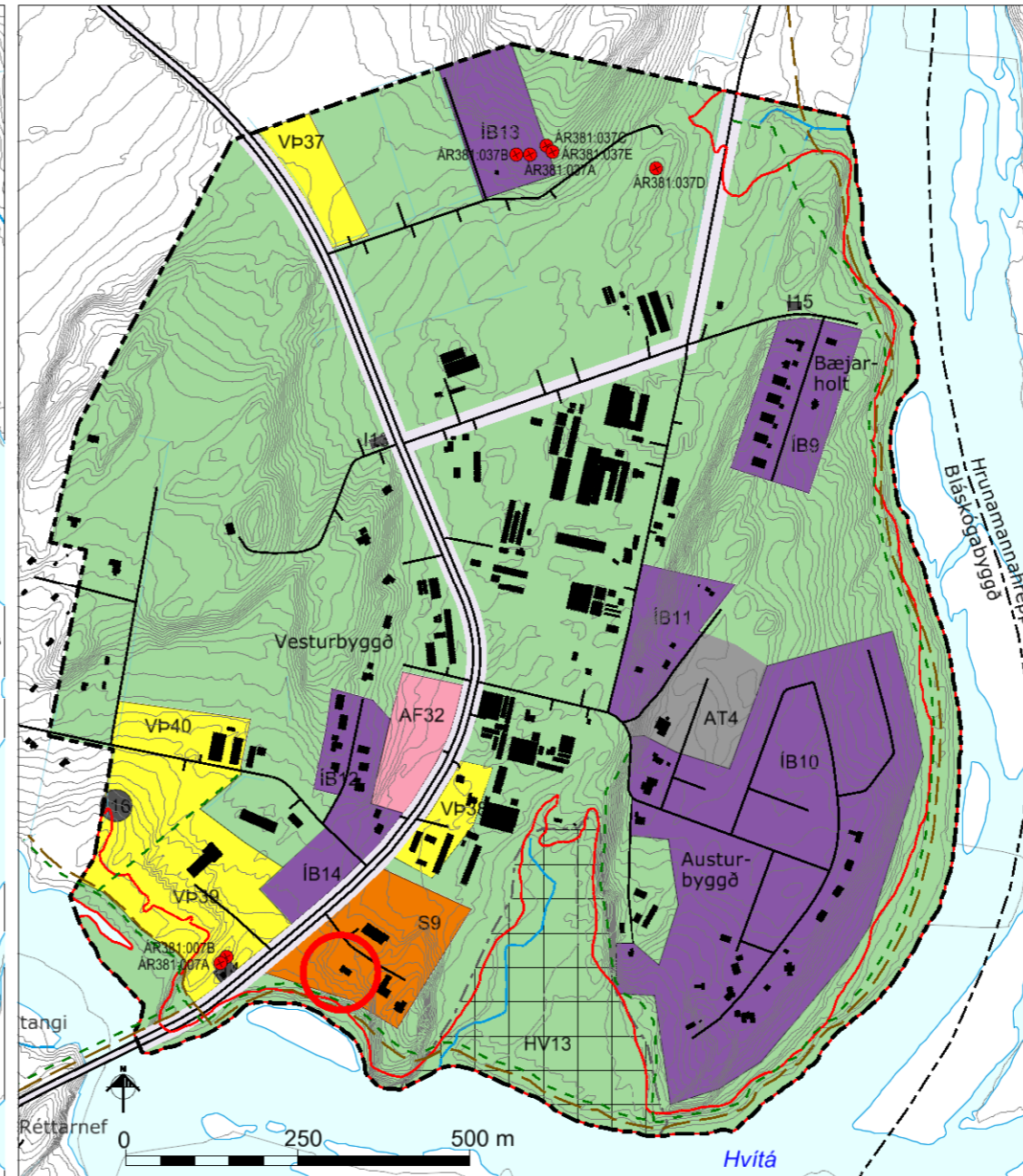
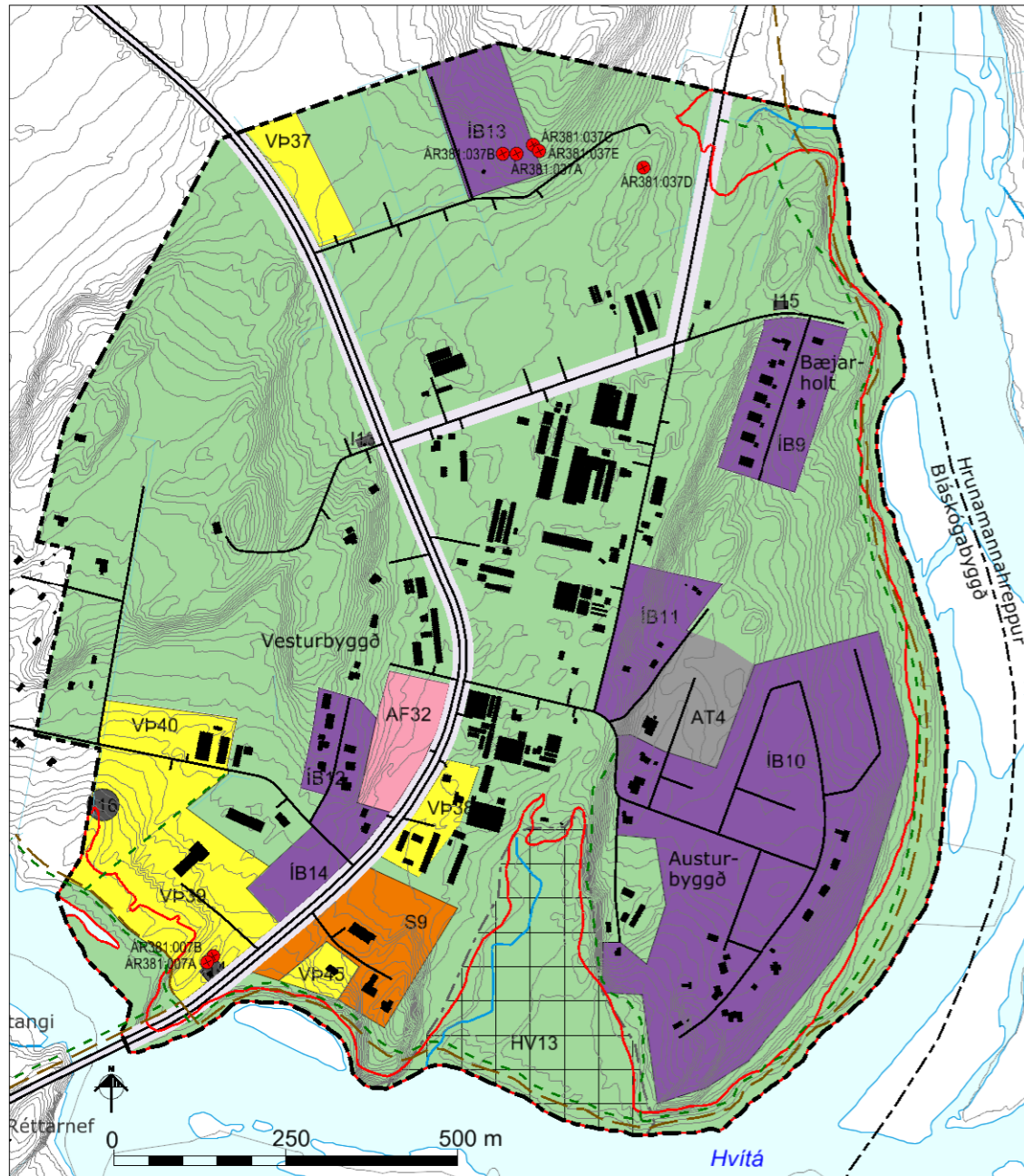
Kafli 3.5.3. Verslun og þjónusta

Bætt er inn nýju svæði VP45. Launrétt 1. Heimilt er að vera með gistingu í flokki II í þremur herbergjum og jafnframt að hafa fasta búsetu. Fjöldi gesta getur verið allt að 10. Gera skal ráð fyrir nægum bíla-stæðum innan lóðar. Stærð svæðis er um 0,5 ha.



BLÁSKÓGABYGGÐ

Aðalskipulag 2015-2027 - Breyting í Laugarási



Breytt aðalskipulag í mkv. 1:10.000.

Gildandi aðalskipulag í mkv. 1:10.000.

SKIPULAGSGÖGN

Skipulagsuppráttur fyrir Laugarás í mkv. 1:10.000. Greinargerð og umhverfisskýrsla.

KORTAGRUNNAR

IS50v frá Landmælingum Íslands. Loftmyndir frá Loftmyndum ehf. Hnit eru í ISN93.

Aðalskipulagsbreyting þessi, sem auglýst hefur verið samkvæmt 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.b., var samþykkt af sveitarstjórn Bláskógabyggðar þann _____

Aðalskipulagið var staðfest af Skipulagsstofnun þann _____

Lýsing aðalskipulagsbreytingar var auglýst frá: _____ með athugasemdafresti til: _____

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá: _____ með athugasemdafresti til: _____

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda: _____

SKÝRINGAR

ATVINNA OG BYGGÐ

- ÍB Íbúðarbyggð
- S Samfélagsþjónusta
- VP Verslun- og þjónusta
- AT Athafnasvæði
- I Iðnaðarsvæði

- Landbúnaðarsvæði
- AF Afþreyingar- og ferðamannasvæði

TÁKN TIL SKÝRINGAR

- Þéttbýlismörk
- Sveitarfélagamörk

SAMGÖNGUR

- Stofnbraut
- Aðrir vegir og götur
- Gönguleið
- Reiðleið

VERND

- Hverfisvernd
- AR381:035 Fornminjar undir hverfisvernd
- Náttúruvá

BLÁSKÓGABYGGÐ

Aðalskipulag 2015-2027



Verk: 3502-014	Dags: 01.11.2018
Mkv. 1:10.000 í A3	Breytt:
Unnið: IS	Rýnt:
Samþykkt:	TILLAGA