



REYKJAHLÍÐ DEILISKIPULAG

GREINARGERÐ OG SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR

ÚTGÁFA
10.09.2014



UNNIÐ FYRIR SKÚTUSTAÐAHREPP

1	Forsendur.....	3
1.1	Almennar upplýsingar	3
1.2	Skipulagsleg staða.....	3
1.3	Gögn deiliskipulags.....	5
1.4	Markmið og áherslur deiliskipulags.....	6
1.5	Minjar og friðun	8
1.6	Hraun	10
1.7	Mývatn	10
1.8	Fuglalíf	10
1.9	Gróður.....	11
1.10	Lýsing.....	11
1.11	Núverandi aðstæður	11
2	Deiliskipulag.....	12
2.1	Byggð.....	12
2.1.1	Hótel	12
2.1.2	Upplýsingamiðstöð	13
2.1.3	Smáhýsi	13
2.1.4	Heilsulind	13
2.2	Byggingarreitir	14
2.3	Lóðaskilmálar	17
2.4	Samgöngur	20
2.4.1	Vegir og bílaumferð	20
2.4.2	Bílastæði.....	20
2.4.3	Gönguleiðir og göngustígar	20
2.5	Veitur.....	20
2.5.1	Rafmagn, vatn og ljósleiðari	20
2.5.2	Fráveita.....	21
3	Almennir skilmálar.....	22
3.1	Almennt.....	22
3.2	Hönnun og upprættir	22
3.3	Mæliblöð	22
3.4	Sorpgeymslur og gámar.....	22
3.5	Frágangur lóða.....	22
3.6	Umhverfisáhrif	22

1 Forsendur

1.1 Almennar upplýsingar

Skilmálar þessir gilda fyrir skipulagssvæðið sem afmarkast frá Mývatni að leifum af Vallargarði Reykjahlíðar að vestan, vegi 850 og skipulagsmörkum Hlíðar ehf að norðan, gamla veginum að austan, suður að Hlíðarvegi með austurmörkum á lóða Reykjahlíðar 4, sunnan niður að Mývatni með lóðarmörkum Reykjahlíðar 2 og svo með bakka Mývatns að upphafsreit.

Skipulagssvæðið er alls um 21 ha að flatarmáli og er svæðið í eigu margra landeiganda. Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið og ljóst að við óbreytt ástand er hætta á mikilli umhverfisvá af mannavöldum. Tillagan er unnin á grundvelli Aðalskipulags Skútustaðahrepps 2011-2023.

Verði um breytingar á skilmálum þessum að ræða, verður þeirra getið í þessari grein, í þeirri röð sem þær verða afgreiddar. Breytingar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer. Fyrsta útgáfa er ónúmeruð, næsta útgáfa er merkt 0.1 ásamt dagsetningu breytinga og svo framvegis. Texti breytinga og/eða viðbóta er skásettur og svartletraður.

1.2 Skipulagsleg staða

Svæðið sem deiliskipulagið nær til er í aðalskipulagi fyrir Skútustaðahrepp 2011-2023 skilgreint sem opið svæði til sérstakra nota, svæði fyrir þjónustustofnanir, miðsvæði, og hverfisverndarsvæði. Deiliskipulagsvinnan byggist á fyrirliggjandi aðalskipulagi (sem verður auglýst og síðan breytt samhliða deiliskipulaginu) og þeim markmiðum sem þar eru sett í íbúabróun og atvinnusköpun í sveitarfélaginu. Eitt að markmiðunum í nýju aðalskipulagi Skútustaðahrepps er að búfjárhaldi skuli alfarið færast út úr þéttbýlinu í Reykjahlíð. Skipulagstillagan muni leiða fram viðunandi lausnir í því efni.



Landnotkun í Reykjahlíð úr aðalskipulaginu

Ákvæði í aðalskipulagi Skútustaðahrepps 2011-2023

4.4 Svæði fyrir þjónustustofnanir (S)

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
102-S	0,1	Reykjahlíð	Reykjahlíðarkirkja	Fullbyggt

„Að öðru leyti er um að ræða svæði fyrir skóla, heilbrigðisþjónustu, kirkju og aðrar samfélags- og menningarstofnanir“.

4.5 Miðsvæði (M)

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
104- M	4,3	Reynihlíð, Viðihlíð og grennd	Deiliskipulag liggur ekki fyrir. Hótel og íbúðarhús.	Hótel og önnur gístaðstaða ásamt verslunum og annarri þjónustustarfsemi svo sem stofnunum tengdum ferðaþjónustu, upplýsingamiðstöð og gestastofa. Hámarksnýtingarhlutfall, N: 0,8. Allt að þriggja hæða byggingar. Uppbygging skv. deiliskipulagi.
108- M	0,59	Hótel Reykjahlíð	Deiliskipulag liggur ekki fyrir.	Hótel ásamt annarri þjónustustarfsemi. Hámarksnýtingarhlutfall, N: 0,2. Uppbygging skv. deiliskipulagi. Hámarks-hæð nýbyggingar eða viðbyggingar miðist við núverandi byggingu.
109- M	1,0	Reykjahlíð 4	Deiliskipulag liggur ekki fyrir. Eitt íbúðarhús er á svæðinu.	Hámarksnýtingarhlutfall, N: 0,5. Allt að þriggja hæða byggingar. Uppbygging skv. deiliskipulagi.

„Í aðalskipulagi eru nokkur svæði í Reykjahlíð skilgreind sem miðsvæði (104-M, 108-M, 109-M og 113-M). Tilgangurinn er að þar þróist og vaxi fram áhugaverð bæjarmynd og eftirsóknarvert umhverfi með áherslu á ferðaþjónustu“.

„Skilgreint er nánast samfellt svæði fyrir miðsvæðisstarfsemi frá Hótel Reynihlíð í norðri suður fyrir Hótel Reykjahlíð“.

„Bílastæðakrafa á lóðum miðsvæðisins skal taka mið af mögulegri samnýtingu bílastæða milli lóða og svæða. Þess skal gætt eftir því sem kostur er að bílastæði verði ekki ráðandi umhverfisþáttur í bæjarumhverfinu.“

4.7 Opin svæði til sérstakra nota (O)

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
101- O	0,4	Norðan Reykjahlíðar	Kirkjugarður Reykjahlíðarkirkju ásamt stækkum	Grafir skv. skipulagi

„Kirkjugarðar eru við stofnanasvæði í Reykjahlíðarkirkju og Skútustaðakirkju.“

4.8 Blönduð landnotkun, opin svæði til sérstakra nota/ verslunar- og þjónustusvæði (O/V)

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
100- O/V	2,5	Reynihlíð austan Reykjahlíðarkirkju	Á svæðinu eru gömul landbúnaðarmannvirki. Deiliskipulag liggur ekki fyrir	Gisti- og þjónustuaðstaða fyrir ferðamenn. Uppbygging skv. deiliskipulagi

„Nokkur svæði eru skilgreind með blandaðri landnotkun verslunar og þjónustu annars vegar og opin svæðis til sérstakra nota hins vegar. Þau eru til hagræðis tekin saman hér. Um þau gilda eftir sem við eiga ákvæði í köflum 4.6 og 4.7.“



Gömul landbúnaðarmannvirki



Tillaga að deiliskipulagi er í samræmi við gildandi aðalskipulag.

1.3 Gögn deiliskipulags

Deiliskipulag Reykjahlíðar samanstendur af eftirtöldum gögnum:

- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum.
- Deiliskipulagsuppráttur í mælikvarða 1:2000.

Skipulagið er unnið af AVH ehf. sem er ráðgjafafyrirtæki í skipulagsgerð sem og arkitekta-, burðapols- og lagnahönnun.

1.4 Markmið og áherslur deiliskipulags

Deiliskipulagstillaga þessi er umhverfisaðgerð þar sem markmiðið er að bregðast við síaukinni umferð fólks í Mývatnssveit. Núllkostur, það að gera ekki neitt er ekki í boði, þar sem almenningur fer stjórnlaust um allt svæðið og skilur eftir sig ýmis ummerki, umgengni er slæm og margar byggingar að hrúni komnar. Það er því brýn nauðsyn að bregðast við. Maðurinn er hluti af lífríkinu og þar með náttúrunni og verkefnið er að búa svo um að umgengni og verklegar framkvæmdir séu gerðar markvisst og meðvitað um að ekki sé verið að valda skaða eða framkvæma óafturkræfar aðgerðir. Gert er ráð fyrir að fara í nauðsynlegar framkvæmdir til að auka sjálfbærni og búa svæðið þannig úr garði að það þoli þá eftirspurn sem eftir því er, án þess að gengið verði á náttúrugæði. Þetta á við um byggingar, vegi, bílastæði og síðast en ekki síst fráveitu og sorpmál. Til þessa eru ýmis tæki og tól og er málefnið í síbreytilegri þróun. Þegar að framkvæmdum kemur verða notuð bestu þekktustu úrræði á hverju sviði. Einnig er markmið skipulagstillögunnar að efla fjárfestingu, örva atvinnulíf og styrkja búsetu í sveitarfélaginu. Reiknað er með að eftir framkvæmdirnar munu á annað hundrað störf verða á skipulagssvæðinu og flest á heilsársgrundvelli.

Í skipulagsvinnunni verður lögð áhersla á að fá fram staðarlega ásýnd höfuðbólans Reykjahlíðar í nútímasamfélagi með þarfir íbúa og atvinnulífs að leiðarljósi. Leitast verður við að styrkja fallett heildaryfirbragð svæðisins en leyfa sérkennum þess og náttúru að njóta sín. Sveitarfélagið vantar miðstöð fyrir verslun og þjónustu og mun skipulagsvinnan verða innlegg í því að skapa slíkt svæði að nokkru leyti. Þá er þörf fyrir aukin umsvif í gistihúsarekstri í sveitarfélaginu og vill Reynihlíð hf, sem framkvæmdaaðili, gjarnan auka umsvif sín, sé þess nokkur kostur, enda rótgróið fyrirtæki í sveitinni. Umhverfisáhrif fyrirhugaðra framkvæmda verða metin eftir því sem lög og reglur kveða á um og skipulagsvinnunni miðar fram. Í því efni þarf að skoða sérstaklega áhrif núverandi starfsemi á umhverfið og bera það saman við aðra möguleika er svæðið kann að búa yfir og koma munu í ljós við skipulagsgerðina. Á svæðinu mun verða gert ráð fyrir hótélum og öðrum gistihúsum, smáhúsum, verslunarhúsnæði, aðstöðu fyrir starfsmenn, bílastæðum, geymsluhúsnæði og verkstæðum. Í skipulagsáætluninni á að afmarka lóðir, lóðanotkun og nýtingarhlutfall auk byggingareita og hvaða starfsemi fer fram á hverjum þeirra, auk þess húsagerð, ásýnd þeirra og stærð, samgöngutengingar fyrir gangandi, hjólandi, ríðandi og akandi vegfarendur ásamt bílastæðum og geymslum fyrir hvers konar farskjóta. Aðkoman að kirkjunni mun verða bætt, vegurinn malbikaður sem og bílastæðin sem verða auk þess merkt. Útivistarsvæði verða afmörkuð og þess gætilega gætt að áætlunin trufla í engu viðkvæma náttúru Mývatns.

Leggja á áherslu á að meta varðveislugildi og svipmót þeirrar byggðar sem fyrir er með húsakönnun, munu nýframkvæmdir taka mið af þeirri könnun. Samræma skal útlit bygginga og frágangs. Þar sem byggingar koma í ósnortið land skal lánmarka allt rask og leitast við að færa það í upprunalegt horf.



Hugmynd að hluta af deiliskipulagssvæðinu.

Skipulags- og umhverfisnefnd leggur áherslu á eftirfarandi markmið í kafla 4.1.3, Byggingarlist og mannvirkjagerð í Aðalskipulagi Skútustaðahrepps 2011-2023

- 1. Það er eindregin stefna skipulagsnefndar/sveitarstjórnar að manggert umhverfi skuli öðru fremur einkennast af góðri byggingarlist og sómasamlegri umgengni og frágangi bújarða og lóða.*
- 2. Mannvirki skulu felld að landi á smekklegan hátt með virðingu fyrir náttúrunni. Umfang bygginga, húsgerð, form og litasetning skal vera í góðu samræmi við viðkvæmar aðstæður hverju sinni.*
- 3. Einfaldar skúrabyggingar s.s. endurnýttar vinnubúðir eða gámaeiningar eru ekki viðeigandi húsgerðir í einstöku umhverfi Mývatnssveitar.*
- 4. Þar sem mannvirki kunna að verða heimiluð á eldhrauni skal þess gætt að rask verði sem minnst, mannvirki verði aðlöguð sem best að landslagi og hugað að afturkræfni framkvæmda.*
- 5. Skipulags- og umhverfisnefnd og sveitarstjórn ber að meta þessi atriði við afgreiðslu byggingarleyfa með það að markmiði at tryggja gæði bygginga m.t.t. notagildis, endingar, tæknilegra gæða, útlits og formfegurðar.*
- 6. Ákvæði sem stuðla að vandaðri umhverfismótun og góðri byggingarlist skulu sett í deiliskipulagi viðkomandi svæða sbr. stefnu sveitarstjórnar í kafla 3.3.í aðalskipulagi. Vísað er til stefnu íslenskra stjórnvalda um hönnun og byggingu opinberra mannvirkja*

hvað snertir markmið og sjónarmið um gæði byggingarlistar og mótun hins manngerða umhverfi.

- 7. Í deiliskipulagi skal gera grein fyrir hæðarlegu gólfkóta bygginga og mannvirkja m.t.t. hæðarlegu aðliggjandi lands.*

1.5 Minjar og friðun

Samkvæmt *Lögum um menningarminjar* frá 2013 eru allar fornleifar eldri en 100 ára friðaðar og óheimilt að raska þeim, nema með leyfi og að uppfylltum skilyrðum Minjastofnunar ríkisins. Á hinu kannaða svæði eru engar friðlýstar fornleifar.

Þar sem skipulagssvæðið nær yfir gamla bæjarstæðið og heimatúnin, er fjöldi minja á svæðinu.

Reykjahlíð er gamalt höfuðból og hefur verið hlaðinn túngarður umhverfis heimatúnið öldum saman. Þeir garðar sem enn sjást ummerki um eru frá 1855 og síðan 1895. Þar sem skipulagssvæðið tekur yfir mest allt það svæði er nauðsynlegt að viðhalda þessum garði eins og kostur er. Þar sem garðarnir eru enn heillegir verða þeir endurgerðir, til dæmis frá Mývatni og alveg með upp undir hlíð og síðan suður með hlíðinni bak við fyrirhuguð smáhýsi. Einnig smástubbur sunnan við Hótel Reykjahlíð og eins er þarna gömul fjárrétt sem verður endurbyggð. Einnig verða byggðir nýjir garðar til að viðhalda þessari menningararfleifð til dæmis umhverfis norðurljósagerðið og til að afmarka kirkjuveginn og hugsanlega fleiri þætti. Fornleifaskráning hefur farið fram og var unnin hjá Fornleifafræðistofunni í maí 2014 samkvæmt lögum um menningarminjar, sjá skýrslu og loftmynd á næstu síðu.



Staðsetning skráðra fornminja, sjá einnig deiliskipulagsupprátt A-101.

1.6 Hraun

Samkvæmt aðalskipulagi fyrir Skútustaðahrepp er hraun, svokallað Eldhraun skilgreint sem hverfisverndarsvæði (362-Hv). Á ca 1/3 hluta skipulagssvæðisins er þetta Eldhraun sem rann í eldgos í Leirhnjúk árið 1729. Þetta er fallett helluhraun og full ástæða til að opna leyndardóma þess fyrir almenningi að litlum hluta sem nú þegar er búið að raska með því t.d. að nota það sem landbúnaðarsvæði í gegnum tíðina og rjúfa með flugvallarveginum (vegi 850). Mat okkar og reynsla af hrauni er sú að einnig væri dýrmætt að getað gengið um lítið svæði hraunsins á til þess gerðum afturkræfum mjóum stígum, skoðað norðurljós, gist og notið án þess að hætta stafi af. Því er gert ráð fyrir smáhýsagerði sem verði sérhannað til norðurljósaskoðunar og markmiðið er að bæta á sama tíma ásýnd hraunsins á þessu afmarkaða svæði (8.520 m²). Norðan við skipulagsmörkin er næstum allt Eldhraunið ennþá ósnortið. Ekki má raska hrauninu að óþörfu þar sem smáhýsin eru fyrirhuguð umfram hússtæðin sjálf og aðkomuleið. Eldhraunið rann á sínum tíma umhverfis kirkjuna í Reykjahlið og skildi hana eftir á eyju sem kallaður er Kirkjuhóll. Þegar hefur verið byggt á jöðrum hraunsins og er ekki ætlunin að raska þeim frekar.

Umhverfisstofnun bendir á að nútímahraun fellur undir lið a. Í 37.gr. laga um náttúruvernd nr.44/1999, „eldvörp, gervigigar og eldhraun og njóta slíkar jarðmyndanir sérstakrar verndar og skal forðast röskun þeirra eins og kostur er“.



Hugmynd að smáhýsum til norðurljósaskoðunar, ljósmyndir úr erlendu tímariti

1.7 Mývatn

Mývatn er 36 ferkílómetra stórt stöðuvatn í 277 metra hæð yfir sjó, vatnið er grunnt og lífríki þess um margt sérstakt. Nálægðin við jarðhitasvæðið er ein helsta ástæða þessa. Fuglalífið við vatnið er rómað og lengi vel var það gott veiðivatn. Ýmsar ástæður hafa orðið til að hafa áhrif á lífríki vatnsins, ekki síst veðurfarslegar og jarðfræðilegar. 200 metra breitt svæði frá vatnsbakkanum nýtur verndar með sérstökum lögum númer 97/2004.

1.8 Fuglalíf

Auðugt fuglalíf er á skipulagssvæðinu, sérstaklega andategundir á Mývatni sjálfu. Ekki er gert ráð fyrir að skipulagstillagan hafi áhrif á fuglalífið umfram það sem nú er í daglegu lífi á svæðinu. Skipulagstillagan gerir ráð fyrir mannvirkjum til þess að gera gestum svæðisins kleift að kynnast fuglalífinu án þess að trufla það.

1.9 Gróður

Mikilvægt er að íslenskur trjágróður verði valinn til gróðursetninga innan skipulagssvæðisins s.s birki, reynir og víðitegundir.

1.10 Lýsing

Við uppsetningu götulýsingar og lýsingar við stíga og bílastæði verður þess gætt að ljósmengun utan viðkomandi svæða verði í lágmarki. Stefnt er að því að hafa hreyfiskynjara eða eitthvað sambærilegt á þeim stöðum sem við á, til að minnka ljósmengun og spara orku.

1.11 Núverandi aðstæður



Um miðja síðustu öld var fjölbreyttur blandaður landbúnaður á umræddu svæði sem er gamla bæjarstæðið í Reykjahlíð. Breytt samfélagsmynd, efnahagslegar og markaðslegar aðstæður hafa síðan laðað að sér breytta starfsemi til viðurværis íbúanna, mest í formi þjónustu við ferðamenn auð iðnaðar og orkuframleiðslu. Það hefur gerst án þess að um formlegt skipulagt ferli hafi verið að ræða og nauðsynlegt er að ráða bót á því. Skipulagstillagan er innlegg til að bæta úr því en ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið. Á skipulagssvæðinu er kirkja, grafreitir, landbúnaðarafnot, hótél og veitingastarfsemi og íbúðabyggð. Í aðalskipulagi Skútustaðahrepps 2011-2023 er svæðið merkt til þjónustu og íbúðabyggðar. Skipulagsvinnan ætti því ekki að hafa áhrif á aðrar áætlanir í skipulagi sveitarfélagsins. Það er mat landeigenda og framkvæmdaaðila að koma þurfi betra horfi á landnotkun á svæðinu með það að markmiði að bæta ásýnd þess og draga fram möguleg framtíðarnot. Á svæðinu er mikið af hvers kyns ummerkjum um búsetu manna í gegnum aldirnar og nauðsynlegt að skerpa á varðveislugildi þeirra og möguleikum til framkvæmda í framhaldi af því. Nú er landbúnaðarstarfsemi að mestu aflögð á skipulagssvæðinu og einungis um frístundabúskap að ræða. Samkvæmt stefnu sveitastjórnar í kafla 7.5 í aðalskipulagi þá skal landbúnaður færast alfarið út úr þéttbýli í Reykjahlíð og áhersla á landbúnað á góðu landbúnaðarlandi. En fyrirhuguð landbúnaðartengd ferðaþjónusta ætti að geta þjónað hagsmunum þeirra sem vilja stunda skepnuhald sér til skemmtunar. Nauðsynlegt er að nota þau verkfæri sem felast í skipulagsvinnu og þeirri aðferðafræði sem þar er notuð til þess að hafa áhrif á að þróun og notkun svæðisins sé í takti við nútímaparfir og umhverfisviðmið.

2 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi innan skipulagssvæðisins. Þörf er á að skilgreina lóðir, byggingarreiti fyrir þær byggingar sem eru innan skipulagssvæðisins, afmarka svæði fyrir nýbyggingar með byggingarreitum og því er meðal annars ráðist í gerð deiliskipulags fyrir svæðið.



2.1 Byggð

2.1.1 Hótel



Hótel Reykjahlíð



Mikil þörf er fyrir aukið hótelrymi í Mývatnssveit. Á skipulagssvæðinu eru nú tvö af elstu hótélum landsins, hótel Reykjahlíð og hótel Reynihlíð, enda er móttaka ferðamanna aðalatvinnuvegur Mývetninga. Bæði hótélín eru innan marka verndarsvæðis en Hótel Reykjahlíð er innan 200 m línu Mývatns. Hótelið hefur verið í fullum rekstri í 75 ár eða frá árinu 1947 og er orðið barn síns tíma. Með þessari skipulagstillögu er fyrirhugað að fjölga herbergjum og endurbyggja hótelið með aukinni vistvernd í huga og auka visthæfni lóðarinnar. Einnig er fyrirhugað að endurnýja hótel Reynihlíð og byggja nýtt 60 herbergja hótel aftan við Gamla bæinn sem byggður var árið 1911. Áætlað er að tengja þessar byggingar saman til að undirstrika og tengja saman fortíð og framtíð í ferðapjónustu í

Reykjahlíð. Þá yrðu samtals 80-120 herbergi með tilheyrandi veitingaaðstöðu í 4 stjörnu gæðaflokki á svæðinu. Hótelin yrðu umhverfisvænni hús sem stæðust kröfur um vistvæna hönnun og endurbætur.

2.1.2 Upplýsingamiðstöð



Hugmynd að upplýsingamiðstöð



Staðsetning upplýsingamiðstöðvar

Mikill fjöldi gesta í Mývatnssveit kallar á virka og góða upplýsingaþjónustu, afgreiðslu við skoðunarferðir og miðasölu. Sú þjónusta er núna rekin af Mývatnsstofu ehf við þróngan kost í húsakynnum er einnig hýsa starfsemi Umhverfisstofnunnar. Skipulagstillögunni er ætlað að bæta úr þessu.

2.1.3 Smáhýsi



Hugmynd að smáhýsum sem geta staðið stök eða raðast saman



Mikill og vaxandi markaður er eftir smáhýsum fyrir fjölskyldur og smærri hópa. Skipulagstillagan gerir ráð fyrir svæði fyrir mannvirki sem geta sinnt þessari eftirspurn. Áætlað er að byggja 20 smáhýsi undir ýmsa starfsemi og 16 smáhýsi með glerþaki, sjá 2.3.

2.1.4 Heilsulind

Í skipulagstillögunni er gert ráð fyrir svæði fyrir SPA eða heilsulind. Um verður að ræða heita potta utandyra, gufuböð og aðstöðu inni fyrir jóga og einfalda líkamsrækt sem og snyrtiþjónustu.

2.2 Byggingarreitir

Á skipulagsupprætti eru sýnd svæði, lóðir og byggingarreitir og skulu byggingar byggðar innan þeirra.

Byggingarreitur F1 – Listasmiðja.

Heimilt er að viðhalda eða endurbyggja útihús í núverandi mynd og þeim breytt í aðstöðu listamanna.

Byggingarreitur F2 – Náttúruskoðun.

Gert er ráð fyrir 16 smáhýsum með glerþaki til norðurljósaskoðunar.

Í húsunum verður gisti- og snyrtiaðstaða. Hámarksstærð húsa er 20 m² og hámarkshæð 4,3 m.

Við staðsetningu húsanna skal lágmarka allt rask á núverandi hrauni og landslagi.

Aðeins skal vera gangfært að húsunum. Lega gangstíga er ekki bindandi.

Byggingarreitur F3 – Aðveitustöð.

Fyrirhugað er stækkun - viðbygging við núverandi hús sem áður var aðveitustöð.

Viðbyggingin mun samræmast núverandi húsi og hámarkshæð þess ekki hærri en 5,0 m.

Byggingarreitur F4 og F11 – Landbúnaðartengd ferðapjónusta.

Fyrirhugað er að nýta núverandi hús með hugsanlegum einnar hæðar viðbyggingum.

Byggingarnar munu hýsa búpening, sýningaraðstöðu, geymslur, verkstæði, sláturhús og matvælavinnslu.

Byggingarreitur F5, F10, F12 og F13 – Landbúnaðartengd ferðapjónusta.

Núverandi byggingar á reitunum verði fjarlægðar eða endurbyggðar eftir atvikum.

Byggingarnar verði einnar hæðar með hámarkshæð ekki hærri en núverandi hús merkt F4 (fjánhús). Þær munu hýsa búpening, sýningaraðstöðu, geymslur, verkstæði, sláturhús og matvælavinnslu.

Byggingarreitur F6 – Verslunar og þjónusta.

Heimilt er að viðhalda eða endurbyggja útihús í núverandi mynd og starfrækja þar verslun og þjónustu. Einnig er fyrirhugað að koma upp landbúnaðartengdri ferðapjónustu tengda svæðinu með reiðgerði og smáhýsum til náttúruskoðunar.

Byggingarreitur F7 – Verslunar og þjónusta.

Heimilt er að viðhalda eða endurbyggja útihús í núverandi mynd og starfrækja þar verslun og þjónustu.

Byggingarreitur F9 – Landbúnaðartengd ferðapjónusta.

Fyrirhugað er að byggja upp svæðið með sýningargerði fyrir búpening undir beru lofti.

Meiningin er að á svæðinu öllu sem er skilgreint sem landbúnaðartengd ferðapjónusta, verði búfjárhald í smáum stíl, einungis sauðfé á heilsársgrunni en á sumrum bætast við aðrir gripir til sýningarhalds. Sauðfénu verður slátrað á staðnum afurðir unnar og seldar gestum. Allar byggingarnar verða búnar til móttöku gesta og til sýningarhalds.

Byggingarreitur E2 – Viðbygging.

Fyrirhugað er að byggja við núverandi hús. Viðbyggingin skal vera að hámarki 200 m² á einni hæð og ris. Samræma skal útlit viðbyggingar við núverandi hús og hámarkshæð þess ekki hærri en núverandi hús.

Byggingarreitur E6 – Núverandi íbúðarhús.**Byggingarreitur H1 – Heilsulind.**

Svæðið ætlað heilsulind með heitum pottum og gufubaði. Leyft verður að reisa hús á einni hæð að hámarki 200 m². Mænisþak að hámarki 45° og hámarkshæð 6,0 m. Áætlað er að heilsulindin verði hluti af nýju hóteli á reit H2. Lega göngustíga er ekki bindandi.

Byggingarreitur H2 – Nýtt hótél.

Svæðið ætlað hótélbyggingu. Byggingin verður að hámarki þrjár hæðir og heildarstærð 2000 m². Mænisþak að hámarki 45°. Fyrirhugað hótél verður tengt „Gamla bænum“ með tengibyggingu.

Byggingarreitur H3 – Viðbygging.

Svæðið ætlað viðbyggingu/stækkun á núverandi hóteli að hámarki 570 m² á tveimur hæðum. Mænisþak að hámarki 45°. Viðbyggingin mun samræmast núverandi hóteli og hámarkshæð þess ekki hærri en núverandi hótél.

Byggingarreitur H4 – Viðbygging.

Svæðið ætlað viðbyggingu/stækkun á núverandi hóteli að hámarki 150 m² á einni hæð.

Byggingarreitur H5 – Viðbygging.

Svæðið ætlað viðbyggingu/stækkun á núverandi hóteli að hámarki 500 m² á tveimur til þremur hæðum. Viðbyggingin skal falla vel að og samræmast núverandi hóteli og hámarkshæð þess ekki hærri en núverandi hótél.

Byggingarreitur I3 – Nýtt íbúðarhús.

Á þessum reit verður leyft að reisa íbúðarhús tengt ferðapjónustu að hámarki 450 m² á þremur hæðum.

Byggingarreitur I4 – Nýtt íbúðarhús.

Á þessum reit verður leyft að reisa 2 íbúðarhús tengd ferðapjónustu að hámarki 450 m² hvert á þremur hæðum.

Byggingarreitur I5 – Núverandi íbúðarhús.**Byggingarreitur S1 – Smáhýsi.**

Á þessum byggingarreit er til staðar geymsluhúsnæði sem fyrirhugað er að endurbyggja eða viðhalda í núverandi mynd og tengja ferðapjónustu.

Byggingarreitur S4 – S5 – Smáhýsi.

Svæði ætlað fyrir smáhýsi tengdri landbúnaðar-ferðapjónustu. Húsin eiga að vera ein hæð og ris að hámarki 40 m² hvert. Mænisþak að hámarki 45° og hámarkshæð 6,0 m.

Byggingarreitur S6 – S7 – Smáhýsi.

Svæði ætlað fyrir smáhýsi tengdri ferðapjónustu / útleigu. Húsin eiga að vera ein hæð og ris að hámarki 65 m² hvert. Mænisþak að hámarki 45° og hámarkshæð 6,0 m.

Byggingarreitur S8 – Smáhýsi.

Svæði ætlað fyrir smáhýsi tengdri ferðapjónustu / útleigu. Húsin eiga að vera ein hæð og ris að hámarki 195 m² hvert. Mænisþak að hámarki 45° og hámarkshæð 6,0 m.

Byggingarreitur S9 – Smáhýsi - Markaðstorg.

Svæði ætlað markaðstorgi og þjónustu við ferðamenn. Leyft verður að byggja 6 smáhýsi að hámarki 30 m² hvert á einni hæð. Mænisþak 25°- 35° og hámarkshæð 5,0 m.

Byggingarreitur S10 – Þjónustumiðstöð.

Svæði ætlað upplýsingar- og þjónustumiðstöð fyrir ferðamenn. Leyft verður að byggja hús á einni hæð að hámarki 160 m². Mænisþak 25°- 45° og hámarkshæð 6,0 m.

Byggingarreitur S11 – Fuglaskoðunarhús.

Svæði ætlað fyrir smáhýsi tengdri ferðapjónustu / útleigu. Húsin eiga að vera ein hæð að hámarki 20 m² hvert. Mænisþak 25° og hámarkshæð 4,3 m.

Við staðsetningu húsanna skal lágmarka allt rask og aðlaga húsin að núverandi landslagi. Ekki er heimilt að vera með frárennsli frá húsunum. Aðeins skal vera gangfært að húsunum. Lega gangstíga er ekki bindandi.

2.3 Lóðaskilmálar

	Hámarksstærðir	Hæðarfjöldi	Þakgerð	Þakhalli	Fjöldi húsa	Stærð byggingarreits
Land Reykjahlíð I						
Nýbyggingar						
H1 - Heilsulind	250	1 hæð	Mænir	max 45°	1	340
H2 - Nýtt hótél	2000	3 hæð	Mænir	max 45°	1	2000
S6 - Smáhýsi	130	(65)	1 hæð og ris	Mænir	max 45°	215
S7 - Smáhýsi	195	(65)	1 hæð og ris	Mænir	max 45°	341
S8 - Smáhýsi	585	(195)	1 hæð og ris	Mænir	max 45°	704
S9 - Smáhýsi/þjónusta	180	(30)	1 hæð	Mænir	max 35°	1300
Samtals:	3340				16	4900
Stærð lands/lóðar	16000					
Nýtingarhlutfall	0,20					
Land Reykjahlíð I						
Nýbyggingar						
F9 - Ferðaþjónusta	3000	3 hæð	Mænir	max 35°		6897
Samtals:	3000					6897
Stærð lóðar	8500					
Nýtingarhlutfall	0,35					
Land Reykjahlíð II og IV						
Núverandi byggingar						
F6 - Fjánhús	600	1 hæð	Mænir		1	600
F7 - Fjós	120	1 hæð	Mænir		1	120
Nýbyggingar						
S11 - Fuglaskoðunarhús	100	(20)	1 hæð	Mænir	max 25°	1500
Samtals:	820				7	2220
Stærð lands/lóðar	34400					
Nýtingarhlutfall	0,03					
Land Reykjahlíð II og IV						
Núverandi byggingar						
Markaður	60	1 hæð			Heimilt að fjarlægga	60
Nýbyggingar						
S10 - Þjónustumiðstöð	250	1 hæð	Mænir	max 45°	1	450
Samtals:	310				1	450
Stærð lands/lóðar	2730					
Nýtingarhlutfall	0,10					
Land Reykjahlíð III						
Núverandi byggingar						
E6 - Íbúðarhús	148,8	1 hæð og ris	Mænir		1	148,8
F1 - Fjánhús og hlaða	254,3	1 hæð	Mænir		1	245,3
S1 - Geymsla	34,6	1 hæð	Einhalla		1	34,6
Nýbyggingar						
E2 - viðbygging	200	1 hæð og ris	Mænir		1	187

Samtals:	637,7			4	615,7
Stærð lands/lóðar	19700				
Nýtingarhlutfall	0,03				

Land Reykjahlíð 4.

Núverandi byggingar						
I5 - Íbúðarhús	228,9		2 hæðir	Einhalla	1	228,9
Nýbyggingar						
I3 - Íbúðarhús-ferðapj.	450		3 hæðir	Einhalla/mænir	1	250
I4 - Íbúðarhús-ferðapj.	900	(450)	3 hæðir	Einhalla/mænir	2	1300
Samtals:	1578,9				4	1778,9
Stærð lands/lóðar	4286					
Nýtingarhlutfall	0,37					

Land Reynihlíð og Víðihlíð

Núverandi byggingar						
F4 - Fjánhús	259,8		1 hæð	Mænir	1	259,8
F5 - Bogaskemma	94,1		1 hæð	Bogi	Heimilt að fjarlægga	94,1
F10 - Hlaða	265,7		1 hæð	Mænir	Heimilt að fjarlægga	265,7
F11 - Vélaverkstæði	114		1 hæð	Mænir	1	114
F12 - Fjánhús	396		1 hæð	Mænir	Heimilt að fjarlægga	396
F13 - Geymsla	50,4		1 hæð	Einhalla	Heimilt að fjarlægga	50,4
Nýbyggingar						
F4 - Viðbygging	500		1 hæð	Mænir	1	500
F10 - Viðbygging	250		1 hæð	Mænir	1	250
F11 - Viðbygging	140		1 hæð	Mænir	1	140
S4 - Smáhýsi	120	(40)	1 hæð	Mænir	max 45°	324
S5 - Smáhýsi	120	(40)	1 hæð	Mænir	max 45°	286
Samtals:	2310					2680
Stærð lands/lóðar	29200					
Nýtingarhlutfall	0,08					

Land Hótel Reykjahlíð

Núverandi byggingar						
Hótel	544		3 hæðir / kjallari	Mænir	1	544
Nýbyggingar						
H4 - Viðbygging	136		1 hæð	Einhalla/mænir	1	210
H5 - Viðbygging	500		2-3 hæðir	Einhalla/mænir	1	1493
Samtals:	1180				3	2247
Stærð lands/lóðar	5900					
Hámarks nýtingarhlutfall	0,20					

Lóð Hótel Reynihlíð

Núverandi byggingar						
Hótel	2229,2		2 hæðir	Mænir	1	1779
Nýbyggingar						
H3 - Viðbygging	570		2 hæðir	Mænir	max 45°	1
Samtals:	2799,2				2	1779
Stærð lóðar	3500					

Hámarks nýtingarlutfall	0,80
--------------------------------	------

Í óskiptu landi Reykjahlíðar

Nýbyggingar						
F2 - Smáhýsi	320	(20)	1 hæð	Glerþak	16	8520
Samtals:	320				16	8520
Stærð lands/lóðar	9702					
Nýtingarlutfall	0,03					

Í landi Hlíðar

Núverandi byggingar						
Aðveituhús	30,9		1 hæð	Flatt þak	1	188
Nýbyggingar						
F3 - Viðbygging	100		1 hæð	Sjá greinargerð	1	188
Samtals:	130,9				2	376
Stærð lands/lóðar	339					
Nýtingarlutfall	0,40					

2.4 Samgöngur

2.4.1 Vegir og bílaumferð

Þjóðvegur 1 liggur í gegnum skipulagssvæðið.

Fimm aðkomur eru inn á skipulagssvæðið, ein að hótél Reynihlíð, upplýsingamiðstöð, kirkjunni og að íbúðarhúsum, ein að hótél Reykjahlíð, ein að glerhúsum, ein að smáhúsum og ein að „fjánhúsunum“, útihúsum neðan við veg þar sem einnig koma smáhýsi til fuglaskoðunar.

Lagt er til að setja hringtorg utan skipulagssvæðisins að norðvestan til að draga úr umferðarhraða í gegnum svæðið og stefnt er að því í samráði við Vegagerðina að lækka hámarkshraða á milli hringtorga við flugvallarveg og Austurlandsveg.

Samráð verður haft við Vegagerðina varðandi útfærslur á inn/útkeyrslum og gangbrautum.



Fjánhús neðan við þjóðveg



2.4.2 Bílastæði

Bílastæði skulu almennt vera í samræmi við byggingarreglugerð Nr.112/2012.

Þau bílastæði sem sýnd eru innan lóða á deiliskipulagsupprætti eru aðeins til skýringar og staðsetning þeirra getur breyst við endanlega hönnun.

2.4.3 Gönguleiðir og göngustígar

Gert er ráð fyrir gangstígum á öllu svæðinu sem tengja saman við núverandi stíga á svæðinu. Staðsetning göngustíga á upprættinum eru ekki bindandi.

2.5 Veitur

2.5.1 Rafmagn, vatn og ljósleiðari

Rarik sér svæðinu fyrir rafmagn, vatnsveitan á svæðinu fyrir neysluvatni og hitaveita Reykjahlíðar fyrir heitu vatni.

Samráð skal haft við Skútustaðahrepp og veiturnar vegna framkvæmda í nánd við núverandi lagnir, og möguleika á færslu lagna.

2.5.2 Fráveita

Fráveitumálum verði hagað í samræmi við ákvæði reglugerða og öll mannvirki tengist fráveitukerfi Skútustaðahrepps.

Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra leggur áherslu á að við áframhaldandi vinnsla tillögunnar verði tekið tillit til þess að hluti svæðisins nýtur sérstakrar verndar með lögum nr. 97/2004, m.sbr. um verndun Mývatns og Laxár í Suður-þingeyjarsýslu. Einnig reglugerðar nr. 665/2012 um sama málefni.

Vakin er athygli á að hefðbundin rotþróarhreinsun, það er að segja tveggja þrepa hreinsun er ekki næg innan verndarsvæðisins sbr. ákvæði um frárennsli í nefndri reglugerð . Þar segir:

“Skólp á vatnasviðinu skal hreinsað með ítarlegri hreinsun en tveggja þrepa í samræmi við ákvæði 2. mgr. 7. gr. reglugerðar um fráveitur og skólp”.

Bent skal á í þessu sambandi á reglugerð nr. 450/2009 um breytingu á reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, en þar koma fram kröfur vegna “ítarlegri hreinsun skólps”

Umhverfisstofnun bendir á að mikilvægt er að í deiliskipulagi verði tímasett markmið um ítarlegri hreinsun frárennslis en tveggja þrepa og að sérstaklega komi fram hve mikilvægt er að hreinsa þau efni er hafa neikvæð áhrif á Mývatn, s.s köfnunarefni.

Gerð er krafa um hreinsistöð á skipulagssvæðinu sem yrði að hluta eða fullu neðan jarðar. Nákvæm staðsetning verður skoðuð síðar í samráði við heilbrigðisyfirvöld.

Samráð skal haft við Skútustaðahrepp og fráveitu vegna framkvæmda í nánd við núverandi lagnir, og möguleika á færslu lagna.

3 Almennir skilmálar

3.1 Almenn

Hér er lýst almennum skilmálum sem gilda að jafnaði um allar byggingar og framkvæmdir í tengslum við deiliskipulag þetta.

3.2 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem skilmálar þessir, byggingareglugerð og aðrar reglugerðir segja til um.

Þar sem hús eru samtengd skal samræma útlit, þakform, lita- og efnisval. Skoða skal sérstaklega tegund og hönnun á glerþökum í glersmáhýsum svo að endurspeglun frá þeim verði í lágmarki.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. byggingareglugerð Nr.112/2012.

Vanda skal til hönnunar bygginga sbr. byggingarlistastefnu Skútustaðahrepps sem er í aðalskipulagi Skútustaðahrepps 2011-2023, kafla 4. Landnotkun, 4.1.3 Byggingarlist og mannvirki. Hugsanlegri hljóðmengun verður mætt með ráðstöfunum í byggingunum sjálfum.

3.3 Mæliblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Allir hlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð.

3.4 Sorpgeymslur og gámar

Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við 6.12.6 gr. byggingareglugerðar Nr.112/2012.

3.5 Frágangur lóða

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við byggingareglugerð Nr.112/2012.

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur skv. mæliblaði.

Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram opnum svæðum í þeirri hæð, sem sýnd er á mæliblöðum, og bera allan kostnað af því.

3.6 Umhverfisáhrif

Haft verður að leiðarljósi við framkvæmd skipulagstillögunnar að tryggja skynsamlega og hagkvæma nýtingu lands, tryggja vernd landslags, náttúru og menningarverðmæta og koma í veg fyrir umhverfisspjöll og ofnýtingu með sjálfbæra þróun að leiðarljósi. Við

hönnun, skipulag og byggingarframkvæmdir á svæðinu skal viðhafa sérstaka aðgæslu sem tryggir að sjónrænt yfirbragð hins manngerða umhverfis rýri sem minnst hlut náttúrunnar í heildarmyndinni en standist þó þær kröfur sem aukin umferð fólks krefst.

Deiliskipulag Reykjahlíðar fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006, Ekki er talið að framfylgd deiliskipulags hafi neikvæð umhverfisáhrif heldur mun bæta ásýnd Reykjahlíðar, gera umferð öruggari og auka gæði veitumála. Hugað verður sérstaklega að verndun vatnsins með því að setja skólphreinsistöð á svæðið. Ekkert af þeim svæðum sem fyrirhugað er að byggja á er ósnortið nema eldhraunið að einhverju leiti og er það svæði bara brota brot af öllu eldhrauninu við Mývatn.

Helstu umhverfisþættir sem skoðaðir voru og skipulagið gæti haft áhrif á eru fornleifar, hraun, Mývatn, fuglalíf og gróður, sjá kafla 1.5-1.9.

Helstu framkvæmdir skv. deiliskipulagi er viðbygging hótél Reykjahlíðar og hótél Reynihlíðar, þjónustumiðstöð, smáhýsi og einbýlishús. Ekki er talið að þessar framkvæmdir hafi neikvæð áhrif á umhverfið.