

DEILISKIPULAG FYRIR BREIÐABÓLSSTAÐ 2 Í REYKHOLTSDAL - REYKHOLTSBYGGÐ

Greinargerð

1 Almenn
Deiliskipulagið nær yfir Jörðina Breiðabólstaður 2 í Reykholtssdal suðaustan við Reykholt í Borgarbyggð. Jörðin Breiðabólstaður 2 er um 50 ha að stærð. Deiliskipulagssvæðið er 35,0 ha að stærð. Fyrirhugað er að stækka núverandi íbúðarsvæði (lb3) sem er 2,3 ha. um 26,3 ha. sem verður þá 28,6 ha. að stærð. Deiliskipulagið er unnið á grundvelli skipulagslaga nr. 123/2010.Unnið er samhlöða að aðalskipulagsbreytingu, þannig að í Aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022 verði gert ráð fyrir íbúðarbyggð á skipulagssvæðinu þar sem núverandi landnotkun svæðisins er skilgreind sem gott ræktanlegt land (landbúnaðarsvæði (L)) og athafnasvæði (A1).
Aðalskipulagsbreyting og gerð deiliskipulagsáætlunar fyrir íbúðarbyggð í Breiðabólstað í Reykholtssdal fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021, þar sem fyrirhugaðir framkvæmdir eru tilkynningarskyldar til ákvörðunar um matskyldu samkvæmt 19. gr. og eru í flokki B í l. viðauka við löginn. Í greinargerð verður gerð grein fyrir umhverfisáhrifum skipulagslíllögu.

2 Forsendur og markmið
Ekki liggur fyrir eldra deiliskipulag fyrir svæðið, né aðgildgjandi svæði sem taka þarf tillit til við skipulagsgerð. Nærliggjandi deiliskipulag er af Reykholti og er það í um 285 metra fjarlægð. Í Aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022 er Breiðabólstaður 2 skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Forsenda deiliskipulagsins er sú að sveitarstjórn Borgarbyggðar samþykkti 10. febrúar 2022 að auglýsa skipulags- og matslíysingu að breyta Aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022 og heimila íbúðarbyggð í landi Breiðabólstaðar 2.

Markmið deiliskipulagsins er að vernda náttúru kringum Reykjadalssé sem er hluti af gæðum svæðisins samhlöða ábyrgri uppbyggingu íbúðarbyggðar á svæðinu. Lögð er áhersla á að allar framkvæmdir falli vel að landslagi til að halda í ásynnd svæðisins með því að móta góða umgjörð utan um fyrirhugaða byggð. Fyrirhuguð breyting á landnotkun er í takti við þróun svæðisins og samræmist markmiðum aðalskipulags, þar sem hofrt er til að þétta byggðina við Reykholt. Tillagan styrkir núverandi byggðarkjarna í Reykholti og þær uppbyggingarhugmyndir sem fram hafa komið hjá sveitarfélaginu. Ástæða breytingar er að skortur er á íbúðaróðum nærri þéttbýli Reykhols. Með fjölbreyttu ramboði af húsnæði í nálægð við þjónustu, menningu og útivist mun þéttbýlisjarminn í Reykholti styrkjast. Með fyrirhugaðri breytingu munu þéttbýlismörk Reykhols stækka sem nemur umræddu svæði.

3 Stærð og afmörkun
Deiliskipulagssvæðið er um 35,0 ha að flatarmáli þó er uppbyggingsræðið 28,6 ha. að stærð. Skipulagssvæðið afmarkast af vegi 518 og 519 til norðurs, til suðurs af Reykjadalssé og skurðum til austurs og vesturs. Framkvæmd hefur verið uppmæling á Breiðabólstaðarlendi 2 og lóðum innan þess, sjá nánar fylgiglögn um afmörkun lóða.

4 Deiliskipulagssvæðið - Umhverfi og staðhættir
Jörðin Breiðabólstaður 2 liggur í Reykholtssdal suðaustan við Reykholt og er um 50 ha að stærð. Lítið hefur verið hróflað í landslaginu, að undanskildu byggðu svæði við þjóðveginn. Fyrir 7 byggingar, 4 íbúðarhús, bensinstöð, verkstæðisbygging og slökkvistöð. Lóðirnar hafa verið mældar upp sjá nánar fylgiskjal.
Svæðið einkenist af upplásum melum og flákum en svæðið hefur ekki verið not hæft sem beitilandi. Landið hallar til suðurs og er nærri óskipt, tvær lóðir eru afmarkaðar á jörðinni. Eftir standa fimm lóðir sem ekki eru afmarkaðar en það verður gert í framlaldi af uppbyggingu svæðisins. Í dag er aðal aðkoma frá Hálsasveitarvegi (518) að núverandi byggingum á svæðinu, frá Reykholtssdalssvegi (519) er önnur aðkoma. Lífríki svæðisins einkenist af nálægð við Reykjadalssé. Áin liggur meðfram skipulagsvæðinu og í henni er góð laxveiði og töluvert er um vegslóða innan svæðis sem beinst niður að á sem hafa verið notaðir af veiðifólki í gegnum árin. Með uppbyggingu vega og að stýra umferð um svæðið er hægt að lágmarka utanvegaakstur og vernda gróður og dýralíf. Skráning á fuglalíf liggur fyrir innan skipulagssvæðisins sem unnin var af Náttúrustofu Vesturlands og bendir til að nokkuð fuglalið sé á svæðinu, sjá nánar kaffla 7.

Skipulagssvæðið er vel staðsett m.t.t. ofanflóða, sjá nánar flóðamat Veðurstofu Íslands. Ríkjandi vindáttir eru norðaustan, austan, sunnan og suðaustan áttir.

5 Tengsl við aðrar áætlanir
Í Aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022 er svæðið skilgreint sem gott ræktanlegt land (landbúnaðarsvæði (L)), athafnasvæði (A1) og verslun og þjónusta (S2). Í líllögu að breytingu á aðalskipulagi er áformað að breyta afmörkun þess svæðis sem skilgreint er fyrir íbúðarbyggð og athafnasvæði.

Landskilgagsskema
Fyrirhugaðar breytingar samræmast Landsskipulagsstefnu 2015-2026.

Í kaffla 2.1 segir m.a.:
„Skipulag landnotkunar stýðir við búsetu og samfélag í dreifbýli með langtímasýn um ráðstöfun lands til nýtingar og verndar og samþættri stefnu um byggðarþróun í þéttbýli og dreifbýli.
Markmiðið með því er að tryggja vöxt og viðgang meginkjarna í hverjum landshluta sem staðið geta undir fjölbreyttu þjónustu og boðið upp á þau lífsgæði sem nútímasamfélag gerir kröfur um.“

Í kaffla 3.2 segir m.a.:
„Stefnt er að þéttingu byggðar með því m.a. að skilgreina vaxtamörk þéttbýlissstaða og standa á þann hátt vörð um verðmæt náttúrusvæði og landbúnaðarlendi. Lögð er áhersla á að blanda atvinnustarfsæmi og tengja hana íbúðarbyggð, stytta vegalengdir vegna daglegra athafna og lækka þannig kostnað samfélagsins vegna innviða, svo sem gæta og veltuherfa.
Hin almenna áhersla er á að vexti byggðar verði beint í núverandi þéttbýli, ásamt eðlilegu svigrúmi til uppbyggingar nýrra lóða í dreifbýli til að stýrja nærsamfélag og landnýtingu í víðkomandi svæði. Í skipulagi jarnt minni sem stærri þéttbýlissstaða felst áskorunin er sá að fella nýja byggð að því sem fyrir er og að staðsetning og fyrirkomulag nýrrar uppbyggingar og þjónustu styrki bæjarþróing og þá starfsæmi og samfélag sem fyrir er.“

Aðalskipulag
Í gildandi Aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022 er lögð skipulagsáætlun fyrir Reykholt og þar segir m.a.:
„Reykholið er skilgreint sem þéttbýli í aðalskipulagsáætluninni. Aðkoma fyrirhugaðrar uppbyggingar þar, en hún mun hækka tölu lóða yfir viðkomandarmörk. Í aðalskipulagsáætlun er mörkuð stefna fyrir framtíðsuppbyggingu hvers þéttbýliskjarna í samhlöðu við sérstöðu hvers þeirra og meginmarkmið áætlunarinnar.
Áfram verði stuðlað að uppbyggingu Reykhols sem miðstöðvar fræða og rannsóknar. Gert er ráð fyrir aukinni uppbyggingu íbúðarsvæða. Í aðalskipulagsáætlunin er gert ráð fyrir áframhaldandi uppbyggingu og fólksfölgun í þéttbýliskjarnnum. Því lóðarsvæði eru skilgreind (1, 12 og 13).“

Í upphafi skipulagsferlisins kom tillaga að íbúðarsvæði (14) að stærð 2,5 ha sunnan vegar (austan við íbúðarsvæði 13). Hætt var við þau áform þar sem þau þýkja ekki samræmi íbúðarlégs.
Með breytingu aðalskipulags er verið að stuðla að þeim möguleika að leggja fram heildstætt deiliskipulag fyrir framtíðar íbúðarbyggð sem hætt var við þegar gildandi aðalskipulag var unnið.

6 Tillaga að deiliskipulagi
Í deiliskipulagslíllögu þessari eru settir skipulagsskilmálar sem lúta að ásynnd svæðisins og lögð áhersla á að byggingar, vegir, aðkomur, göngustígir og önnur mannvirki falli vel að náttúru svæðisins og falli vel að svipmóti lands eins og segir í 69. gr. laga um náttúruvernd. Í deiliskipulagslíllögunni er tekið tillit til vistgerða, minja og fuglaliðs við staðsetningu mannvirkja og vega. Íbúðarbyggð er þéttustu við Hálsasveitarveg og gísar þegar nær dregur Reykjadalssé. Gert er ráð fyrir að heildarbyggingarmagn á svæðinu fyrir nýtt húsnæði geti orðið allt að 22.700 m² á alls 99 lóðum, 1 lóð undir verslun og þjónustu og 98 lóðum fyrir íbúðarhúsnæði. Í skilmálatöflu má sjá göluheiti, lóðarstærð, hámarks byggingarmagn og tegund húsnæðis á víðkomandi lóð.

Gert er ráð fyrir að íbúðarhúsnæði skiptist í:

- 16 rúðusalóðir, alls 16 íbúðir. Hver íbúð stendur á sér lóð.
- 8 þarhúsalóðir, alls 8 íbúðir. Hver íbúð stendur á sér lóð.
- 74 einbýlishúsalóðum, misstórum. Heimilt verður að sameina einbýlishúsalóðir.

Blástærði verða innan lóðar. Hæðir húsa eru almenn 1 hæð en þó er leyflegt að einbýlishúshús og verslunar- og þjónustulóð verði 2 hæðir frá aðkomugöf. Gert er ráð fyrir einu góðu leiksvæði.

Áfangaskiptingu og framkvæmdum við uppbyggingu á deiliskipulagsvæðinu er skipt upp í nokkra áfanga til að mæta uppbyggjngarþörf með vaxandi aðsókn.

Aðgengi almennings meðfram Reykjadalssé verður óbreytt útfra gildandi ákvæðum í skipulagsreglugerð um skipulag við vötn, ár og sjó.

7 Minjar
Minjastofnun Íslands setur kröfur um verndun minja samkvæmt lögum um menningarmínjar nr. 80/2012. Rétt er einnig að vekja athygli á 2. mgr. 24. gr. sömu laga, þar sem segir: „Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks er óheimilt að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands“. Friðhelgað svæði umhverfis aðrar fornleifar, sem ekki eru fróðlystar en njóta friðunar, skal vera 15 metrar nema annað sé ákveðið s.b. 11. gr sömu laga.
Fornleifaskráning liggur fyrir innan skipulagsvæðisins sem var unnin af VG-Fornleifaskráningarsvæði Reykjadalssé og eru niðurstöður þeirra birtar í fylgiskjali. Breiðabólstaður 1. Fornleifaskráning vegna breytingar á aðalskipulagi (2022). Alls voru 10 fornleifarminjar skráðar en innan skipulagsvæðisins eru 4 minjar.

Ekki var gerð húsnáðun þar sem núverandi hús eru byggð frá árunum 1961-1996 og falla ekki undir verndarákvæði laga um menningarmínjar nr. 80/2012. Byggingar á skipulagsvæðinu eru því ekki friðaðar né umsnargarskyldar til Minjastofnunar.

Skipulagið hefur tekið tillit til skráðra fornleifa og eru engar þeirra í stöðuvæða vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar innan svæðisins. Minjar nr. 2670-3, 2670-4 og 2670-5 teljast þó í hættu vegna nálægðar við uppbyggingu, merkjia skal þær á vettvangi til að koma í veg fyrir risk af vangá og framkvæmdarfrma.

8 Verndarsvæði, vatn, gróður, dýralíf, samfélag og landslag
Með verndarsvæðum er átt við svæði þar sem eru vistgerðir eða jarðmínjar sem njóta sérstakrar verndar samkvæmt 61. gr. laga um náttúruvernd nr. 80/2013.
Meðfram skipulagsvæðinu rennur Reykjadalssé. Reykjadalssé er á náttúrunámjarkrá (nr. 204), m.a. vegna sviðumyndunar árinna sem er óvenjuli fallleg og nálægara hversu. Í Aðalskipulagi Borgarbyggðar kemur fram að Reykjadalssé er "hyn, gróðrumikil", sem heist að við veitrun vegna hveravatsins sem í hana rennur. Við ána eru vetrarstöðvar andfuga. Athyglisverður gróður og dýralíf á hverasvæði Deildartungu".
Skipulagsvæðið og nánasta umhverfi er ekki skilgreint sem mikilvægt fjötbýlissvæði. Vetrarstöðvar andfuga eru ekki þekktar á svæðinu en þekkt staðsetning andfuga er við Deildartunguhver (7 km). Skipulagið hefur ekki áhrif á bugðumyndun árinna þar sem staðið íbúðarsvæðið fer ekki inn á skilgreint náttúrunámjarkrá Reykjadalssé. Í Reykjadalssé er góð laxveiði og veitt er á 2 stangir út tímabilið sem nær frá 20. júní til 28. september, og leyflegt er að veiða með bæði flugu og mögk. Keyrt er að ánni á nokkrum stöðum.
Hafi var samband við Náttúrufræðistofnun Íslands og samkvæmt mati grasafreðinga þar er ekki þörf á frekari úttekt á gróðurfrí svæðisins innan deiliskipulagsreitisins, sjá minnisblað. Hins vegar er þörf á að skoða fulla svæðisins og leggja mat á áhrif út fyrir deiliskipulagsvæðið þ.e.á.s. Reykholtssdal og bakka hennar.
Lífæringur á vegum Náttúrustofu Vesturlands frá í vettungsskóðun um skipulagsvæðið til að skoða fuglalíf og niðurstöður þeirrar skoðunar má sjá í skýrslu; Fuglalíf í landi Breiðabólstaðar 2 í Reykholtssdal í Borgarfirði, júlí 2022. Niðurstæða skýrslu bendir til að nokkuð fuglalið sé á svæðinu. Þúfúttilltingur var í mestum þéttleika fuglategunda á svæðinu, enda algengasti íslenski varpfluglinn á lagðendi, en þar á eftir komu hrossagækur og spói. Samtals voru 31-33 þór á 7 tegundum áttin vera varpflugur á athugunarsvæðinu. Líklega yrði það í heildina fyrir neikvæðum áhrifum af fyrirhuguðum byggðum.Sumar af þessum fuglategundum eru mjög ólíklegar til að verpa áfram innan þess svæðis sem raskað verður. Á það sérstaklega við um mestu þerabæðisfuglana, t.d. spóa og heðlólu, en alls ásaust 4-5 þór, sjá nánar skýrslu NV.



Skilmálatafli								
LÓÐ	Stærð lóðar m ²	Bygg.magn núv. m ²	Bygg.magn (A rými) m ²	Bygg.magn (B rými) m ²	Helidar bygg.magn m ²	Fjöldi búðir	Tegund húsa	Hæðir
Breiðabólstaður II ca.500.000 1.427,8								
jörð								
Litvað 1	970	500	100	600	0	VP		2
Breiðagerði 1	840	150	20	170	1	rúðus		
Breiðagerði 3	630	150	20	170	1	rúðus		
Breiðagerði 5	630	150	20	170	1	rúðus		
Breiðagerði 7	840	150	20	170	1	rúðus		
Breiðagerði 9	900	180	25	205	1	einbýli	1-2	
Breiðagerði 11	900	180	25	205	1	einbýli	1-2	
Breiðagerði 13	900	180	25	205	1	einbýli	1-2	
Breiðagerði 15	900	180	25	205	1	einbýli	1-2	
Breiðagerði 17	840	150	20	170	1	rúðus		
Breiðagerði 19	630	150	20	170	1	rúðus		
Breiðagerði 21	630	150	20	170	1	rúðus		
Breiðagerði 23	840	150	20	170	1	rúðus		
Breiðagerði 25	900	180	25	205	1	parhús		
Breiðagerði 27	900	180	25	205	1	parhús		
Breiðagerði 29	900	180	25	205	1	parhús		
Breiðagerði 31	900	180	25	205	1	parhús		
Breiðagerði 33	840	150	20	170	1	rúðus		
Breiðagerði 35	630	150	20	170	1	rúðus		
Breiðagerði 37	630	150	20	170	1	rúðus		
Breiðagerði 39	840	150	20	170	1	rúðus		
Breiðagerði 41	1.260	200	20	220	1	einbýli	1-2	
Breiðagerði 43	1.260	200	20	220	1	einbýli	1-2	
Breiðagerði 45	2.330	250	25	275	1	einbýli	1-2	
Breiðagerði 47	3.800	250	25	275	1	einbýli	1-2	
Breiðagerði 49	3.190	250	25	275	1	einbýli	1-2	
Breiðagerði 2	900	180	25	205	1	einbýli	1-2	
Breiðagerði 4	900	180	25	205	1	einbýli	1-2	
Breiðagerði 6	900	180	25	205	1	parhús	1	
Breiðagerði 8	900	180	25	205	1	parhús	1	
Breiðagerði 10	900	180	25	205	1	parhús	1	
Breiðagerði 12	900	180	25	205	1	parhús	1	
Breiðagerði 14	930	180	25	205	1	einbýli	1-2	
Breiðagerði 16	930	180	25	205	1	einbýli	1-2	
Breiðagerði 18	930	150	20	170	1	rúðus	1	
Breiðagerði 20	630	150	20	170	1	rúðus	1	
Breiðagerði 22	630	150	20	170	1	rúðus	1	
Breiðagerði 24	630	150	20	170	1	rúðus	1	
Breiðagerði 26	900	180	25	205	1	einbýli	1-2	
Breiðagerði 28	900	180	25	205	1	einbýli	1-2	
Breiðagerði 30	900	180	25	205	1	einbýli	1-2	
Breiðagerði 32	900	180	25	205	1	einbýli	1-2	
Breiðagerði 34	1.030	200	20	220	1	einbýli	1-2	
Breiðagerði 36	1.000	200	20	220	1	einbýli	1-2	
Breiðagerði 38	1.000	200	20	220	1	einbýli	1-2	
Breiðagerði 40	1.030	200	20	220	1	einbýli	1-2	
Breiðagerði 42	3.000	250	25	275	1	einbýli	1-2	