

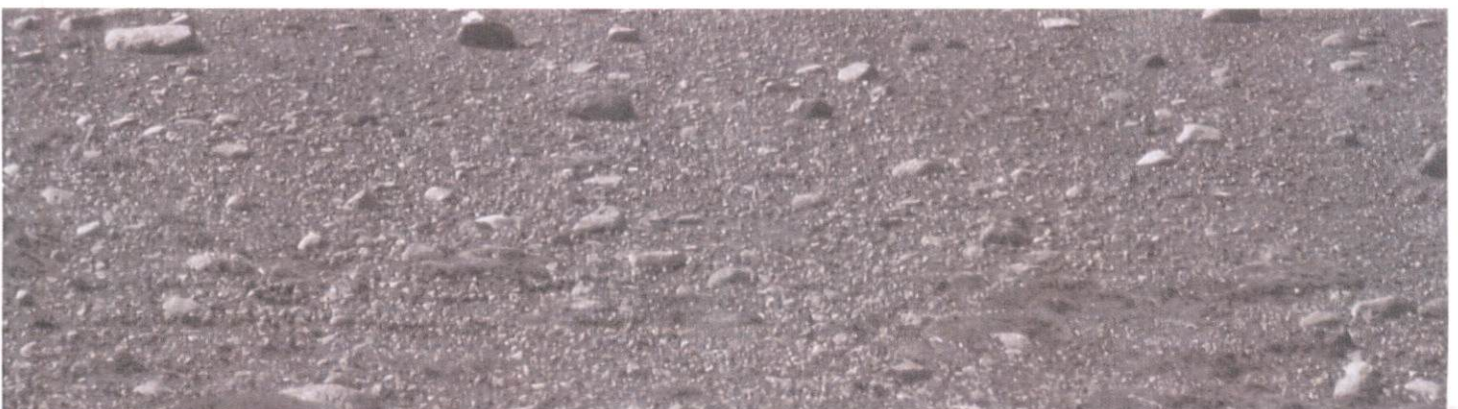


AÐALSKIPULAG BLÁSKÓGABYGGÐAR 2015-2027

Greinargerð – breyting í Reykholti

16.10.2023

Breytt 07.05.2024



SAMPYKKTIR

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Bláskógabyggðar þann 03.04.2024


Umhverfis- og tæknisvið
Uppsveita
Skipulagsfulltrúi

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann 19.06.24


SKIPLAGSSTOFNUM

SKIPULAGSFERLI

Lýsing aðalskipulagsbreytingar var auglýst frá: 13.07.23 með athugasemdafresti til: 04.08.23

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá: 01.02.24 með athugasemdafresti til: 15.03.24

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda: _____

UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

102905-ASKBR-001-V03

HÖFUNDUR

Ingibjörg Sveinsdóttir

RÝNT

María Björk Gunnarsdóttir

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagsgögn	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
2.1	Minjar	5
3	TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	5
3.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	5
3.1.1	Samræmi breytingar við landsskipulagsstefnu	5
3.2	Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027	5
3.3	Deiliskipulag fyrir Reykholt	6
4	BREYTINGAR Á AÐALSKIPULAGI	6
4.1	Breytingar á uppdrætti	6
4.2	Breytingar á greinargerð	6
4.2.1	Verslun og þjónusta	6
4.2.2	Samfélagsþjónusta	7
4.2.3	Afbreytingar- og ferðamannasvæði	7
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	7
5.1	Umhverfisþættir og áherslur	8
5.2	Umhverfisáhrif og valkostir	8
5.3	Niðurstaða	10
6	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	10
6.1	Umsagnaraðilar aðalskipulagsbreytingar	10
6.2	Skipulagsferli	10
6.3	Breytingar að lokinni auglýsingu	10

1 INNGANGUR

Bláskógabyggð vinnur að breytingu á Aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027, skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Breytingin nær til hluta þéttbýlisins í Reykholti.

Á Skólavegi 1 í Reykholti er starfrækt 40 herbergja hótél og er heimilt að stækka það í 120 herbergi og vera með byggingar á þremur hæðum. Gatan Tungurimi hefur verið hönnuð og var færð um 15 m til norðvesturs, landnotkun umhverfis götuna er aðlöguð að breyttri legu hennar. Þá verður gamla leikskólanum á Reykholtubrekku 4 breytt úr samfélagsþjónustu í verslunar- og þjónustusvæði. Skipulagssvæðið er um 6,2 ha.

Að öðru leyti en því sem greinir í þessu skjali gilda skilmálar eldra skipulags.

Samhliða breytingu á aðalskipulagi verður gerð breyting á deiliskipulagi fyrir Reykholt og lóðir og landnotkun aðlöguð að þessari breytingu.

1.1 Skipulagsgögn

Gerð er breyting á greinargerð og þéttbýlisuppdrætti fyrir Reykholt.

- Gildandi og breyttur aðalskipulagsuppdráttur í mkv. 1:10.000.
- Greinargerð þessi með umhverfismatskýrslu.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Á Skólavegi 1 í Reykholti hefur í nokkur ár verið rekið hótél með gistingu í 40 herbergjum. Eigendur hótelsins vilja stækka það og vera með allt að 120 herbergi. Staðsetning hótelsins er heppileg við aðkomuna að þéttbýlinu Reykholti.

Á Reykholtubrekku 4 er hús sem áður var leikskóli. Sveitarfélagið vill koma húsinu í notkun og þess vegna breyta landnotkun á um 0,1 ha svæði úr samfélagsþjónustu í verslunar- og þjónustu. Heimiluð verður ýmis konar atvinnustarfsemi sem einkum fer fram að degi til og fellur vel að skólustarfsemi sem er umhverfis lóðina. Heimilt verður að vera með fasta búsetu.

Búið er að hanna og leggja götuna Tungurima. Við það var hluti hennar færður um 15 m til norðvesturs. Landnotkun í aðalskipulagi verður aðlöguð að breyttri legu götunnar. Við það breytist lítillga afmörkun verslunar- og þjónustusvæðanna VP34 og VP35 og afþreyingar- og ferðamannasvæðisins AF35. Í breyttu deiliskipulagi verður lega götunnar lagfærð og lóðir og byggingareitir aðlagðir að henni.

Ferðaþjónusta í Bláskógabyggð

Í Bláskógabyggð eru helstu ferðamannastaðir Suðurlands s.s. Gullfoss, Geysir, Þingvellir og Skálholt. Ýmis konar afþreying er í boði fyrir ferðamenn, s.s. golfvellir, sundlaugar, göngu- og reiðileiðir, flúðasigling o.fl. Þá er einnig fjölbreytt framboð á gistingu, veitingastöðum og ýmis konar þjónustu.

Þó nokkrir gististaðir eru í Bláskógabyggð og skv. upplýsingum frá ferðamálafulltrúa þá eru þeir vel nýttir, einkum yfir sumartímann.

2.1 Minjar

Aðalskráningu fornminja er lokið í þéttbýlum þremur í Bláskógabyggð en ólokið í dreifbýlinu. Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðisins. Hús á lóðinni Reykholtsbrekka 4 nýtur verndar skv. 30. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Í deiliskipulagi eru settir skilmálar varðandi framkvæmdir við húsið og á lóð þess.

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 TENGSL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

3.1 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“.

3.1.1 Samræmi breytingar við landsskipulagsstefnu

Breytingin er metin í samræmi við landsskipulagsstefnu. Verið er að byggja upp og efla atvinnustarfsemi í þéttbýli til að efla ferðaþjónustu. Ferðamönnum á landinu fjölgar ár frá ári og stór hluti þeirra fer Gullna hringinn og á þá leið um Reykholt.

3.2 Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027

Í aðalskipulaginu eru eftirfarandi sameiginleg markmið sem gilda fyrir þéttbýlisstaði sveitarfélagsins:

- 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.
- Skapa skilyrði fyrir nýja atvinnustarfsemi, aðstöðu fyrir lítil fyrirtæki og unnið að uppbyggingu ferðaþjónustu.

- Tryggt verði nægilegt framboð lóða undir fjölbreyttar stærðir og gerðir íbúðarhúsnæðis og atvinnu- starfsemi.
- Yfirbragð byggðar taki mið af umhverfi sínu, ásýnd byggðar sé aðlaðandi og vandað til frágangs lóða. Lögð er áhersla á snyrtilega umgengi.

3.3 Deiliskipulag fyrir Reykholt

Deiliskipulag fyrir Reykholt var staðfest í B-deild Stjórnartíðinda í maí 2019. Gerðar hafa verið nokkrar breytingar á því.

4 BREYTINGAR Á AÐALSKIPULAGI

4.1 Breytingar á uppdrætti

Verslunar- og þjónustusvæðið VP35 og afþreyingar- og ferðamannasvæðið AF35 eru stækkuð lítillega og aðlöguð að breyttri legu götunnar Tungurima. Verslunar- og þjónustusvæðið VP34 minnkar vegna breyttrar lega götunnar Tungurima. Reykholtsbrekka 4 verður verslunar- og þjónustusvæði í stað samfélagsþjónustu.

4.2 Breytingar á greinargerð

Gerð er breyting á skilmálum fyrir hluta verslunar- og þjónustusvæða, afþreyingar- og ferðamannasvæðis og samfélagsþjónustu.

4.2.1 Verslun og þjónusta

TAFLA 1. Skilmálar fyrir verslunar- og þjónustusvæði í gildandi skipulagi.

NR	HEITI	LÝSING
VP34	Heimamýri	Á svæðinu er verslun og bensínsala ásamt veitingastað og banka. Gert er ráð fyrir frekari uppbyggingu á svæðinu, m.a. byggingu hótels eða gistiheimilis á 1-2 hæðum. Fjöldi gistirýma getur verið allt að 40. Hluti svæðisins er deiliskipulagður. Stærð er um 5 ha.
VP35	Tjaldsvæðið við Skólabraut.	Gert er ráð fyrir þjónustumiðstöð fyrir tjaldsvæðið á einni hæð ásamt veitingasölu eða verslun. Stærð svæðis er um 1 ha.
VP36	Birkilundur og Klettur	Á svæðinu er veitingastaður, garðyrkjustarfsemi og einnig er heimilt að hafa þar íbúðarhúsnæði. Gert er ráð fyrir frekari uppbyggingu, m.a. byggingu hótels eða gistiheimilis á 1-2 hæðum. Fjöldi gistirýma er allt að 40. Stærð svæðis er um 4 ha.

TAFLA 2. Skilmálar fyrir verslunar- og þjónustusvæði í breyttu skipulagi.

NR	HEITI	LÝSING
VP34	Heimamýri	Á svæðinu er verslun og bensínsala ásamt veitingastað og banka. Gert er ráð fyrir frekari uppbyggingu á svæðinu, m.a. byggingu hótels eða gistiheimilis á 1-2 hæðum. Fjöldi gistirýma getur verið allt að 40. Hluti svæðisins er deiliskipulagður. Stærð er 4,2 ha.
VP35	Tjaldsvæðið við Skólaveg	Gert er ráð fyrir þjónustumiðstöð fyrir tjaldsvæðið á einni hæð ásamt veitingasölu eða verslun. Stærð svæðis er 0,7 ha.

NR	HEITI	LÝSING
VP36	Birkilundur og Klettur	Á svæðinu er hótél, veitingastaður, garðyrkjustarfsemi og einnig er heimilt að hafa þar íbúðarhúsnæði í allt að 10 íbúðum. Gert er ráð fyrir frekari uppbyggingu, m.a. stækkun hótels á Skólavegi 1. Hótél á Skólavegi 1 getur verið á allt að 3 hæðum. Fjöldi gistirýma í hótelinu er allt að 120. Nýtingarhlutfall á Skólavegi 1 er allt að 0,6. Stærð svæðis er um 4,1 ha.
VP49	Reykholtsbrekka 4	Heimilt er að vera með snyrtilega verslunar- og þjónustustarfsemi sem fellur vel að starfsemi á skólasvæði sem er allt í kring og fer einkum fram að degi til. Einnig er heimilt að vera með fasta búsetu í fjórum íbúðum. Stærð svæðis er um 0,1 ha.

4.2.2 Samfélagsþjónusta

TAFLA 3. Skilmálar fyrir samfélagsþjónustu í gildandi skipulagi.

NR	HEITI	LÝSING
S8	Aratunga	Á svæðinu er félagsheimili, skóli, íþróttahús, sundlaug og skrifstofur sveitarfélagsins. Gert er ráð fyrir frekari uppbyggingu þjónustustofnana, m.a byggingu nýs leikskóla og stækkun grunnskólans. Hluti svæðisins er deiliskipulagður og er stærð þess um 5 ha.

TAFLA 4. Skilmálar fyrir samfélagsþjónustu í breyttu skipulagi.

NR	HEITI	LÝSING
S8	Aratunga	Á svæðinu er félagsheimili, skóli, íþróttahús, sundlaug og skrifstofur sveitarfélagsins. Gert er ráð fyrir frekari uppbyggingu þjónustustofnana s.s. stækkun grunnskólans og leikskólans. Stærð um 4,9 ha.

4.2.3 Afþreyingar- og ferðamannasvæði

TAFLA 5. Skilmálar fyrir afþreyingar- og ferðamannasvæði í gildandi skipulagi.

NR	HEITI	LÝSING
AF35	Tjaldstæði	Svæði þar sem gert er ráð fyrir tjaldstæði og þjónustu við tjaldgesti. Stærð svæðisins er rúmir 5 ha.

TAFLA 6. Skilmálar fyrir afþreyingar- og ferðamannasvæði í breyttu skipulagi.

NR	HEITI	LÝSING
AF35	Tjaldstæði	Svæði þar sem gert er ráð fyrir tjaldstæði og þjónustu við tjaldgesti. Stærð svæðisins er 5,0 ha.

5 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Aðalskipulagsbreytingin fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021 og verða líkleg áhrif af breytingunni metin skv. þeim. Mat á áhrifum nýttist m.a. til að bregðast við hugsanlega neikvæðum umhverfisáhrifum með breytingu á stefnu eða með mótvægisáðgerðum.

5.1 Umhverfisþættir og áherslur

TAFLA 7. Umhverfisþættir, matsspurningar og viðmið.

UMHVERFISÞÁTTUR	MATSSPURNING	VIÐMIÐ
Land og landslag <i>Ásýnd og yfirbragð.</i>	Hefur stefnan áhrif á ásýnd og yfirbragð svæðis?	Stefna í aðalskipulagi. <ul style="list-style-type: none"> Öll mannvirki skulu falla sem best að náttúrulegu umhverfi á hverjum stað og gæta skal samræmis við nálægar byggingar.
Heilbrigði <i>Mengun, hávaði, umferð.</i>	Er hætta á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins? Hefur stefnan áhrif á umferðaröryggi?	Stefna í aðalskipulagi. <ul style="list-style-type: none"> Öll byggð njóti nægjanlegs og góðs neysluvatns. Öll byggð verði tengd viðurkenndum rotþróum Landsskipulagsstefna 2015-2026. <ul style="list-style-type: none"> Skipulag byggðar og landnotkunar stuðli að heilnæmu og öruggu umhverfi.
Samfélag <i>Þjónusta við ferðamenn. Atvinnulíf. Íbúar og íbúafjöldi.</i>	Stuðlar stefnan að betri aðstöðu og þjónustu fyrir ferðamenn? Hefur stefnan áhrif á atvinnutækifæri? Hefur stefnan áhrif á íbúa og íbúafjölda?	Stefna í aðalskipulagi. <ul style="list-style-type: none"> Þjónusta við ferðamenn verði eflað og afþreyingarmöguleikum fjölgað til að fjölga atvinnutækifærum og renna styrkari stoðum undir byggð. Landsskipulagsstefna 2015-2026. <ul style="list-style-type: none"> Skipulagsákvæðanir um ferðaþjónustu taki mið af náttúruverndarsjónarmiðum og kortlagningu á auðlindum ferðaþjónustunnar.
Náttúru- og menningarminjar <i>Fornminjar.</i>	Hefur stefnan áhrif á fornminjar?	Stefna í aðalskipulagi. <ul style="list-style-type: none"> Stuðlað verði að varðveislu sögu-, náttúru- og menningarminja og annarra umhverfislegra gæða.

5.2 Umhverfisáhrif og valkostir

Eftirfarandi valkostir eru bornir saman.

- **Breytt skipulag**, heimilt er að stækka hótél á Skólavegi 1 úr 40 herbergjum í 120 herbergi. Reykholtsbrekka 4 verður verslunar- og þjónustusvæði. Verslunar- og þjónustusvæðið VP35 og afþreyingar og ferðamannasvæðið AF35 eru aðlöguð að breyttri legu götunnar Tungurima.
- **Núll- kostur** eða gildandi skipulag. Áfram verða 40 herbergi í hóteli á Skólavegi 1. Reykholtsbrekka 4 verður samfélagsþjónusta og VP35 og AF35 verða óbreytt.

Áhrif af breyttu skipulagi

Áhrif á land og landslag eru neikvæð/óveruleg. Heimilt er að vera með hótél á 3 hæðum við Skólaveg 1 meðan aðrar byggingar í Reykholti eru á 1 eða 2 hæðum. Mannvirki verða hærri og sýnilegri heldur en gengur og gerist í Reykholti. Þó ber að horfa til þess að innan lóðar er hávaxinn trjágróður sem

dregur úr sýnileika fái hann að standa áfram. Reykholtsbrekka 4 verður verslunar- og þjónustusvæði. Mannvirki kann að taka breytingum eftir því hvers konar starfsemi verður á staðnum.

Áhrif á heilbrigði eru óveruleg/óviss. Ef gengið er frá neysluvatni og fráveitu á fullnægjandi hátt á ekki að vera hætt á mengun. Bygging 120 herbergja hótels hefur áhrif á fráveituna og þarf mögulega að svera lagnir og stækka hreinsivirki til að anna starfseminni. Í gildandi skipulagi er stefna um að öll byggð sé tengd viðurkenndum fráveitum og í gildandi deiliskipulagi kemur fram að fráveita skuli vera í samræmi við reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999.

Talsverður fjöldi ferðamanna leggur leið sína í Reykholt, enda er þéttbýlið ákjósanlegur viðkomustaður þeirra sem aka Gullna hringinn. Umferð að og frá svæðinu eykst þó umtalsvert við stækkun hótels og með tilkomu starfsemi í Reykholtsbrekku 4. Veldur það einhverjum hávaða en þó ekki á svæði þar sem er föst búseta. Eins má búast við að gangandi fólki í Reykholti fjölgi og þar með þeim sem þvera götur.

Áhrif á samfélag eru jákvæð/óviss. Framboð á gistingu eykst og þar með á þjónustu við ferðamenn. Atvinnutækifærum fjölgar talsvert og búast má við að annars konar þjónusta byggist upp í kjölfarið, afleidd störf. Tjaldsvæði í Reykholti laðar að sér þó nokkurn fjölda gesta. Íbúum sveitarfélagsins fjölgar því búast má við að stærsti hluti starfsfólks búi í Reykholti eða nágrenni. Íbúar geta orðið fyrir ónæði vegna fjölda ferðamanna sem dvelur á svæðinu og kann að ganga um svæðið.

Áhrif á náttúru- og menningarminjar eru óveruleg. Búið er að skrá minjar í Reykholti og eiga engar þekktar minjar að vera í hættu vegna breytingarinnar. Hús á lóðinni Reykholtsbrekka nýtur verndar skv. ákvæðum laga um menningarminjar. Í deiliskipulagi eru settir skilmálar um að hafa skuli samráð við Minjastofnun áður en ráðist verður í framkvæmdir við húsið eða á lóðinni. Verði það gert eru áhrifin óveruleg.

Áhrif af núll-kosti

Áhrif á land og landslag eru óveruleg. Byggingar eru alla jafnan sýnilegar en á skipulagssvæðinu eru þær á 1 eða 2 hæðum og að hluta til umvafðar hávöxnum trjám sem draga úr ásýnd.

Áhrif á heilbrigði eru óveruleg. Ef gengið er frá neysluvatni og fráveitu á fullnægjandi hátt á ekki að vera hætt á mengun. Talsverður fjöldi ferðamanna leggur leið sína í Reykholt, enda er þéttbýlið ákjósanlegur viðkomustaður þeirra sem aka Gullna hringinn.

Áhrif á samfélag eru jákvæð/óviss. Á Skólavegi 1 er gisting í 40 herbergjum ásamt þjónustu við ferðamenn. Þetta skapar atvinnutækifæri. Einnig er tjaldsvæði í Reykholti sem laðar að sér þó nokkurn fjölda gesta. Íbúar geta orðið fyrir ónæði vegna fjölda ferðamanna sem dvelur á svæðinu og kann að ganga um svæðið.

Áhrif á náttúru- og menningarminjar eru óveruleg. Búið er að skrá minjar í Reykholti. Húsaskráning hefur ekki farið fram og engin ákvæði um hús sem mögulega njóta friðunar.

5.3 Niðurstaða

Að hluta til er verið að aðlaga landnotkun að hannaðri legu götunnar Tungurima. Og er því um minniháttar lagfæringu að ræða á afmörkun landnotkunarfláka.

Sveitarfélagið er hlynnt því að hótél verði stækkað og telur vera tækifæri í ferðaþjónustu í Reykholti, og áframhaldandi uppbyggingu atvinnustarfsemi og fjölgun atvinnutækifæra. Ásýnd og yfirbragð svæðisins breytist þó aðeins með tilkomu þriggja hæða byggingar í þéttbýli þar sem núverandi byggingar eru annað hvort á 1 eða 2 hæðum. Hávaxinn trjágróður dregur þó úr ásýnd mannvirkja.

6 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Skipulags- og matslýsing var kynnt sumarið 2023. Eftir því sem við á hefur verið tekið tillit til athugasemda.

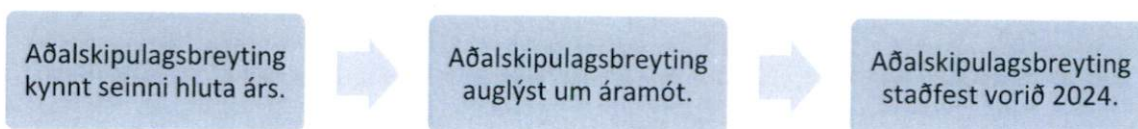
6.1 Umsagnaraðilar aðalskipulagsbreytingar

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

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

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

6.2 Skipulagsferli



6.3 Breytingar að lokinni auglýsingu

Gerð grein fyrir því að hús á lóðinni Reykholtsbrekka 4 nýtur friðunar og að í deiliskipulagi séu settir skilmálar um framkvæmdir á húsi og lóð.

Í umhverfismatsskýrslu er bætt við að skv. gildandi aðalskipulagi og deiliskipulagi skuli öll byggð vera tengd viðurkenndum fráveitum og að fráveita skuli vera í samræmi við reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999.

Fláka fyrir Vp34 er bætt í stafræn gögn og skilmálum fyrir svæðið í greinargerð.

Sett er inn heimild fyrir fjölda íbúða á Vp svæðum, þar sem það á við.