

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 1, mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Bláskógabyggðar þann 21.08.2024

f.h. Bláskógabyggðar



Deiliskipulagsbreytingin var auglýst frá 23.11.'23 með athugasemdafresti til 05.01.'24

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsbreytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 18.09.2024

UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

102905-DSKBR-001-V05

HÖFUNDUR

Ingibjörg Sveinsdóttir, Anna Katrín Svavarsdóttir

RÝNT

María Björk Gunnarsdóttir

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagsgögn	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
2.1	Ferðapjónusta í Bláskógabyggð	5
2.2	Minjar	5
2.3	Húsakönnun	5
3	TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	5
3.1	Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027	5
4	DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR	6
4.1	Verslun og þjónusta	6
4.2	Íbúðarbyggð	7
4.3	Afþreyingar- og ferðamannasvæði	7
4.4	Samgöngur	7
4.5	Samfélagsþjónusta	7
4.6	Slökkvivatn – brunahanar	8
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	9
5.1	Umhverfisáhrif	9
5.1.1	Niðurstaða	9
6	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	10
6.1	Skipulagslýsing	10
6.2	Umsagnaraðilar	10
6.3	Skipulagsferli	10
6.4	Breytingar að lokinni auglýsingu	10

1 INNGANGUR

Bláskógabyggð vinnur að breytingu á deiliskipulagi fyrir þéttbýlið Reykholt. Samhliða er unnið að breytingu á aðalskipulagi fyrir Reykholt.

Á Skólavegi 1 er starfrækt 40 herbergja hótél og er stefnan að stækka það í 120 herbergi á þremur hæðum. Lega götunnar Tungurima hefur verið hönnuð og var gatan færð um 15 m til norðvesturs, lóðir umhverfis götuna eru aðlagðar að breyttri legu hennar. Þá er gamla leikskólanum á Reykholtsbrekku 4 breytt úr íbúðarlóð í verslunar- og þjónustulóð og settir skilmálar fyrir lóðina. Síðan er gert ráð fyrir mögulegri stækkun á leikskólanum Álfaborg til austurs.

Stærð skipulagssvæðis er um 6,7 ha.

Deiliskipulag fyrir Reykholt var staðfest í B-deild Stjórnartíðinda í maí 2019. Gerðar hafa verið nokkrar breytingar á því. Að öðru leyti en því sem greint er frá í þessari breytingu þá gilda skilmálar eldra deiliskipulags, með síðari breytingum.

1.1 Skipulagsgögn

- Deiliskipulagsuppráttur í mkv. 1:2000 sem sýnir gildandi og breytt skipulag.
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum og umhverfismatsskýrslu.

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 talin heppileg við aðkomuna að þéttbýlinu Reykholti.

Á Reykholtsbrekku 4 er hús sem áður var leikskóli. Sveitarfélagið vill koma húsinu í notkun og þess vegna breyta landnotkun þess úr samfélagsþjónustu í verslun- og þjónustu og heimila starfsemi sem einkum fer fram að degi til og fellur vel að skólastarfsemi 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. Í breyttu deiliskipulagi verður lega götunnar lagfærð og lóðir og byggingareitir aðlagðir að henni.

Á skólasvæðinu stendur Leikskólinn Álfaborg sem er þriggja deilda leiksskóli. Afmörkuð er lóð fyrir leikskólann. Ráðgert er að leikskólinn geti stækkað til austurs þar sem íbúum í sveitarfélaginu fer fjölgaandi.

2.1 Ferðapjónusta 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. golfvelli, 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 Uppsveitanna þá eru þeir vel nýttir, einkum yfir sumartímann. Ferðamálafulltrúi hefur ekki upplýsingar um nýtingu gistirýmis.

2.2 Minjar

Aðalskráningu fornminja er lokið í þéttbýlunum þremur í Bláskógabyggð en ólokið í dreifbýlinu. Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðisins.

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 megj áfram og með hvaða skilmálum.

2.3 Húsakönnun

Ekki er unnin húsakönnun í tengslum við breytingu deiliskipulags. Mannvirki á lóð Reykholtubrekku 4 falla undir ákvæði laga um menningarminjar nr. 80/2012 og eru settir skilmálar varðandi framkvæmdir við húsið og á lóð þess (kafli 4.1).

Húsið á Reykholtubrekku 4 var byggt á árunum 1927-28. Skv. umsögn Minjastofnunar um deiliskipulagsbreytingu (dagsett 21.12.2023) þá er um mjög vandað steinsteypt hús að ræða þar sem rekinn var barnaskóli og heimavist í tugi ára. Vatn úr hver í nágrenni hússins var notað til upphitunar og einnig til að drífa rafstöð sem framleiddi rafmagn til að lýsa skólahúsið. Vatn úr hvernum var nýtt í sundlaug sem byggt var við skólahúsið. Sundlaugin var síðar fyllt með mól og notuð sem grunnur undir hús sem byggt var við gamla skólahúsið. Upphaflegir veggir sundlaugar eru að öllum líkindum enn varðveittir í jörðu. Árið 1932 var byggt gróðurhús í nágrenni skólans. Mögulega er að finna leifar þess undir sverði.

3 TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

3.1 Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027

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

- Unnið verði að uppbyggingu ferðapjónustu í samvinnu við ferðapjónustuaðila, 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 ferðapjónustu.

- 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.

Deiliskipulagstillaga er í samræmi við breytt aðalskipulag.

4 DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR

Gerð er breyting á deiliskipulagsupprætti og greinargerð. Að hluta til er um breytta afmörkun og stærð lóða að ræða en skilmálar verða áfram þeir sömu.

4.1 Verslun og þjónusta

TAFLA 1. Stefna í gildandi deiliskipulagi.

LÓÐ	BYGGINGARHEIMILDIR	FJÖLDI HÆÐA	NÝTINGARHLUTFALL
Skólavegur 1	Á lóðinni er starfrækt gistiheimili fyrir um 25 gesti. Gert er ráð fyrir byggingu allt að 4.000 m ² hótels. Gisting í allt að 40 gistirýmum.	1-2	0,5
Skólavegur 6	Gert er ráð fyrir ýmis konar verslunar- og þjónustustarfsemi sem megin landnotkun. Heimilt er að vera með skrifstofustarfsemi í hluta húsnæðis.	1-2	0,5

TAFLA 2. Stefna í breyttu deiliskipulagi.

LÓÐ	BYGGINGARHEIMILDIR	FJÖLDI HÆÐA	NÝTINGARHLUTFALL
Skólavegur 1	Á lóðinni er starfrækt hótél fyrir um 25 gesti. Gert er ráð fyrir stækkun hótels og veitingastarfsemi. Gisting í allt að 120 gistirýmum. Mannvirki geta verið á 3 hæðum. Staðsetja skal mannvirki innan lóðar þannig að ekki verði um skuggavarp að ræða á aðliggjandi lóðum á tímabilinu frá 1. maí til 1. september.	1-3	0,6
Skólavegur 6	Á lóðinni er gert ráð fyrir bílastæðum. Koma skal fyrir gróðri til að milda ásýnd.	-	-
Reykholtsbrekka 4	Húsið var byggt árið 1927-28. Við viðhald og endurbætur hússins skal haldið í samsvarandi ásýnd og er á elsta hluta þess. Verði byggt við húsið skal viðbygging vera í sama stíl. Vegna verndargildis mannvirkja skal hafa samráð við Minjastofnun áður en ráðist verður í framkvæmdir við húsið eða á lóðinni. Heimilt er að vera með atvinnustarfsemi sem fellur vel að skólastarfsemi sem er á svæðinu. Heimilt er að vera með fasta búsetu samhliða atvinnurekstri.	2	0,5

Afmörkun lóða, stærð og byggingareitum er breytt á eftirfarandi lóðum til að aðlaga þær að breyttri legu götunnar Tungurima: Skólavegur 8, Tungurimi 1, 2, 4 og 6. Skilmálar fyrir lóðirnar halda sér eins og þeir eru í gildandi skipulagi.

4.2 Íbúðarbyggð

Stefna í gildandi skipulagi

Í kafla 4.1.1 í gildandi skipulagi er eftirfarandi umfjöllun um lóðina Reykholtsbrekku 4: Húsið var byggt árið 1927. Við viðhald og endurbætur hússins skal haldið í samsvarandi ásýnd og er á elsta hluta þess. Verði byggt við húsið skal viðbygging vera í sama stíl.

Breytt skipulag

Umfjöllun um Reykholtsbrekku 4 í kafla 4.1.1. er felld út.

4.3 Afþreyingar- og ferðamannasvæði

Tjaldsvæði er við Tungurima 1. Stærð lóðar breytist með breyttri legu götunnar Tungurima, lóðin minnkar úr 32.059,2 m² og verður 29.945,1 m². Gerð er breyting á skipulagsupprætti en skilmálar í greinargerð eru þeir sömu.

4.4 Samgöngur

Á upprætti er gerð breyting á legu götunnar Tungurima og settur inn nýr göngustígur milli Skólavegar 1 og Skólavegar 11, göngustígurinn er norðaustan við götuna. Einnig var bætt við göngustíg frá Skólavegi 6 og að gangbraut á Skólavegi, á móts við Skólaveg 1b. Við hönnun á legu götunnar Tungurima þá færðist sá hluti hennar sem er næst Skólavegi til um ca 15 m til norðvesturs. Einnig er gerð breyting á upprætti vegna endurbóta á göngustígakerfi innan skólavæðis og vegna stækkunar byggingareits leikskólans og afmörkun á lóð umhverfis hann. Jafnframt eru sjö bílastæði innan lóðar Skólabrautar 13B gerð víkjandi á lóð.

4.5 Samfélagsþjónusta

Á upprætti er gerð breyting á lóðarmörkum þar sem stofnuð verður sér lóð fyrir leikskólann Álfaborg út úr lóð Skólavegar 13. Ný lóð fær heitið Skólavegur 13B. Stærð Skólavegar 13 minnkar úr 32.490,1 og verður 29.547,5m². Ný lóð, Skólavegur 13B, verður 3.052,7 m².

TAFLA 3: Stefna í gildandi deiliskipulagi.

LÓÐ	BYGGINGARHEIMILDIR	FJÖLDI HÆÐA	NÝTINGARHLUTFALL
Skólavegur 13	Á byggingareit B1 er grunnskóli. Heimilt er að stækka skólann um allt að 1000 m ² . Byggingin getur verið á 1-2 hæðum.	1-2	0,4
	Á byggingareit B2 er heimilt að byggja allt að 700 m ² leikskóla á einni hæð. Mænishæð getur verið allt að 6 m m.v. gólfkóta.	1	
	Á byggingareit B3 er heimilt að stækka sundlaugarsvæðið t.d. með stækkun sundlaugar, heitum pottum eða vatnsrennibrautum ásamt áhaldageymslu. Einnig er heimilt að byggja við	1-2	

LÓÐ	BYGGINGARHEIMILDIR	FJÖLDI HÆÐA	NÝTINGARHLUTFALL
	Íþróttahúsið. Nýjar byggingar geta verið allt að 700 m ² á 1-2 hæðum og mænishæð allt að 12 m. Aðkomu skólabíla er breytt og hún færð vestast á lóðina og verður um Mosa. Aðkoman verður nánar útfærð í tengslum við hönnun skólalóðarinnar. Gerð er ný vegtenging frá bílastæði meðfram sundlauginni og á Skólaveg. Bílastæði á skólalóð er stækkað til norðurs.		

TAFLA 4. Stefna í breyttu deiliskipulagi.

LÓÐ	BYGGINGARHEIMILDIR	FJÖLDI HÆÐA	NÝTINGARHLUTFALL
Skólavegur 13	Á byggingareit B1 er grunnskóli. Heimilt er að stækka skólann um allt að 1000 m ² . Byggingin getur verið á 1-2 hæðum. Á byggingareit B3 er heimilt að stækka sundlaugar-svæðið t.d. með stækkun sundlaugar, heitum pottum eða vatnsrennibrautum ásamt áhaldageymslu. Einnig er heimilt að byggja við íþróttahúsið. Nýjar byggingar geta verið allt að 700 m ² á 1-2 hæðum og mænishæð allt að 12 m. Aðkomu skólabíla er breytt og hún færð vestast á lóðina og verður um Mosa. Aðkoman verður nánar útfærð í tengslum við hönnun skólalóðarinnar. Gerð er ný vegtenging frá bílastæði meðfram sundlauginni og á Skólaveg. Bílastæði á skólalóð er stækkað til norðurs.	1-2 1-2	0,4
Skólavegur 13B	Á lóðinni er þriggja deilda leikskóli, 560,7 m ² að stærð og á einni hæð. Heimilt er að stækka leikskólann um allt að 200 m ² . Mænishæð getur verið allt að 6 m m.v. gólfkóta. Á austurhluta lóðar eru 7 bílastæði og eru þau víkjandi.	1	0,3

4.6 Slökkvivatn – brunahanar

Stefna í gildandi skipulagi

Aðgengi að slökkvivatni verður kortlagt í samráði við Vatnsveitu Bláskógabyggðar og Brunavarnir Árnassýslu.

Breytt skipulag

Aðgengi að slökkvivatni verður kortlagt í samráði við Vatnsveitu Bláskógabyggðar og Brunavarnir Árnassýslu. Heimilt er að setja brunahana þar sem þeirra kann að vera þörf án þess að breyta deiliskipulagi.

5 UMhverfismatsskýrsla

Deiliskipulagsbreytingin fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

Við gerð deiliskipulags skal meta líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einstaka þætti áætlunarinnar sjálfrar svo sem á vistkerfi, auðlindir, landslag, ásýnd, útsýni, hljóðvist, loftgæði o.fl. umhverfisþætti eftir því sem efni skipulagsins gefur tilefni til.

5.1 Umhverfisáhrif

Breytt deiliskipulag er í samræmi við aðalskipulagsbreytingu sem er unnin og kynnt samhliða breytingu deiliskipulags. Gerð er grein fyrir helstu umhverfisáhrifum af stefnu í breyttu deiliskipulagi.

Áhrif á land og landslag eru neikvæð/óveruleg. Mannvirki á 3 hæðum er alltaf sýnilegra en lægri mannvirki. Þó ber að horfa til þess að um er að ræða byggingu í þéttbýli og að hávaxinn trjágróður á lóðinni og í Reykholti dregur eitthvað úr sýnileika. Því er mikilvægt að halda í a.m.k. hluta þess trjágróðurs sem er til staðar á lóðinni. Aðrar breytingar eru metnar hafa óveruleg áhrif.

Áhrif á heilbrigði eru óveruleg/óviss. Ef gengið er frá neysluvatni og fráveitu á fullnægjandi hátt á ekki að vera hættu á mengun. Með uppbyggingu og starfsemi skv. deiliskipulagstillögunni þá fjölga ferðamönnum sem dvelja í Reykholti umtalsvert og umferð að og frá þéttbýlinu eykst eitthvað. Þó má búast við að stór hluti þeirra sem dvelja í Reykholti yfir nótt séu á ferð um Gullna hringinn hvort eð er. Með gerð nýs göngustígs með Skólavegi batnar umferðaröryggi gangandi vegfarenda.

Áhrif á samfélag eru jákvæð/óviss. Þjónusta við ferðamenn verður meiri og möguleiki er fyrir fleiri ferðamenn að dvelja samtímis í Reykholti. Þetta kallar á ýmsa afleidda þjónustu sem getur þá byggst upp í kjölfarið. Bæði íbúum og ferðamönnum til hagsbóta. Og með meiri þjónustu þá verða til fleiri störf. Búast má við að hluti starfsmanna kjósi að flytja í sveitarfélagið og við það fjölga íbúum sem auðveldar sveitarfélaginu að halda úti ýmis konar þjónustu fyrir íbúa. Íbúar geta orðið fyrir ónæði vegna fjölda ferðamanna sem dvelur á svæðinu á hverjum tíma og kann að rölta um þéttbýlið.

Áhrif á minjar eru óveruleg. Búið er að skrá minjar í Reykholti og eru engar þekktar minjar í hættu vegna breytingarinnar.

5.1.1 Niðurstaða

Sveitarfélagið er hlynnt áframhaldandi uppbyggingu á þjónustu við ferðamenn og fjölgun atvinnutækifæra. Eitt af markmiðum aðalskipulags er að lengja dvöl ferðamanna í sveitarfélaginu. Til að það geti orðið þarf að vera gott framboð á gistingu.

Yfirbragð byggðarinnar í Reykholti breytist eitthvað með tilkomu þriggja hæða mannvirkis þar sem önnur mannvirki eru á einni eða tveimur hæðum. Settir eru skilmálar um að nýta trjágróður á lóðinni til að draga úr umfangi mannvirkisins.

Áhrif af stefnu deiliskipulagsbreytingarinnar eru metin jákvæð.

6 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Deiliskipulagsbreytingin er unnin og kynnt skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

6.1 Skipulagslýsing

Sameiginleg skipulagslýsing fyrir breytingu aðalskipulags og deiliskipulagsbreytingu var kynnt sumarið 2023. Eftir því sem við á hefur verið tekið tillit til umsagna.

6.2 Umsagnaraðilar

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

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

6.3 Skipulagsferli



6.4 Breytingar að lokinni auglýsingu

Á auglýsingatíma bárust umsagnir frá Vegagerðinni, Umhverfisstofnun, Brunavörnum Árnessýslu og Minjastofnun.

Minjastofnun fer fram á að unnin verði húsaskráning fyrir mannvirki á lóð Reykholtubrekku 4. Ekki verður orðið við því heldur er gerð lauslega grein fyrir mannvirkjum í kafla 2.3 og settir skilmálar í kafla 4.1 um að áður en kemur til framkvæmda á húsi eða lóð skuli hafa samráð við Minjastofnun.

Bætt er inn umfjöllun um brunahana í kafla 4.6. Heimilt er að gera ráð fyrir þeim þar sem þeirra kann að vera þörf án þess að deiliskipulagi sé breytt.