



REYKHOLT Í BLÁSKÓGABYGGÐ

LÝSING DEILISKIPULAGS



STEINSHOLT

17. febrúar 2017

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	1
2	DEILISKIPULAG	1
3	GILDANDI SKIPULÖG	2
3.1	Aðalskipulag	2
3.2	Deiliskipulag	3
4	STAÐHÆTTIR OG FORSENDUR	3
4.1	Náttúra	3
4.2	Atvinna	3
4.3	Íbúáþróun	4
4.4	Íbúðarlóðir	4
5	UMHVERFISÁHRIF	5
5.1	Umhverfispættir	5
5.2	Helstu umhverfisviðmið	6
5.3	Samanburður valkosta	7
6	SAMRÁÐ OG KYNNING	8

1 INNGANGUR

Bláskógabyggð vinnur að gerð deiliskipulags fyrir stóran hluta þéttbýlisins í Reykholti. Unnið verður heildstætt skipulag fyrir svæðið (Mynd 1), en hingað til hefur verið unnið deiliskipulag fyrir afmarkaða hluta þess. Lýsingin er unnin skv. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.



Mynd 1. Áætluð afmörkun deiliskipulagssvæðis fyrir Reykholt.

Helstu markmið með deiliskipulagi Reykholtis eru eftirfarandi:

- Reykholt verði áfram áhugaverður kostur fyrir búsetu og atvinnuuppbyggingu.
- Skipulagðar verði fjölbreyttar íbúðarlóðir sem nýtast til uppbyggingar næstu árin. Gert verður ráð fyrir fjölbreyttum stærðum íbúða og að íbúðarsvæði séu í góðum tengslum við skóla, íþróttasvæði og verslun- og þjónustu.
- Að skapa möguleika á þróun og vexti núverandi og nýrrar landbúnaðar-, þjónustu-, iðnaðar- og athafnastarfsemi.
- Tryggja gott aðgengi gangandi og hjólandi að skólasvæðinu og almenna útivistarmöguleika fyrir íbúa og gesti.
- Að bæta öryggi vegfarenda með endurskoðun á umferðarflæði og bílastæðum.
- Allar lóðir verði hnitsettar og settir skilmálar fyrir þær.

2 DEILISKIPULAG

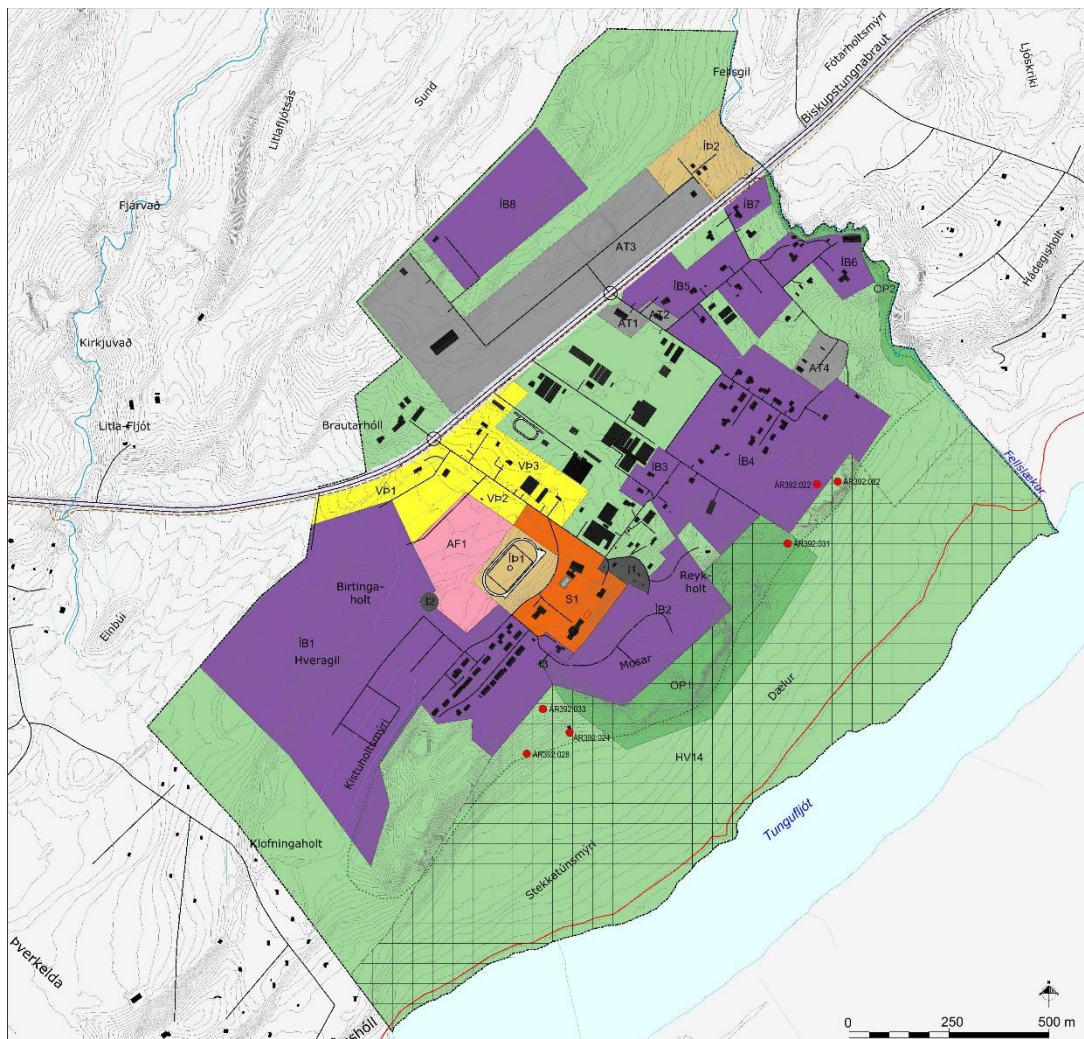
Nýtt deiliskipulag fyrir Reykholt verður sett fram í tveimur til þremur hlutum. Líkleg mörk deiliskipulagssvæðis eru sýnd á Mynd 1, en þau gætu hníkast eitthvað til í skipulagsvinnunni. Deiliskipulagið mun í meginráttum festa í sessi núverandi landnotkun á svæðinu. Gert er ráð fyrir þéttingu byggðar þar sem því verður við komið og að byggð sé í góðum tengslum við skóla, íþróttasvæði og verslun og þjónustu.

- Á Birtingarholti er gert ráð fyrir um 50-70 nýjum íbúðum.
- Austan við núverandi byggð á Kistuholti verður bætt við nýrri götu, þar má gera ráð fyrir 15- 20 íbúðum.
- Gera þarf ráð fyrir mis stórum lóðum og fjölbreyttum íbúðarstærðum. Einnig þurfa að vera góðar gönguleiðatengingar að skóla, verslun, þjónustu og öðrum íbúðarsvæðum.
- Gert er ráð fyrir lóð fyrir hótél og frekari uppbyggingu verslunar- og þjónustusvæðis við Skólabraut.
- Lóðir verða skilgreindar og hnitsettar. Settir verða byggingarskilmálar og umhverfis-ákvæði fyrir allar lóðir.
- Gatna- og stígakerfi verður skilgreint, hugað að útivistarmöguleikum fyrir íbúa og gesti og undirgöngum fyrir hestamenn undir Biskupstungnabraut.
- Skilgreindar verða athafnalóðir norðvestan Biskupstungnabrautar og sett ákvæði um umgengni og ásýnd lóða sem eru næst Biskupstungnabraut.
- Skóla- og íþróttasvæði geti vaxið og eflst eftir því sem þörf verður á.

3 GILDANDI SKIPULAG

3.1 AÐALSKIPULAG

Gert er ráð fyrir að deiliskipulagið sé í samræmi við Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027 sem er í vinnslu.



Mynd 2. Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027, í Reykholti, sem er í vinnslu.

Í fyrirbyggjandi tillögu að Aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027 eru m.a. tilgreind eftirfarandi markmið fyrir Reykholt:

- Að byggð í þéttbýlinu myndi samfellda heild með þungamiðju verslunar- og þjónustu miðsvæðis, m.a. til að tryggja góða nýtingu lagna- og gatnakerfis.
- Stuðlað verði að stækkun núverandi íbúðarbyggðar með góðum tengslum við miðlæga þjónustu- og útivistarsvæði og í samfellu við núverandi byggð.
- Lögð er áhersla á uppbyggingu á svæðum tengdum núverandi íbúðarbyggð og á auðum lóðum.
- Tryggt verði nægilegt framboð lóða undir fjölbreyttar stærðir íbúðarhúsnæðis og atvinnustarfsemi.
- Hús verði að hámarki 2-3 hæðir og nýtingarhlutfall lóða 0,2-0,8.
- Unnið verði að uppbyggingu ferðaþjónustu í samvinnu við ferðaþjónustuaðila, landeigendur og íbúa, til að nýta til fullnustu þá möguleika sem Reykholt hefur sem útivistar- og ferðamannastaður.
- Aðstaða til íþróttaiðkana og útivistar verði eflað enn frekar.
- Unnið verði markvisst að fegrun og aðgengi innan þéttbýlis með frágangi opinna svæða og frágangi gatna og göngustíga.
- Yfirbragð byggðar taki mið af umhverfi sínu, ásýnd byggðar sé aðlaðandi og vandað til frágangs lóða. Lögð er áhersla á snyrtilega umgengni.
- Að Reykholt eflist sem miðstöð stjórnsýslu í sveitarfélaginu.

3.2 DEILISKIPULAG

Í gildi er deiliskipulag fyrir eftirtalda hluta þéttbýlisins í Reykholti:

- Íbúðarbyggð í landi Eflingar.
- Stofnanasvæði, skóli, leikskóli og stjórnsýsla.
- Íbúðarbyggð við Miðholt og Kistuholt.
- Íbúðarbyggð við Hveratungu.

Þörf er á að endurskoða deiliskipulag fyrir skólasvæðið með tilliti til frekari uppbyggingar. Önnur svæði verða að öllum líkindum utan við nýtt deiliskipulag.

4 STADHÆTTIR OG FORSENDUR

4.1 NÁTTÚRA

Reykholt í Biskupstungum liggur að vestanverðu Tungufljóti og sunnan Fellslægjar. Þéttbýlið hefur byggst upp vestan í lágu holti og á mýrlendi vestan þess. Jarðhiti er í Reykholti og er hann nýttur fyrir sundlaug, til kyndingar húsa og til ylræktar. Biskupstungnabraut liggur í gegnum þéttbýlið.

4.2 ATVINNA

Jarðhitinn markaði upphaf þéttbýlismyndunar í Reykholti og ylræktin hefur frá fyrstu tíð verið mikilvæg atvinnugrein. Í dag eru þar enn starfræktar nokkrar garðyrkjustöðvar. Ræktun grænmetis hefur verið í fyrirrúmi en blóma- og ávaxtaræktun fer vaxandi. Ágæt skilyrði eru fyrir frekari uppbyggingu ylræktar, landrými er nægilegt og jarðhitamöguleikar miklir.

Á síðari árum hefur atvinnulíf orðið fjölbreyttara og vöxtur í opinberri þjónustu. Vægi ýmissa þjónustugreina hefur einnig farið stigvaxandi samhliða gríðarlegri fjölgun ferðamanna til landsins á síðustu misserum, en stór hluti þeirra fer um sveitarfélagið. Flest ný störf sem hafa

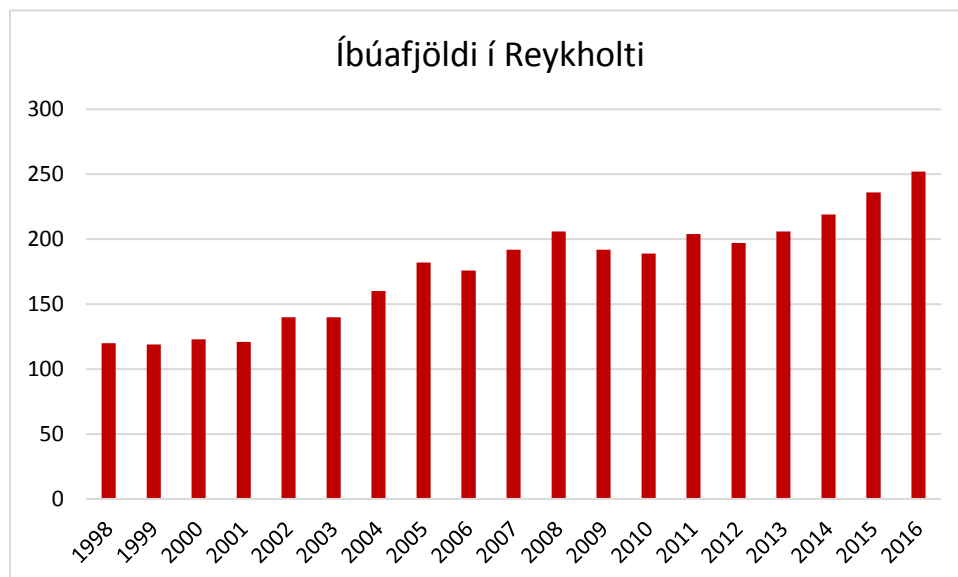
orðið til síðustu 15 ár tengjast með einum eða öðrum hætti þjónustu við ferðamenn. Ylræktarþættur hafa t.a.m. brugðið á það ráð að bjóða almenningi að skoða framleiðslu sína og selja gjarnan beint frá býli, við góðar viðtökur.

Fjöldi ferðamanna leggur leið sína í gegnum Reykholt og árið 2014 var áætlað að 240 manns ynnu við ferðapjónustu í Bláskógabyggð. Vegagerðin áætlað út frá umferðartalningum að árið 2015 hafi 1570 bílar ekið dag hvern í gegnum Reykholt.

Í Reykholti er skóli og leikskóli ásamt íþróttamannvirkjum. Þar er einnig stjórnsýsla sveitarfélagsins. Gámasvæði fyrir flokkun sorps er í Reykholti. Í Reykholti er verslun, bensínstöð, banki, nokkur garðyrkjubýli, tjaldsvæði og ferðapjónusta.

4.3 ÍBÚAÞRÓUN

Íbúum hefur fjölgað nokkuð stöðugt í Reykholti frá árinu 1999 og var fjölgunin til ársins 2014 um 46 %. Þann 1. janúar 2016 voru íbúar 252 talsins. Fjölgun íbúa má að einhverju leiti rekja til góðra samgangna til og frá Reykholti sem og nálægðar við höfuðborgarsvæðið. Þá eru stuttar vegalengdir til þéttbýla í nærliggjandi sveitarfélögum s.s. Flúða og stækkaði atvinnusvæðið nokkuð með nýjum vegi milli Reykhólts og Flúða og brú yfir Hvítá. Íbúapróun í Reykholti er sýnd á Mynd 3.



Mynd 3. Íbúapróun í Reykholti 1998-2016. Heimild: Hagstofa Íslands.

4.4 ÍBÚÐARLÓÐIR

Árið 2016 úthlutaði Bláskógabyggð 17 íbúðarlóðum í Reykholti.

Í Hveratungu eru deiliskipulagðar rúmlega 60 íbúðarlóðir sem eru óbyggðar. Þetta svæði er í blautri mýri og þar er djúpt niður á fast. Sveitarfélagið hefur ákveðið að lóðum þar verði ekki úthlutað meðan önnur betri svæði eru til staðar, s.s. á Birtingarholti. Sveitarfélagið hefur í dag 5 íbúðarlóðir í Reykholti sem eru lausar til úthlutunar.

5 UMHVERFISÁHRIF

Í umhverfisskýrslu eru metin áhrif af þeirri stefnu sem sett er fram í aðalskipulaginu. Áhrifin geta verið jákvæð, neikvæð, óveruleg eða óviss. Einnig er metið hvernig stefnan samræmist aðalskipulögum aðliggjandi sveitarfélaga sem og lögum, reglugerðum og sáttmálum sem lúta að þessum málaflokki.

Lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006 hafa að megin markmiði að stuðla að sjálfbærri þróun og draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum. Samkvæmt þeim skulu umhverfisþættir metnir, í tilteknum skipulags- og framkvæmdaáætlunum stjórnvalda, sem líklegt er að hafi í för með sér veruleg áhrif á umhverfið.

Þá segir í 12. grein skipulagslaga nr. 123/2010 að „við gerð skipulagsáætlana skal gera grein fyrir áhrifum áætlunar og einstakra stefnumiða hennar á umhverfið, m.a. með samanburði þeirra kosta sem til greina koma, og umhverfismati áætlunarinnar, ef við á. Þá skal jafnframt við gerð skipulagsáætlana hafa sjálfbæra þróun að leiðarljósi“.

5.1 UMHVERFISÞÆTTIR

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 er talið að yrðu valdir til umfjöllunar í umhverfisskýrslu.

Metið er hvort og þá hvaða áhrif valkostir í stefnu deiliskipulagsins hafa á neðangreinda þætti:

- Náttúra; dýralíf og gróður, vistfræði. Metið er hvort stefna skipulagsins hafi áhrif á náttúrfar svæðisins og hvort það sé til bóta, t.d. „bætir“ uppgræðsla og plöntun gróður og dýralíf og þar með vistkerfið í heild, þó það hafi áhrif á þá vistfræði sem fyrir er á svæðinu.
- Samfélag; efnahagur, atvinna, útivist, ferðamennska, byggð, landnotkun. Horft er til áhrifa á samfélagið í heild og hvort framkvæmd stefnunnar komi til með að styrkja byggð, bæta lífsgæði íbúa á svæðinu og efla þjónustu við íbúa og ferðamenn.
- Samgöngur; vegir og brýr, reið- og gönguleiðir, reiðhjólaleiðir. Skoðuð eru áhrif stefnunnar á núverandi og nýjar leiðir.
- Heilsa og öryggi; mengun, náttúruvá, grunnvatn, umferðaröryggi. Skoðað er hvort hætta er á mengun af völdum stefnunnar, hvort umferðaröryggi kemur til með að batna og hvort stefna skipulagsins geti stuðlað að betra heilsufari meðal íbúa og ferðamanna.
- Vernd; náttúruminjar og verndarsvæði. Metið er hvort minjum og verndarsvæðum stafi hætta af stefnu skipulagsins.

Aðalskráningu fornminja er lokið fyrir Reykholt. Ekki er gert ráð fyrir að fyrirhugaðar framkvæmdir á því svæði sem deiliskipulagið tekur til hafi áhrif á minjar.

5.2 HELSTU UMHVERFISVIÐMIÐ

Umhverfisviðmið eru þeir mælikvarðar sem stefna deiliskipulagsins er borin saman við, til að geta tekið afstöðu til þess hvort viðkomandi stefna sé talin hafa æskileg eða óæskileg áhrif, veruleg eða óveruleg.

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. fyrirbyggjandi gögn-um.

Eftirtalin viðmið í lögum og reglugerðum, stefnumótun stjórnvalda og alþjóða skuldbindingar eru lagðar til grundvallar við matið:

Stefnumörkun	Lýsing
Lög	
Skipulagslög nr. 123/2010	1. kafli, 1. gr. b-liður. Að stuðla að skynsamlegri og hagkvæmri nýtingu lands og landgæða, tryggja vernd landslags, náttúru- og menningarverðmæta og að koma í veg fyrir umhverfisspjöll og ofnýtingu með sjálfbæra þróun að leiðarljósi.
Lög um umhverfismat áætlana. nr. 105/2006	1 gr. Að stuðla að sjálfbærri þróun og draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum og jafnframt að stuðla að því að við áætlunargerð sé tekið tillit til umhverfissjónarmiða.
Lög um menningarminjar nr. 80/2012	Tilgangur laganna skv. 1. gr. er að stuðla að verndun menningarminja og tryggja að íslenskum menningararfi verði skilað óspilltum til komandi kynslóða. Allar minjar 100 ára og eldri eru fornminjar sbr. 3. gr. laganna. Samkvæmt 29. gr. þá eru öll hús og mannvirki sem eru eldri en 100 ára friðuð.
Lög um náttúruvernd nr. 60/2013	Markmið laganna skv. 1. gr. er að vernda til framtíðar fjölbreytni íslenskrar náttúru. Lögin miða jafnframt að vernd og sjálfbærri nýtingu auðlinda og annarra náttúrugæða. Eftirtaldar jarðmyndanir og vistkerfi njóta sérstakrar verndar skv. 61. gr. og skal forðast röskun þeirra eins og kostur er: eldvörp, gervigigar og eldhraun, stöðuvötn og tjarnir, mýrar og flóar, fossar, hverir og aðrar heitar uppsprettur, svo og hrúður og hrúðurbreiður, sjávarfitjar og leirur. Samkvæmt 69. gr eiga mannvirki að falla sem best að svipmóti lands.
Lög um verndarsvæði í byggð nr. 87/2015	Markmið skv. 1. gr. er að stuðla að vernd og varðveislu byggðar sem hefur sögulegt gildi.
Lög um mannvirki nr. 160/2010	Markmið skv. 1. gr. er að vernda líf og heilsu manna, eignir og umhverfi með því að tryggja faglegan undirbúning mannvirkjagerðar og virkt eftirlit með því að kröfum um öryggi mannvirkja og heilnæmi sé fullnægt.
Lög um hollustuhætti og mengunarvarnir nr. 7/1998	Markmið skv. 1. gr. er að búa landsmönnum heilnæm lífsskilyrði og vernda þau gildi sem felast í heilnæmu og ómenguðu umhverfi.
Reglugerðir	
Skipulagsreglugerð nr. 90/2013	Gr. 1. Þróun byggðar og landnotkunar á landinu öllu verði í samræmi við skipulagsáætlanir þar sem efnahagslegar, félagslegar og menningarlegar þarfir landsmanna, heilbrigði þeirra og öryggi er haft að leiðarljósi.
Reglugerð um hávaða nr. 724/2008	Markmið skv. 1. gr. er að koma í veg fyrir eða draga úr skaðlegum áhrifum af völdum hávaða.
Reglugerð um varnir gegn mengun grunnvatns nr. 797/1999	Gr. 1. Markmið reglugerðar þessarar er að koma í veg fyrir mengun grunnvatns af mannavöldum. Einnig er það markmið að takmarka afleiðingar mengunar sem þegar hefur orðið á grunnvatni.

Reglugerð um neyslu- vatn nr. 536/2001	Gr. 2. Markmiðið er að vernda heilsu manna með því að tryggja að neysluvatn sé heilnæmt og hreint.
Önnur stefnumörkun	
Velferð til framtíðar. Sjálfbær þróun í íslensku samfélagi til 2020	Kaflí 1, Heilnæmt andrúmsloft. Kaflí 2, Hreint og heilnæmt ferskvatn. Kaflí 5, Útivist í sátt við náttúruna. Kaflí 6, Varnir gegn náttúruvá. Kaflí 8, Vernd sérstæðra jarðmyndana.
Vegvísir í ferðaþjónustu	Á áfangastöðum verði hugað að náttúru- og minjavernd, sjálfbærni áfangastaða, þjónustu, landvörslu, viðhaldi og uppbyggingu sem fellur vel að landslagi. Umferð ferðamanna verði stýrt ef þörf krefur, m.a. til að létta álagi af svæðum. Góðar og öruggar samgöngur eru forsenda þess að ferðamenn dreifist sem víðast um landið. Bæta þarf uppbyggingu og viðhald heilsársvega og æskilegt er að skilgreina ferðamannaleiðir.
Þingsályktun um lands- skipulagsstefnu 2015- 2026	Skipulag byggðar stuðli að sjálfbærri þróun þéttbýlisstaða með þéttri, samfelldri byggð, endurskipulagningu vannýttra svæða og eflingu nærsamfélags. Uppbygging íbúðar- og atvinnuhúsnæðis verði í samræmi við þarfir samfélagsins á hverjum tíma og til framtíðar.

5.3 SAMANBURÐUR VALKOSTA

Samanburður valkosta er settur fram í töflum þar sem áhrifin eru metin m.t.t. til umhverfisþátta og útskýring er á niðurstöðunum í texta. Við greiningu á einkennum og vægi áhrifa á einstaka umhverfisþætti er notast við eftirfarandi skilgreiningu:

+	Stefna skipulags hefur jákvæð áhrif.
0	Stefna skipulags hefur óveruleg áhrif
-	Stefna skipulags hefur neikvæð áhrif
?	Stefna skipulags hefur óviss áhrif

Bornir eru saman valkostir fyrir eftirtalda landnotkun:

- Núll kostur – óbreytt stefna. Ekkert deiliskipulag er til af stórum hluta Reykholts.
- Gert er ráð fyrir nýrri íbúðarbyggð á tveimur stöðum og þéttingu núverandi byggðar. Skilgreindar verða lóðir fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi ásamt athafnastarfsemi og hesthúsasvæði. Umferðaflæði og gatnakerfi verður skoðað m.t.t. þess að bæta umferðaröryggi allra vegfarenda. Skilgreina og afmarka þarf gönguleiðir og stíga og skoða reiðleiðir og undirgöng undir Biskupstungnabraut.

6 SAMRÁÐ OG KYNNING

Lýsing deiliskipulags verður auglýst og kynnt á heimasíðu sveitarfélagsins í mars. Lýsingin verður send Skipulagsstofnun til umsagnar í samræmi við 1. mgr. 40 gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Hún verður auk þess send til lögbundinna umsagnaraðila samhliða kynningu.

Tillaga að nýju deiliskipulagi verður kynnt almenningi og hagsmunaaðilum með auglýsingu og á almennum íbúafundi áður en hún verður tekin til afgreiðslu í sveitarstjórn, í samræmi við 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Áætlað er að auglýsa tillögu að nýju deiliskipulagi í ágúst/sept. 2017. Á auglýsingatíma mun tillaga að deiliskipulagi Reykholts liggja frammi hjá skipulagsfulltrúa og verða kynnt á heimasíðu sveitarfélagsins.

Tímasett áætlun er skv. eftirfarandi töflu:

VERKÞÆTTIR	2017									
	Jan	Feb	Mar	Apr	Maí	Jún	Júl	Ág	Sept	Okt
1. Þarfagreining / vettvangsskoðun og undirbúningsfundir										
2. Skipulagslýsing, kynning og umsagnarferli				0						
3. Deiliskipulagstillaga og umhverfisskýrsla										
4. Íbúafundur / samþykkt í sveitarstjórn					0					
5. Auglýsing tillögu; frágangur skipulagsgagna fyrir auglýsingu								0		
6. Athugasemdir / afgreiðsla sveitarstjórnar										
7. Afgreiðsla Skipulagsstofnunar / staðfesting deiliskipulags										

0 Kynningarferli

Tekið saman á Hellu, 17. febrúar 2017,

Gísli Gíslason, landslagsarkitekt FÍLA