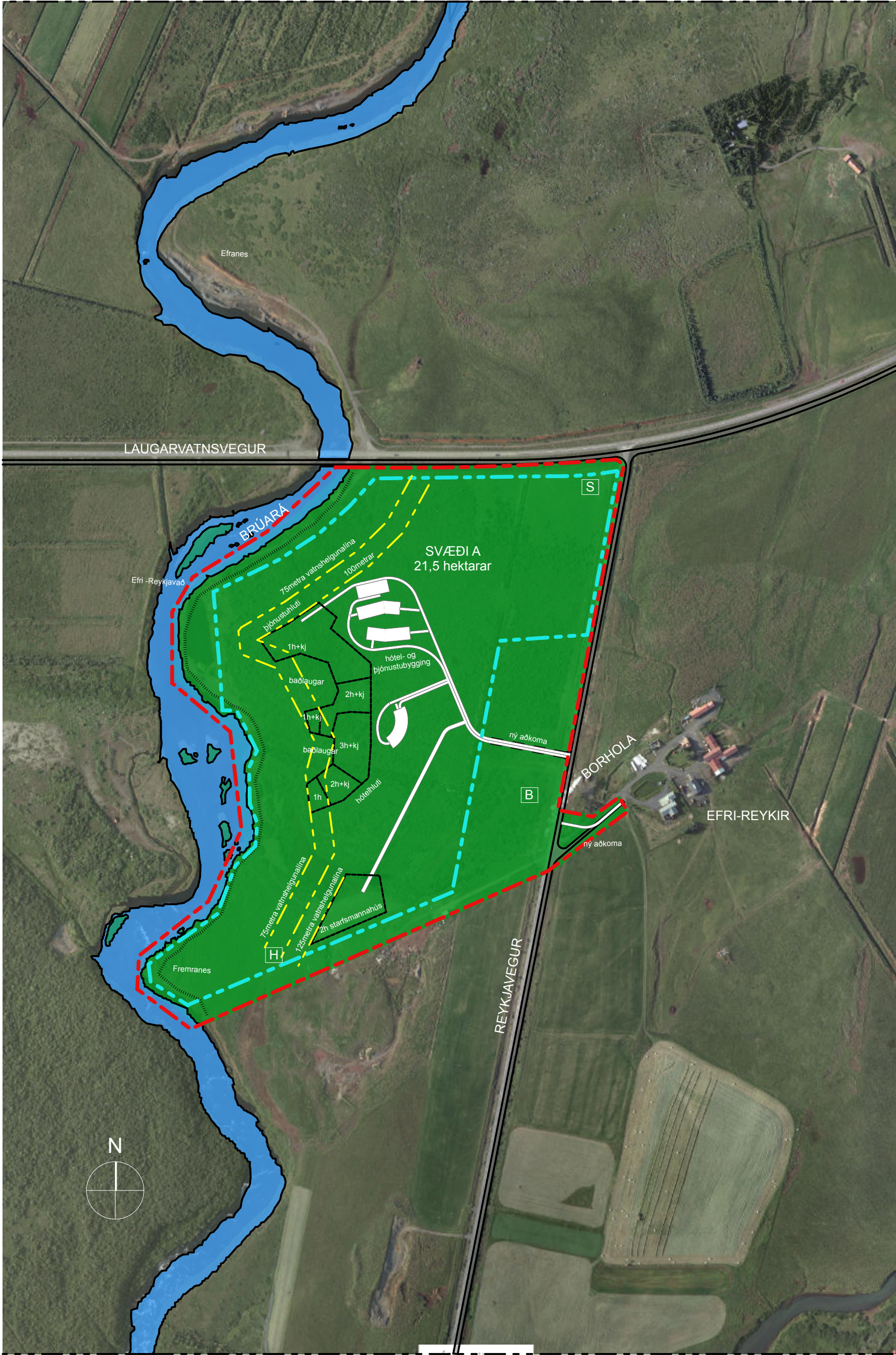




EFRI - REYKIR Í BLÁSKÓGABYGGÐ - HÓTEL OG BAÐLÓN DEILISKIPULAGSTILLAGA



Skýringarmynd: Tillaga að byggingu, séð ofanfrá frá suðvestri

Greinargerð með deiliskipulagi á jörðinni Efri-Reykjum í Bláskógabyggð

ADALSKIPULAG
Fyrir liggur tillaga að breyttri landnotkun svæðisins í aðalskipulagi, en þar er gert ráð fyrir að notkun verði breytt úr landbúnaðarsvæði í þjónustusvæði.

STAÐSETNING
Skipulagsvæðið, sem er um 29 hektarar að stærð, liggur innan jarðarinnar Efri-Reykja í Bláskógabyggð og afmarkast af Brúará til vesturs og Reykjavegi til austurs. Laugarvatnsvegur til norðurs og nær suður að girdingu við slóða, sem liggur gengt heimreiðinni að Efri-Reykjum. Skipulagsvæðið tengir sig yfir Reykjaveg við alleggjarann að Efri-Reykjum og er það vegna skilyrða Vegagerðar Ríkisins um að færa til heimkeyrsluna að bænum. Landið er flætt og grótt mólendis- og myrargrótri og hallar líttilega frá Reykjavegi niður að Brúará, en hæðarmunur þar á milli er um 6-7m.

EIGNARHALD
Deiliskipulagsvæðið er í eigu eins eiganda.

FORMINJAR
Engin merki eru um formnjar á skipulagssvæðinu, en um 1200 metra norðan/ofan við Laugarvatnsveg, rétt norðan við læk sem rennur í Brúará er skálalaga töft með premur höfnum. Tóftin er á svæði sem er utan við skipulagsupprátt bennan, en staðsetning hennar er sýnd á "hlíðarkorti", hvers grunnur er kort úr ja.is. Bent skal á 2.mgr. 24.gr.laga um menningarmínjar sem hljóðar svo: Ef formnjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um skoli og umfang fundarins. Stofnunin er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram hald og með hvaða skilmálum. Öheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.

NÁTTÚRUMINJASKRÁ
Svæðið frá upptökum Brúarár í Brúarskórðum og niður að ármótum Hvítar ásmat 200m spildu beggja vegna áttinnar er á náttúruminjaskrá. Þar er fjölskrúðugur gróður og fuglallif. Í Brúarskórðum er landslag tilkomumiklóð og Brúarfoss er óvenjulegur.

NIDURSTAÐA UMhverfismats
Umhverfismat deiliskipulagsins er birt í skýrslunni Efri-Reykjir í Bláskógabyggð - Hótel og baðlón, dags. 2. júní 2017. Tekið hefur verið mið af niðurstöðum matsins við gerð skipulagsins. Visað er til matskýrslunnar um vöktun á áhrifum skipulagsins. Niðurstæða matsins er að uppbygging baðlóns og hótels mun hafa í för með sér nokkur umhverfisáhrif á svæðinu, einkum á gróður og dýralíf en einnig á sýnd. Neiðvæð áhrif á þessa og aðra þætti eru þó mest á framkvæmdartíma. Með taglegum vinnubrögðum og vönduðum frágangi má halda neikvæðum áhrifum í lágmarki. Vöktun á lífríki í og við Brúará er mikilvæg til að tryggja að svo verði. Komi í ljós að áhrif verði meiri en áætlað var þarf að bregðast við með viðeigandi aðgerðum. Líklegt er að uppbygging hótels og baðlóns hafi jákvæð áhrif á þróun svæðisins m.t.t. atvinnulífs og efnislegra verðmæta á svæðinu. Líklegt er að möguleikar aukist á frekari uppbyggingu ferðaþjónustu, verslun og annarrar þjónustu. Uppbyggingin er einnig líkleg til að yta undir íbúafjölgun á svæðinu með fjölgun starfa og skapi jafnframt ný tækifæri fyrir ýmsa útivist og afþreyingu.

GILDISSVIÐ
Skilmálar þessir gilda fyrir það svæði sem afmarkað er með rauðri þykki og brotinni línu á upprætti þessum.

EFRI-REYKIR ÞRÓUNARFÉLAG
Félagið hefur gert langtímasamning við eiganda Efri - Reykja um nýtingu svæðis "A", sem er um 21,5 hektarar að stærð og hyggst byggja þar upp og reka hótél og baðlón.

Félagið leggur áhersla á að byggingar falli sem best að landinu og vistvæn gildi verði í heildin hótél, enda mikilvægt innlegg í imynd sveitarfélagsins og í markaðssetningu þess sem ferðamannasvæðis.

UPPBYGGING SVÆÐIS
Á svæðinu er gert ráð fyrir að byggð verði tvö eða fleiri baðlón, 2500- 3000 fermetrar að stærð og þjónustubygging þeim fylgjandi, auk 100-200 herbergja hóteli sem væntanlega verði byggd í áföngum. Gert er ráð fyrir að hótél- og þjónustubygging baðlóns verði í einni og sömu byggingunni. Einnig er gert ráð fyrir að byggja nokkur hús fyrir allt að 20 starfsmenn innan skipulagsvæðisins. Enginn husakostur er fyrir á svæðinu.

VATNSHELGUNARLÍNA
Dregin er vatnshelgunarlína meðfram ánni og liggur hún 75 metra frá árbakka Brúarár, eða 25 metrum fjær en lágmarksfjarlægð skv. skipulagslögum. Nálægð baðlóna og bygginga við ána er mikilvæg til að tryggja rekstrargrundvöll hugmyndanna, enda er ánn felleig og eftirkomnar verður staður til að vera við. Byggingin mun rísa upp úr landinu eins og hæð eða höll og mun því hafa minna truflandi áhrif á næsta umhverfi en ef um hefðbundna byggingu væri að ræða. Að auki mun hún að langmestu leiti verða í 100 metra fjarlægð frá árbakka, en hlutar hennar munu þó ná allt að vatnshelgunarlínu, en þeir hlutar munu "lyftast" eins og hæð eða höll upp úr jörðinni. Mikilvægt er að tryggja að almenningi sé tryggður aðgangur að ánni og því hefur það verið meðlið svo að 75 metra fjarlægð frá árbakkanum sé fjarlægð sem tryggir hagsmunum hvora veggja, almenningis og rekstraraðila hótels og baðlóns.

ÁRBAKKI
Bakkar áttinnar á áætluðu framkvæmdasvæði verða lagfærðir til móts við annað umhverfi hennar, enda fara ekki hótél og baðlón saman við vegsummerki eftir efnistöku.

STAÐSETNING HÓTELS- OG ÞJÓNUSTUBYGGINGAR, GERÐ OG ÚTLIT
Byggingin mun liggja meðfram Brúará (utan vatnshelgunarlínu) og verður klædd að utan með náttúrulegum efnum. Þök verða lögð grasi og/öðla kjarr. Byggingin mun stalla upp, til að falla betur að landslagi. Nýrðst er þjónustuhluti byggingarinnar, en hótélhluti liggur út frá honum og niður með ánni.

BAÐLAUGAR
Laugar verða manngerðar og útbónar fullkomnum hreinsibúnaði til að uppfylla skilyrði reglugerðar þar um. Þær verða staðsettar á milli 75metra vatnshelgunarlínu og hótél- og þjónustubyggingar og munu smáa út að Brúará. Allar framkvæmdir og rekstur baðlauga þurfa að vera í samráði við heilbrigðisettíttlið Suðurlands.

HÚSNÆÐI FYRIR STARFSFÓLK
Allt að 5 hús fyrir u.þ.b. 20 starfsmenn verða í gönguafjarlægð frá hóteli, svæði á skipulagssvæðinu. Húsin verða tveggja hæða og verður ráðað upp með öregulegum hætti í litla þyrpingu. Ytri frágangur þeirra og yfirbragð verður það sama og á hótél- og þjónustubyggingunni. Hámarksstærð hvers húss verður 160 fermetrar.

AÐKOMA -VEGIR
Aðkoma að svæðinu verður um nýjan og malbikaðan veg sem lagður verður frá Reykjavegi nr. 355, 400 metra frá gatnamótum Laugarvatnsvegar og Reykjavegar. Vegarframkvæmdir skulu unnar í samráði við fulltrúa vegagerðarinnar í Bláskógabyggð. Vegir innan svæðisins verða malbikaðir og er hugmynd að legu þeirra sýnd á upprætti þessum. Afleggjari að bænum Efri-Reykjum verður færður til, um 45 metra til norðurs, til að uppfylla skilyrði Vegagerðar Ríkisins um fjarlægð á milli gatnamóta og verður fjarlægð á milli afleggjaranna þá um 80 metrar.

UPPLÝSINGASKILT
Á gatnamótum Laugarvatns- og Reykjavegar verður heimilt að setja upp látaust auglýsingaskilti sem varðar starfsemina á svæðinu. Skiltið skal uppfylla lög um náttúruvernd nr. 60/2013 og vera skv. reglugerð nr. 941/2011 um auglýsingar meðfram vegum.

RAFMARKSVEITUR
Byggingar á svæðinu munu tengjast inn á rafveitukerfi Rarik.

VATNSVEITUR
Neysluvatn kemur frá einkaveitu Efri - Reykja, sem fær vatn ofan af Hróthagaheiði innan við Hrutá (Sjá hlíðarkort). Vatnsveita fyrir þá þjónustu sem fyrirhuguð er á deiliskipulagssvæðinu er starfsleyfisskyld starfsemi og þarf vatnsstöð og veitlan að uppfylla skilyrði reglugerða nr. 796/1999 um varnir gegn mengun vatns m.s.br. og nr. 536/2001 um neysluvatn m.s.br.

Heitt vatn mun koma frá einkahitaveitu Efri – Reykja , sem staðsett er vestan bæjarhúsa á jörðinni. Gert er ráð fyrir nýrri heitavattshölu á svæðinu (merkt "B" á upprætti)

FRÁVEITUR
Frávæita frá öllum byggingum innan skipulagssvæðisins skal leidd í sameiginlegt hreinsivirk. Hreinsivirkjó skal þannig staðsett og frágengið að aðgengi að því til tæmingar og viðhalds sé auðvelt að teknu tiltilti til aðstæðna að öðru leyti. Allt afrennsli vegna starfseminnar verður meðhöndlað miðað við ýrstru kröfur. Skólp verður hreinsað í hreinsistöð, mengunarfæri verða hreinsuð úr sundlaugarvatninu og afrennsli af bílastæði verður leitt í gegnum olíuskiulu. Öll frávæita skal vera skv. reglugerð um frávæitur og skólp og í samráði við heilbrigðisettíttlið Suðurlands.

LAGNIR
Miðað skal við að rafliðgum, ljósleiðara og lögnum fyrir neysluvatn verði komið fyrir í og við vegi og stiga, eins og hægt er og í samráði við viðkomandi veitur.

LÝSING UTANHÚSS
Raflysing utanhúss verður í lágmarki, til að trufla ekki næstu nágranna og eins til að trufla ekki upplifun gesta af norðurljósum. Ljósastí skal að jafnaði beint niður að jörð .

SORP
Sorpi skal komið fyrir í lokuðu húsnæði innan hótél- og baðlónsbyggingar og mun rekstraraðili svæðisins sjá um losun þess.

GRÖÐURSETNING
Áhersla verður lögð á að jarðrask verði eins lítið og kostur er og reynt verði að nýta allt efni sem til fellur við uppgroft til landmótunar innan svæðisins. Svæðið verður grætt upp, til skjólmýndunar og einnig til að skerma af bílastæði. Uppistaðan af trjágrótri verður birki og þær tegundir sem fyrir eru í næsta nágranni.

UMFERÐARRETTUR – STIGAR
Göngustiginn innan skipulagssvæðisins verða lagðir í landið til að stýra umferð um svæðið og sérstaklega til að vernda bakka Brúarár. Umferðarrettur almenningis meðfram Brúará verður tryggður. Stigarnir verða malarstigir og 1,5 - 2,5 metra breirðir.

BÍLASTÆÐI
Bílastæði verða malbikað og skipt upp í nokkra bílastæðafleka, svo ekki verði um rásastór og fráhrindandi bílastæði að ræða. Þau verða staðsett austan við byggingar. Fjöldi þeirra verður um 160 stæði fyrir fólkabíla og 7 fyrir rútur (fyrir framan þjónustuhluta) og 40 stæði fyrir fólkabíla fyrir utan hótélhluta. Nákvæm staðsetning þeirra og fjöldi verður ákvarðaður nánar í samræmi við endanlega útfærslu og stærð bygginga og í samvinnu við skipulagsyfirlöð. Lega þeirra á upprætti þessu er því aðeins til viðmiðunar.

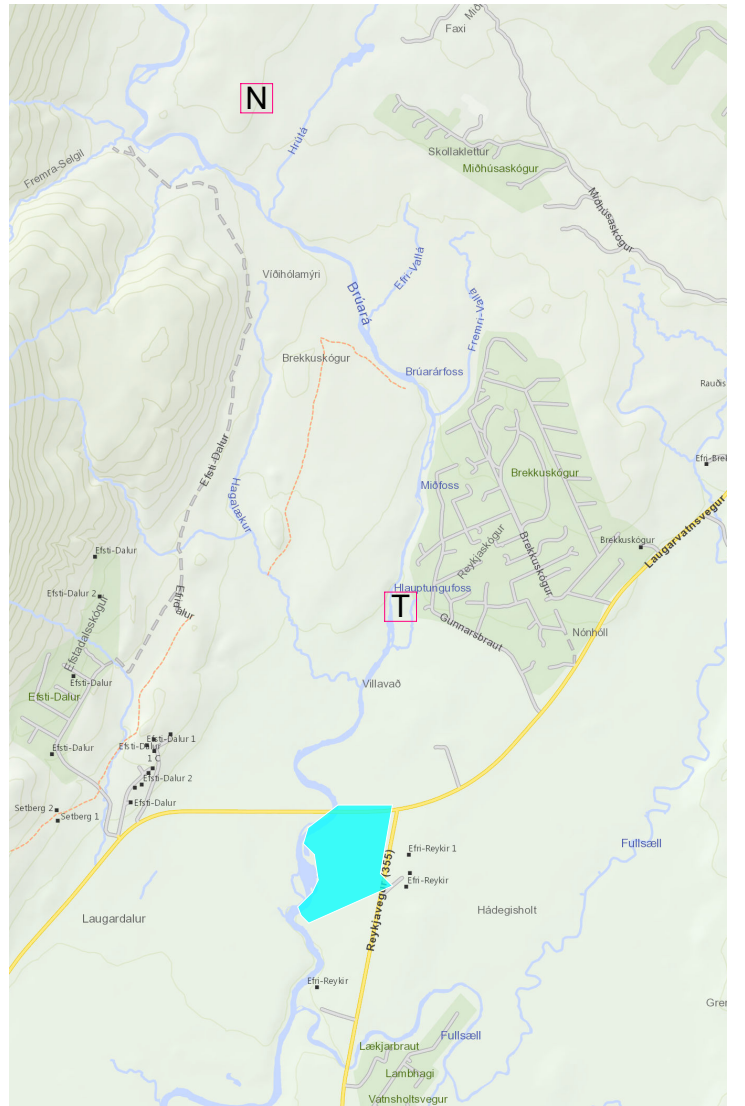
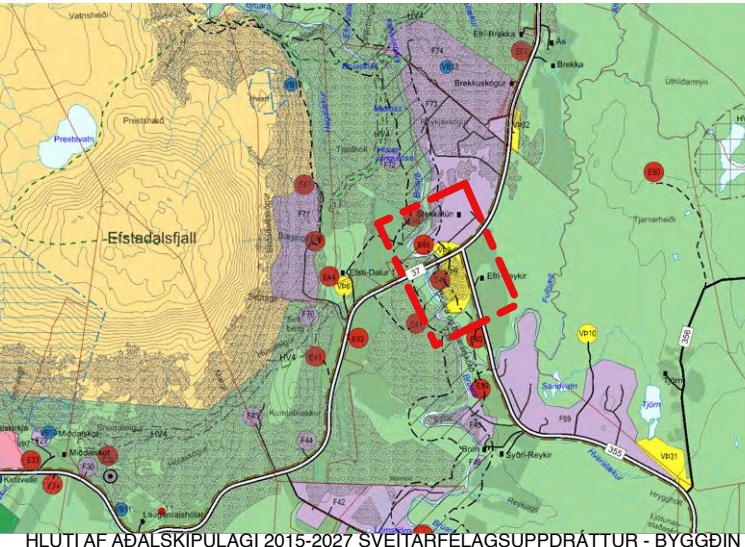
LÖÐARMÖRK
Ekki er gert ráð fyrir sérstökum frágangi á löðarmörkum, s.s girdingum eða þess háttar.

BYGGINGARREITUR
Byggingarreitur hótél- og þjónustubyggingar er utan við 75 metra vatnshelgunarlínu og er skipt upp eftir fjölda hæða innan byggingarinnar. Byggingarreitur starfsmannahúsa er sýst á skipulagssvæðinu og utan við 125 metra vatnshelgunarlínu. Húsum skal ráðað upp með öregulegum hætti innan reitsins.

HÆÐ BYGGINGA
Hæð hótél- og þjónustubyggingar má mest vera 16,5 metrar, frá botnplötu 1.hæðar talið, en hæð starfsmannahúsa má mest vera 6,5 metrar. Hæð viðkomandi botnplatta verður sem næsti núverandi yfirborði, en þó má hluti botnplötu jarðhæðar (i herbergjaálfmu hótélhluta) standa meter hærra.

BYGGINGARMAGN
Hámarks byggingarmagn Hótels- og þjónustubyggingar verður 15.000 fermetrar, þar af 2000 fermetrar í kjallara. Hámarks byggingarmagn vegna starfsmannahúsa er 750 fermetrar. Lón eru undanskilin í útreikningum um byggingarmagn.

NÝTINGARHLUTAFLL
Nýtingarhlutafall svæðis "A" verður að hámarki 0,075.



"HLÍÐARKORT" ÚR GRUNNI JA.IS. (EKKI Í KVARÐA)
UPPRÆTTUR SVNIR STAÐSETNINGU EINKAVEITU EFRI-REYKJA OG TÓFTAR SEM GEFIB ER UM Í SKIPULAGSSKILMÁLUM OG AFSTÖÐU ÞEIRRA VIB SKIPULAGSVÆÐIÐ.

SKÝRINGAR

- MÖRK DEILISKIPULAGS
- VATNSHELGUNARLÍNA
- VEGHELGUNARLÍNA
- BYGGINGAREITUR HÚSA
- GÖNGSTIGUR
- LEIGULÖÐIR
- HREINSISTÖÐ
- NEYSLUVATN
- TÓFT
- AUGLÝSINGASKILT
- FYRIRHUGUÐ NÝ BORHOLA

Deiliskipulag þetta sem hefur fengið málsmeðferð skv. 25. gr. Skipulags- og byggingarlaga nr. 132 /2010 m.s.br. var samþykkt í skipulagsnefnd uppsveita Árnessýslu þann _____, og í byggðarráð Bláskógabyggðar þann _____

F.h. Bláskógabyggðar

EFRI - REYKIR (ÞJÓNUSTUSVÆÐI)
DEILISKIPULAGSTILLAGA
ZEPPELIN
ARKITEKTAR
Arkitekt: Orrí Árnason
Dags: 20.06.2017
Stærð: A2
Fjöldi teikn.: 1

Orrí Árnason FAI Kt: 080864-5749 - www.zeppelin.is - tel 5533640 - zeppelin@zeppelin.is