

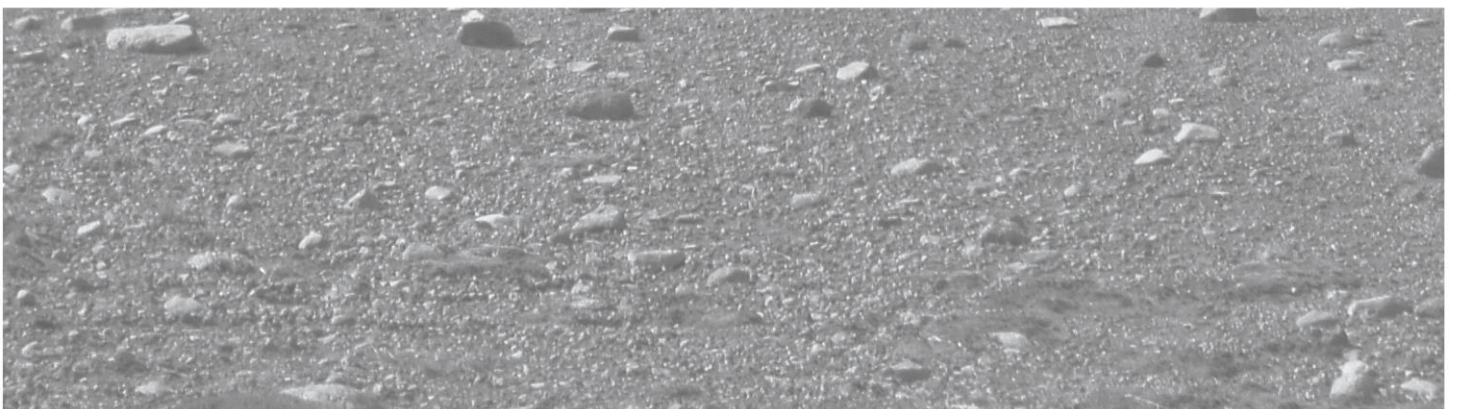


AÐALSKIPULAG BLÁSKÓGABYGGÐAR 2015-2027

Skipulagslýsing – breyting aðalskipulags og deiliskipulags í Reykholti

Stækkun iðnaðarsvæðis vegna nýtingar jarðhita

04.03.2025



UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

111915-01-LYS-001-V01

HÖFUNDUR

IS

RÝNT

AB

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagslýsing	4
2	FORSENDUR	4
3	TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	4
3.1	Landsskipulagsstefna 2024-2038	4
3.2	Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027	5
3.3	Deiliskipulag fyrir Reykholt	6
3.4	Vatnaáætlun 2022-2027	6
4	AÐALSKIPULAGS- OG DEILISKIPULAGSBREYTING	6
4.1	Breyting á aðalskipulagi	6
4.2	Breyting á deiliskipulagi	7
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	7
5.1	Tengsl við aðrar áætlanir	7
5.2	Umhverfisþættir og áherslur	7
6	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	8
6.1	Skipulagsferli	8

1 INNGANGUR

Sett er fram sameiginleg skipulagslýsing fyrir breytingu á Aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027 í þéttbýlinu Reykholti og breytingu á deiliskipulagi fyrir þéttbýlið Reykholt.

Suðvestan við götuna Tungurima er iðnaðarsvæði þar sem byggð hefur verið hreinsistöð fyrir fráveitu. Í nágrenni hennar hefur verið borað eftir heitu vatni og fannst vatn í nýtanlegu magni. Vonir standa til að hægt verði að bora fleiri holur og vinna meira vatn á svæðinu. Í breyttu aðalskipulagi verður iðnaðarsvæðið 124 stækkað yfir svæði fyrir jarðhitavinnslu og heimiluð nýting hans, svæðið verður afmarkað sem fláki á skipulagsupprætti í stað punkts. Íbúðarbyggð ÍB1 og opið svæði OP5 minnka samsvarandi. Í deiliskipulagi fyrir Reykholt verður iðnaðarsvæðið stækkað í samræmi við aðalskipulag og bætt við heimildum fyrir vinnslu jarðhita. Stærð skipulagssvæðis verður um 1,5 ha.

1.1 Skipulagslýsing

Skipulagslýsingin er sett fram í samræmi við 30. og 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og unnin í samræmi við grein 4.2 og 5.2 í Skipulagsreglugerð nr. 90/2013, með síðari breytingum.

Með skipulagslýsingu er íbúum og öðrum hagsmunaaðilum gefinn kostur á að koma með ábendingar og athugasemdir sem snúa að stefnu aðalskipulagsbreytingarinnar og deiliskipulagsbreytingarinnar.

2 FORSENDUR

Suðaustan við íbúðarbyggðina við Tungurima hefur verið reist hreinsistöð fyrir fráveitu og borað eftir heitu vatni. Heitt vatn fannst í vinnanlegu magni og með heppilega efnasamsetningu. Sveitarfélagið hyggst nýta vatnið fyrir ört stækkandi byggð í Reykholti og mögulega bora fleiri holur í framtíðinni ef þörf verður á meira heitu vatni. Svæðið umhverfis er ætlað fyrir framtíðarbyggð en er enn sem komið er óbyggt og hefur ekki verið deiliskipulagt.

3 TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

3.1 Landsskipulagsstefna 2024-2038

Einkum er horft til eftirfarandi atriða í landsskipulagsstefnu.

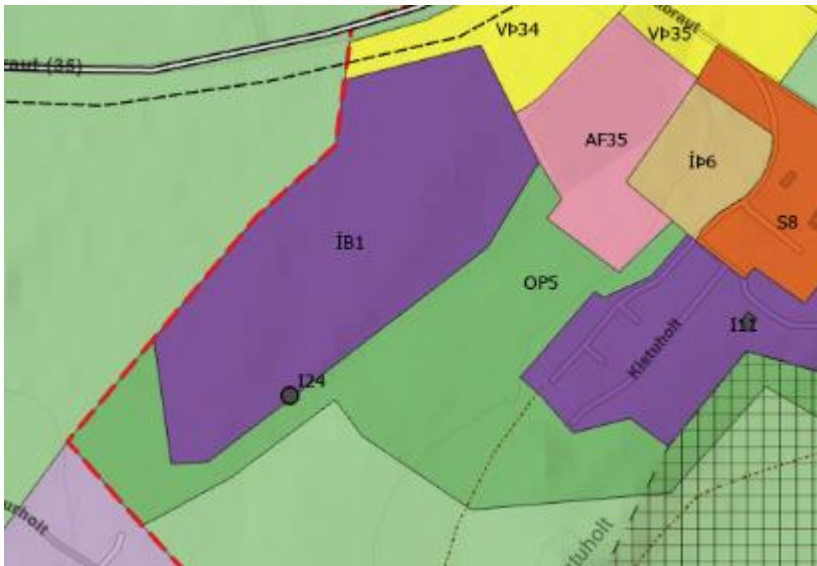
Skipulag gefi eftir atvikum kost á að nýta orkuauðlindir í þéttbýli með sjálfbærni og umhverfisvernd að leiðarljósi. Hugað sé að áhrifum nýtingar á aðliggjandi byggð, svo sem vegna sjónrænna áhrifa, áhrifa á hljóðvist og loftgæði. Mannvirki vegna orkuvinnslu falli sem best að landslagi og annarri landnotkun.

Við skipulagsgerð verði heilnæmt umhverfi í þéttbýli tryggt með viðeigandi ráðstöfunum varðandi vatnsvernd og fráveitu, tryggt sé að fráveita anni þörfum íbúa og atvinnulífs þannig að viðmið um gæði viðtaka séu uppfyllt. Blágrænar ofanvatnslausnir skulu nýttar eins og kostur er til að lágmarka álag á fráveitu.

3.2 Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027

Leiðarljós við stefnumörkun fyrir þéttbýliskjarnana Reykholt, Laugarás og Laugarvatn er að styrkja þá sem ákjósanlegt svæði til búsetu og atvinnuuppbyggingar, sem viðkomustað ferðamanna og almennt til orlofsdvalar, jafnframt því að stuðla að skynsamlegri landnotkun á svæðinu í framtíðinni. Þá er mikilvægt að við skipulag svæða og hönnun bygginga verði þess gætt að starfsemi geti þróast og breyst svo að hús og svæði nýtist til annarra nota en upphaflega var áætlað. Þannig er stuðlað að sveigjanleika og lífvænleika byggðarinnar.

Yfirbragð byggðar taki mið af umhverfi sínu, ásýnd byggðar sé aðlaðandi og vandað til frágangs lóða. Lögð er áhersla á snyrtilega umgengni.



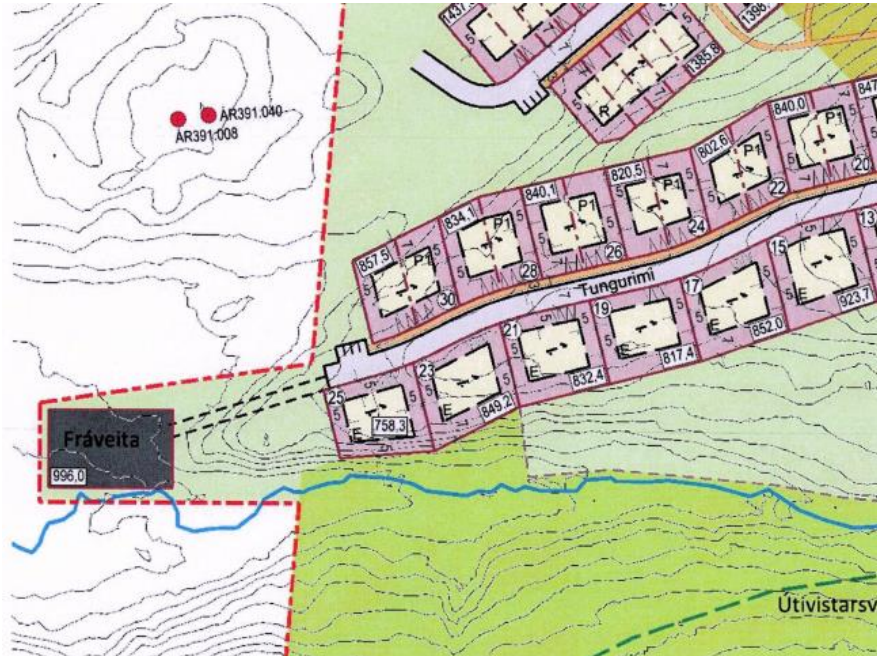
MYND 1. Hluti af gildandi aðalskipulagi fyrir Reykholt. Borhola fyrir hitaveitu er á iðnaðarsvæðinu I24.

TAFLA 1. Skilmálar gildandi aðalskipulags fyrir iðnaðarsvæðið I24, opna svæðið OP5 og íbúðarbyggðina ÍB1 í Reykholti.

NR	HEITI	LÝSING
I24	Hreinsivirki	Heimilt er að gera nýtt hreinsivirki fyrir fráveitu í Reykholti. Stærð svæðis er um 1 ha.
OP5	Hveragil	Svæði í tengslum við tjaldsvæði og íþróttavöll. Gert er ráð fyrir útivistarsvæði með göngustígum, skógrækt og ýmis konar leiksvæðum. Stærð svæðis er um 13 ha.
ÍB1	Birtingaholt	Nýtt íbúðarsvæði þar sem gert er ráð fyrir fjölbreyttri gerð og stærð íbúða. Á svæðinu verða raðhús, parhús og einbýlishús á 1-2 hæðum. Unnið er að deiliskipulagi svæðisins. Stærð svæðisins er um 15 ha.

3.3 Deiliskipulag fyrir Reykholt

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



MYND 2. Deiliskipulag fyrir Reykholt með síðari breytingum. Breytingar ná til lóðar Fráveitu og nágrennis.

Á lóð fyrir fráveitu er heimilt að vera með hreinsistöð fyrir fráveitu og byggja þau mannvirki sem þarf til að meðhöndlun fráveitu verði fullnægjandi, skv. reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999.

3.4 Vatnaáætlun 2022-2027

Markmið laga um stjórn vatnamála, nr. 36/2011, er að vernda allt vatn og vistkerfi þess og stuðla að sjálfbærri nýtingu vatns og langtímavernd vatnsauðlindarinnar.

Á skipulagssvæðinu er að finna grunnvatnshlotið Kerlingarfjöll-Hreppar 103-287-G. Umhverfismarkmið er að magnstaða og efnafræðilegt ástand sé gott, en hvorttveggja er óþekkt í dag. Ekki er gert ráð fyrir að vatnshlot breytist eða að breytingar verði á vatnsgæðum, vatnsmagni, efna- eða eðliseiginleikum vatns frá því sem er í dag.

4 AÐALSKIPULAGS- OG DEILISKIPULAGSBREYTING

4.1 Breyting á aðalskipulagi

Iðnaðarsvæði I24 verður stækkað úr 1 ha í um 1,2 ha. Auk þess að vera með hreinsistöð fráveitu verður heimiluð nýting jarðhita. Svæði fyrir íbúðarbyggð og opið svæði minnka samsvarandi.

4.2 Breyting á deiliskipulagi

Í breyttu deiliskipulagi verður lóð fyrir fráveitu stækkuð um u.þ.b. 1 ha og heimiluð nýting jarðhita, auk hreinsistöðvarinnar.

5 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Gerð verður grein fyrir líklegum áhrifum aðalskipulags- og deiliskipulagsbreytingarinnar í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010 og lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Mat á áhrifum nýtist m.a. til að bregðast við hugsanlega neikvæðum umhverfisáhrifum með breytingu á stefnu eða með mótvægisáðgerðum.

5.1 Tengsl við aðrar áætlanir

Í umhverfismatsskýrslu með breytingunum verður gerð grein fyrir tengslum og samræmi við helstu stefnur og áætlanir sem taka þarf tillit til eða geta haft áhrif á breytinguna. Þær helstu eru taldar upp í kafla 3.

5.2 Umhverfisþættir og áherslur

Í umhverfismatsskýrslu verða skoðuð áhrif á þá umhverfisþætti sem tilgreindir eru í töflu 2. Líklegt er að stefna í gildandi skipulagi verði borin saman við hugmyndir um stefnu í breyttu skipulagi.

TAFLA 2. 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, vatnshlot.</i>	Er hættu á mengun vegna stefnu skipulagsins? Hefur stefnan áhrif á vatnshlot?	Stefna í aðalskipulagi. <ul style="list-style-type: none"> Öll byggð verði tengd viðurkenndum rotþróum Vatnaáætlun 2022-2027. Vernda vatn og vistkerfi þess, hindra frekari rýrnun vatnsgæða og bæta ástand vatnavistkerfa þar sem þess er þörf til að vatn njóti heildstæðrar verndar.
Samfélag <i>Atvinnulíf.</i> <i>Íbúar.</i>	Hefur stefnan áhrif á atvinnulíf? Hefur stefnan áhrif á íbúa?	Stefna í aðalskipulagi. <ul style="list-style-type: none"> Mikilvægt að við skipulag svæða og hönnun bygginga verði þess gætt að starfsemi geti þróast og breyst svo að hús og svæði nýtist til annarra nota en upphaflega var áætlað. Landsskipulagsstefna. <ul style="list-style-type: none"> Skipulag gefi eftir atvikum kost á að nýta orkuauðlindir í þéttbýli með sjálfbærni og umhverfisvernd að leiðarljósi. Hugað sé að áhrifum nýtingar á aðliggjandi byggð, svo sem vegna sjónrænna áhrifa, áhrifa á hljóðvist og loftgæði.

UMHVERFISÞÁTTUR	MATSSPURNING	VIÐMIÐ
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.

6 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Með kynningu skipulags- og matslýsingar er umsagnaraðilum, hagsmunaaðilum og almenningi gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við mótnun breytingarinnar.

Skipulagslýsingin verður kynnt í skipulagsgátt Skipulagsstofnunar. Athugasemdir skulu vera skriflegar og berast í skipulagsgátt fyrir auglýstan tímafrest.

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Skipulagsstofnun
- Náttúruverndarstofnun
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Minjastofnun Íslands
- Orkustofnun

Eftir atvikum verður leitað eftir umsögnum annarra aðila.

6.1 Skipulagsferli

