

# EFRI - REYKIR Í BLÁSKÓGABYGGÐ - HÓTEL OG BAÐLÓN DEILISKIPULAGSTILLAGA



Skýringarmynd:  
Tilaga að byggingu og lónum.  
Árbakki verður lagfærður í samráði við Umhverfisstofnun og Fiskistofu

## Greinargerð með deiliskipulagi á jörðinni Efri-Reykjum í Bláskógabyggð

**ADALSKIPULAG**  
Adalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027 var staðfest 25. maí 2018 og tók gildi 28. maí 2018. Í aðalskipulaginu er gert ráð fyrir að landnotkun á skipulagssvæðinu verði breytt úr landbúnaðarsvæði í verslunar- og þjónustusvæði. Þar er gert ráð fyrir gistingu, verslun og baðlóni með nýtingu heitavats úr borholu.

**STADSETNING**  
Skipulagssvæðið er 30 hektarar að stærð og liggur innan jarðarinnar Efri-Reykjir í Bláskógabyggð. Það afmarkast af Brúará til vesturs, Reykjavegi til austurs, Laugarvatnsvegi til norðurs og nær suður að girðingu við slóða sem liggur gegnt heimreiðinni að Efri-Reykjum. Við heimreiðina teygir skipulagssvæðið sig yfir Reykjaveg og er á staðan fyrir því skilyrði Vegagerðarinnar um að tæra til heimkeystilna að bænum. Skipulagssvæðið einkennist af mældi og myrargróbi en einnig af mjög lágvöxnu og gisu kjarni. Svæðið hefur verið nýtt sem beitiland fyrir hross síðustu áratugin. Svæðið hefur litið frá Reykjavegi niður að Brúará en hæðamunur þar á milli er um 6-7m. Svæðið ber jafnframt einkenni af skurðum, vegum og túnum. Nokkur búfjár- og hestabúskapur er stundaður á jörðinni en ekki hefðbundin landbúnaður. Utan skipulagssvæðisins eru um 35 ha af ræktubum túnum sem eru heviuð árlega. Borhóla fyrir heiti vatn er á svæðinu. Svæðið næst Brúará er nokkuð raskað af fyrri einistöku.

**EIGNARHALD**  
Deiliskipulagssvæðið er í eigu eins eiganda.

**FORNMINJAR**  
Engin merki eru um fornminjar á skipulagssvæðinu, en um 1200 metra norðan/ofan við Laugarvatnsveg, rétt norðan við læk sem rennur til Brúará er skálalaga loft með þremur höfnum. Tóftin er á svæði sem er utan við skipulagssvæðið þennan, en staðsetning hennar er sýnd á "hlidarkorti", hvers grunnur er kort úr ja.is.

Þent skal á 2.mgr. 24.gr.laga um menningarmínjar sem hljóðar svo: Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks ská sá sem fyrir því stendur slóða framkvæmd án tafar. Skál Minjastofnun Íslands láta framkvæma vattvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnunni er skilyrði að skýjað svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Öheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.

**NÁTTÚRUMINJASKRÁ**  
Svæðið frá upptöku Brúará í Brúarskórðum og niður að ármótum Hvítar ásamt 200m spildu beggja vegna árinna er á náttúruminjaskrá. Þar er fjölskrúðugur gróður og fuglalíf. Í Brúarskórðum er landtag tilkomukildi og Brúarfoss er óvenjulegur.

Brúarfoss er fjárir skipulagssvæðinu og verndargildi þess hefur verið fýrð veglega vegna áralangrar einistöku úr ánni, innan svæðisins, með tilheyrandi rökun bakka árinna. Þá liggur skipulagssvæðið upp að höfnum Laugarvatnsvegi, sem er hluti af "Gullna hringnum" og einnig að Reykjavegi. Hrossum hefur verið beitt á svæðið um langt árabil. Nánar er fjallað um ofangreind átrið í tilheyrandi umhverfisskýrslu.

**NIÐURSTAÐA UMHVÆRFISMATS**  
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. Viðað er til matsskýrslunnar um vöxtun á áhrifum skipulagsins. Niðurstæða matsins er að uppbygging baðlóns og hótels getur haft í för með sér nokkur umhverfisáhrif á svæðinu, einkum á gróður og dýralíf en einnig ásynnd. Neikvæð áhrif á þessa og aðra þætti verða þó mest á framkvæmdartíma. Mest fjárlægum vinnubrögðum og vöndubum frágangur má halda neikvæðum áhrifum í lágmarki. Vöxtun á líflífi 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 brúun svæðisins m.t.t. atvinnulífs og efnislegra verðmæta á svæðinu. Líklegt er að möguleikar aukist á frekari uppbyggingu ferðaþjónustu, verslun og annarri þjónustu. Uppbyggingin er einnig líkleg til að ýta undir iðnaðarþjónu á svæðinu með fjölgun starfa og nýjum tækifærum fyrir ýmsa útivist og afþreyingu.

**GILDISSVIÐ**  
Skilmálar þessir gilda fyrir það svæði sem afmarkað er með rauðri þykri og brotlinni línu á uppdætti þessum.

**EFRI-REYKIR PRÓJUNARFÉLAG**  
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 byggingarfalli sem best að landinu og vistvæn gildi verði í heildri höfð, enda mikilvægt innlegg í imynd sveitarfélagsins og í markaðssetningu þess sem ferðamannasvæðis.

**UPPBYGGING SVÆÐIS**  
Á svæðinu er gert ráð fyrir að byggð verði tvö baðlón, allt að 6000m<sup>2</sup> að stærð og þjónustubygging þeim fylgjandi, auk allt að 200 herbergja hóteli. Gert er ráð fyrir að hótél- og þjónustubygging baðlóns verði í einni og sömu byggingu. Áætlað er að baðstæði verði um 900 að meðaltali á dag, en að hámarksfjöldi þeirra verði um 2400 gestir. Gert er ráð fyrir að nýting hótelsins geti orðið að meðaltali 80% eða um 300 gestir á nótt. Einng er gert ráð fyrir að byggja allt að 5 hús fyrir samtals 20 starfsmenn innan skipulagssvæðisins, en gert er ráð fyrir að aðrir starfsmenn komi úr nærliggjandi byggðarlögum. Áætlað er að um 100 manns vinni beint við lónið og um 100 manns við hótél. Enginn húsaokstur er fyrir á svæðinu. Byggingarreitir húsa og baðlón falla að hluta til innan svæðis á náttúruminjaskrá. Verndun árinna byggir einkum á Brúarfossi og landslagi í Brúarskórðum sem eru fjárir skipulagssvæðinu. Verndargildi árinna er einnig þegar skáð á þessu svæði þar sem bakkar hennar eru talstvert raskaðir eftir einistöku. Mövögiságerðir felast í lægðingum á rökubum árbökunum, stýringu gangandi umferðar, fríðun fyrir búfjárbeit og eflingu gróðurs á því svæði sem helst orskað.

**FJARLÆGÐ FRÁ ÁRBAKKA**  
Á uppdætti er drein vatnshelgunarlína meðfram ánni og liggur hún 75 metra frá árbakka Brúará. Baðlón munu liggja að vatnshelgunarlínunni, enda er nálægt baðlóna og bygginga við ána mikilvæg til að tryggja rekstrargrundvöll hótels og lóns, enda er áin falleg og efnisrík og verður staður til að vera við. Byggingin mun rísa upp úr landinu eins og hæð eða höll og mun því hafa minna trufandi áhrif á næsta umhverfi en ef um hefðbundna byggingu væri að ræða. Hún mun nær öll vera í 100 metra fjarlægð frá árbakka eða meira. Mikilvægt er að tryggja að almenningi sé tryggður aðgangur að ánni og því hefur það verið metið svo að 75 metra fjarlægð baðlóna frá árbakkanum sé fjarlægð sem tryggir hagsmunum hvoru tveggja, almenningis og rekstraráðila hótels og baðlóns.

**ÁRBAKKI**  
Bakkar árinna á áætluðu framkvæmdasvæði, sem eru raskaðir eftir áralanga einistöku, verða lagfærðir til móts við annað umhverfi árinna og í samráði við Fiskistofu og Umhverfisstofnun.

**STADSETNING HÓTELS- OG ÞJÓNUSTUBYGGINGAR, GERÐ OG ÚTLIT**  
Byggingin mun liggja meðfram Brúará og nær öll í a.m.k 100 metra fjarlægð frá árbakkanum. Byggingin verður klædd að utan með viðarklæðningu og öðrum náttúrulegum efnum og þök verða lögð grasi og/eda kjarni. Byggingin mun stallað upp, til að falla betur að landslagi. Nýrst er þjónustuhluti byggingarinnar, en hótélhluti liggur út frá honum og niður með ánni. Leitast verður við að halda skerðingum kjarnskógarvistar í algjöru lágmarki.

**BAÐLAUGAR**  
Laugar verða manngerðar og útbúnaðar fullkomnum hreinsibúnaði til að uppfylla skilyrði reglugerðar þar um. Þær verða staðsettar innan tilheyrandi byggingarreitils og snúa út að Brúará. Allar framkvæmdir og rekstur baðlauga skulu að vera í samráði við heilbrigðisettirlit Suðurlands.

**HÚSNÆÐI FYRIR STARFSFÓLK**  
Allt að 5 hús fyrir samtals 20 starfsmenn verða í gönguafjarlægð frá hóteli, sýst á skipulagssvæðinu. Húsin verða tveggja hæða og verður ráðað upp með óreglulegum hætti í litla þyrpingu. Leitast verður við að staðsetja húsin þannig að þau hafi sem minnst áhrif á verndargildi árinna og vistgerðir með hátt verndargildi. Ytri frágangur þeirra og yfirbragð verður það sama og á hótél- og þjónustubyggingunni. Hámarksstærð hvers húss er 150 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. Vegafarmkvæmdir skulu unnar í samráði við fulltrúa Vegagerðarinnar í Bláskógabyggð. Vegir innan svæðisins verða malbikaðir og er hugmynd að legu þeirra sýnd á uppdætti þessum. Afleggjari að bænum Efri-Reykjum verður færður til, um 45 metra til norðurs, til að uppfylla skilyrði Vegagerðarinnar um fjarlægð á milli gatnamóta og verður fjarlægð á milli afleggjaranna þá um 80 metrar.

**UPPLÝSINGASKILTI**  
Á gatnamótum Laugarvatns- og Reykjavegar verður heimilt að setja upp látaust auglýsingaskilti sem varðar starfsmena á svæðinu. Skiltið skal uppfylla ákvæði laga um náttúruvernd nr. 60/2013 og var skv. reglugerð nr. 941/2011 um auglýsingar meðfram vegum.

**RAFMAGNSSVEITUR**  
Byggingar á svæðinu munu tengjast inn á rafveitukerfi Barik.

**VATNSVEITUR**  
Neysluvatn kemur frá einkaveitu Efri-Reykja, sem fær vatn ofan af Hrúthagaheiði innan við Hrutá (Sjá hlidarkort). Gert er ráð fyrir viðbótar vatnsöflun með borun á svæðinu ef þörf krefur. Vatnsveita fyrir þjónustu sem fyrirlögð er á deiliskipulagssvæðinu er starfsleysiskyld starfsemi og skulu vatnsbólið og veitan að uppfylla skilyrði reglugerða nr. 796/1999 um varnir gegn mengun vatns m.s.br. og nr. 536/2001 um neysluvatn m.s.br.

Heilt vatn mun koma frá einkaheiteitu Efri-Reykja, sem staðsett er vestan bæjarhúsa á jörðinni. Gert er ráð fyrir nýrri heitavattshölu á svæðinu (merkt "B" á uppdætti).

**FRÁVEITUR**  
Ítarlegri fjallað um vatnsbúskap og meðhöndlun frárennsils í umhverfisskýrslu deiliskipulagsins. Allt afrennsil vegna starfsmanna skal meðhöndlað miðað við ýrstru kröfur. Sundlaugarvatn, upphitunarjarðhitavattn fyrir sundlaugar og ofnafrárennsil skal aðskilið frá öðru frárennsli og meðhöndlað í hreinsistöðum við baðlón. Frárennsil úr hreinsistöðum verður leitt beint í Brúará. Frárennsil regnvatns af bilastæði verður einnig veitt í Brúará, en gert er ráð fyrir ólíkskilju þar. Frárennsil slatta, salerna og almenns neysluvatns verður meðhöndlað í hreinsistöð með ítarlegri hreinsun en tveggja þrepa, þar sem viðtaki nýtur sérstakrar verndar. Hreinsistöðin skal þannig staðsett og frágengin að aðgengi að henni til tæmingar og viðhalds sé auðvelt að teknu tilliti til aðstæðna að öðru leyti. Áætlað magn er um 2,6 l/s eða sem nemur 0,008% af meðalrennsli Brúará.

Öll fráveita skal vera skv. reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999 og í samráði við Heilbrigðisettirlit Suðurlands.

**LAGNIR**  
Miðað skal við að rafloðnum, ljósléðara 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 truflla ekki næstu nágðrana og eins til að truflla ekki upplifun gesta af norðurljósum. Ljósasti skal að jafnaði beint niður að jörð.

**SÖRP**  
Sörpi skal komið fyrir í lokuðu húsnæði innan hótél- og baðlónsbyggingar og mun rekstaráðili svæðisins sjá um losun þess.

**GRÓÐURSETNING**  
Áhersla verður lögð á að jarðrask verði eins lítið og kostur er og reynt verði að nýta allt efni sem til Áhersla verður lögð til landmótunnar innan svæðisins. Svartlagi af byggingarstað verður haldið til haga á vöðurkennan hátt og hann nýttur til frágangs á svæðinu. Svæðið verður grætt upp, til skjólmyndunar og einnig til að skerma af bilastæði. Uppistaðan af trjágróðri verður birki og þær tegundir sem fyrir eru í næsta nágðrenni.

**UMFERDARRETTUR – STÍGAR**  
Göngustigar innan skipulagssvæðisins verða lagðir í landið til að stýra umferð um svæðið og sérstaklega til að vernda bakka Brúará. Umferðarrettur almennings meðfram Brúará verður tryggður. Stígarnir verða malarstígar og 1,5 - 2,5 metra breiðir.

**BÍLASTÆÐI**  
Bilastæði verða malbikuð og skipt upp í nokkra bilastæðafleka, svo ekki verði um risastór og fráhrindandi bilastæði að ræða. Þau verða staðsett austan við byggingar. Fjöldi þeirra verður um 160 stæði fyrir folkshla og 7 fyrir rútur (fyrir framan þjónustuhluta) og 40 stæði fyrir folkshla fyrir utan hótélhluta. Nákvæm staðsetning þeirra og fjöldi verður ákvarðaður nánar í samráði við endanlega útfærslu og stærð bygginga og í samvinnu við skipulagsyfirlöð. Lega þeirra á uppdætti þessu er því aðeins til viðmiðunar.

**LÓÐARMÖRK**  
Heimilt er að girða svæðið af, án þess þó að skerða umferðarrett almennings.

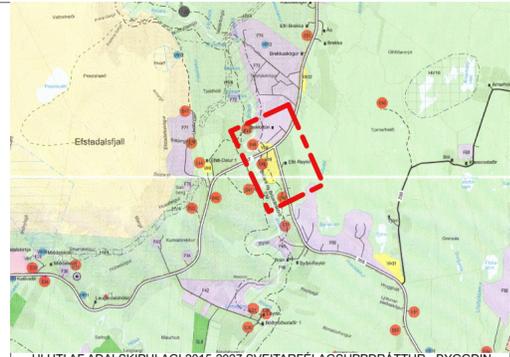
**BYGGINGARREITIR**  
Byggingarreitir hótels- og þjónustubyggingar er allar fjar árbakka en 75 metrar og er skipt upp eftir fjölda hæða innan byggingarinnar. Byggingarreitir starfsmannahúsa er stýst á skipulagssvæðinu og utan við 200 metra breiða spildu á náttúruminjaskrá. Húsum skal ráðað upp með óreglulegum 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 botnplata verður sem næst núverandi yfirborði, en þó má hluti botnplötu jarðhæðar (í herbergjaálm hótélhluta) standa að hámarki 1 metra hæð.

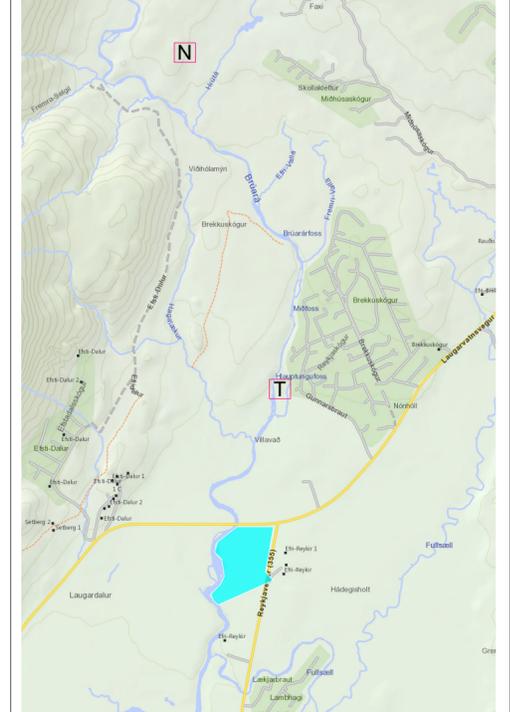
**BYGGINGARMAGN**  
Hámarks byggingarmagn hótels- og þjónustubyggingar verður 15.000 fermetrar, þar af 2.000 fermetrar í kjallara. Hámarks byggingarmagn vegna starfsmannahúsa er 750 fermetrar. Lón eru undanskilin í útreikningum um byggingarmagn.

**NÝTINGARHLUTAFALL**  
Nýtingarhlutfall svæðis "A" verður að hámarki 0,075.

**MÁLSMEDFERÐ**  
Deiliskipulagstillagan er nú auglýst að nýju, en hún var ásamt umhverfisskýrslu auglýst frá 31. ágúst til 13. október 2017. Samhliða auglýsingunni var oskað eftir umsögnum umframt ábendingum. Umhverfisstofnun, Skipulagssstofnun, Minjastofnun og Náttúrufræðisstofnun Íslands skiliðu umsögnum í október - desember 2017 og Umhverfisstofnun skilaði inn nýrri umsögn í september 2018. Tekið hefur verið mið af ábendingunum í greinargerð þessari, þ.e. bætt inn umfjöllun um einstaka þætti og upplýsingum bætt inn á uppdætti. Byggingarreitir starfsmannahúsa var færður austar miðað við auglýsta líllögu, þannig að hann er nú fjárir ánni og raskar vistgerðum með minna verndargildi.



HLUTI AF ADALSKIPULAGI 2015-2027 SVEITARFÉLAGSUPPDÆTTUR - BYGGÐIN



"HLIDARKORT" ÚR GRUNNI JA.IS, (EKKI Í KVARDA) UPPDÆTTUR SYNIR STAÐSETNINGU EINKAVEITU EFRI-REYKJA OG TÓFTAR SEM GETIÐ ER UM Í SKIPULAGSSKILMÁLUM OG AFSTÖÐU ÞEIRRA VIÐ SKIPULAGSSVÆÐIÐ.

- SKÝRINGAR**
- MÖRK DEILISKIPULAGS
  - VATNSHELGUNARLÍNA
  - VEGHELGUNARLÍNA
  - BYGGINGAREITUR HÚSA
  - GÖNGSTÍGUR
  - LEIÐGJÓFUR
  - [H] HREINSISTÖÐ
  - [N] NEYSLUVATN: HRÚTHAGAHEIDI
  - [T] TÓFT
  - [S] AUGLÝSINGASKILTI
  - [B] FYRIRHUGUÐ NÝ BORHÓLA

Deiliskipulag þetta sem hefur fengið málsmeðferð skv. 1. mgr. 41. gr. Skipulags- og byggingarlaga nr. 123/2010 m.s.br. var samþykkt í skipulagsnefnd uppsveita Árnessýslu þann \_\_\_\_\_ og í byggðarráði Bláskógabyggðar þann \_\_\_\_\_

F.h. Bláskógabyggðar

Skipulag þetta er samþykkt með fyrirvara um niðurstöðu um matsskyldu og hugsanlegs mats á umhverfisáhrifum skv. lögum nr. 106/2000

**EFRI - REYKIR (ÞJÓNUSTUSVÆÐI)**  
DEILISKIPULAGSTILLAGA

**ZEPPELIN**  
ARKITEKTAR

Arkitekt: Orri Árnason  
Dags: 12.10.2018  
Stærð: A2  
Fjöldi teikn.: 1

Orri Árnason FAI Kt: 080864-5749 - www.zepelin.is - tel 5533640 - zepelin@zepelin.is