



REYKHOLT Í BISKUPSTUNGUM

Deiliskipulag fyrir þéttbýlið

24.10.2018



UPPLÝSINGABLAÐ

SKJALALYKILL	TITILL
3502-009-GRG-001-V01	Reykholt í Biskupstungum
SÍÐUFJÖLDI	VERKHEITI
39	Deiliskipulag fyrir þéttbýlið
VERKEFNISSTJÓRI – EFLA	HÖFUNDUR
Gísli Gíslason	Gísli Gíslason, Ingibjörg Sveinsdóttir

NR.	RÝNT	DAGS.	SAMÞYKKT	DAGS.
01	Anne Bruun Hansen	24.04.18	Ingibjörg Sveinsdóttir	25.04.18
02	Guðrún Lára Sveinsdóttir	23.05.18	Ingibjörg Sveinsdóttir	06.06.18
03	Ásgeir Jónsson	11.06.18	Ingibjörg Sveinsdóttir	12.06.18
04	Axel Benediktsson	28.08.18	Ingibjörg Sveinsdóttir	30.08.18

Deiliskipulag þetta, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 40. og 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Sveitarfélagsins Bláskógabyggðar þann _____

f.h. Bláskógabyggðar

Lýsing deiliskipulags var auglýst frá 23. mars 2017 með athugasemdafresti til 3. apríl 2017.

Deiliskipulagstillagan var kynnt á íbúafundi í Reykholti _____

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	6
1.1	Markmið	6
1.2	Skipulagsgögn	6
1.3	Gildandi deiliskipulög	7
1.4	Helstu breytingar	7
1.5	Skipulagsferlið	8
2	FORSENDUR	8
2.1	Yfirbragð byggðar	8
2.2	Náttúra	8
2.3	Atvinna	9
2.3.1	Ferðapjónusta	10
2.4	Íbúápróun	11
2.5	Íbúðarlóðir	12
2.6	Búfjárhald	12
2.7	Landsskipulagsstefna	12
2.8	Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027	13
2.9	Aðalskráning fornminja	14
2.10	Húsakönnun	14
3	UMHVERFISSKÝRSLA	15
3.1	Umhverfisáhrif	15
3.1.1	Matsspurningar og viðmið	16
3.2	Matsskyldar framkvæmdir	17
3.3	Valkostir	17
3.3.1	Heimagisting í flokki II	17
3.3.2	Íbúðarbyggð	18
3.3.3	Samgöngur	19
3.3.4	Verslunar- og þjónustusvæði	20
3.3.5	Hesthúsasvæði	21
3.3.6	Niðurstaða sveitarstjórnar	22
4	DEILISKIPULAG -SKIPULAGSSKILMÁLAR	23
4.1	Íbúðarbyggð	23
4.1.1	Lóðir/byggingar	23
4.1.2	Ákvæði fyrir íbúðarlóðir	25
4.1.3	Bílastæði	27
4.2	Landbúnaðarlóðir	28
4.3	Verslun og þjónusta	29
4.4	Samfélagsþjónusta	30
4.5	Iðnaðarsvæði	30
4.6	Athafnasvæði	31
4.7	Afþreyingar- og ferðamannasvæði	32
4.8	Opið svæði	32
4.9	Íþróttasvæði	32

4.10	Hesthús	32
4.11	Samgöngur	34
4.11.1	Göngu- og reiðleiðir, reiðhjólaleiðir	34
4.12	Veitur	35
4.12.1	Rafveita	35
4.12.2	Hitaveita	35
4.12.3	Vatnsveita	35
4.12.4	Slökkvivatn - brunahanar	35
4.12.5	Fráveita	35
4.12.6	Ofanvatn	36
4.13	Sorp	36
4.14	Hverfisvernd	36
5	ALMENNIR BYGGINGARSKILMÁLAR	37
5.1	Hönnun og upprættir	37
5.2	Mæliblöð	37
5.3	Mænisstefna	37
5.4	Mænishæð og gólfkóti	37
5.5	Frágangur lóða og umgengni	37
6	HEIMILDIR	39

1 INNGANGUR

Bláskógabyggð vinnur að gerð deiliskipulags fyrir nær allt þéttbýlið Reykholt í Biskupstungum. 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. Þá verður gert ráð fyrir nýju íbúðarsvæði á Birtingarholti og nýrri íbúðargötu sunnan við Kistuholt, en mikil þörf er á íbúðarlóðum í Reykholti. Skipulagssvæðið er um 144 ha að stærð.

Deiliskipulagið er í samræmi við Aðalskipulag Reykholtis í Bláskógabyggð 2015-2027, með síðari breytingum. Gert er ráð fyrir að deiliskipulagstillagan verði auglýst samhliða breytingu á aðalskipulaginu.

1.1 Markmið

Helstu markmið með deiliskipulaginu 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.

1.2 Skipulagsgögn

Skipulagsuppdrættir eru byggðir á loftmynd frá EFLU og Loftmyndum ehf. Kortagrunnum IS50v frá LMÍ, auk kortagrunna sveitarfélagsins. Deiliskipulagsgögn eru unnin í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:2.000 (settur fram í 2 hlutum).
- Skýringaruppdráttur deiliskipulags í mkv. 1:3.500.
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum og umhverfisskýrsla.
- Hluti úr Aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027, fyrir Reykholt, í mkv. 1:10.000.

1.3 Gildandi deiliskipulög

Á skipulagssvæðinu er í gildi deiliskipulag fyrir eftirfarandi svæði, en þau verða felld úr gildi við gildistöku þessa deiliskipulags:

- Íbúðarbyggð í landi Eflingar, dagsett í júlí 2003 með síðari breytingum. Staðfest í B-deild Stjórnartíðinda 18. desember 2003.
- Stofnanasvæði, skóli, leikskóli og stjórnsýsla, dagsett í júlí 1991, með síðari breytingum. Áritað og samþykkt af Skipulagsstjóra ríkisins 20. ágúst 1991 (skv. 44. gr. Skipulagsreglugerðar nr. 318/1985).
- Íbúðarbyggð við Miðholt og Kistuholt, dagsett í janúar 2003, með síðari breytingum. Staðfest í B-deild Stjórnartíðinda 31. júlí 2003.
- Íbúðarbyggð við Hveratungu, dagsett í nóvember 2004. Staðfest í B-deild Stjórnartíðinda 17. júní 2006.
- Íbúðarbyggð í Fljótsholti, dagsett í janúar 2016, með síðari breytingum. Staðfest í B-deild Stjórnartíðinda 29. apríl 2016.

Árið 2009 var unnið deiliskipulag fyrir hluta Reykhólts en það var síðar felld úr gildi.

1.4 Helstu breytingar

Helstu breytingar sem gert er ráð fyrir í deiliskipulaginu eru eftirtaldar:

- Hætt er við íbúðarbyggð í Hveratungu vegna jarðvegsdýptar. Gert ráð fyrir útivistarsvæði þar.
- Gert er ráð fyrir nýrri íbúðarbyggð á Birtingarholti, nýrri götu suðaustan við Kistuholt og nýjum lóðum sunnan við Skólástjóraráhúsið. Einnig nýjum lóðum við Bjarkarbraut.
- Lóðum fyrir hesthús er fjölgað og gert ráð fyrir fjölbreyttri gerð og stærð hesthúsa.
- Gert ráð fyrir athafnalóðum norðan við Biskupstungnabraut.
- Skilgreindar eru byggingarheimildir og byggingarskilmálar fyrir allar lóðir.
- Götur eru sýndar 6-7 m breiðar.
- Enda Sólbrautar við Lyngbraut er lokað. Sólbraut tengist Skólavegi með T gatnamótum. Lyngbraut er lokað við Espiflöt.
- Gert er ráð fyrir gangstétt meðfram Miðholti og er gatan færð lítillega til norðvesturs til að koma henni fyrir.
- Skilgreindar eru gangstéttar/stígar um Reykholt og gönguleiðir umhverfis það.
- Gert ráð fyrir undirgöngum undir Biskupstungnabraut.
- Gert ráð fyrir hreinsivirki fyrir fráveitu í Lambadal.
- Lóðamörk margra lóða eru innmæld og sýnd skv. þeirri mælingu.
- Lóðamörk breytast í einhverjum tilfellum þar sem götur eru breikkaðar og koma þarf fyrir gangstéttum.
- Sett verða hnit á allar lóðir og útbúin lóðablöð þegar deiliskipulagið hefur verið staðfest.

1.5 Skipulagsferlið

Í tengslum við endurskoðun aðalskipulags voru nemendur í grunnskólunum og elstu nemendur leikskólanna heimsóttir og kallað eftir hugmyndum frá þeim sem gætu nýst í skipulaginu. Ýmsar gagnlegar ábendingar komu fram, m.a. um hjólabrettasvæði, sundlaugargarð, nýja stíga, malbikun stíga í þéttbýli og göngu-, reið-, og reiðhjólaleiðir. Þessar hugmyndir voru hafðar til hliðsjónar við vinnslu deiliskipulagstillögunnar.

Opið hús var í Reykholti 3. apríl 2017 og komu þar ýmsar hugmyndir frá íbúum sem nýttust fyrir deiliskipulagsvinnuna.

Lýsing deiliskipulags var auglýst frá 23. mars 2017 með athugasemdafresti til 3. apríl 2017. Umsögn barst frá Skipulagsstofnun. Bent var á að gera þyrfti grein fyrir samræmi við aðalskipulag, þ.m.t. forsendum fyrir áætlaðri uppbyggingu og áfangaskiptingu.

Sveitarfélagið hafði samband við nokkra atvinnurekendur í Reykholti til að fá fram hugmyndir þeirra eða áform um frekari uppbyggingu.

Deiliskipulagstillagan var kynnt á íbúafundi í Reykholti í nóvember 2018.

2 FORSENDUR

Reykholt er einn af þremur þéttbýlistöðum í Bláskógabyggð. Forsenda þéttbýlismyndunar í Reykholti var jarðhitinn og vitundarvakning hvað varðaði ylræktun á Íslandi. Fyrsta gróðurhúsið var byggt við Reykholtshver árið 1932 og árið 1938 var fyrsta garðyrkjustöðin byggt. Fleiri garðyrkjustöðvar voru byggðar á næstu áratugum og var vöxtur Reykholtshægur en stöðugur.

2.1 Yfirbragð byggðar

Byggingar eru fremur lágreistar, á 1-2 hæðum og nokkuð er um gróðurhús og garðyrkjustöðvar. Lóðir eru flestar rúmar og víða fer saman að á lóðum er íbúðarhús og einhvers konar atvinnustarfsemi, aðallega garðyrkja. Í Reykholti er mikill og hávaxinn trjágróður sem prýðir staðinn.

Félagsheimilið Aratunga var tekið í notkun árið 1961 og þar er stjórnslá sveitarfélagsins til húsa. Grunnskóli var byggður árið 1927 og síðar sundlaug og íþróttahús. Þá er leikskóli í Reykholti.

Í dag eru starfræktar 7 garðyrkjustöðvar í Reykholti og starfsemi tengd ferðaþjónustu er í miklum blóma. Þá er þar starfrækt verslun og veitingastaðir.

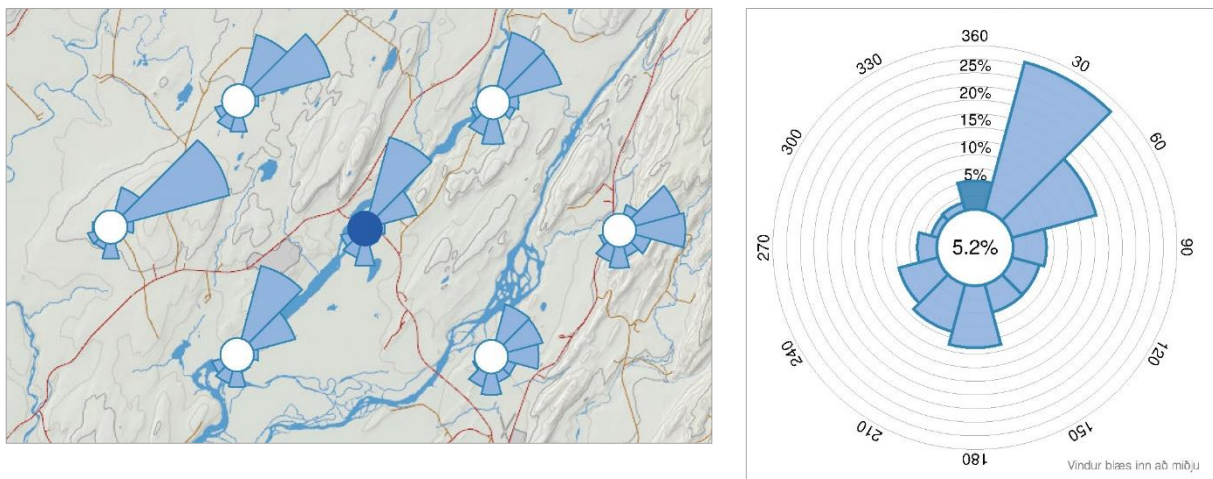
2.2 Náttúra

Reykholt í Biskupstungum liggur að Tungufljóti vestanverðu og er einnig suðvestan Fellslækjar. 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 gegn um þéttbýlið.

Í tengslum við deiliskipulagsgerðina var jarðvegisdýpt könnuð á nokkrum stöðum. Teknar voru fjórar prufuholur í Hveratungu og var jarðvegisdýpt þar um eða yfir 5 m niður á fast. Einnig voru teknar nokkrar holur á Birtingarholti. Jarðvegisdýpt þar er um 2 m niður á fast.

Veðurfar

Ríkjandi vindáttir er NNA og NA áttir¹. Hver geiri vindrósarinnar sýnir tíðni vindáttar úr þeirri átt og byggir á lofthjúpsreikningum en ekki mælingum. Eins og sjá má er norðaustanátt ríkjandi vindátt á öllum þessum stöðum og er töluleg stærð þess vindáttargeira birt í miðju vindrósarinnar.



MYND 1. Ríkjandi vindáttir í og við Reykholt. (Heimild: Veðurstofa Íslands 2017).

2.3 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. Ylræktarbændur hafa t.a.m. brugðið á það ráð að bjóða almenningi að skoða framleiðslu sína og selja gjarnan beint frá býli, við góðar viðtökur. Áætlað er að árið 2016 hafi um 120 þúsund gestir komið í Friðheima².

¹ (Veðurstofa Íslands 2017).

² (Ferðamálafulltrúi Uppsveita Árnessýslu 2016).

2.3.1 Ferðapjónusta

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, flúða-sigling o.fl. Þá er einnig nokkuð fjölbreytt framboð á gistingu og hvers konar þjónustu víðsvegar um sveitarfélagið.

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

Bláskógabyggð hefur, ásamt öðrum sveitarfélögum í uppsveitum Árnassýslu, unnið stefnumótun fyrir ferðapjónustu.

Stefnumótunin er komin nokkuð til ára sinna en helstu markmið hennar eru:

- Fjölga ársverkum í ferðapjónustu.
- Auka tekjur af ferðamönnum.
- Styrkja jákvæða ímynd uppsveitanna.

Í stefnumótuninni er lagt til að í matargerð verði nýtt hráefni sem framleitt er á svæðinu, komið verði á handverks- og listasmiðju, merkingar verði bættar og sett upp fræðsluskilti um sérstæð náttúrufrýr-bæri, sögu- og þjóðsagnastaði. Skálholt verði styrkt sem helsta menningarsetur Suðurlands. Þá verði hvers konar afþreying eflað t.d. í tengslum við nýtingu jarðhita, möguleiki er á ýmis konar söfnum og sýningum, göngu- og skoðunarferðum³. Ferðamálastofa hefur unnið verkefni sem kallast „Auðlindir íslenskrar ferðapjónustu“. Í verkefninu voru, með aðstoð heimafólks, skilgreindir staðir þar sem upplifa má staðbundna og einstaka eiginleika í náttúrufrýri eða menningu. Skráningin gefur vísbendingar um sérkenni svæða sem hugsanlega má nýta. Reykholtshver í Reykholti er skv. kortlagningunni talinn áhugaverður staður⁴.

Fjöldi ferðamanna leggur leið sína í gegnum Reykholt og árið 2014 var áætlaðað 240 manns ynnu við ferðapjónustu í Bláskógabyggð⁵. Í Tafla 1 er sýnd meðalumferð á dag á Biskupstungnabraut þar sem hún liggur í gegn um Reykholt. Ársdagsumferð (ÁDU) er meðalumferð á dag allt árið. Sumardagsumferð (SDU) er meðalumferð á dag yfir sumarmánuðina (júní - september) og vetrardagsumferð (VDU) er meðalumferð á dag yfir vetrarmánuðina (des. til mars). Tölurnar sýna að meðalumferð á dag, yfir allt árið, hefur nánast þrefaldast frá árinu 2010⁶.

TAFLA 1. Umferð um Biskupstungnabraut milli Reykjavegar og Bræðratunguvegar.

ÁR	ÁDU	SDU	VDU
2016	2352	3784	1295
2014	1185	2123	573

³ (Rögnvaldur Guðmundsson 2003).

⁴ (Ferðamálastofa 2015).

⁵ (Ferðamálafulltrúi Uppsveita Árnassýslu 2016).

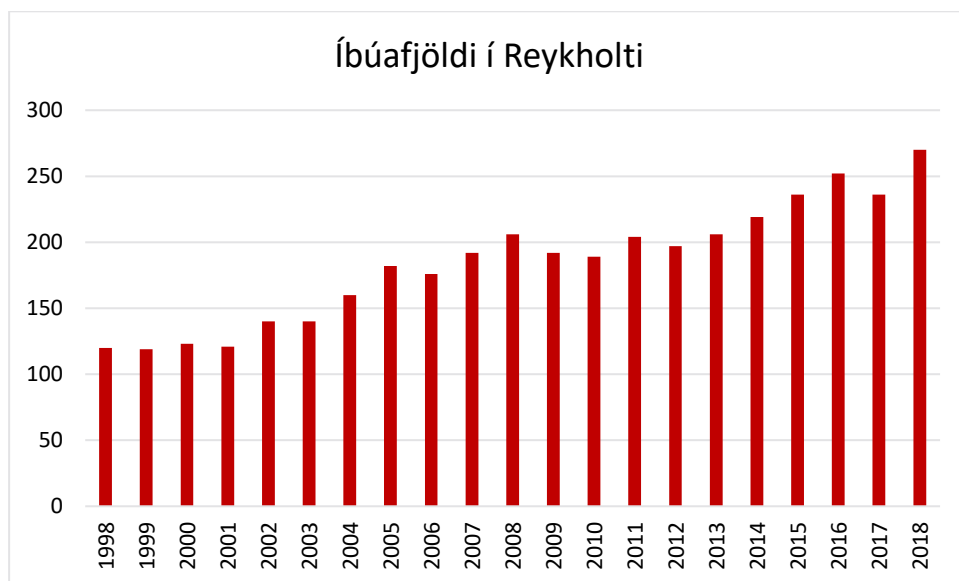
⁶ (Vegagerðin 2016).

ÁR	ÁDU	SDU	VDU
2012	846	1652	319
2010	845	1363	526

Þrír gististaðir eru starfræktir í Reykholti og einhverjir eru með heimagistingu að auki. Á þessum þremur stöðum er gisting fyrir samtals 46 gesti. Áætlað er að á tjaldsvæðinu gisti 1000-3000 gestir á sumri⁷. Vegna þess hve gististaðir eru fáir er ekki unnt að fá upplýsingar um fjölda gistinátta.

2.4 Íbúapróun

Íbúum hefur fjölgað nokkuð stöðugt í Reykholti frá árinu 1999 og var fjölgunin til ársins 2014 um 46 %. Þann 1. janúar 2018 voru íbúar 270 talsins⁸. Fjölgun íbúa má að einhverju leyti rekja til góðra samgangna til og frá Reykholti, aukinnar ferðapjónustu í sveitarfélaginu almennt, 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 2. Miðað við mannfjöldaspá Hagstofunnar þá má reikna með að árið 2025 verði íbúar í Reykholti á bilinu 280-290 og árið 2030 verði þeir á bilinu 290-307. Er þá miðað við að íbúafjölgun sé á bilinu 0,59-1,07% á ári. Frá árinu 2010 hefur íbúum í Reykholti fjölgað um 80 manns eða 30%.



MYND 2. Íbúafjöldi í Reykholti 1998-2018. Heimild: Hagstofa Íslands 2018.

⁷ (Ferðamálafulltrúi Uppsveita Árnessýslu 2016).

⁸ (Hagstofa Íslands 2018).

2.5 Íbúðarlóðir

Árið 2016 úthlutaði Bláskógabyggð 17 íbúðarlóðum í Reykholti. Í Hveratungu eru deiliskipulagðar rúmlega 60 íbúðarlóðir sem eru óbyggðar. Þetta svæði er í mýrlendi þar er mikil jarðvegsdýpt og erfiðar aðstæður fyrir grundun mannvirkja. Sveitarfélagið hefur ákveðið að ekki verði gert ráð fyrir íbúðarlóðum á þessu svæði. Sveitarfélagið hefur fáar íbúðarlóðir í Reykholti sem eru lausar til úthlutunar.

2.6 Búfjárhald

Gerð hefur verið samþykkt fyrir búfjárhald í Bláskógabyggð og var hún staðfest með auglýsingu nr. 780/2007 í B deild Stjórnartíðinda. Tilgangur samþykktarinnar er að tryggja sem best skipulag, stjórn og eftirlit með búfjárhaldi og koma í veg fyrir ágang búfjár á lóðum íbúanna og vernda gróður.

Í 3. gr. samþykktarinnar kemur fram að búfjárhald í þéttbýli er einungis heimilt að fengnu samþykki sveitarstjórnar. Í 4. gr. segir að byggingar gripahúsa séu einungis leyfðar á svæðum sem skipulögð eru fyrir búfjárhald. Þá er lausaganga búfjár utan lögbýla óheimil í þéttbýli í Bláskógabyggð skv. 6. gr.

2.7 Landsskipulagsstefna

Í kafla 3.2.1 um vöxt þéttbýlisstaða segir: „Sveitarfélög skilgreini í aðalskipulagi vaxtarmörk þéttbýlisstaða með það fyrir augum að efla viðkomandi þéttbýlisstað og standa vörð um verðmæt náttúrusvæði og landbúnaðarland. Skýr skil verði milli þéttbýlis og dreifbýlis. Almennt verði haft að leiðarljósi að þetta byggð og blanda atvinnustarfsemi, verslun og þjónustu, og tengja við íbúðarbyggð í þágu sjálfbærni daglegs lífs og aukinna lífsgæða.“

Í kafla 3.2.2 um hagkvæma uppbyggingu segir: „Í skipulagsáætlunum sveitarfélaga verði mörkuð stefna um uppbyggingu íbúðar- og atvinnuhúsnæðis sem taki mið af fyrirsjáanlegum þörfum samfélagsins og lýðræðislegum breytingum til framtíðar. Stuðlað verði að fjölbreyttum húsnæðiskostum, svo sem hvað varðar húsagerðir og stærðir. Tryggt verði fjölbreytt og sveigjanlegt húsnæði sem stuðli að félagslegri fjölbreytni og í því samhengi verði hugað sérstaklega að framboði á húsnæði fyrir alla tekjuhópa.“

Í kafla 3.5.2 um samgöngur í þéttbýli segir: „Sveitarfélög marki í skipulagi samþætta stefnu um byggð og samgöngur. Áhersla verði lögð á göngu- og hjólavænt umhverfi og að tvinna saman almennings-samgöngur og byggðaskipulag. Gatnaskipulag og gatnahönnun miði að því að skapa bæjarrými og umferðarrými fyrir akandi, hjólandi og gangandi vegfarendur“⁹.

⁹ (Skipulagsstofnun 2016).

2.8 Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027

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

- Skapa skilyrði fyrir nýja atvinnustarfsemi, aðstöðu fyrir lítil fyrirtæki og unnið að uppbyggingu í ferðaþjónustu.
- Tryggt verði nægilegt framboð lóða undir fjölbreyttar stærðir og gerðir íbúðarhúsnæðis og atvinnustarfsemi.
- Lögð er áhersla á uppbyggingu á svæðum tengdum núverandi íbúðarbyggð og á auðum lóðum.
- Yfirbragð byggðar taki mið af umhverfi sínu, ásýnd byggðar sé aðlaðandi og vandað til frágangs lóða. Lögð er áhersla á snyrtilega umgengi.
- Bundið slitlag verði á öllum götum, unnið verði að frágangi gatna- og göngustíga og sett upp lýsing við götur.

Í aðalskipulaginu eru sett fram eftirfarandi markmið fyrir Reykholt:

- Að Reykholt eflist sem miðstöð stjórnsýslu í sveitarfélaginu.
- Að vaxtargrundvöllur ylreктar verði áfram tryggður með öflugri hita- og vatnsveitu.
- Að byggð í þéttbýlinu myndi samfellda heild með þungamiðju verslunar- og þjónustu í miðbæ.

Íbúðarbyggð

Gert er ráð fyrir að íbúðarhús geti verið á 1-2 hæðum og nýtingarhlutfall almennt 0,2-0,3 en geti farið í allt að 0,6 þar sem byggðin er þéttust.

Landbúnaðarsvæði

Gert er ráð fyrir frekari vexti ylreктar. Á landbúnaðarsvæðum er heimilt að vera með íbúðarhús í tengslum við landbúnaðarstarfsemi. Íbúðar- og landbúnaðarlóðir norðaustan Bjarkarbrautar eru hugsaðar fyrir minniháttar athafnastarfsemi auk íbúðarhúss og var gert ráð fyrir því við úthlutun lóðanna. Þar er heimilt að vera með gróðurhús eða starfsemi sem ekki hefur í för með sér hávaða eða mengun. Einnig er heimilt að vera með gistingu fyrir allt að 10 manns og rekstur allt árið. Slík gisting fellur undir flokk II í reglugerð nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, með síðari breytingum. Innan lóðar þarf að gera ráð fyrir bílastæðum í samræmi við fjölda gesta.

Verslun og þjónusta

Gert er ráð fyrir byggingum á 1-3 hæðum og nýtingarhlutfalli á bilinu 0,3-0,5.

Athafna- og iðnaðarsvæði

Gert er ráð fyrir að á athafnasvæðum geti byggst upp léttur iðnaður sem hefur litla mengunarhættu í för með sér. Iðnaðarsvæði eru í dag nýtt fyrir mannvirki hitaveitu, fráveitu og spennistöðvar.

2.9 Aðalskráning fornminja

Aðalskráning fornminja fór fram í Reykholti árið 2015¹⁰. Tvær minjar eru innan skipulagssvæðisins. Minjar eru auðkenndar á skipulagsupprætti. Ekki er gert ráð fyrir að fyrirhugaðar framkvæmdir á því svæði sem deiliskipulagið tekur til hafi áhrif á minjar. Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Fornminjar innan skipulagssvæðisins		
Nr.	Heiti	Lýsing
ÁR391:009	Varða	Landamerkjavarða.
ÁR392:029	Reykholtshver	Heimild um þvottastað.

2.10 Húsakönnun

Í tengslum við gerð deiliskipulags eru til mæli um að fram fari húsakönnun á þegar byggðum svæðum. Markmiðið er að stuðla að vernd og varðveislu byggðar vegna svipmóts, menningarsögu eða listræns gildis í samræmi við lög um verndarsvæði í byggð nr. 87/2015. Í gr. 5.3.2.1 í skipulagsreglugerð, nr. 90/2013, segir *”Í þegar byggðu hverfi skal lagt mat á varðveislugildi og svipmót byggðar og einstakra bygginga sem fyrir eru, með gerð húsakönnunar og setja markmið og skilmála um verndun og viðhald á grunni þeirrar könnunar”*.

Ekki er unnin húsakönnun fyrir Reykholt. Þó verða sett skilyrði fyrir elstu byggingar s.s. Aratungu og gamla leikskólann (Reykholtsbrekkur 4). Sett verða ákvæði um að við viðhald og endurbætur skuli haldið í núverandi útlit mannvirkja. Verði byggt við húsinn skulu viðbyggingar vera í sama stíl.

¹⁰ (Jakob Orri Jónsson og Elín Ósk Hreiðarsdóttir ritstjórar and Kristborg Þórsdóttir 2016).

3 UMHVERFISSKÝRSLA

Við gerð deiliskipulags skal, skv. gr. 5.4 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013, 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, hagkvæmni, veðurfar, varðveislugildi og svipmót byggðar og einstakra bygginga o.fl. umhverfisþætti eftir því sem efni skipulagsins gefur tilefni til. Matið felst í verklagi sem beitt er til að stuðla að umhverfisvernd og sjálfbærri þróun við gerð áætlana og draga úr neikvæðum áhrifum framkvæmda, skv. lögum um umhverfismat áætlana nr. 105/2006. Umhverfismat áætlana felur í sér mat á umhverfisáhrifum þeirrar stefnu sem sett er fram. Einn liður í slíku mati er samanburður á líklegum áhrifum mismunandi valkosta. Gerð er grein fyrir matinu og niðurstöðum þess.

3.1 Umhverfisáhrif

Við mat á umhverfisáhrifum er notast við þá skilgreiningu á vægi áhrifa sem koma fram í leiðbeiningum Skipulagsstofnunar um flokkun umhverfisþátta, viðmið, einkenni og vægi. Þar eru umhverfisáhrif skilgreind sem: „*Samheiti fyrir samfélag, heilbrigði manna, dýr, plöntur, líffræðilega fjölbreytni, jarðveg, jarðmyndanir, vatn, loft, veðurfar, eignir, menningararfleifð, þ.m.t. byggingarsögulegar og fornleifafræðilegar minjar, og landslag og samspil þessara þátta*“¹¹. Þegar breytingar verða á umhverfinu af mannavöldum er talað um umhverfisáhrif.

Skilgreining á vægi umhverfisáhrifa er sett fram til að hægt sé að leggja mat á umhverfisáhrif stefnunnar. Í leiðbeiningum Skipulagsstofnunar um umhverfismat áætlana segir; „*Vægi umhverfisáhrifa fer almennt eftir eðli, gerð, umfangi, tíðni og tímalengd breytinganna sem eru fyrirséðar á umhverfinu. Einnig eftir því hversu miklar líkur eru á áhrifunum og hvort áhrifin eru talin afturkræf*“¹². Við mat á vægi áhrifa er litið til þess hvort áhrifin séu á svæðis- eða landsvísu og nái til fjölda fólks og þess hvort áhrifin séu óafturkræf og til langs tíma.

Áhrifin eru metin skv. eftirfarandi töflu:

SKILGREININGAR FYRIR ÁHRIF Á UMHVERFISÞÆTTI	
Stefnan hefur jákvæð áhrif.	+
Stefnan hefur engin/óveruleg áhrif.	0
Stefnan hefur neikvæð áhrif.	-
Stefnan hefur óviss áhrif.	?

¹¹ (Skipulagsstofnun 2007).

¹² (Skipulagsstofnun 2007).

3.1.1 Matsspurningar og viðmið

Stefna deiliskipulagsins og líkleg áhrif hennar verða metin út frá þáttum í eftirfarandi töflu:

UMHVERFISÞÁTTUR	MATSSPURNING	VIÐMIÐ
Jarðfræði og jarðmyndanir	Hefur skipulagið áhrif á jarðmyndanir sem njóta verndar eða þykja sérstæðar?	Lög um náttúruvernd nr. 60/2013, áhersla á 61. gr. Náttúruminjaskrá svæði nr. 743 og 747. Landsskipulagsstefna 2015-2026.
Gróður og dýralíf	Hefur skipulagið áhrif á gróður og dýralíf?	Lög um náttúruvernd nr. 60/2013, áhersla á 61 og 62. gr. Velferð til framtíðar – Sjálfbær þróun í íslensku samfélagi til 2020.
Ásýnd og landslag	Hefur skipulagið áhrif á ásýnd svæða? Hefur skipulagið áhrif á landslag?	Lög um náttúruvernd nr. 60/2013, 69. gr. Landsskipulagsstefna 2015-2026.
Samfélag	Hefur skipulagið áhrif á atvinnu í sveitarfélaginu? Hefur skipulagið áhrif á tekjustofna sveitarfélagsins? Hefur skipulagið áhrif á notkun svæða til útivistar? Hefur skipulagið áhrif á þjónustu við íbúa og gesti? Er skipulagið líklegt til að stuðla að fjölgun íbúa?	Velferð til framtíðar – Sjálfbær þróun í íslensku samfélagi. Stefna um landnotkun í aðalskipulagi. Landsskipulagsstefna 2015-2026.
Samgöngur	Hefur skipulagið áhrif á samgöngur/gatnakerfið? Styður skipulagið við skilvirkar göngu-, reið- og reiðhjólaleiðir?	Landsskipulagsstefna 2015-2026. Vegalög nr. 80/2007 m.s.br.
Minjar / Verndarsvæði	Hefur skipulagið áhrif á fornminjar? Hefur skipulagið áhrif á náttúruminjar eða verndarsvæði?	Lög nr. 80/2012 um menningarminjar. Lög um verndarsvæði í byggð nr. 87/2015. Fornleifaskráning. Landsskipulagsstefna 2015-2026.
Náttúruvá og öryggi	Hefur skipulagið áhrif á tengingar við megin vegi út frá umferðaröryggi? Hefur skipulagið áhrif á umferðaröryggi? Hefur skipulagið áhrif á hljóðvist og loftgæði? Er hætta á mengun vegna stefnu skipulagsins? Anna veitukerfi hugsanlegu viðbótarálagi?	Landsskipulagsstefna 2015-2026. Vegalög nr. 80/2007. Reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum.

3.2 Matsskyldar framkvæmdir

Eftirtaldar framkvæmdir kunna að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif og er metið í hverju tilviki hvort þær skuli háðar mati á umhverfisáhrifum skv. 1. viðauka laga um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000.

LIÐUR	FLOKKUR FRAMKVÆMDA	FLOKKUR
10.09	Nýir tveggja akreina vegir styttri en 10 km í þéttbýli.	B
11.06	Skolphreinsivirki frá íbúðarbyggð eða iðnaði, þ.m.t. stöðvum með þaulnýtnum landbúnaði utan verndarsvæða.	C
11.15	Endurnýting úrgangs þar sem meðhöndluð eru meira en 500 tonn af úrgangi á ári.	B

3.3 Valkostir

Gert er ráð fyrir að bera saman þá valkosti sem fjallað er um hér að aftan og leggja mat á hvort áhrifin séu talin jákvæð, óveruleg, neikvæð eða óviss. Þeir valkostir sem skoðaðir eru snúa að heimagistingu í flokki II, uppbyggingu nýrra íbúðarsvæða og þéttingu á byggðinni. Gatnakerfi og umferðarflæði er skoðað. Samanburðurinn er settur fram í texta og niðurstaða fyrir hvern kafla er tekin saman í töflu. Í umhverfismati áætlana ber að fjalla um svokallaðan núll-kost og bera stefnu skipulagsins saman við hann, eftir því sem við á. Núll kostur „felur í sér lýsingu á ástandi umhverfisins, eins og búast má við að það þróist ef ekki kemur til framfylgdar áætlunarinnar. Í einhverjum tilfellum getur samanburður við núll-kostinn falist í samanburði við framfylgd gildandi áætlunar¹³“.

3.3.1 Heimagisting í flokki II

Á íbúafundi sem haldinn var í byrjun skipulagsvinnunnar kom fram að nokkrir íbúar hafa áhuga á að geta verið með minniháttar gistingu á lóðum sínum. Nokkuð var rætt um hvort heimila ætti slíka starfsemi eða hvort einungis mætti vera með gistingu á verslunar- og þjónustusvæði. Heimagisting fyrir 10 manns kallar á meiri umferð um götur þar sem annars er lítil umferð. Samt sem áður er umferð vegna heimagistingar ekki endilega meiri en umferð í tengslum við starfsemi t.d. stórrar garðyrkjustöðvar. Niðurstaðan varð því að heimagisting í flokki II geti hentað á stórum lóðum enda sé þá nægt rými til að vera með starfseminu í sér húsi. Á svæðinu norðaustan Bjarkarbrautar eru flestar lóðir um eða yfir 0,5 ha að stærð og voru lóðirnar upphaflega hugsaðar fyrir minniháttar athafnastarfsemi eða garðyrkju, samhliða búsetu. Vilji er til að heimila heimagistingu í flokki II á þessum lóðum og eru þær sérstaklega merktar á deiliskipulagsupprætti. Einnig eru settir skilmálar fyrir starfseminu, s.s. að næg bílastæði séu fyrir hendi innan lóðar, starfsemin hafi rekstrarleyfi og að byggingar séu úr vönduðu byggingarefni. Þessi heimild er í samræmi við Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027.

- Núll kostur - Ekki er heimiluð heimagisting í flokki II í Reykholti.
- Heimagisting í flokki II er heimiluð allt árið, fyrir allt að 10 manns, á íbúðar- og landbúnaðarlóðum norðaustan Bjarkarbrautar.

¹³ (Skipulagsstofnun 2007).

SAMANBURÐUR VALKOSTA

Núll kostur - Ekki er heimiluð heimagisting í flokki II. Valkosturinn er ekki talin hafa teljandi áhrif á umhverfisþætti þar sem ekki er gert ráð fyrir framkvæmdum í tengslum við uppbyggingu gistingar.

Heimild fyrir heimagistingu. Metið er að áhrif á jarðmyndanir, gróður eða ásýnd og landslag séu **óveruleg** þrátt fyrir að gróður verði fyrir áhrifum af jarðraski vegna bygginga, gert er ráð fyrir að grætt verði upp umhverfis nýjar byggingar. Nýjar byggingar hafa alltaf áhrif á ásýnd en þar sem uppbygging er innan þéttbýlis, í beinu framhaldi af núverandi byggð og haldið er í það byggðamynstur sem fyrir er, eru áhrifin talin **óveruleg**. Þá er mikið af hávöxnum trjám í Reykholti sem dregur verulega úr sýnileika mannvirkja. Við upphaflega afmörkun lóðanna var gert ráð fyrir að á þeim yrði einhvers konar atvinnu-starfsemi. Með heimild fyrir frekari uppbyggingu á hverri lóð er verið að bæta nýtingu lóða því sumar hverjar eru stórar, allt að 1 ha, og fáar byggingar á þeim. Heimild fyrir uppbyggingu á íbúðar- og landbúnaðarlóðum er líkleg til að stuðla að fjölbreyttari atvinnutækifærum og bæta þjónustu við íbúa og gesti auk þess að fjölga gistimöguleikum. Ný atvinnutækifæri eru líkleg til að styrkja byggðina og jafnvel að stuðla að fjölgun íbúa. Þá hefur stefnan jákvæð áhrif á tekjustofna sveitarfélagsins. Hugsanlegt er að íbúar verði fyrir ónæði vegna fjölda ferðamanna og að álag á samfélagið verði meira. Stefnan hefur bæði **jákvæð** og **neikvæð** áhrif á samfélag. Stefnan hefur **engin** áhrif á samgöngur og þekktar minjar. Með heimagistingu er líklegt að umferð verði meiri en á það ber að líta að á þessum lóðum er heimilt að byggja upp minniháttar athafnastarfsemi og umferð í tengslum við slíka starfsemi gæti allt eins orðið meiri en vegna heimagistingar. Eftir því sem umferð er meiri þá eykst ónæði fyrir íbúa vegna umferðarhljóða. Þá veldur heimagisting meira álagi á veitukerfi, sérstaklega hitaveitu og fráveitu. Áhrif á öryggi eru metin **neikvæð**. Í greinargerð er heimild til að setja upp hraðahindranir, þrengja götur eða aðrar þær aðgerðir sem taldar eru heppilegar til að draga úr umferðarhraða.

TAFLA 2. Niðurstaða mats fyrir gistingu.

HEIMAGISTING	JARÐMYNDANIR	GRÓÐUR OG DÝRALÍF	ÁSÝND OG LANDSLAG	SAMFÉLAG	SAMGÖNGUR	MINJAR	ÖRYGGI
Núll kostur	0	0	0	0	0	0	0
Heimild fyrir gistingu	0	0	0	+	-	0	-

3.3.2 Íbúðarbyggð

Skortur er orðinn á íbúðarlóðum í Reykholti og er vilji til að bæta úr því enda nokkur eftirspurn eftir lóðum fyrir fjölbreyttar gerðir íbúðarhúsa. Talsvert er orðið um að ferðaþjónustuaðilar og garðyrkju-bændur nýti íbúðarhúsnæði í Reykholti fyrir starfsfólk. Líklega eru um 10 íbúðir notaðar á þann hátt.

Í gildi er deiliskipulag fyrir íbúðarbyggð í Hveratungu en við athugun á jarðvegsdýpt kom í ljós að víðast er um og yfir 5 m niður á fast. Svæðið er því ekki vænlegur kostur fyrir íbúðarbyggð vegna mikils bygg-ingarkostnaðar og var ákveðið að fella það út þar sem önnur betri svæði eru til staðar. Þess í stað er horft til nýrrar götu, Brekkuholts, nokkurra lóða austan við skólasvæðið og nýs íbúðahverfis við Tungurimi og Borgarrima. Möguleiki er á þéttingu byggðar við Bjarkarbraut og gerð nýrrar götu þar. Einnig var skoðaður möguleiki á þéttingu byggðar við Furubrún en ekki var vilji til þess hjá landeigendum.

- Núll kostur - Ekki er gert ráð fyrir nýjum íbúðarsvæðum né þéttingu byggðar.
- Ný íbúðarsvæði við Brekkuholt, Tungurima og Borgarrima, auk þéttingar á núverandi byggð.

SAMANBURÐUR VALKOSTA

Núll kostur. Skortur er á íbúðarlóðum í Reykholti. Núll kostur er talinn hafa **neikvæð** áhrif á samfélagið þar sem líklegt er að óbreytt staða muni standa í vegi fyrir atvinnuuppbyggingu og fjölgun íbúa.

Ný íbúðarsvæði og þétting byggðar. Jarðmyndanir hafa ekki verið kortlagðar í Reykholti en ekki er talið að skipulagið hafi áhrif á merkar jarðmyndanir. Íbúðarlóðir við Brekkuholt, Tungurima og Borgarrima eru á grónu landi og að hluta til ræktuðu landi. Svæðin hafa verið nýtt til landbúnaðar. Önnur svæði fyrir þéttingu byggðar eru einnig vel gróin. Íbúðarsvæðin eru í beinu framhaldi af núverandi byggð og með uppbyggingu þeirra má búast við ýmis konar trjágróðri í görðum. Gróður verður áfram mikill þó hann breytist, gert er ráð fyrir að grætt verði upp umhverfis nýjar byggingar. Áhrif á gróður og dýralíf eru því metin **óveruleg**. Nýjar byggingar hafa alltaf áhrif á ásýnd svæða en þar sem um er að ræða frekari uppbyggingu í þéttbýli, sem er í beinu framhaldi af núverandi byggð, eru áhrifin metin **óveruleg**. Stefnan hefur jákvæð áhrif á atvinnulíf meðan á uppbyggingu stendur en minni að henni lokinni. Ný íbúðarsvæði og þétting byggðar stuðlar að fjölgun íbúa en skortur er orðinn á íbúðarlóðum. Stefnan eflir tekjustofna sveitarfélagsins. Gert er ráð fyrir útivistarsvæði í tengslum við íbúðarbyggðina. Áhrif á samfélag eru því metin **jákvæð**.

Lagðar verða nýjar götur um íbúðarsvæðin og að hluta til í tengslum við þéttingu byggðar. Gert er ráð fyrir gangstéttum meðfram götum og góðum stígum sem tengja ný íbúðarsvæði við núverandi byggð. Áhrif á samgöngur eru því metin **jákvæð**. Engar þekktar minjar eða verndarsvæði eru á svæðinu og eru áhrifin því metin **óveruleg**.

Gert er ráð fyrir nýjum íbúðargötum og tengingum við megin gatnakerfið í Reykholti. Líklegt er að íbúum fjölgi með frekari uppbyggingu og þar með eykst umferð. Ökuhraði ræður miklu um umferðaröryggi og í deiliskipulagstillögunni er heimild fyrir aðgerðum til að draga úr umferðarhraða ef þurfa þykir. Þetta má t.d. gera með hraðahindrunum. Áhrif á öryggi eru því metin **óveruleg**.

TAFLA 3. Niðurstaða mats fyrir íbúðarsvæði.

ÍBÚÐARSVÆÐI	JARÐMYNDANIR	GRÓÐUR OG DÝRALÍF	ÁSÝND OG LANDSLAG	SAMFÉLAG	SAMGÖNGUR	MINJAR	ÖRYGGI
Núll kostur	0	0	0	-	0	0	0
Ný íbúðarsvæði	0	0	0	+	+	0	0

3.3.3 Samgöngur

Hluti gatna í Reykholti er lagður bundnu slitlagi en aðrar eru malargötur. Þá eru djúpir skurðir meðfram nokkrum götum. Sjaldnast eru gangstéttar með götum og þarf því að ganga og hjóla eftir götunum, sem er óviðunandi með tilliti til umferðaröryggis. Vilji er til að endurskoða umferðarflæði og umferðaröryggi allra vegfarenda. Lyngbraut og Sólbraut verða blindaðar til að koma í veg fyrir hringakstur innan þéttbýlisins. Gerðar verða ganstéttar með götum og stígakerfi umhverfis Reykholt tengt við þær. Gerð verða undirgöngur undir Biskupstungnabraut fyrir göngu- og hestafólk.

Þar sem núverandi staða þykir óviðunandi út frá umferðaröryggi þá verða aðeins metin líkleg áhrif af breyttu umferðarflæði, endurbótum á gatnakerfi og gerð gangstétta.

ÁHRIF

Stefnan er talin hafa áhrif á samfélag, samgöngur og öryggi.

Gangstéttar og stígar bæta þjónustu við íbúa og lífsgæði þeirra og stuðla að útivist og að íbúar gangi eða hjóli til vinnu eða í skóla. Áhrif á samfélag eru því **jákvæð**.

Með gerð gangstétta og stíga er ekki lengur þörf á að ganga eða hjóla á götunum til að komast til og frá vinnu eða skóla. Áhrif á samgöngur eru því metin **jákvæð**. Með því að gera Sólbraut og Lyngbraut að botnlöngum er ekki lengur möguleiki á hringakstri um Reykholt. Þetta er líklegt til að draga úr umferð um þær götur og áhrif á öryggi eru því metin **jákvæð**.

TAFLA 4. Niðurstaða mats fyrir samgöngur.

SAMGÖNGUR	JARÐMYNDANIR	GRÓÐUR OG DÝRALÍF	ÁSÝND OG LANDSLAG	SAMFÉLAG	SAMGÖNGUR	MINJAR	ÖRYGGI
Breytingar á samgöngum	0	0	0	+	+	0	+

3.3.4 Verslunar- og þjónustusvæði

Á verslunar- og þjónustusvæði í Reykholti er rekin verslun, bensínstöð, banki, veitingastaðir, ýmis konar ferðapjónusta auk garðyrkjustöðva og gististaðar. Svæði fyrir verslun- og þjónustu er stækkað nokkuð, að hluta til yfir svæði þar sem rekin er ferðapjónusta. Áhugi er á frekari uppbyggingu ferðapjónustu s.s. byggingu gistiheimilis og hótels.

Fjöldi ferðamanna leggur leið sína í uppsveitir Árnessýslu og í gegnum Reykholt. Meðalumferð á dag í gegnum Reykholt var ríflega 2300 bílar árið 2016. Vilji er til að þjónusta ferðamennina betur og fá þá til að stoppa lengur. Til þess að svo megi verða þarf öflug þjónusta og fjölbreytt afþreying að vera í boði.

- Núll kostur - Ekki er gert ráð fyrir frekari uppbyggingu verslunar- og þjónustu.
- Verslunar- og þjónustusvæði stækkað og gert ráð fyrir frekari uppbyggingu, m.a. tengdri ferðapjónustu, s.s. hótél, verslun og jafnvel skrifstofuhúsnæði.

SAMANBURÐUR VALKOSTA

Núll kostur. Óbreytt staða er ekki talin hafa teljandi áhrif á umhverfispætti, íbúar og gestir njóta margvíslegrar þjónustu en með frekari fjölgun íbúa og ferðamanna er líklegt að þjónustan verði ófullnægjandi. Því er núll kostur talinn hafa **óveruleg** eða **neikvæð** áhrif á samfélag og þá einkum á þjónustu við íbúa og gesti.

Verslunar- og þjónustusvæði stækkað

Margar lóðir sem skilgreindar eru fyrir verslun og þjónustu eru byggðar að einhverju leyti. Áhrif á jarðmyndarnir eru metin **óveruleg** og einnig áhrif á gróður. Uppbygging hefur áhrif á ásýnd svæða en þar sem hún er innan þéttbýlis eru áhrifin talin vera **óveruleg**. Til að draga úr áhrifum er heimilt að byggja

á 1-3 hæðum og verða nýjar byggingar þannig í samræmi við þá byggð sem fyrir er. Með uppbyggingu verslunar- og þjónustustarfsemi fjölga atvinnutækifærum og líklegt er að þjónusta við íbúa og gesti verði fjölbreyttari og betri. Uppbyggingin styrkir tekjustofna sveitarfélagsins og mögulegt er að íbúum fjölgi. Með uppbyggingu þjónustu, t.d. gististaða er stuðlað að fjölgun ferðamanna á staðnum og getur það valdið ónæði fyrir íbúa í Reykholti. Stefnan er á heildina litið talin hafa **jákvæð** áhrif á samfélag. Hluti verslunar- og þjónustusvæðisins tengist Skólavegi um nýja götu sem kallast Tungurimi. Að öðru leyti er nýtt það gatnakerfi sem fyrir er í Reykholti. Áhrif á samgöngur eru talin vera **óveruleg**. Stefnan hefur **engin** áhrif á þekktar minjar. Með uppbyggingu frekari þjónustu er líklegt að umferð verði meiri í tengslum við verslunar- og þjónustusvæði og e.t.v. einnig stofnanasvæði. Áhrif á öryggi eru því metin **óviss/neikvæð**.

TAFLA 5. Niðurstaða mats fyrir verslunar- og þjónustusvæði.

VERSLUN- OG ÞJÓNUSTA	JARÐMYNDANIR	GRÓÐUR OG DÝRALÍF	ÁSÝND OG LANDSLAG	SAMFÉLAG	SAMGÖNGUR	MINJAR	ÖRYGGI
Núll kostur	0	0	0	<> -	0	0	0
Frekari uppbygging	0	0	0	+	0	0	? -

3.3.5 Hesthúsasvæði

Gert var ráð fyrir 8 lóðum fyrir hesthús í Reykholti og eru 3 lóðir byggðar og búið að leggja götu að svæðinu. Á íbúafundi sem haldinn var í byrjun skipulagsvinnunnar kom fram hjá nokkrum íbúum að þeir hefðu áhuga á að byggja hesthús á sínum lóðum. Ekki er vilji til að verða við því þar sem gert er ráð fyrir svæði fyrir hesthús og uppbygging þar hafin. Komnar eru reiðleiðir í tengslum við hesthúsasvæðið og ekki er gert ráð fyrir reiðleiðum um þéttbýlið.

Búið er að leggja veg að hesthúsasvæðinu og gera reiðleið frá því og með Biskupstungnabraut. Reiðleiðin er sunnan Biskupstungnabrautar og þurfa hestamenn að ríða yfir veginn sem er óviðunandi út frá öryggissjónarmiði. Gert verður gert ráð fyrir undirgöngum undir hana og nýtast þau bæði fyrir göngu- og hestafólk. Til framtíðar litið er æskilegt að reiðleiðir séu færðar frá fjölförnum vegum eins og Biskupstungnabraut.

Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir að hesthúsasvæðið verði stækkað og lóðum fjölgað úr 8 í 16. Heimilt verði að byggja fjölbreyttari gerðir og stærðir húsa og í einhverjum tilfellum að vera með skemmu á milli húsa sem nýst getur til þjálfunar hrossa. Einnig eru settir skilmálar fyrir uppbyggingu, aðbúnað hrossa og umgengni á svæðinu.

- Núll kostur – Áfram er gert ráð fyrir 8 lóðum fyrir hesthús.
- Hesthúsasvæði stækkað og gert ráð fyrir 16 lóðum fyrir hesthús.

SAMANBURÐUR VALKOSTA

Núll kostur. Áfram er gert ráð fyrir lóðum fyrir hesthús og því er núll kostur talinn hafa **óveruleg** áhrif á umhverfispætti.

Hesthúsasvæði stækkað

Stefnan er talin hafa **óveruleg** áhrif á gróður og dýralíf þrátt fyrir að gróður verði fyrir áhrifum vegna jarðrasks í tengslum við uppbyggingu og vegagerð. Nýjar byggingar hafa alltaf áhrif á ásýnd en þar sem stækkun svæðisins er í beinu framhaldi af núverandi hesthúsasvæði og haldið er í sambærilegt byggðamynstur og fyrir er, eru áhrifin talin verða **óveruleg**. Auk þess verður dregið úr áhrifum þeirra frá Biskupstungnabraut með því að gera ráð fyrir gróðurbelti og jafnvel mönum með henni. Skipulagið stuðlar að útivist þeirra sem stunda hestamennsku og með fjölbreyttari gerðum af hesthúsum er hugsanlegt að fleiri eigi möguleika á að eignast hesthús. Þá hefur uppbyggingin jákvæð áhrif á atvinnulíf meðan á henni stendur. Einnig styrkir hún tekjustofna sveitarfélagsins. Áhrif á samfélag eru því talin verða **jákvæð**. Áhrif á samgöngur eru **óverulegar**. Ekki er talið að skipulagið hafi áhrif á þekktar minjar. Áhrif á umferðaröryggi eru metin **jákvæð** því gert er ráð fyrir reiðleið í undirgöngum undir Biskupstungnabraut.

TAFLA 6. Niðurstaða mats fyrir hesthúsasvæði.

HESTHÚSASVÆÐI	JARÐMYNDANIR	GRÓÐUR OG DÝRALÍF	ÁSÝND OG LANDSLAG	SAMFÉLAG	SAMGÖNGUR	MINJAR	ÖRYGGI
Núll kostur	0	0	0	0	0	0	0
Frekari uppbygging	0	0	0	+	+	0	+

3.3.6 Niðurstaða sveitarstjórnar

Mikil þörf er á lóðum fyrir íbúðarhúsnæði af mismunandi stærð í Reykholti. Í deiliskipulaginu eru 102 óbyggðar lóðir sem ætti að fullnægja þörfinni til næstu ára og stuðla að vexti þéttbýlisins og fjölgun íbúa. Þá er möguleiki á uppbyggingu tengdri ferðapjónustu og einnig heimild fyrir heimagistingu á hluta svæðisins.

Stefnan samræmist markmiðum gildandi aðalskipulags að tryggja nægilegt framboð lóða undir fjölbreyttar stærðir og gerðir íbúðarhúsnæðis og atvinnustarfssemi. Skapa skilyrði fyrir nýja atvinnustarfssemi og uppbyggingu í ferðapjónustu. Þá er lögð áhersla á snyrtilega umgengni og að yfirbragð byggðar taki mið af umhverfi sínu og vandað sé til frágangs lóða.

Stefnan er talin hafa óveruleg eða jákvæð áhrif á flesta umhverfispætti og frekari uppbygging íbúðar- og atvinnusvæða er í góðum tengslum við núverandi byggð í Reykholti. Áhrif á ásýnd eru því talin verða óveruleg.

Sveitarstjórn telur að deiliskipulagstillagan uppfylli þau markmið sem lagt var af stað með, s.s. fjölbreyttar íbúðarlóðir, að skapa möguleika á þróun og vexti ýmis konar atvinnustarfssemi, tryggja gott aðgengi að skólasvæðinu og almenna útivistarmöguleika og bæta umferðaröryggi.

Sveitarstjórn telur heildaráhrif af deiliskipulagstillögunni vera jákvæð fyrir sveitarfélagið í heild.

4 DEILISKIPULAG -SKIPULAGSSKILMÁLAR

Ekki eru til lóðablöð fyrir allar lóðir í Reykholti og í einhverjum tilfellum gætir ósamræmis milli mældrar stærðar lóða og stærðar og afmörkunar lóða skv. fasteignaskrá. Í eldri hluta byggðarinnar hefur hluti lóðamarka verið mældur upp í samráði við lóðarhafa. Á skýringarupprætti deiliskipulagsins eru mæld lóðamörk sýnd sérstaklega.

Almennt er gert ráð fyrir að götur séu 7 m breiðar og stígar um 2 m breiðir. Milli þeirra verður víðast hvar 1 m breytt lagnabelti. Í einhverjum tilfellum er lóðamörkum breytt til að koma fyrir götum og stígum. Þegar deiliskipulagstillagan hefur verið staðfest verða útbúin lóðablöð fyrir allar lóðir í Reykholti og lóðamörk hnitsett og staðfest af eigendum lóðanna.

Allar nýjar byggingar skulu vera innan byggingareits. Hluti núverandi bygginga lendir utan byggingareits en skulu samt sem áður reiknaðar með í heildar nýtingarhlutfalli lóðar.

Á raðhúsalóðum getur verið breytilegur fjöldi íbúða, 3-5, og fá einstakar íbúðir stafnúmer (1a, 1b ...). Íbúðir á parhúsalóðum fá sams konar stafnúmer. Í nýju deiliskipulagi eru 102 óbyggðar íbúðarlóðir.

Fjallað er um frágang lóða og umgengni í kafla 5.5.

4.1 Íbúðarbyggð

Gert er ráð fyrir nýju íbúðarhverfi á svokölluðu Birtingarholti og nýrri íbúðargötu suðaustan við Kistuholt. Umfjöllun um íbúðarbyggð er í nokkrum hlutum þar sem byggingarheimildir og skilmálar eru mismunandi milli svæða. Á upprætti er tekið fram hvort heimilt sé að byggja einbýlishús (E), raðhús (R) eða parhús (P). Í kafla 4.1.2 eru sett fram sérákvæði fyrir mismunandi húsagerðir.

Leyfilegt er að byggja við núverandi hús, s.s. sólskála eða viðbyggingu. Á hverri lóð er jafnframt heimilt að vera með eitt allt að 25 m² hús sem nýtt er sem geymsla/gróðurhús. Þessar byggingar skulu vera innan byggingareits og teljast með í heildar byggingarmagni lóðar.

Fjarlægð húsa frá lóðamörkum skal taka mið af gr. 9.7.5 í byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum, út frá byggingarefni og frágangi útveggja og þaks.

Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir á bilinu 163-242 nýjum íbúðum. Er það vel ríflegt til uppbyggingar á næstu árum, þrátt fyrir að íbúum í Reykholti hafi fjölgað um 30% frá árinu 2010.

4.1.1 Lóðir/byggingar

Brekkuholt

Suðaustan við Kistuholt er skipulögð ný gata. Þar er gert ráð fyrir 11 mis stórum lóðum; 4 fyrir raðhús, 4 fyrir parhús og 3 fyrir einbýlishús. Við götuna er gert ráð fyrir 23-31 íbúð.

Kistuholt

Ný íbúðarlóð er við Kistuholt 8a, þar er gert ráð fyrir einbýlishúsi. Á Kistuholti 23 er heimilt að byggja bílskúr. Á Kistuholti 25 er gert ráð fyrir allt að 150 m² bílageymslu fyrir Kistuholt 10, 12, 14 og 16. Við Kistuholt 1 er lóð sem skilgreind er sem opið svæði. Á lóðinni er kartöflugeymsla.

Miðholt

Við Miðholt eru 24 lóðir, þar af eru 7 lóðir óbyggðar. Þrjár lóðir eru í byggingu, tvær fyrir einbýlishús og ein fyrir raðhús. Þrjár óbyggðu lóðanna eru fyrir einbýlishús og fjórar fyrir raðhús. Við Miðholt 5 er heimilt að byggja bílskúr. Fjöldi nýrra íbúða getur verið á bilinu 19-24.

Tungurimi og Borgarrimi

Á suðvestur jaðri byggðarinnar eru skipulagðar 46 nýjar lóðir sem tilheyra 2 götum; Tungurima og Borgarrima. Lóðirnar eru mis stórar og gert er ráð fyrir fjölbreyttri stærð og gerð einbýlis-, rað-, og parhúsa á 1-2 hæðum. Lóðir fyrir einbýlishús eru 12, raðhús 14, parhús 13 og 7 lóðir eru fyrir raðhús eða parhús. Heildarfjöldi íbúða við Tungurima og Borgarrima er á bilinu 94-143.

Gert er ráð fyrir að byrjað verði á framkvæmdum á nyrðri hluta svæðisins; Tungurima 3-14 og Borgarrima 1-16.

Fljótsholt

Í Fljótsholti er gert ráð fyrir 10 íbúðarlóðum; fyrir einbýlishús og parhús. Fjöldi íbúða er 16. Form og útlit bygginga skal vera í innbyrðis samræmi.

Lóðir norðaustan Bjarkarbrautar

Lóðir norðaustan Bjarkarbrautar eru ýmist skilgreindar sem íbúðarlóðir eða landbúnaðarlóðir. Lóðirnar voru upphaflega hugsaðar sem garðyrkjulóðir eða að þar væri hægt að vera með minniháttar athafnastarfsemi ásamt íbúðarhúsi.

Á hverri íbúðarlóð er heimilt að byggja íbúðarhús og bílskúr, sambyggt eða í sitt hvoru lagi. Einnig er heimilt að byggja skemmu fyrir minniháttar athafnastarfsemi sem ekki hefur í för með sér hávaða eða mengun.

Mosar

Við Mosa eru alls 15 íbúðarlóðir fyrir einbýlishús, þar af 12 lóðir á því landi sem kennt er við Eflingu. Ein lóð er fyrir einbýlishús eða parhús. Skólastjórahusið og þrjár nýjar lóðir suðaustan þess tilheyra byggð við Mosa.

Eldri skipulagsákvæði haldast í meginráttum fyrir lóðir á landi Eflingar (Mosar 4-14 (sléttar tölur) og 7-17 (oddatölur)):

- Hús skulu liggja sem lægst í landinu.
- Gert er ráð fyrir sameiginlegum bílastæðum við enda aðkomuvega sem nýtast fyrir syðstu íbúðarlóðir við hvorn botnlanga. Ennfremur eru gestastæði á tveimur stöðum við aðkomuveg nyrst á svæðinu, eins og sýnt er á uppdrætti.

- Gera skal ráð fyrir sameiginlegu leiksvæði sunnan við lóðirnar. Leiktæki skal fella vel að landi og með þeim hætti að sem minnst jarðrask hljóttist af.
- Hús skulu vera byggð úr viðurkenndum byggingarefnum. Veggir og þök skulu vera í innbyrðis samræmi og vera í jarðlitum, grá, brún eða græn.
- Land umhverfis lóðirnar skal vera opið almenningi til útiveru og munu göngustígar tengja saman ólíka hluta svæðisins. Þeir skulu vera minnst 1,5 m breiðir.
- Ekki er heimilt að reisa girðingar um einstakar lóðir. Sjái landeigandi eða sveitarfélagið ástæðu til, er báðum aðilum heimilt að reisa 1,2 m háa girðingu á þeim stöðum þar sem talin er hætta á að börn geti álpast fram á brúnir kletta.

Aðrar íbúðarlóðir

Íbúðarlóðir eru einnig við Reykholtsbrekku, Sólbraut, Lyngbraut, Bjarkarbraut, Smárabraut og Dalbraut. Flestar lóðanna eru byggðar. Um þær gilda ákvæði fyrir íbúðarlóðir skv. kafla 4.1.2.

Reykholtsbrekka 4. 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.

Kvöð er á Sólbraut 7 um aðkomuveg, að Sólbraut 5, eins og hann er sýndur á deiliskipulagsupprætti.

4.1.2 Ákvæði fyrir íbúðarlóðir

Á hluta lóða er val um að byggja einbýlishús eða parhús og á öðrum er val um að byggja parhús eða raðhús. Mænisstefna er bundin á minni lóðum, eins og fram kemur á skipulagsupprætti, en frjálst á stærri lóðum. Á þegar byggðum lóðum skal taka mið af þeirri mænisstefnu sem fyrir er. Þakhalli er frjálst.

Ákvæði fyrir íbúðarlóðir							
Húsagerðir	Fjöldi lóða	Óbyggðar lóðir	Fjöldi íbúða	Fjöldi hæða	Lóða-stærð m ²	Lágmarksstærð íbúða m ²	Nýtingar-hlutfall
E - einbýlishús	28	27	28	1 hæð og kjallari	593-1253	120	0,4
E1 - einbýlishús	25	19	21	1-2 hæðir	476-21020	120	0,4
E2 - einbýlishús	21	4	21	1-2 hæðir	2182-20433	120	0,4
E3 – einbýlishús	5	5	5	1 hæð	688-861	120	0,4
P- parhús	4	4	8	1 hæð	710-1171	70	0,4
P1 – parhús	14	14	28	1,5-2 hæðir	816-857	100	0,4
R – raðhús	17	17	51-85	1 hæð	918-2176	40	0,4
R1 – raðhús	5	5	15-25	2 hæðir	918-1200	80	0,6
P/R parhús/raðhús	7	7	14-21	1 hæð	918-1279	70	0,4
Samtals	126	102	163-242				

E – einbýlishús

Heimilt er að reisa einbýlishús á 1 hæð auk kjallara, ásamt sambyggðum bílskúr. Gengið er inn á aðal-hæð frá götu og heimilt er að hafa neðri hæð (kjallara), þar sem aðstæður leyfa. Grunnflötur skal vera minnst 120 m². Mænishæð verði að hámarki 5,0 m yfir gólfkóta aðalhæðar.

E1 – einbýlishús

Heimilt er að reisa einbýlishús á 1-2 hæðum, ásamt sambyggðum bílskúr. Grunnflötur einbýlishúsa skal vera minnst 120 m², nema í Fljótsholti þar geta einbýlishús verið minnst 100 m². Mænishæð verði að hámarki 7,5 m yfir gólfkóta aðalhæðar.

E2 – einbýlishús og atvinnuhúsnæði

Lóðir norðaustan Bjarkarbrautar. Þegar lóðirnar voru afmarkaðar á sínum tíma var gert ráð fyrir að auk íbúðarhúss væri hægt að vera með minni háttar atvinnustarfsemi á þeim. Þá var fyrst og fremst verið með garðyrkju í huga. Vilji er til að útvíkka atvinnustarfsemi á lóðunum svo fremi að hún hafi ekki hávaða, mengun eða ónæði í för með sér.

Á hverri lóð er heimilt að byggja einbýlishús á 1-2 hæðum auk bílskúrs, sambyggt eða í sitt hvoru lagi. Einnig er heimilt að byggja skemmu fyrir minni háttar atvinnustarfsemi sem ekki hefur í för með sér hávaða eða mengun. Slík starfsemi getur t.d. verið gróðurhús og tengdar byggingar, smíðaverkstæði, verkstæði eða ýmis konar handverksstarfsemi.

Á hverri lóð, sem er stærri en 3.500 m², er einnig heimilt, að fengnu rekstrarleyfi, að vera með gistingu fyrir allt að 10 manns og rekstur allt árið. Slík gisting fellur undir flokk II í reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald nr. 1277/2016, með síðari breytingum. Slík gisting er einungis heimil í húsum sem byggð eru úr timbri/steypu eða öðrum varanlegum byggingarefnum. Heimilt er að vera með eitt til tvö hús fyrir gistingu á hverri lóð og er lágmarksstærð hvors húss 100 m². Innan lóðar þarf að gera ráð fyrir nægilega mörgum bílastæðum m.v. fjölda gesta. Ef íbúar verða fyrir endurteknu ónæði vegna gesta, s.s. vegna hávaða, er heimilt að fella rekstrarleyfið úr gildi.

Meta þarf í hverju tilfalli fyrir sig hvort fyrirhuguð starfsemi verður heimiluð og verður þá m.a. tekið mið af umfangi starfseminnar, afkastagetu nauðsynlegra innviða og fyrirhugaðrar uppbyggingar þeirra, svo sem að- og fráveitu, áhrifum á umhverfið, hávaða, mengun og hugsanlegu ónæði fyrir nágretta.

Mænishæð verði að hámarki 7,5 m yfir gólfkóta aðalhæðar íbúðarhúss. Grunnflötur íbúðarhúss skal vera minnst 120 m² án bílskúrs. Mænishæð annarra bygginga getur verið allt að 7,5 m. Almennt er nýtingarhlutfall lóðanna allt að 0,4 en getur verið allt að 0,85 ef um er að ræða byggingu stórra gróðurhúsa.

E3 - einbýlishús

Heimilt er að reisa einbýlishús á 1 hæð ásamt bílskúr, sem getur eftir atvikum verið sambyggður. Grunnflötur einbýlishúss skal vera minnst 120 m². Mænishæð verði að hámarki 5,0 m yfir gólfkóta.

P – parhús á 1 hæð

Heimilt er að reisa parhús á 1 hæð, ásamt sambyggðum bílskúr, þar sem það á við. Misbreiðar húseiningar eru heimilar innan byggingarreits lóðar. Heimilt er að aðlaga hús að landi með stallaðri gólfplötu. Grunnflötur hvorrar íbúðar skal vera minnst 70 m². Mænishæð verði að hámarki 5,5 m yfir gólfkóta.

P1 – parhús á 2 hæðum

Heimilt er að reisa parhús á 2 hæðum, ásamt sambyggðum bílskúr, þar sem það á við. Misbreiðar hús-einingar eru heimilar innan byggingarreits lóðar. Heimilt er að aðlaga hús að landi með stallaðri gólfplötu. Stærð hvorrar íbúðar skal vera minnst 100 m² (grunnflötur minnst 50 m²). Mænishæð verði að hámarki 7,5 m yfir gólfkóta aðalhæðar.

R – raðhús

Heimilt að reisa 3-5 íbúða raðhús á 1 hæð, ásamt sambyggðum bílskúr, þar sem það á við. Misbreiðar hús-einingar eru heimilar innan byggingarreits lóðar. Heimilt er að aðlaga hús að landi með stallaðri gólfplötu. Grunnflötur hvorrar íbúðar skal vera minnst 40 m². Mænishæð verði að hámarki 5,5 m yfir gólfkóta.

R1– raðhús á 2 hæðum

Heimilt að reisa 3-5 íbúða raðhús á 2 hæðum, ásamt sambyggðum bílskúr, þar sem það á við. Misbreiðar hús-einingar eru heimilar innan byggingarreits lóðar. Heimilt er að aðlaga hús að landi með stallaðri gólfplötu. Mænishæð verði að hámarki 7,5 m yfir gólfkóta aðalhæðar. Stærð hvorrar íbúðar skal vera minnst 80 m² (grunnflötur minnst 40 m²).

P/R – parhús eða raðhús

Heimilt er að reisa parhús á 1 hæð innan byggingarreits, ásamt sambyggðum bílskúr eða 3 íbúða raðhús á 1 hæð. Misbreiðar hús-einingar eru heimilar innan byggingarreits lóðar. Heimilt er að aðlaga hús að landi með stallaðri gólfplötu. Mænishæð verði að hámarki 5,5 m yfir gólfkóta. Stærð hvorrar íbúðar skal vera minnst 70 m².

4.1.3 Bílastæði

Bílastæði á íbúðarlóðum skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, gr. 6.2.2 í breytingu nr. 280/2014.

Gert er ráð fyrir 3 bílastæðum við einbýlishús, 2 bílastæðum við parhús og raðhús, en gera má ráð fyrir þriðja stæði þar sem því verður við komið. Á íbúðarlóðum skulu bílastæði sem liggja hornrétt á götu ekki vera styttri en 7 m framan við bílskúr.

Gert er ráð fyrir gestastæðum til almennra nota í botnlöngum og við húsagötur. Bílastæði í og við götu eru óháð almennum bílastæðakvöðum á hverri lóð. Ekki er gert ráð fyrir bílastæði fyrir stóra bíla innan íbúðarsvæða.

4.2 Landbúnaðarlóðir

Á landbúnaðarlóðum er heimilt að byggja einbýlishús á 1-2 hæðum auk bílskúrs, sambyggt eða í sitt hvoru lagi. Á landbúnaðarlóðum skulu bílastæði sem liggja hornrétt á götu ekki vera styttri en 7 m framan við bílskúra.

Á landbúnaðarlóðum sem merktar eru sem L1 og L2 á uppdrætti er auk þess heimilt að byggja skemmu fyrir minni háttar atvinnustarfsemi sem ekki hefur í för með sér hávaða eða mengun. Slík starfsemi getur t.d. verið gróðurhús og tengdar byggingar, smíðaverkstæði, verkstæði eða ýmis konar handverksstarfsemi.

Á landbúnaðarlóðum austan Bjarkarbrautar sem merktar eru sem L1, og eru að lágmarki 2.500 m² að stærð, er heimilt að vera með gistingu fyrir allt að 10 manns og rekstur allt árið. Slík gisting fellur undir flokk II í reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald nr. 1277/2016, með síðari breytingum. Slík gisting er einungis heimil í húsum sem byggð eru úr timbri/steypu eða öðrum varanlegum byggingarefnum. Heimilt er að vera með eitt til tvö hús fyrir gistingu á hverri lóð og er lágmarksstærð hvors húss 100 m². Innan lóðar þarf að gera ráð fyrir nægilega mörgum bílastæðum m.v. fjölda gesta. Skyrt er að slík starfsemi hafi rekstrarleyfi. Ef íbúar verða fyrir endurteknu ónæði vegna gesta, s.s. vegna hávaða, er heimilt að fella rekstrarleyfið úr gildi.

Meta þarf í hverju tilfalli fyrir sig hvort fyrirhuguð starfsemi verður heimiluð og verður þá m.a. tekið mið af umfangi starfseminnar, afkastagetu nauðsynlegra innviða og fyrirhugaðrar uppbyggingar þeirra, svo sem að- og fráveitu, áhrifum á umhverfið, hávaða, mengun og hugsanlegu ónæði fyrir nágretta.

Almennt er nýtingarhlutfall lóðanna allt að 0,5 en getur verið allt að 0,85 ef um er að ræða byggingu stórra gróðurhúsa. Mænishæð getur verið allt að 8,0 m. Þakhalli getur verið á bilinu 12-30°.

Ákvæði fyrir landbúnaðarlóðir					
Lóðagerð	Fjöldi lóða	Óbyggðar lóðir	Byggingarheimildir	Lágmarksstærð íbúðarhúss m ²	Nýtingarhlutfall
L1	8	2	Íbúðarhús á 1-2 hæðum, bílskúr, starfsmannahús, skemma, gróðurhús, gisting fyrir allt að 10 gesti.	120	0,5
L2	9	0	Íbúðarhús á 1-2 hæðum, bílskúr, starfsmannahús, skemma, gróðurhús.	120	0,5
L3	9	4	Íbúðarhús á 1-2 hæðum og bílskúr.	120	0,5
Samtals	26	6			

4.3 Verslun og þjónusta

Svæði fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi er við Skólaveg, í Friðheimum og við Tungurima.

Byggingarheimildir, fjöldi hæða og nýtingarhlutfall er tilgreint í töflu hér að aftan. Þakhalli og mænisstefna er frjál. Bílastæði eru innan lóða. Á öllum lóðum skal vera nægjanlegur fjöldi bílastæða til að anna þeirri starfsemi sem þar fer fram.

Ákvæði fyrir verslunar- og þjónustulóðir			
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 2	Á lóðinni er verslun, bensínstöð og banki. Gert er ráð fyrir frekari uppbyggingu, s.s stækkun verslunarrýmis og veitingasölu.	1	0,5
Skólavegur 3-11 (oddatalur)	Heimilt er að vera með ferðaþjónustu, s.s. gistingu í allt að 10 gistirýmum, veitingar og verslun. Gróðurhúsarækt er ekki heimil sem aðal starfsemi á þessum lóðum.	1-2	0,5
Skólavegur 4	Á lóðinni er starfrækt veitingahús. Heimilt er að stækka það.	1	0,5
Skólavegur 6	Gert er ráð fyrir ýmis konar verslunar- og þjónustustarfsemi sem megin landnotkun. Heimilt að vera með skrifstofustarfsemi í hluta húsnæðis.	1-2	0,5
Skólavegur 8 og 10	Gert er ráð fyrir ýmis konar verslunar- og þjónustustarfsemi sem megin landnotkun. Heimilt að vera með skrifstofustarfsemi í hluta húsnæðis.	1-2	0,5
Friðheimar 1	Á lóðinni eru gróðurhús, hesthús, veitingahús, skemma, reiðvöllur og bílastæði fyrir gesti. Gert er ráð fyrir frekari uppbyggingu tengdri gróðurhúsum, stækkun veitingaaðstöðu og stækkun á aðstöðu tengdri hestum.	1-2	0,5
Friðheimar 2	Á lóðinni er starfsmannahús. Gert er ráð fyrir byggingu 1-2 húsa til viðbótar.	1	0,5
Friðheimar 3	Á lóðinni er gert ráð fyrir uppbyggingu ferðaþjónustu s.s. gistiheimilis/hótels með allt að 25 gistirýmum.	1-2	0,5
Friðheimar 5	Á lóðinni er íbúðarhús á einni hæð. Heimilt er að stækka það eða byggja bílskúr.	1	0,5
Tungurimi 1, 2 og 4	Lóðirnar geta nýst fyrir skrifstofu- eða verslunarstarfsemi. Einnig er heimilt að byggja hótél/gistiheimili með allt að 40 gistirýmum.	1-2	0,5

4.4 Samfélagsþjónusta

Á svæðinu er Félagshemilið Aratunga, skóli, íþróttahús og sundlaug, leikskóli og leikvöllur, ásamt stjórnýslu sveitarfélagsins. Heimiluð er frekari uppbygging í tengslum við þessi mannvirki.

Ákvæði fyrir lóðir fyrir samfélagsþjónustu			
Lóð	Byggingarheimildir	Fjöldi hæða	Nýtingarhlutfall
Skólavegur 12	Lóðin er hugsuð til framtíðarnota. Byggingarheimildir verða skilgreindar þegar og ef kemur til þess að lóðin verði byggð.		
Skólavegur 13	<p>Á byggingareit B1 er grunnskóli. Heimilt er að stækka skólann um allt að 1000 m². Byggingin getur verið á 1-2 hæðum.</p> <p>Á byggingareit B2 er heimilt að byggja allt að 700 m² leikskóla á einni hæð. Mænishæð getur verið allt að 6 m m.v. gólfkóta.</p> <p>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 íþróttahúsið. Nýjar byggingar geta verið allt að 700 m² á 1-2 hæðum og mænishæð allt að 12 m.</p> <p>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.</p>	<p>1-2</p> <p>1</p> <p>1-2</p>	0,4
Skólavegur 15	Á lóðinni er stjórnýsla sveitarfélagsins ásamt Félagshemilinu Aratungu. Heimilt er að stækka húsið um allt að 700 m ² . Við viðhald og endurbætur hússins skal halda í núverandi útlit. Verði byggt við húsið skal viðbygging vera í sama stíl.	1-2	0,4

4.5 Iðnaðarsvæði

Lóð hitaveitu, lóðir fyrir fráveitu og lóðir fyrir spennistöðvar og sírstöð eru skilgreindar sem iðnaðarlóðir. Á öllum lóðum er heimilt að viðhalda núverandi mannvirkjum eða byggja ný í stað þeirra sem fyrir eru. Nýtingarhlutfall lóða getur verið allt að 0,5 og mænishæð allt að 8,0 m m.v. gólfkóta.

Ákvæði fyrir iðnaðarlóðir	
Lóð	Byggingarheimildir
Reykholtsbrekka 2	Á lóðinni er spennistöð RARIK.
Reykholtsbrekka 6	Reykholtshver er á suðvesturhluta lóðarinnar. Þar er jafnframt borhola fyrir hitaveitu, hveraþró, lagnir o.fl. Á lóðinni er dæluhús á tveimur hæðum. Á lóðinni er heimiluð frekari uppbygging mannvirkja sem tengjast hitaveitunni, s.s. tengi- og dæluhús og lagnir. Heimilt er að stækka núverandi hús um allt að 200 m ² . Gert er ráð fyrir að við Reykholtshver verði útbúin aðstaða fyrir ferðamenn, t.d. bílastæði, stígar, pallar, upplýsingaskilti og gönguleiðir. Gerð verði gönguleið frá hvernum gegnum skóginn að dæluhúsi neðan brekkunnar. Við hverinn er bakað brauð en aðstaðan til þess er komin til ára sinna og þarfnast endurbóta. Bílastæði verða innan lóðar og nánar

	útfærð á hönnunarstigi.
Reykholtsbrekka 8	Á lóðinni er miðlunartankur fyrir vatnsveitu og er gert ráð fyrir viðhaldi hans eða byggingu nýs.
Friðheimar 7	Heimilt er að byggja allt að 15 m ² spennistöð.
Friðheimar 9	Á lóðinni er spennistöð.
Brekkuholt 1	Á lóðinni er sírstöð og mastur.
Hveragil	Á lóðinni er hreinsivirki fráveitu.
Bjarkarbraut 2a	Á lóðinni er spennistöð.
Dalbraut 10a (Lambamýri)	Á lóðinni er spennistöð.
Dalbraut 13	Á lóðinni er hreinsivirki fráveitu. Gert er ráð fyrir stækkun þess.

4.6 Athafnasvæði

Við Bjarkarbraut er áhaldahús sveitarfélagsins, spennistöð og byggingaverktaki með starfsemi. Á lóðum við Vegholt er heimilt að byggja upp ýmis konar hreinlega atvinnustarfsemi.

Ákvæði fyrir athafnalóðir			
Lóð	Byggingarheimildir	Mænishæð m	Nýtingarhlutfall
Bjarkarbraut 2	Á lóðinni er áhaldahús sveitarfélagsins. Heimilt er að stækka núverandi mannvirki um allt að 300 m ² . Kvöð er á Bjarkarbraut 2 um aðkomu að spennistöð sem er innan lóðarinnar.	8,0	0,3-0,5
Bjarkarbraut 3	Á lóðinni er verktakastarfsemi og verkstæði. Heimilt er að stækka núverandi byggingu um allt að 300 m ² .	8,0	0,3-0,5
Vegholt 1, spennistöð	Á lóðinni er spennistöð RARIK. Heimilt er að stækka núverandi byggingu um allt að 100 m ² .	8,0	0,3-0,5
Vegholt 1a	Á lóðinni má byggja hús fyrir ýmis konar hreinlega atvinnustarfsemi.	8,0	0,3-0,5
Vegholt 3-7 (oddatölur)	Lóðirnar eru óbyggðar. Sameiginlegur byggingarreitur er fyrir tvær lóðir. Veitir það möguleika á að vera annað hvort með starfsemi sem er smá í sniðum á einni lóð, eða byggja á tveimur lóðum fyrir umfangsmeiri starfsemi.	8,0	0,3-0,5
Vegholt 9-17 og 21 (oddatölur)	Á lóðinni má byggja hús fyrir ýmis konar hreinlega atvinnustarfsemi.	8,0	0,3-0,5
Vegholt 4-6 og 10-18 (sléttar tölur)	Á lóðinni má byggja hús fyrir ýmis konar hreinlega atvinnustarfsemi.	10,0	0,3-0,5
Vegholt 8	Á lóðinni er gá mavöllur sveitarfélagsins með aðstöðu til að flokka sorp. Heimilt er að byggja allt að 1000 m ² hús til frekari flokkunar eða meðhöndlunar sorps. Á lóðinni er gert ráð fyrir 12-15 gámum til að flokka sorp. Sorp verður síðan flutt annað til endurvinnslu og /eða förgunar. Ekki verður safnað upp úrgangi til að geyma í lengri tíma. Móttaka á spilliefnum (rafgeymar, ísskápar, úrgangsolía o.fl.) verður í litlum mæli og aðeins til geymslu í stuttan tíma í senn. Við hlið inn á svæðið verður hús fyrir vaktmann. Einnig er gert ráð fyrir bílastæði fyrir starfsfólk. Á gámasvæðinu verða rúmgóð malbikuð/steipt plön. Jarðvegsmön er umhverfis svæðið	10,0	0,3-0,5

	og girðing ofan á henni. Lóðinni er lokað með hliði utan opunar-tíma. Gámasvæðið verður hannað í samræmi við viðeigandi reglugerðir, s.s. reglugerð um meðhöndlun úrgangs nr. 737/2003, með síðari breytingum nr. 969/2014. Gerð er krafa um snyrtilega umgengni á lóðinni.		
Vegholt 19	Á lóðinni er skemma. Heimiluð er frekari uppbygging fyrir ýmis konar hreinlega atvinnustarfsemi.	10,0	0,3-0,5
Vegholt 23	Á lóðinni eru tvö hús. Heimiluð er frekari uppbygging fyrir ýmis konar hreinlega atvinnustarfsemi.	10,0	0,3-0,5

4.7 Afþreyingar- og ferðamannasvæði

Tjaldsvæði er við Tungurima 1. Heimilt er að byggja allt að 200 m² þjónustuhús innan byggingarreits B1. Einnig er heimilt að byggja salerni innan byggingarreita B2 og B3. Stærð hvors salernishúss getur verið allt að 30 m². Mænishæð þjónustuhúss getur verið allt að 5,0 m en salernishúsa allt að 4,0 m. Gert er ráð fyrir trjágróðri á og umhverfis tjaldsvæðið til að mynda skjól.

4.8 Opið svæði

Í tengslum við íbúðarbyggð er gert ráð fyrir opnum svæðum sem hugsuð eru til gönguferða og annarrar útivistar.

Á útivistarsvæði með Hveragili er gert ráð fyrir borðum og bekkjum, gönguleiðum, frísbíggvelli, hjólabrettasvæði, svæði fyrir línu- og hjólaskauta og ýmis konar leiktækjum. Gert er ráð fyrir trjá og runna-gróðri til að skapa skjólgóð rými til leikja og fyrir leiktæki. Stígar á þessu svæði tengjast stígakerfinu í Reykholti.

Af Reykholti sést vel yfir byggðina. Þar er gert ráð fyrir opnu svæði, áningarstað og göngustígum.

4.9 Íþróttasvæði

Við Skólaveg 14 er íþróttavöllur, hlaupabraut og aðstöðu/áhaldaús. Gert er ráð fyrir viðhaldi núverandi mannvirkja.

4.10 Hesthús

Hesthús eru einungis heimiluð á skilgreindu svæði fyrir hesthús norðvestan Biskupstungnabrautar.

Afmarkaðar eru 16 lóðir fyrir hesthús. Á nokkrum lóðum er gefinn möguleiki á stærri húsum þar sem hluti húss getur verið skemma. Stærð lóða er á bilinu 497 m² til 1467 m². Nýtingarhlutfall er allt að 0,3. Byggingarreitir eru sýndir fyrir hverja lóð og verða hús staðsett innan þeirra. Hestagerði við hesthús skulu vera innan lóða, gerð úr galvaniseruðu eða máluðu járn og frágangur snyrtilegur.

Öll hús eru á einni hæð. Vegghæð getur verið allt að 2,8 m og hámarkshæð á mæni allt að 3,8 m m.v. gólfplötu. Breidd húsa skal vera á bilinu 8-12 m. Þakhalli allra húsa skal vera á bilinu 14-20°. Mænisstefna er sýnd á skipulagsuppdrætti. Lóðir eru flokkaðar í nokkra flokka eftir því hvers konar hús er heimilt að byggja á þeim. Möguleiki er á mismunandi húsagerðum á nokkrum lóðum. Skilmálar fyrir hverja gerð hesthúsalóða eru tilgreindar í töflu hér að neðan.

Ákvæði fyrir hesthúsalóðir		
Húsagerðir	Fjöldi lóða	Lýsing/byggingarheimild
E1	8	Einbýli, hús er allt að 15 m að lengd. Hámarksstærð húss er 180 m ² .
P1	4	Einbýli eða parhús. Hús allt að 25 m að lengd og stærð allt að 300 m ² .
R1	4	Raðhús. Hægt að skipta upp í allt að 5 einingar, hver eining um 10-15 m að lengd. Heimilt að hafa hluta húss sem skemmu. Heildarlengd húsa er 60 m og hámarksstærð er 720 m ² .

Parhúsa- og raðhúsalóðir geta verið mis stórar og eru innri mörk lóða sýnd til viðmiðunar á deiliskipulagsuppdrætti.

Uppbygging hesthúsasvæðisins er áfangaskipt. Uppbygging svæðisins verður í tveimur áföngum, byrjað á lóðum nr. 3-13 og er gert ráð fyrir að ljúka að mestu uppbyggingu á þeim áður en byggt verður á lóðum nr. 14-18.

Lögð er áhersla á að hesthúsin stuðli að skjólgóðu og aðlaðandi rými. Fyrirkomulag í kringum hesthúsin verði þannig að skjól skapist suðaustan við húsin til útiveru og athafna.

Gert er ráð fyrir reiðleiðum á eða með hesthúsagötum. Kerrustæði eru við enda gatna.

Húsagerðir

Gæta skal samræmis á milli húsa hvað varðar ásýnd og heildaryfirbragð hverfisins og skulu hús byggð úr viðurkenndum byggingarefnum. Hús skulu vera á einni hæð, en heimilt er að hafa taðkjallara (haughús), þar sem aðstæður leyfa. Gera skal ráð fyrir aðgengi vinnutækja við gafla húsanna. Óheimilt er að losa tað/hey moð utanhúss nema í þar til gerða taðþró. Taðþrær skulu vera í samræmi við 6. gr. reglugerðar um varnir gegn mengun vatns af völdum köfnunarefnissambanda frá landbúnaði og öðrum atvinnurekstri, nr. 804/1999 m.s.br. Frárennsli úr stíum skal veitt í fráveitukerfi þar sem kjallari/haughús tekur ekki við.

Skipulag heshúsa skal vera í samræmi við reglugerð nr. 910/2014 um velferð hrossa. Þá skal gert ráð fyrir greiðu aðgengi við hreinsun og fóðrun. Auk bása og stía er heimilt að gera ráð fyrir kaffistofu, snyrtiaðstöðu og geymslu, m.a. fyrir reiðtygi. Þá er heimilt á stærri lóðum að hafa litla skemmu sambyggða. Lengd húsa er á bilinu 15-60 m. Kvöð er um aðgengi á milli húsa og hestagerða og skal bil þar á milli ekki vera minna en 2 m.

4.11 Samgöngur

Biskupstungnabraut nr. 35 liggur í gegnum þéttbýlið. Við innkomu í Reykholt beggja vegna er hringtorg til að draga úr umferðarhraða.

Gerð er krafa um vandaðan frágang bílastæða við stofnanir og verslunar- og þjónustubyggingar. Leitast skal við að brjóta upp ásýnd bílastæða með gróðri. Bílastæði skulu vera innan lóða. Hönnun, frágangur, merking og lýsing gatna, bílastæða og gangstíga skal vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, gr. 6.2.2 og 6.2.4 í breytingu nr. 280/2014.

Ef þörf er á að draga úr umferðarhraða er heimilt að setja upp hraðahindranir, þrengja götur eða aðrar þær aðgerðir sem taldar eru heppilegar.

Gert er ráð fyrir eftirfarandi:

- Almennt er gert ráð fyrir að götur séu 7 m breiðar, íbúðargötur geta þó verið 6 m. Hluti gatna er breikkaður í 7 m.
- Gert er ráð fyrir 2 m breiðum gangstéttum meðfram götum.
- Sólbraut verður blinduð í austurendann svo ekki verður lengur hægt að aka af henni á Lyngbraut. Sólbraut verður tengd við Skólaveg með T-gatnamótum.
- Lyngbraut verður blinduð á móts við Lyngbraut 3.
- Gert er ráð fyrir hraðahindrun á móts við Miðholt 1, til að draga úr umferðarhraða.
- Aðkoma að Bjarkarbraut 1, 2 og 4 er færð heldur norðar og gatan lengd. Gert er ráð fyrir fleiri lóðum norðvestan við götuna.
- Bætt er við nýrri götu norðan við núverandi hesthús. Götur í hesthúsahverfinu fá nafnið Logaholt.
- Mosar er ný gata og liggur hún af Skólavegi að lóðum Eflingar.
- Gert er ráð fyrir nýrri götu austan við Kistuholt, kallast hún Brekkuholt.
- Gatan Tungurimi er norðan við tjaldsvæðið og tengir hún verslunar- og þjónustulóðir þar við Skólaveg. Við hana er einnig hluti íbúðarlóða á Birtingarholti.
- Borgarimi er ný íbúðargata á Birtingarholti.
- Gert er ráð fyrir undirgöngum undir Biskupstungnabraut nyrst í þéttbýlinu, fyrir göngu- og hestafólk.
- Gert er ráð fyrir gangbrautum víða í þéttbýlinu og eru þær sýndar á uppdráttum.
- Gert er ráð fyrir gönguleiðum víða umhverfis þéttbýlið og eru þær sýndar á skýringaruppdrætti.

4.11.1 Göngu- og reiðleiðir, reiðhjólaleiðir

Reiðleiðir

Gert er ráð fyrir að reiðstígar verði með frostfríu undirlagi og með lausu malarefni á yfirborði. Við hönnun reiðstíga skal taka mið af leiðbeiningarriti Vegagerðarinnar og Landssambands Hestamannafélaga „Reiðvegir- gerð og uppbygging“, útgefið í janúar 2006.

Reiðleið liggur með Biskupstungnabraut og einnig af henni að hesthúsahverfinu. Gerð verða undirgöng undir Biskupstungnabraut austarlega í þéttbýlinu fyrir göngu- og hestafólk. Áningarhólf fyrir hesta er vestast í þéttbýlinu.

Gangstéttar og stígar

Gangstéttar skulu vera meðfram götum. Gangstéttar verða steinlagðar eða malbikaðar. Gert er ráð fyrir að þær séu 2 m breiðar. Ný íbúðarsvæði við Tungurima, Borgarrima, Brekkuholt og lóðir við Mosa verða tengdar með góðum stígum við skólasvæðið og aðra stíga í þéttbýlinu.

Gönguleið liggur meðfram Fellslæk, suður fyrir byggðina og vestur fyrir Kistuholt. Tengist þar inn á fyrirhugað útivistarsvæði og stígakerfi þar, ásamt því að tengjast götum í vestanverðu þéttbýlinu. Stígar verða að jafnaði úr vönduðu og varanlegu efni eða malbikaðir.

Reiðhjólaleiðir

Gert er ráð fyrir að gangstéttar og göngustígar nýtist fyrir hjólreiðar.

4.12 Veitur

Unnið hefur verið að kortlagningu veitna í Reykholti og er staðsetning hluta þeirra sýnd á uppdrætti.

Í nýjum hverfum, og þar sem því verður við komið, er gert ráð fyrir að lagnir séu í lagnabelti milli götu og gangstéttar/lóðamarka.

Lóðarhafi leggur ídráttarrör fyrir veitum að lóðamörkum.

4.12.1 Rafveita

Byggðin tengist dreifikerfi RARIK.

4.12.2 Hitaveita

Öll byggðin er tengd hitaveitu. Bláskógaveita sér um hitavatnslögn og tengingar.

4.12.3 Vatnsveita

Byggðin tengist vatnsveitu Bláskógabyggðar.

4.12.4 Slökkvivatn - brunahanar

Aðgengi að slökkvivatni verður kortlagt í samráði við Vatnsveitu Bláskógabyggðar og Brunavarnir Árn-essýslu.

4.12.5 Fráveita

Fráveita skal vera í samræmi við reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum.

Í Hveragili, suðvestan tjaldsvæðisins, hefur verið gert hreinsivirki fyrir fráveitu og lagðar fráveitulagnir að því. Fráveitan annar svæðinu suðvestan Lyngbrautar. Mannvirki eru að mestu leyti neðanjarðar.

Bláskógabyggð leggur frárennislögn 2 m inn fyrir lóðarmörk og þaðan ber lóðarhafi allan kostnað. Í nýjum hverfum skal fráveita skólps og regnvatns vera aðskilin og stefnt skal að því að aðskilja kerfin þegar lagnir í eldri hverfum verða endurnýjaðar.

Rýmri byggingarheimildir á svæðinu austan Bjarkarbrautar kalla á úrbætur í frárennismálum en í dag er rotþró á flestum lóðum. Gert er ráð fyrir sameiginlegri fráveitu á þessu svæði og að gert verði nýtt hreinsivirki fyrir svæðið á Dalbraut 13.

Á Eflingsvæðinu skal vera með eina til tvær sameiginlegar rotþrær fyrir öll hús í byggðinni. Skulu þær vera í minnst 10 m fjarlægð frá lóðum.

Rotþrær eru víða á lóðum í Reykholti og verða þær nýttar þar til gerð hefur verið sameiginleg fráveita. Staðsetning rotþróa er sýnd á deiliskipulagsuppdraetti. Tryggja skal sem best aðgengi að rotþróum til tæmingar þeirra.

4.12.6 Ofanvatn

Í gr. 5.3.2.14 í skipulagsreglugerð, nr. 90/2013 segir að stefnt skuli að því að ofanvatni, s.s. regnvatni af þökum og hörðu yfirborði, verði miðlað í jarðveg í stað fráveitukerfis. Koma má fyrir malarpúðum undir yfirborði lóða sem getur tekið við yfirborðsvatni í rigningum og leysingum þannig að yfirborðsvatn seyntli smám saman út í jarðveginn og niður í grunnvatnið. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarfyllingunni. Gera skal grein fyrir tilhögun fráveitu ofanvatns á sérteikningum.

4.13 Sorp

Í eða við allar byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Gera skal ráð fyrir þremur sorpílátum. Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

4.14 Hverfisvernd

Svæðið austan byggðarinnar í Reykholti og meðfram Tungufljóti er undir hverfisvernd. Þar er gert ráð fyrir útivistarsvæði fyrir íbúa og gesti. Svæðið er nánast allt utan skipulagssvæðisins. Gönguleiðir um það eru sýndar til skýringar á uppdráttum.

5 ALMENNIR BYGGINGARSKILMÁLAR

5.1 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag bygginga á lóðinni.

5.2 Mæliblöð

Á mæliblöðum skal sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingareiti húsa og fjölda bílastæða. Þá skal sýna skipulag og frágang lóða og lóðamarka.

5.3 Mænisstefna

Stefna aðalmænis er sýnd á skipulagsuppdrætti nema þar sem hún er frjálss. Á þegar byggðum lóðum skulu nýjar byggingar taka mið af þeim húsum sem fyrir eru.

5.4 Mænishæð og gólfkóti

Mænishæð/fjöldi hæða og gólfkóti er tilgreind í hverjum kafla fyrir sig.

5.5 Frágangur lóða og umgengni

Lóðarhöfum er skylt að ljúka lóðarframkvæmdum innan þriggja ára frá úthlutun byggingarleyfa (eða 1 árs frá því að húsbyggingu er lokið).

Allt rask á mörkum byggðar og útivistarsvæða skal lagfært og land jafnað sem líkast því sem var áður en grafið var eða landi hróflað. Óheimilt er að setja uppgröft út fyrir lóðarmörk.

Við götu/gangstétt skal limgerði og annar gróður ekki vera nær lóðarmörkum en 50 cm. Grindverk á lóðarmörkum sem snýr að götu skal ekki vera hærra en 1.2 m. Lóðarhafi skal hafa samráð við nágretta um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum þar sem þær geta haft áhrif á umhverfisleg gæði s.s. útsýni.

Óheimilt er að láta lausamuni standa til langframa (meira en 2 mánuði) innan lóðar, s.s. gáma, bíla, stöðuhýsi, vélahluti, byggingarefni eða annað álíka. Lóðarhafi skal ávallt huga að lóð sinni og halda henni sem hreinlegastri svo engin hætta stafi af búnaði og munum innan hennar né sé öðrum til ama.

Iðnaðar- og athafnalóðir

Á iðnaðar- og athafnalóðum er skilt að umgengni sé til fyrirmyndar. Vélum og tækjum skal komið þannig fyrir að prýði sé að. Á lóðunum er óheimilt að geyma bílhræ eða ónýtar vélar og tæki. Einnig er óheimilt að geyma olíur og önnur mengandi efni til langs tíma. Heimilt er að nýta trjágróður/manir innan lóðar til að skerma starfsemina af.

Hestúsasvæði

Ekki er heimilt að geyma á svæðinu annað en það sem tengist starfseminni, s.s. kerrur. Við umgengni með hey og tað skal tryggja að ekki verði mengun né sóðaskapur og hindra fok.

6 HEIMILDIR

Ferðamálafulltrúi Uppsveita Árnessýslu

2016 Ferðaþjónusta í Reykholti. <http://wp.efla.is/sites/72/project14882/Default.aspx>.

Ferðamálastofa

2015 Kortlagning Auðlinda - Mögulegir Viðkomustaðir. <http://www.ferdamalastofa.is/is/samstarf-og-markadir/kortlagning-audlinda>.

Hagstofa Íslands

2018 Íbúafjöldi í Reykholti.

http://px.hagstofa.is/pxis/pxweb/is/lbuar/lbuar__mannfjoldi__2_byggdir__Byggdakjarnar/MAN03105.px/table/tableViewLayout1/?rxid=3cfc455d-4fca-48eb-b6e3-336c3c987ef8.

Jakob Orri Jónsson og Elín Ósk Hreiðarsdóttir ritstjórar, and Kristborg Þórsdóttir

2016 Aðalskráning Fornleifa í Bláskógabyggð II. Fornleifaskráning Innan Landamerkja Litla- Og Stóra-Fljóts. Reykjavík.

Rögnvaldur Guðmundsson

2003 Gæði Og Gestrisni. Stefnumótun Og Aðgerðir í Ferðamálum í Uppsveitum Árnessýslu 2004-2008. http://www.sveitir.is/files/212_stefna.pdf.

Skipulagsstofnun

2007 Leiðbeiningar Um Umhverfismat Áætlanana. <http://www.skipulag.is/media/pdf-skjol/aaetlanamat.pdf>.

2016 Landsskipulagsstefna 2015-2026. http://www.landsskipulag.is/media/pdf-skjol/Landsskipulagsstefna_2015-2026_asamt_greinargerð.pdf.

Veðurstofa Íslands

2017 Vindrós Fyrir Reykholt í Biskupstungum. <http://vindatlas.vedur.is/>.

Vegagerðin

2016 Umferð á Þjóðvegum 2010-2016. <http://www.vegagerdin.is/upplýsingar-og-utgafa/umferdin/umfthjodvegum/>, accessed February 14, 2018.