

EFRI - REYKIR Í BLÁSKÓGABYGGÐ - HÓTEL OG BAÐLÓN DEILISKIPULAGSTILLAGA



Skýringarmynd:
Tillaga að byggingu og lónum.
Árbaki 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 adalskipulaginu 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 heilvatns úr borholu.

STAÐSETNING

Skipulagssvæðið er 30 hektarar að stærð og liggur innan jarðarinnar Efri-Reykjir í Bláskógarbyggð. Það almarkast af Brúará til vesturs, Reykjavegi til austurs, Laugarvatnsvegi til norðurs og nær suður að girðingu við slóða sem liggur gengi heimreiðinni að Efri-Reykjum. Við heimreiðina teygir skipulagssvæðið sig yfir Reykjaveg og er ástæðan fyrir því skilyrði Vegagerðarinnar um að færa til heimkeyrsluna að bænum. Skipulagssvæðið einkennist af mölendi og myragróðri en einnig af mjög lágvöxnu og gisu kjarr. Svæðið hefur verið nýtt sem beilandi fyrir hross síðustu áratugina. Svæðið heilar lítilega 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 hefðbundinn landbúnaður. Utan skipulagssvæðisins eru um 35 ha af ræktuðum túnum sem eru heilyð ártaga. Borhola fyrir heitt 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/öfan við Laugarvatnsveg, rétt norðan við læk sem rennur í Brúará er skálalaga töft með þremur höfnum. Töftin er á svæði sem er utan við skipulagsupprátt þennan, en staðsetning hennar er sýnd á "hlidarkort", hvers grunnur er kort úr ja.is. Bent skal á 2.mgr. 24.gr. laga um menningarminjar sem hljóðar svo: Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks ská sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnunin er skyld að ákveða svo fjólfelt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Öheimil er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.

NÁTTÚRUMINJASKRÁ

Svæðið frá upptökum Brúarár 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 landslag tilkomið og Brúarfoss er óvenjulegur.

Brúarfoss er fjarni skipulagssvæðinu og verndargildi þess hefur verið nýtt verulega vegna áralangrar efnistöku úr ánni, innan svæðisins, með tilheyrandi rökun bakka árinna. Þá liggur skipulagssvæðið upp að fjöfórnum Laugarvatnsvegi, sem er hluti af "Gulna hringnum" og einnig að Reykjavegi. Hrossum hefur verið beitt á svæðið um langt árabil. Nánar er fjallað um ofangreind atvöð í tilheyrandi umhverfisskýrslu.

NIDURSTAÐA UMVERFISMATS

Umhverfismat deiliskipulagsins er birt í skýrslunni Efri-Reykjir í Bláskógabyggð – Hótel og baðlón, dags. 10. október 2018. Tekið hefur verið mið af niðurstöðum matsins við gerð skipulagsins. Viðað er til matskýrslunnar um vöxtun á áhrifum skipulagsins. Niðurstaða matsins er að uppbygging baðlóns og hótels getur haft í för með sér nokkur umhverfisáhrif á svæðinu, einkum á gróður og dýralíf en einnig ásynd. Neikvæð áhrif á þessa og aðra þætti verða þó mest á framkvæmdatíma. Með faglegum vinnubrögðum og vönduðum frágangi má halda neikvæðum áhrifum í lágmarki. Vöxtun á lífríki og við Brúará er mikilvæg til að tryggja að svo verði. Komi í ljós að áhrif verði meiri en áætlað var þarf að bregðast við með viðeigandi aðgerðum. Líklegt er að uppbygging hótels og baðlóns hafi jákvæð áhrif á þróun svæðisins m.t.t. atvinnulífs og efnislegra verðmæta á svæðinu. Líklegt er að möguleikar aukist á frekari uppbyggingu ferðaþjónustu, verslun og annarrar þjónustu. Uppbyggingin er einnig líkleg til að ýta undir íbúafjölgun 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 þykki og brotlínu línu á upprætti þessum.

EFRI-REYKIR ÞRÓUNARFÉLAG

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

Félagið leggur áhersla á að byggingarfalli sem best að landinu og vistvæn gildi verði í heildri höfð, enda mikilvægt innleggi í imynd sveitarfélagsins og í markaðssetningu þess sem ferðamannasvæðis.

UPPBYGGING SVÆÐIS

Á svæðinu er gert ráð fyrir að byggð verði tvö baðlón, allt að 6000m² 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 byggingunni. Áætlað er að baðgestir verði um 900 að meðaltali á dag, en að hámarksfjölda þeirra verði um 2400 gestir. Gert er ráð fyrir að nýting hótelsins geti orðið að meðaltali 80% eða um 300 gestir á nótt. Einnig 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 húsnæðisur er fyrir á svæðinu. Byggingarreitir húsa og baðlón falla að hluta til innan svæðis náttúruminjaskrá. Verndun árinna byggir einkum á Brúarfossi og landslagi í Brúarskórðum sem eru fjarni skipulagssvæðinu. Verndargildi árinna er einnig þegar skaðað á þessu svæði þar sem bakkar hennar eru talstvert raskaðir eftir efnistöku. Mólvaðisáðgerðir felast í lagtingum á rökubúðunum, stýringu gangandi umferðar, fíðun fyrir búfjárbeit og eflingu gróðurs á því svæði sem helst oraskað.

FJARLÆGD FRÁ ÁRBAKKA

Á upprætti er dregin vatnshelgunarlína meðfram ánni og liggur hún 100 metra frá árþakka Brúarár. Baðlón munu liggja að vatnshelgunarlínunni, enda er nálægt baðlóna og bygginga við ána mikilvæg til að tryggja rekstrargrundvöll hótels og lóns, enda er ánn falleg og efnisskónarverður staður til að vera við. Byggingin mun rísa upp úr landinu eins og hæð eða höll og mun því hafa minna truflandi áhrif á næsta umhverfi en ef um hefðbundna byggingu væri að ræða. Hún mun nær öll vera í 125metra fjarlægð frá árþakka eða meira. Mikilvægt er að tryggja að almenningi sé tryggður aðgangur að ánni og því hefur það verið meðal svo að 100 metra fjarlægð baðlóna frá árþakkanum sé fjarlægð sem tryggir hagsmunir náttúrunnar, almennings og rekstraráðila hótels og baðlóns.

ÁRBAKKI

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

STAÐSETNING HÓTELS- OG ÞJÓNUSTUBYGGINGAR, GERÐ OG ÚTLIT

Byggingin mun liggja meðfram Brúará í a.m.k 100 metra fjarlægð frá árþakkanum. Byggingin verður kísildi að utan með viðarklöðningu og öðrum náttúrulegum eignum og þök verða lögð grasi og/öðru kjarri. Byggingin mun staltast upp, til að falla betur að landslagi. Nýrst er þjónustuhúli byggingarinnar, en hóteli hluti liggur úr frá honum og niður með ánni. Leitast verður við að halda skerðingu kjarrskogarvistar í algjöru lágmarki.

BAÐLAUGAR

Laugar verða manngerðar og útbúnar fullkomnum hreinsibúnaði til að uppfylla skilyrði reglugerðar þar um. Þær verða staðsettar innan tilheyrandi byggingarreit og snúa út að Brúará. Allar framkvæmdir og rekstur baðlauga skulu að vera í samráði við heilbrigðisfyrirlið Suðurlands.

HÚSNÆÐI FYRIR STARFSFÓLK

Allt að 5 hús fyrir samtals 20 starfsmenn verða í göngufjarlægð frá hóteli, sýðt á skipulagssvæðinu. Húsin verða tveggja hæða og verður ræðað upp með óregulegum hætti í litla þyrpingu. Leitast verður við að staðsetja hús 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 Laugarvatnsvegur og Reykjavegar. Vegafarmkvæmdir skulu unnar í samráði við fulltrúa Vegagerðarinnar í Bláskógabyggð. Vegir innan svæðisins verða matbikaðir og er hugmynd að legu þeirra sýnd á upprætti þessum. Afleggjari að bænum Efri-Reykjum verður færður til, um 45 metra til norðurs, til að uppfylla skilyrði Vegagerðarinnar um fjarlægð á milli gatnamóta og verður fjarlægð á milli afleggjanna þá um 80 metrar.

UPPLÝSINGASKILT

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

RAFMAGNSEITUR

Byggingar á svæðinu munu tengjast inn á rafveitkerfi Ránk.

VATNSVEITUR

Neysluvatn kemur frá einkaveitu Efri-Reykja, sem fær vatn öfan af Hrúthagaheiði innan við Hrutá (Sjá hlidarkort). Gert er ráð fyrir viðbótar vatnsöflun með borun á svæðinu ef þörf krefur. Vatnsveita fyrir þá þjónustu sem fyrirhuguð er á deiliskipulagssvæðinu er starfsleyfisskyld 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.

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

FRAVEITUR

Ítarlega er fjallað um vatnsbúskap og meðhöndlun frárennslis í umhverfisskýrslu deiliskipulagsins. Allt áframslið vegna starfsmanna skal meðhöndlað miðað við ýrtustu kröfur. Sundlaugarvatn, upphlutunargröðilvatn fyrir sundlaugar og olmafrárennslis skal aðskilið frá öðru frárennslis og meðhöndlað í hreinsistöðum við baðlón. Frárennslis úr hreinsistöðum verður leitt beint í Brúará. Blágrænir ofanvatnslausnir verða notaðar til að veita regnfrárennslis á bilastæði í nærliggjandi jarðveg. Frárennslis sturta, 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 tililiti til aðstæðna að öðru leyti. Áætlað magn er um 5,5 l/s.

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

LAGNIR

Miðað skal við að ratiðgnum, 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 trufla ekki næstu nágðrana og eins til að trufla ekki upplifun gesta af norðurljósum. Ljósastaki skal að jafnaði beint niður að jörð.

SORP

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

GRÓÐURSETNING

Ahersla verður lögð á að jarðbrask verði eins lítið og kostur er og reynt verði að nýta allt efni sem til fellur við uppröft til landmótunar innan svæðisins. Svarðlagi af byggingarstað verður haldið til haga á viðurkenndan hátt og hann nýttur til frágangs á svæðinu. Svæðið verður grætt upp, til skjólmýndunar og einnig til að skerma af bilastæði. Uppistaðan af trjágröðri verður birki og þær tegundir sem fyrir eru í næsta nágðrenni. Í hreinsistöðunum munu eingöngu vera notaðar plöntur sem vaxa á Íslandi.

UMFERDARRETTUR – STÍGAR

Göngustígur innan skipulagssvæðisins verða lagðir í landið til að stýra umferð um svæðið og sérstaklega til að vernda bakka Brúarár. Umferðaréttur almennings meðfram Brúará verður tryggður. Stígarnir verða malarstígar og 1,5 - 2,5 metra breiðir.

BILASTÆÐI

Bilastæði verða malbikað 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 fjólsbílum og 7 fyrir rútur (fyrir framan þjónustuhúta) og 40 stæði fyrir fjólsbílum fyrir utan hótelið. Návæm staðsetning þeirra og fjöldi verður ákvarðaður nánar í samráði við endanlega útfærslu og staðri bygginga og í samvinnu við skipulagsyfirlöð. Lega þeirra á upprætti þessu er því aðeins til víðmóðunar.

LÓÐARMÖRK

Heimilt er að girða svæðið af, án þess þó að skerða umferðarétt almennings.

BYGGINGARREITIR

Byggingarreitir hótél- og þjónustubyggingar er allar fjær árþakka en 100 metrar og er skipt upp eftir fjölda hæða innan byggingarinnar. Byggingarreitir starfsmannahúsa er sýðt á skipulagssvæðinu og utan við 200 metra breiða spildu á náttúruminjaskrá. Húsum skal ræðað upp með óregulegum hætti innan reitsins.

HÆÐ BYGGINGA

Hæð hótél- og þjónustubyggingar má mest vera 16,5 metrar, frá botnplötu 1, hæðar talið, en hæð starfsmannahúsa má mest vera 6,5 metrar. Hæð viðkomandi botnplatta verður sem næst númerandi yfirborði, en þó má hluti botnplötu jarðhæðar (í herbergjaálm hóteli) 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, og aftur með breytingum frá 14. nóvember til 29. desember 2018. Samhliða auglýsingunni var óskað eftir umsögnum umsagnaráðila, Umhverfisstofnunar, Skipulagstofnunar, Minjastofnunar og Náttúrufræðistofnunar Íslands skiliðu umsögnum í október - desember 2017 og Umhverfisstofnun skilaði inn nýrri umsögn í september 2018. Tekið hefur verið mið af ábendingum í greinargerð þessari, þ.e. bætt inn umfjölum um einstaka þætti og upplýsingum bætt inn á upprætti. Byggingarreitir fyrir starfsmannahús var færður austur miðað við auglýsta tilögu, þannig að hann er nú fjær ánni og raskar vistgerðum með minna verndargildi. Auk þess hefur einnig verið tekið tililit til umsagna vegna fyrirspurnna um matsskyldu.



HLUTI AF ADALSKIPULAGI 2015-2027 SVEITARFÉLAGSUPPRÁTTUR - BYGGÐIN



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

SKÝRINGAR

- MÖRK DEILISKIPLAGS
- VATNSHELGUNARLÍNA
- VEGHELGUNARLÍNA
- BYGGINGAREITUR HÚSA
- GÖNGSTÍGUR
- LEIGULÖÐIR
- H HREINSISTÖÐ
- N NEYSLUVATN: HRÚTHAGAHEIÐI
- T TÓFT
- S AUGLÝSINGASKILT
- B FYRIRHUGUÐ NÝ BORHOLA

Deiliskipulag þetta sem hefur fengið málsmeferð sv. 1. mgr. 41. gr. Skipulags- og byggingarlaga nr. 123/2010 m.s.br. var samþykkt í skipulagsnefnd uppsveita Arnessýslu 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

Arktitekt: Orr Árnason
Dags: 14.05.2020
Stærð: A2
Fjöldi teikn.: 1

ZEPPELIN
ARKITEKTAR

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