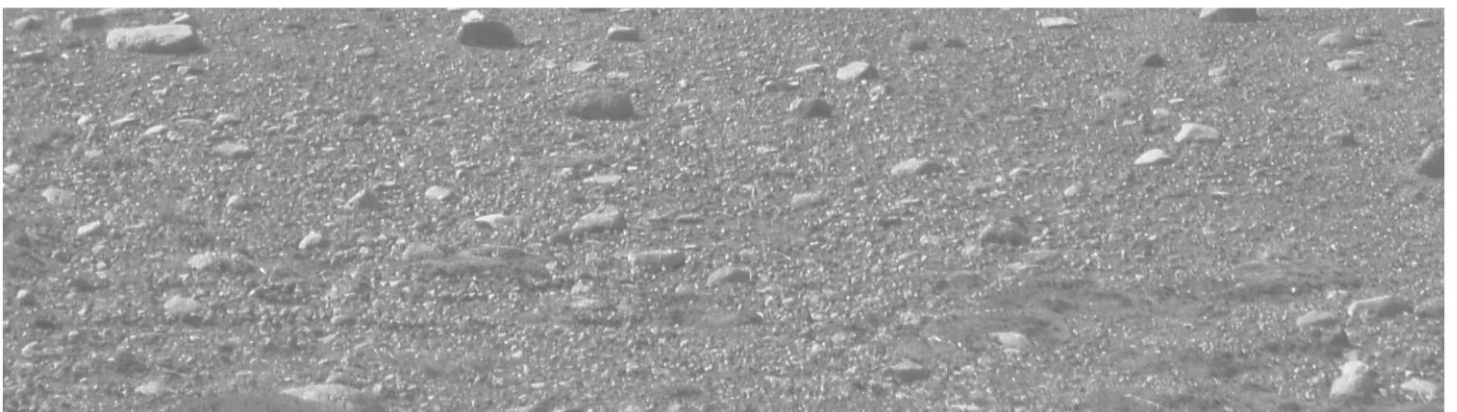




AÐALSKIPULAG BLÁSKÓGABYGGÐAR 2015-2027

Skipulags- og matslýsing – breyting aðalskipulags og deiliskipulags í Reykholti

20.06.2023



UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

102905-01-LYS-001-V02

HÖFUNDUR

Ingibjörg Sveinsdóttir

RÝNT

Brynja Rán Egilsdóttir

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagslýsing	4
2	FORSENDUR	4
3	TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	5
3.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	5
3.2	Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027	5
3.3	Deiliskipulag fyrir Reykholt	6
4	AÐALSKIPULAGS- OG DEILISKIPULAGSBREYTING	8
4.1	Breyting á aðalskipulagi	8
4.2	Breyting á deiliskipulagi	8
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	8
5.1	Tengsl við aðrar áætlanir	8
5.2	Umhverfisþættir og áherslur	8
5.3	Helstu umhverfisáhrif	9
6	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	10
6.1	Umsagnaraðilar	10
6.2	Skipulagsferli	10

1 INNGANGUR

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

Á Skólavegi 1 í Reykholti er starfrækt 40 herbergja hótél og er stefnan að stækka það í 120 herbergi á þremur hæðum. Gatan Tungurimi hefur verið hönnuð og var færð um 15 m til norðvesturs, landnotkun og lóðir umhverfis götuna eru aðlagðar að breyttri legu hennar. Þá verður gamla leikskólanum á Reykholtubrekku 4 breytt úr samfélagsþjónustu í verslunar- og þjónustusvæði og settir skilmálar fyrir lóðina í breyttu deiliskipulagi.

1.1 Skipulagslýsing

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

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

2 FORSENDUR

Á Skólavegi 1 í Reykholti hefur í nokkur ár verið rekið hótél með gistingu í 40 herbergjum. Eigendur hótelsins vilja stækka það og vera með allt að 120 herbergi. Staðsetning hótelsins er heppileg við aðkomuna að þéttbýlinu Reykholti.

Á Reykholtubrekku 4 er hús sem áður var leikskóli. Sveitarfélagið vill koma húsinu í notkun og þess vegna breyta landnotkun á um 0,1 ha svæði úr samfélagsþjónustu í verslunar- og þjónustu. Heimiluð verður ýmis konar atvinnustarfsemi sem einkum fer fram að degi til og fellur vel að skólustarfsemi sem er umhverfis lóðina. Heimilt verður að vera með fasta búsetu.

Búið er að hanna og leggja götuna Tungurima. Við það var hluti hennar færður um 15 m til norðvesturs. Landnotkun í aðalskipulagi verður aðlöguð að breyttri legu götunnar. Við það breytist lítillaga afmörkun verslunar- og þjónustusvæðanna VP34 og VP35 og afþreyingar- og ferðamannasvæðisins AF35. Í breyttu deiliskipulagi verður lega götunnar lagfærð og lóðir og byggingareitir aðlagðir að henni.

Ferðaþjónusta í Bláskógabyggð

Í Bláskógabyggð eru helstu ferðamannastaðir Suðurlands s.s. Gullfoss, Geysir, Þingvellir og Skálholt. Ýmis konar afþreying er í boði fyrir ferðamenn, s.s. golfvellir, sundlaugar, göngu- og reiðileiðir, flúðasigling o.fl. Þá er einnig fjölbreytt framboð á gistingu, veitingastöðum og ýmis konar þjónustu.

Þó nokkrir gististaðir eru í Bláskógabyggð og skv. upplýsingum frá ferðamálafulltrúa þá eru þeir vel nýttir, einkum yfir sumartímann.

3 TENGSL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

3.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

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“.

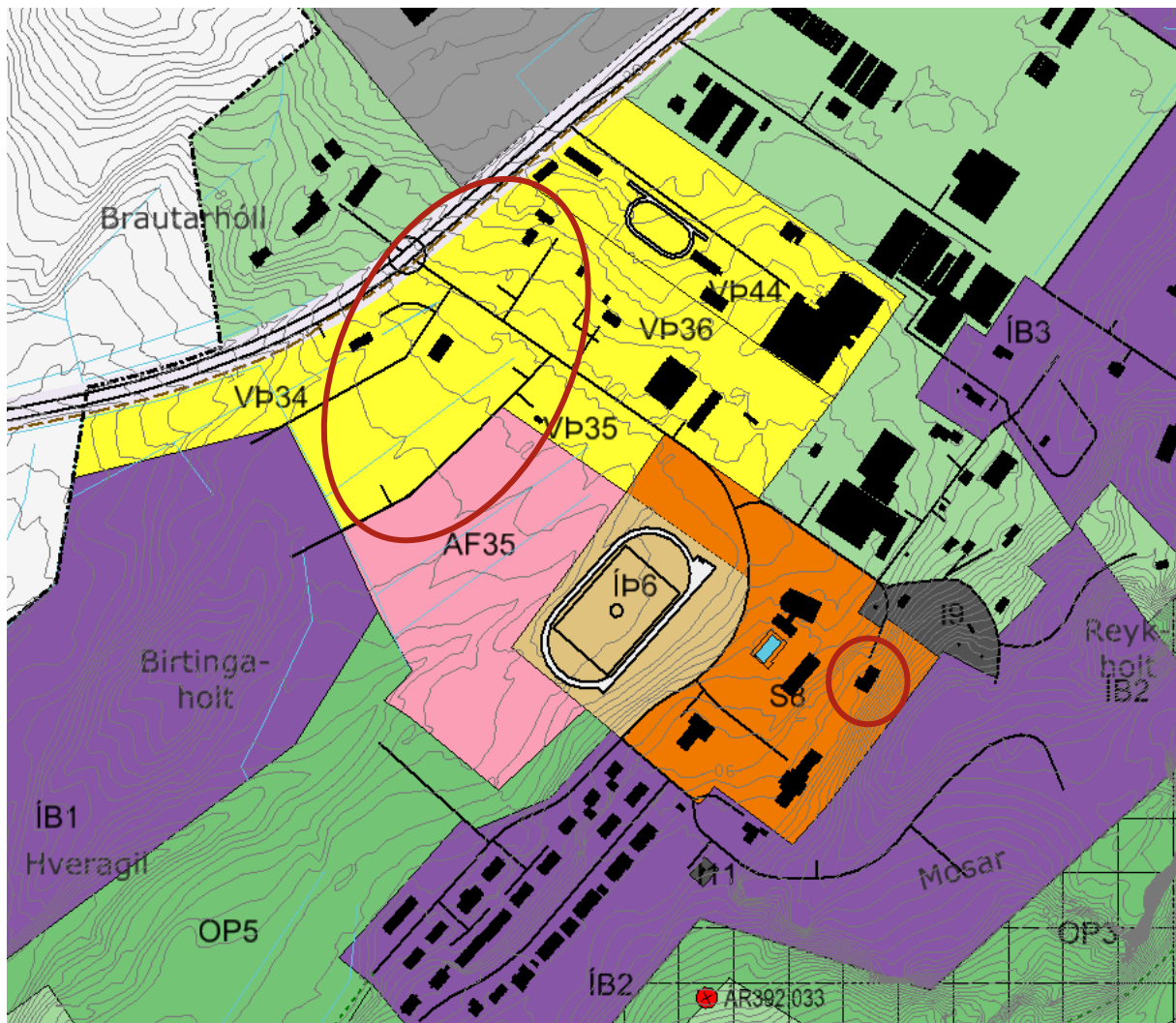
Í kafla 3.2.2 um hagkvæma uppbyggingu segir: „Í skipulagsáætlunum sveitarfélaga verði mörkuð stefna um uppbyggingu íbúðar- og atvinnuhúsnæðis sem taki mið af fyrirsjáanlegum þörfum samfélagsins og lýðræðislegum breytingum til framtíðar“.

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“.

3.2 Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027

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

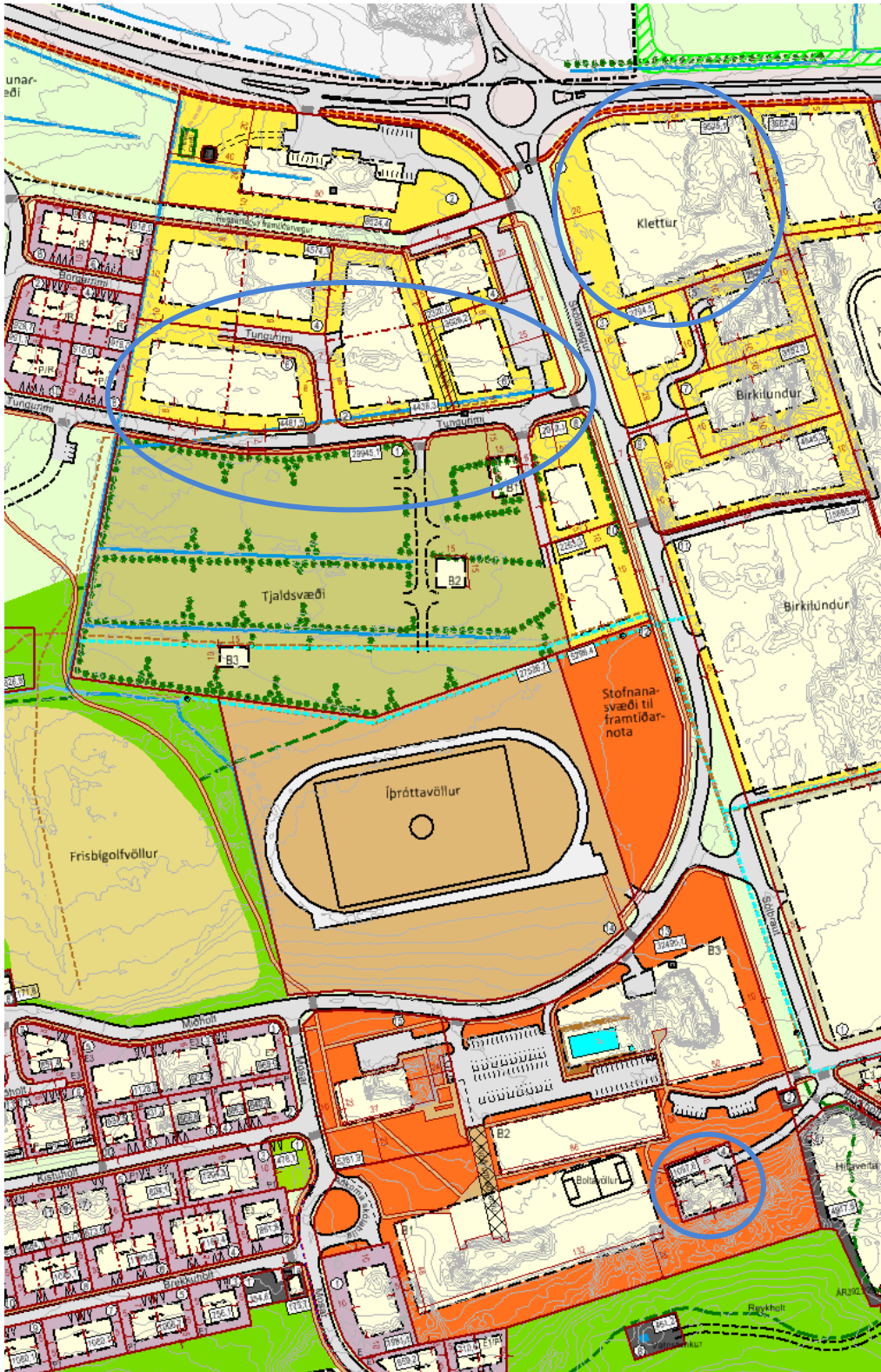
- Unnið verði að uppbyggingu ferðaþjónustu í samvinnu við ferðaþjónustuaðila, landeigendur og íbúa í sveitarfélaginu, til að nýta til fullnustu þá möguleika sem þéttbýlisstaðirnir hafa sem útivistar- og ferðamannastaðir.
- Skapa skilyrði fyrir nýja atvinnustarfsemi, aðstöðu fyrir lítil fyrirtæki og unnið að uppbyggingu ferðaþjónustu.
- Tryggt verði nægilegt framboð lóða undir fjölbreyttar stærðir og gerðir íbúðarhúsnæðis og atvinnustarfsemi.
- Yfirbragð byggðar taki mið af umhverfi sínu, ásýnd byggðar sé aðlaðandi og vandað til frágangs lóða. Lögð er áhersla á snyrtilega umgengni.



MYND 1. Hluti af aðalskipulagi Bláskógabyggðar í Reykholti, með síðari breytingum. Breytingar eru innan rauðu hringjanna.

3.3 Deiliskipulag fyrir Reykholt

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



MYND 2. Deiliskipulag fyrir Reykholt með síðari breytingum. Breytingar ná til svæða innan bláu hringjanna.

4 AÐALSKIPULAGS- OG DEILISKIPULAGSBREYTING

4.1 Breyting á aðalskipulagi

Heimildir til uppbyggingar á Skólavegi 1 verða rýmkaðar. Svæðið er innan verslunar- og þjónustusvæðisins VP36. Heimilt verður að byggja allt að 120 herbergja hótél á 3 hæðum og þjónustubyggingar við það, s.s. veitingaaðstöðu.

Tungurimi er ný gata í Reykholti og við hönnun hennar var hún færð um 15 m til norðvesturs. Afmörkun á verslunar- og þjónustusvæðunum VP34 og VP35 verður aðlöguð að færslu götunnar og einnig afmörkun á afþreyingar- og ferðamannasvæðinu AF35.

Svæði fyrir samfélagsþjónustu minnkar lítillega þegar lóðinni Reykholtubrekku 4 verður breytt í verslunar- og þjónustusvæði.

4.2 Breyting á deiliskipulagi

Í breyttu deiliskipulagi verður legu götunnar Tungurima breytt til samræmis við hönnun götunnar. Lóðir beggja vegna Tungurima verða aðlagðar að götunni. Á Skólavegi 1 verður heimilt að vera með allt að 120 herbergja hótél á 3 hæðum. Á lóðinni Reykholtubrekku 4 verður heimilt að vera með verslunar- og þjónustustarfsemi sem fellur vel að starfsemi á skólasvæði sem er allt um kring. Einnig er heimilt að vera með fasta búsetu.

5 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

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

5.1 Tengsl við aðrar áætlanir

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

5.2 Umhverfisþættir og áherslur

Í umhverfismatsskýrslu verða skoðuð áhrif á þá umhverfisþætti sem tilgreindir eru í töflu 1. Líklegt er að stefna í gildandi skipulagi verði borin saman við hugmyndir um stefnu í breyttu skipulagi.

TAFLA 1. Umhverfisþættir, matsspurningar og viðmið.

UMHVERFISÞÁTTUR	MATSSPURNING	VIÐMIÐ
Land og landslag <i>Ásýnd og yfirbragð.</i>	Hefur stefnan áhrif á ásýnd og yfirbragð svæðis?	Stefna í aðalskipulagi. <ul style="list-style-type: none"> Öll mannvirki skulu falla sem best að náttúrulegu umhverfi á hverjum stað og gæta skal samræmis við nálægar byggingar.
Heilbrigði <i>Mengun, hávaði, umferð.</i>	Er hætta á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins? Hefur stefnan áhrif á umferðaröryggi?	Stefna í aðalskipulagi. <ul style="list-style-type: none"> Öll byggð njóti nægjanlegs og góðs neysluvatns. Öll byggð verði tengd viðurkenndum rotþróum Landsskipulagsstefna 2015-2026. <ul style="list-style-type: none"> Skipulag byggðar og landnotkunar stuðli að heilnæmu og öruggu umhverfi.
Samfélag <i>Þjónusta við ferðamenn. Atvinnulíf. Íbúafjöldi.</i>	Stuðlar stefnan að betri aðstöðu og þjónustu fyrir ferðamenn? Hefur stefnan áhrif á atvinnutækifæri? Hefur stefnan áhrif á íbúafjölda?	Stefna í aðalskipulagi. <ul style="list-style-type: none"> Þjónusta við ferðamenn verði eflid og afþreyingarmöguleikum fjölgað til að fjölga atvinnutækifærum og renna styrkari stoðum undir byggð. Landsskipulagsstefna 2015-2026. <ul style="list-style-type: none"> Skipulagsákvæðanir um ferðaþjónustu taki mið af náttúruverndarsjónarmiðum og kortlagningu á auðlindum ferðaþjónustunnar.
Náttúru- og menningarminjar <i>Fornminjar.</i>	Hefur stefnan áhrif á fornminjar?	Stefna í aðalskipulagi. <ul style="list-style-type: none"> Stuðlað verði að varðveislu sögu-, náttúru- og menningarminja og annarra umhverfislegra gæða.

5.3 Helstu umhverfisáhrif

Þó landnotkun og lóðir verði aðlöguð að breyttri legu götunnar Tungurima þá hefur það óveruleg áhrif. Allar lóðir eru óbyggðar. Mikilvægt er að starfsemi í Reykholtsbrekku 4 falli vel að starfsemi á skólasvæði sem er allt umhverfis lóðina og verða settir skilmálar um það í breyttu deiliskipulagi.

Helstu áhrif verða af byggingu þriggja hæða hótels á Skólavegi 1, og þá einkum vegna sýnileika mannvirkja og mikillar umferðar að og frá svæðinu kvölds og morgna.

Ekki er gert ráð fyrir að breytingin hafi áhrif á minjar.

6 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

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

Skipulags- og matslýsingin verður kynnt með auglýsingu í blöðum/dreifiritum og á vefsíðu sveitarfélagsins auk þess sem hún verður auglýst á heimasíðu skipulagsfulltrúa, <http://www.utu.is/> og í skipulagsgátt Skipulagsstofnunar. Athugasemdir skulu vera skriflegar og berast í skipulagsgátt fyrir auglýstan tímafrest.

6.1 Umsagnaraðilar

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Minjastofnun Íslands
- Vegagerðin

Eftir atvikum verður leitað eftir umsögnum annarra aðila, þ.á.m. innan stjórnýslu sveitarfélagsins.

6.2 Skipulagsferli

