

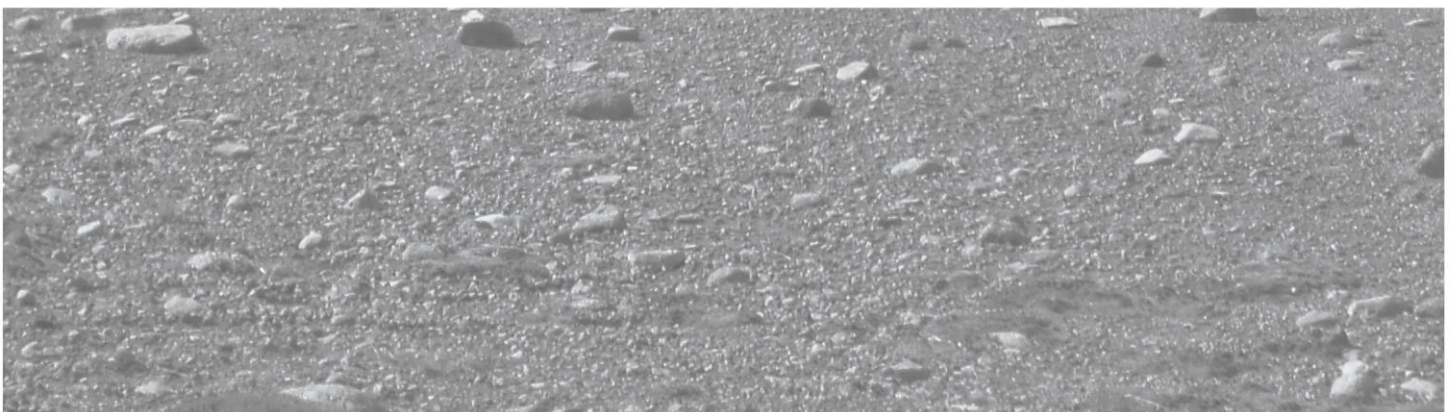


AÐALSKIPULAG BLÁSKÓGABYGGÐAR 2015-2027

Greinargerð – breyting aðalskipulags í Reykholti

Stækkun iðnaðarsvæðis vegna nýtingar jarðhita

23.04.2025



Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Bláskógabyggðar þann _____

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann _____

SKIPULAGSFERLI

Lýsing aðalskipulagsbreytingar var auglýst frá: _____ með athugasemdafresti til: _____

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá: _____ með athugasemdafresti til: _____

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda: _____

UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

111915-01-GRG-001-V01

HÖFUNDUR

IS

RÝNT

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagsgögn	4
2	FORSENDUR	4
3	SAMRÆMI VIÐ ÁÆTLANIR	4
3.1	Landsskipulagsstefna 2024-2038	4
3.2	Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027	4
3.3	Deiliskipulag fyrir Reykholt	5
3.4	Vatnaáætlun 2022-2027	5
4	AÐALSKIPULAGSBREYTING	6
4.1	Breytingar á uppdrætti	6
4.2	Breytingar á greinargerð	6
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	7
5.1	Umhverfispættir og áherslur	7
5.2	Valkostir og umhverfisáhrif	7
5.2.1	Niðurstaða	8
6	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	8
6.1	Skipulagsferli	9
6.2	Breyting eftir kynningu	9

1 INNGANGUR

Bláskógabyggð vinnur að breytingu á Aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027 í þéttbýlinu Reykholti. Suðvestan við götuna Tungurima er iðnaðarsvæði þar sem byggð hefur verið hreinsistöð fyrir fráveitu. Í nágrenni hennar hefur verið borað eftir heitu vatni og fannst vatn í nýtanlegu magni. Vonir standa til að hægt verði að bora fleiri holur og vinna meira vatn á svæðinu. Í breyttu aðalskipulagi er iðnaðarsvæðið 124 stækkað yfir svæði fyrir jarðhitavinnslu og heimiluð nýting jarðhita, svæðið er afmarkað sem fláki á skipulagsupprætti í stað punkts. Íbúðarbyggð ÍB1 og opið svæði OP5 minnka samsvarandi. Stærð skipulagssvæðis er um 1,2 ha.

1.1 Skipulagsgögn

Skipulagsgögn eru greinargerð þessi með umhverfismatsskýrslu og gildandi og breyttum aðalskipulagsupprætti.

2 FORSENDUR

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

3 SAMRÆMI VIÐ ÁÆTLANIR

3.1 Landsskipulagsstefna 2024-2038

Stefna í breyttu aðalskipulagi er metin í samræmi við landsskipulagsstefnu, en einkum er horft til eftirfarandi atriða í henni:

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

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

3.2 Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027

Leiðarljós við stefnumörkun fyrir þéttbýliskjarnana Reykholt, Laugarás og Laugarvatn er að styrkja þá sem ákjósanlegt svæði til búsetu og atvinnuuppbyggingar, sem viðkomustað ferðamanna og almennt

til orlofsdvalar, jafnframt því að stuðla að skynsamlegri landnotkun á svæðinu í framtíðinni. Þá er mikilvægt að við skipulag svæða og hönnun bygginga verði þess gætt að starfsemi geti þróast og breyst svo að hús og svæði nýtist til annarra nota en upphaflega var áætlað. Þannig er stuðlað að sveigjanleika og lífvænleika byggðarinnar.

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

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

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

Breytt aðalskipulag er metið í samræmi við stefnu í gildandi skipulagi, fyrir utan að ekki er gert ráð fyrir nýtingu jarðhita á iðnaðarsvæðinu I24 og er bætt úr því með þessari breytingu.

3.3 Deiliskipulag fyrir Reykholt

Deiliskipulag fyrir Reykholt var staðfest í B-deild Stjórnartíðinda í maí 2019. Gerðar hafa verið nokkrar breytingar á því. Á lóð fyrir fráveitu er heimilt að vera með hreinsistöð og byggja þau mannvirki sem þarf til að meðhöndlun fráveitu verði fullnægjandi, skv. reglugerð um fráveitur og skólþ nr. 798/1999.

Samhliða breytingu á aðalskipulagi verður gerð breyting á deiliskipulagi.

3.4 Vatnaáætlun 2022-2027

Markmið laga um stjórn vatnamála, nr. 36/2011, er að vernda allt vatn og vistkerfi þess og stuðla að sjálfbærri nýtingu vatns og langtímavernd vatnsauðlindarinnar. Við skipulagsgerð þarf að gera grein fyrir mögulegum áhrifum á vatnshlot sem tiltekin framkvæmd og/eða starfsemi getur haft í för með sér. Skýrt þarf að koma fram hvort framkvæmd og/eða starfsemi muni valda því að ástand vatns hnigni eða umhverfismarkmiðum vatnshlotsins sé ekki náð. Sveitarfélagið sem leyfisveitandi getur óskað eftir nákvæmu áhrifamati á vatnshlot af hálfu framkvæmdar- og rekstraraðila sé þess talin þörf. Ekki er gefið út leyfi fyrir framkvæmd/starfsemi sem leiðir til þess að umhverfismarkmið vatnshlotsins náist ekki.

Á skipulagssvæðinu er að finna grunnvatnshlotið Kerlingarfjöll-Hreppar 103-287-G. Umhverfismarkmið er að magnstaða og efnafræðilegt ástand sé gott, en hvorttveggja er óþekkt í dag.

4 AÐALSKIPULAGSBREYTING

Gerð er breyting á greinargerð og þéttbýlisuppdraetti fyrir Reykholt.

4.1 Breytingar á uppdraetti

Á þéttbýlisuppdraetti er iðnaðarsvæði I24 stækkað lítillega. Iðnaðarsvæðið er afmarkað sem fláki í stað punkts. Svæði fyrir íbúðarbyggð og opið svæði minnka samsvarandi.

4.2 Breytingar á greinargerð

Auk þess að heimildir eru á iðnaðarsvæðinu I24 fyrir hreinsistöð fráveitu er heimiluð nýting jarðhita og að reisa þau mannvirki sem þarf fyrir hvorttveggja. Stærð á opna svæðinu OP5 er leiðrétt í breyttu skipulagi. Skilmálar fyrir ÍB1 í Birtingarholti eru uppfærðir því þar er deiliskipulag í gildi en ekki í vinnslu.

Texti um iðnaðarsvæði, opið svæði og íbúðarbyggð í gildandi skipulagi.

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

Texti um iðnaðarsvæði, opið svæði og íbúðarbyggð í breyttu skipulagi.

NR.	HEITI	LÝSING
I24	Hreinsivirki og jarðhiti	Á svæðinu er hreinsivirki fyrir fráveitu. Heimilt er að viðhalda því, stækka eftir þörfum og þeim kröfum sem til þess eru gerðar og vera með þau mannvirki sem þarf til að tryggja fullnægjandi fráveitu. Á svæðinu er borhola vegna nýtingar jarðhita. Heimilt er að bora fleiri holur og vera með þau mannvirki sem þarf fyrir nýtingu jarðhitans. Vanda skal frágang mannvirkja og alls svæðisins og tryggja að ekki sé slyshætta af heitu vatni. Við nýtingu jarðhita og meðhöndlun affallsvatns skal miða við að ekki berist mengandi efni í grunnvatn. Sé þess talin þörf skal í starfsleyfi/framkvæmdaleyfi gera grein fyrir áhrifum á vatnshlot. Hámarks byggingarmagn er allt að 500 m ² . Stærð svæðis er 1,2 ha.
OP5	Hveragil	Svæði í tengslum við tjaldsvæði og íþróttavöll. Gert er ráð fyrir útivistarsvæði með göngustígum, skógrækt og ýmis konar leiksvæðum. Stærð svæðis er 27,6 ha.
ÍB1	Birtingarholt	Íbúðarsvæði þar sem gert er ráð fyrir fjölbreyttri gerð og stærð íbúða. Á svæðinu verða raðhús, parhús og einbýlishús á 1-2 hæðum. Svæðið er deiliskipulagt. Stærð svæðis er 14,6 ha.

5 UMhverfismatsskýrsla

Líkleg áhrif af stefnu aðalskipulagsbreytingarinnar eru metin skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

Í umhverfismatsskýrslu áætlunar eru áhrif af skipulagsáformum metin. Hafa þarf í huga nákvæmni áætlunar og stöðu hennar á skipulagsstigi. Við breytingu aðalskipulags er óvíst að hægt sé að meta öll umhverfisáhrif með fullnægjandi hætti vegna skorts á fyrirliggjandi gögnum og/eða upplýsingum. Í slíkum tilfellum verður gerð nánari grein fyrir þeim umhverfisþáttum á síðari stigum skipulagsvinnu, s.s. við gerð deiliskipulags eða umsókn um framkvæmdar- og/eða starfsleyfi.

Framkvæmdin kann að vera tilkynningarskyld til Skipulagsstofnunar til ákvörðunar um matsskyldu sbr. tl. 2.04 í 1. viðauka laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

5.1 Umhverfisþættir og áherslur

Í umhverfismatsskýrslu verða skoðuð áhrif á þá umhverfisþætti sem tilgreindir eru í töflu 2.

TAFLA 2. Umhverfisþættir, matsspurningar og viðmið.

UMhverfisþáttur	MATSPURNING	VIÐMIÐ
Land og landslag <i>Ásýnd og yfirbragð.</i>	Hefur stefnan áhrif á ásýnd og yfirbragð svæðis?	Stefna í aðalskipulagi. Öll mannvirki skulu falla sem best að náttúrulegu umhverfi á hverjum stað og gæta skal samræmis við nálægar byggingar.
Heilbrigði <i>Mengun.</i> <i>Grunnvatn.</i>	Er hætta á mengun vegna stefnu skipulagsins? Hefur stefnan áhrif á vatnshlot?	Stefna í aðalskipulagi. - Öll byggð verði tengd viðurkenndum rotþróum. Vatnaáætlun 2022-2027. - Vernda vatn og vistkerfi þess, hindra frekari rýrnun vatnsgæða og bæta ástand vatnavistkerfa þar sem þess er þörf til að vatn njóti heildstæðrar verndar.
Samfélag <i>Atvinnulíf.</i> <i>Íbúar.</i>	Hefur stefnan áhrif á atvinnulíf? Hefur stefnan áhrif á íbúa?	Stefna í aðalskipulagi. - Mikilvægt að við skipulag svæða og hönnun bygginga verði þess gætt að starfsemi geti þróast og breyst svo að hús og svæði nýtist til annarra nota en upphaflega var áætlað. Landsskipulagsstefna. - Skipulag gefi eftir atvikum kost á að nýta orkuauðlindir í þéttbýli með sjálfbærni og umhverfisvernd að leiðarljósi. Hugað sé að áhrifum nýtingar á aðliggjandi byggð, svo sem vegna sjónrænna áhrifa, áhrifa á hljóðvist og loftgæði.

5.2 Valkostir og umhverfisáhrif

Svæðið er iðnaðarsvæði í gildandi aðalskipulagi og þar er hreinsistöð fráveitu og heimildir fyrir hana. Auk þess hefur verið borað eftir jarðhita. Því er aðeins gerð grein fyrir líklegum áhrifum af breyttri stefnu en ekki bornir saman valkostir.

Áhrif af stefnu í breyttu skipulagi:

Áhrif á land og landslag eru óveruleg. Byggingar verða að einhverju leyti sýnilegar en slíkt verður að teljast eðlilegt innan þéttbýlis. Settir eru skilmálar um að vanda skuli frágang mannvirkja og alls svæðisins.

Áhrif á heilbrigði eru óveruleg/óviss. Breytt skipulag heimilar áframhaldandi uppbyggingu fráveitumannvirkja og að verið sé með þau mannvirki sem þarf til að tryggja fullnægjandi fráveitu og koma í veg fyrir mengun. Fullkomin fráveita sem gengið er vel frá dregur úr hættu á mengun og hefur þannig óveruleg áhrif. Áhrif af hreinsivirki á jarðhitánýtingu eru talin vera óveruleg því um er að ræða nýlega hreinsistöð og farið var að viðeigandi lögum og reglugerðum við gerð hennar, til að koma í veg fyrir mengun.

Áhrif af nýtingu jarðhita á grunnvatn eru óviss. Nýting jarðhita getur haft áhrif á magnstöðu og efnafræðilegt ástand vatnshlotsins, t.d. með hækkun á hitastigi grunnvatns og mögulega valdið mengun með uppleystum stein- og snefilefnum ef ekki er gengið frá affallsvatni með fullnægjandi hætti. Settir eru skilmálar fyrir svæðið til að draga úr líkum á að þetta gerist.

Við umsókn um framkvæmdaleyfi/starfsleyfi skal, eftir atvikum, greina nánar frá áhrifum á vatnshlot ásamt mögulegum mótvægisáðgerðum, s.s. vöktun og viðeigandi mengunarvörnum.

Áhrif á samfélag eru jákvæð. Heitt vatn í nýtanlegu magni getur ýtt undir atvinnustarfsemi en nýtist einnig fyrir íbúa. Fullnægjandi fráveita kemur öllum til góða.

5.2.1 Niðurstaða

Sveitarfélagið er hlynnt breytingunni því hún veitir möguleika á stækkun fráveitumannvirkja, verði þess þörf, og eins heimildir til að nýta þann jarðhita sem er að finna innan svæðisins til hagsbóta fyrir íbúa og atvinnulíf.

6 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Skipulagslýsing var kynnt í mars/apríl. Eftir því sem við á hefur verið tekið tillit til athugasemda.

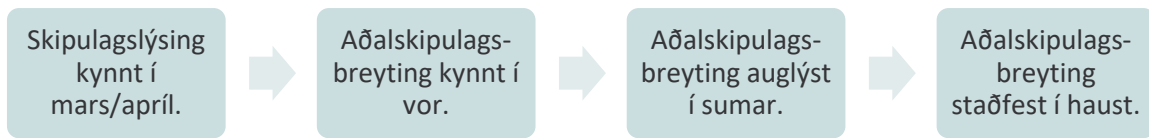
Aðalskipulagsbreytingin verður kynnt og auglýst í skipulagsgátt Skipulagsstofnunar. Athugasemdir skulu vera skriflegar og berast í skipulagsgátt fyrir auglýstan tímafrest.

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Náttúruverndarstofnun
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Minjastofnun Íslands
- Umhverfis- og orkustofnun

Eftir atvikum verður leitað eftir umsögnum annarra aðila.

6.1 Skipulagsferli



6.2 Breyting eftir kynningu

Vegna umsagnar Skipulagsstofnunar fyrir auglýsingu er bætt við upplýsingum um að nýting jarðhita kann að vera tilkynningarskyld til Skipulagsstofnunar til ákvörðunar um matsskyldu.

Reykholt

Deiliskipulagsbreyting - hreinsistöð fráveitu og nýting jarðhita



Bláskógabyggð



Breyttur deiliskipulagsuppráttur

SAMPYKKTIR

Deiliskipulagsbreyting þessi hefur verið kynnt og auglýst skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Breytingin var samþykkt af sveitarstjórn Bláskógabyggðar _____

f.h. Bláskógabyggðar



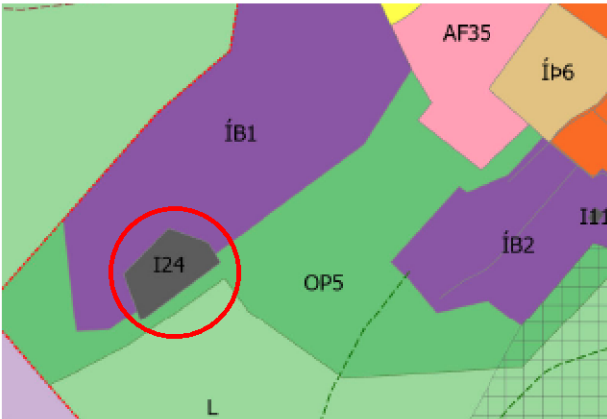
Gildandi deiliskipulagsuppráttur

SKIPULAGSGÖGN

Gildandi og breyttur deiliskipulagsuppráttur með greinargerð.

KORTAGRUNNAR

- Ýmis grunngögn frá sveitarfélaginu.
- Hæðarlínur frá EFLU verkfræðistofu.



AÐALSKIPULAG BLÁSKÓGABYGGÐAR Í REYKHOLTI 2015-2027 með síðari breytingum

SKÝRINGAR

- Íbúðarlóðir
- Lóð fyrir fráveitu og nýtingu jarðhita
- Opið svæði
- Byggingareitir
- Lóðastærð í m²
- Lóð nr
- Götur
- Bílastæði, til skýringar
- Gangstétt
- Fornminjar
- Mörk deiliskipulags fyrir Reykholt
- Svæði breytingar



Reykholt
Bláskógabyggð
Deiliskipulagsbreyting - hreinsistöð fráveitu og nýting jarðhita

VERK:	BLAÐSTÆRÐ:	UNNIÐ:	RÝNT:
111915	A3	IS	AB

MÆLIKVARÐI:	DAGS:	DAGS.BREYTI:
1:2.000	06.06.2025	---

SAMPYKKT:

