



REYKHOLT Í BLÁSKÓGABYGGÐ

Deiliskipulagsbreyting - hreinsistöð og nýting jarðhita

06.06.2025



Deiliskipulagsbreyting þessi, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Bláskógabyggðar þann _____

f.h. Bláskógabyggðar

Deiliskipulagsbreytingin var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

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

UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

111915-DSKBR-001-V02

HÖFUNDUR

IS

RÝNT

AB

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagsgögn	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
2.1	Vatnaáætlun 2022-2027	4
2.2	Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027	5
2.3	Landsskipulagsstefna 2024-2038	5
3	DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR	6
3.1	Breytingar á deiliskipulagsupprætti	6
3.2	Breytingar á greinargerð	6
4	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	7
4.1	Umhverfisáhrif	7
5	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	8

1 INNGANGUR

Bláskógabyggð vinnur að breytingu á deiliskipulagi fyrir þéttbýlið Reykholt. 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 af heitu vatni. Í breyttu deiliskipulagi er núverandi lóð fyrir hreinsivirkið stækkuð og heimilað að nýta jarðhita innan hennar og vera með þau mannvirki sem þarf.

Stærð deiliskipulagssvæðis sem breytingum tekur er um 1,4 ha.

Deiliskipulag fyrir Reykholt var staðfest í B-deild Stjórnartíðinda í maí 2019. Gerðar hafa verið nokkrar breytingar á því. Að öðru leyti en því sem greint er frá í þessari breytingu þá gilda skilmálar eldra deiliskipulags, með síðari breytingum.

Breytt deiliskipulag er í samræmi við skilmála í aðalskipulagsbreytingu sem auglýst er samhliða deiliskipulagsbreytingunni.

1.1 Skipulagsgögn

- Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:2000 sem sýnir gildandi og breytt skipulag.
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum og umhverfismatsskýrslu.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

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 af heitu vatni. Svæðið umhverfis er ætlað fyrir framtíðar íbúðarbyggð en er enn sem komið er óbyggt og hefur ekki verið deiliskipulagt.

Í vistgerðarkortlagningu Náttúrufræðistofnunar er Reykholt skráð sem þéttbýli og annað manngert land. Reykholt, eins og stór hluti Suðurlands, er skilgreint sem mikilvægt fuglasvæði.

Á því svæði sem breytingin nært til er ekki að finna náttúrufyrirbæri sem njóta sérstakrar verndar skv. lögum um náttúruvernd nr. 60/2013.

2.1 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.

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.

Unnið er að ýtarlegri úttekt á áhrifum framkvæmdar á vatnshlot en niðurstaðan liggur ekki fyrir. Ef ástæða er til út frá niðurstöðu úttektarinnar þá verða settir skilmálar í framkvæmdaleyfi til að tryggja gott ástand vatnshlots. Ekki er gefið út leyfi fyrir framkvæmd/starfsemi sem leiðir til þess að umhverfismarkmið vatnshlots náist ekki.

2.2 Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027

Í aðalskipulagsbreytingu sem auglýst er samhliða eru eftirfarandi skilmálar fyrir iðnaðarsvæðið I24.

TAFLA 1. Skilmálar aðalskipulagsbreytingar fyrir iðnaðarsvæðið I24.

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 m². Stærð svæðis er 1,2 ha.

Breytt deiliskipulag er í samræmi við skilmála aðalskipulagsbreytingar.

2.3 Landsskipulagsstefna 2024-2038

Einkum er horft til eftirfarandi atriða í landsskipulagsstefnu:

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 DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR

Gerð er breyting á deiliskipulagsuppdraetti og greinargerð. Lóð fyrir hreinsistöð er stækkuð og heimiluð nýting jarðhita innan hennar.

3.1 Breytingar á deiliskipulagsuppdraetti

Lóð fyrir hreinsistöð og nýtingu jarðhita við Tungurima er stækkuð. Skipulagssvæði deiliskipulags er stækkað um 1 ha.

3.2 Breytingar á greinargerð

Texti í gildandi skipulagi, kafli 4.5 um iðnaðarsvæði

Lóð hitaveitu, lóðir fyrir fráveitu og lóðir fyrir spennistöðvar og sírstöð eru skilgreindar sem iðnaðar-lóðir. 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.

TAFLA 2. Stefna í gildandi deiliskipulagi.

LÓÐ	BYGGINGARHEIMILDIR
Hveragil	Á lóðinni er hreinsivirki fráveitu.

Texti í breyttu skipulagi, kafli 4.5 um iðnaðarsvæði

Lóð fyrir hreinsivirki fráveitu og nýtingu jarðhita í Hveragili fær staðfangið Tungurimi 27. Gerð er breyting á skilmálum fyrir lóðina.

TAFLA 3. Stefna í breyttu deiliskipulagi.

LÓÐ	BYGGINGARHEIMILDIR	MÆNISHÆÐ
Tungurimi 27	Lóð fyrir hreinsivirki fráveitu og nýtingu jarðhita. Á lóðinni 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. Mannvirki skulu vera látlaus og falla vel að landinu, samræmi skal vera í útliti og yfirbragði mannvirkja, eftir því sem hægt er. Hámarks byggingarmagn er allt að 500 m². Stærð lóðar er 12.032,1 m². Á svæðinu er ein borhola vegna nýtingar jarðhita. Heimilt er að bora allt að 5 holur til nýtingar jarðhita og vera með þau mannvirki sem þarf fyrir nýtingu jarðhitans. Vanda skal frágang mannvirkja og alls svæðisins og tryggja að ekki sé slysaætla af heitu vatni. Við nýtingu jarðhita og fráveitu skal miða við að ekki berist mengandi efni í grunnvatn. Sé þess talin þörf skal í starfsleyfi/framkvæmdaleyfi gera grein fyrir áhrifum á vatnshlot og setja skilmála sem tryggja að umhverfismarkmið vatnshlots náist. Eftir atvikum skal vera með jarðvegsmanir og/eða trjágróður til að skerma mannvirki og starfsemi af. Svæðið verður girt af með látlausri girðingu.	6,0

4 UMhverfismatsskýrsla

Deiliskipulagsbreytingin fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

Við gerð deiliskipulags skal meta líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einstaka þætti áætlunarinnar sjálfrar svo sem á vistkerfi, auðlindir, landslag, ásynd, útsýni, hljóðvist, loftgæði o.fl. umhverfisþætti eftir því sem efni skipulagsins gefur tilefni til. Á lóðinni Tungurima 27 er hreinsivirki fráveitu og búið er að bora þar eftir heitu vatni. Stefnan er í samræmi við breytt aðalskipulag sem auglýst verður samhliða deiliskipulagsbreytingu. Því er aðeins gerð grein fyrir helstu umhverfisáhrifum af stefnu í breyttu deiliskipulagi en ekki bornir saman valkostir.

4.1 Umhverfisáhrif

Áhrif á samfélag eru jákvæð. Fráveita er líkleg til að uppfylla þær kröfur sem gerðar eru til hennar. Byggðinni er tryggt heitt vatn, bæði íbúum og atvinnustarfsemi.

Áhrif á heilnæmt umhverfi eru óveruleg. Frágangur á hreinsistöð og mannvirkjum tengdum henni er í samræmi við lög og reglur þar að lútandi. Reiknað er með að það sama gildi um nýtingu jarðhita. Mörkuð er stefna um að í framkvæmdaleyfi verði settir skilmálar ef þarf, til að tryggja að umhverfismarkmið vatnshlots náist.

Áhrif á land og landslag eru óveruleg. Það er kostur að stutt er frá borholu hitaveitu að notkunarstað vatnsins og því þarf ekki að raska landi með lagningu hitaveitu langar vegalengdir. Rask verður á landi á framkvæmdatíma en til að minnka áhrifin eru sett ákvæði um snyrtilegan frágang svæðis, jarðvegsmanir/trjágróður til að minnka sýnileika.

Áhrif á vatnshlot eru talin óveruleg ef farið er að lögum og reglum um frágang mannvirkja. Unnið er að mati á áhrifum starfseminnar á vatnshlot og sett stefna um að ef ástæða er til þá verði í starfsleyfi/framkvæmdaleyfi settir skilmálar til að tryggja að umhverfismarkmið vatnshlota náist.

Áhrif á aðra umhverfisþætti eru metin óveruleg.

Niðurstaða

Sveitarfélagið sér um fráveitumál í Reykholti og öflun á heitu vatni fyrir íbúa og atvinnustarfsemi. Sveitarfélagið vill tryggja að fráveitumál séu í eins góðu lagi og kostur er og í samræmi við lög og reglur þar að lútandi. Sömuleiðis vill sveitarfélagið tryggja íbúum og atvinnulífi aðgang að nægilegu heitu vatni. Með breytingunni er stuðlað að hvoru tveggja og áhrifin í heild metin jákvæð.

5 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Deiliskipulagsbreytingin er unnin og kynnt skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Brunavarnir Árnessýslu
- Umhverfis- og orkustofnun
- Minjastofnun Íslands

Reiknað er með að breytt deiliskipulag verði auglýst í sumar og taki gildi í haust.

Reykholt

Deiliskipulagsbreyting - hreinsistöð fráveitu og nýting jarðhita



Bláskógabyggð

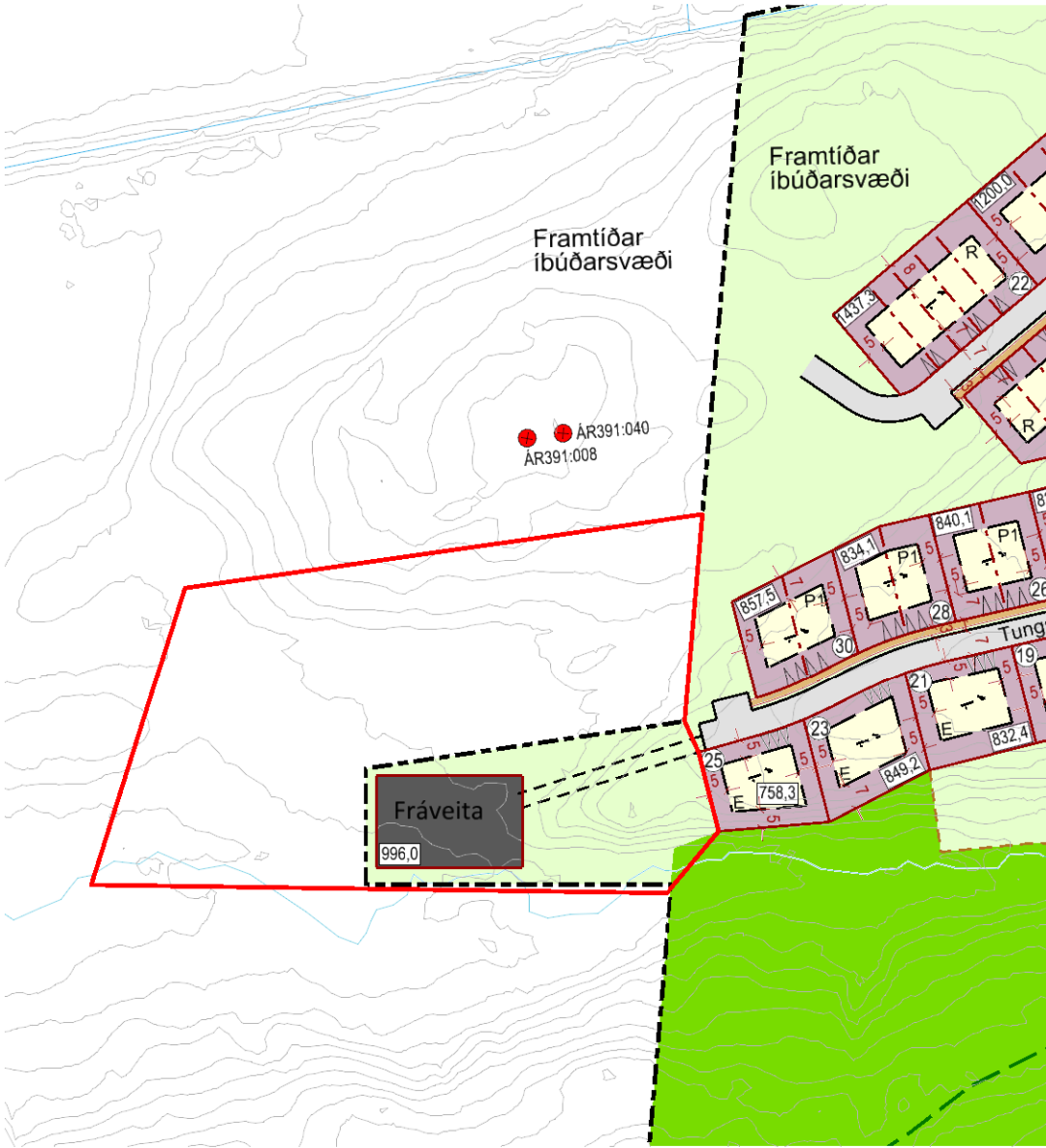


Breyttur deiliskipulagsuppráttur

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



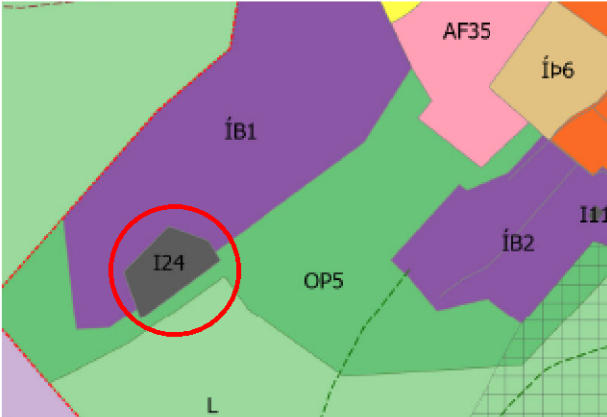
Gildandi deiliskipulagsuppráttur

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:

