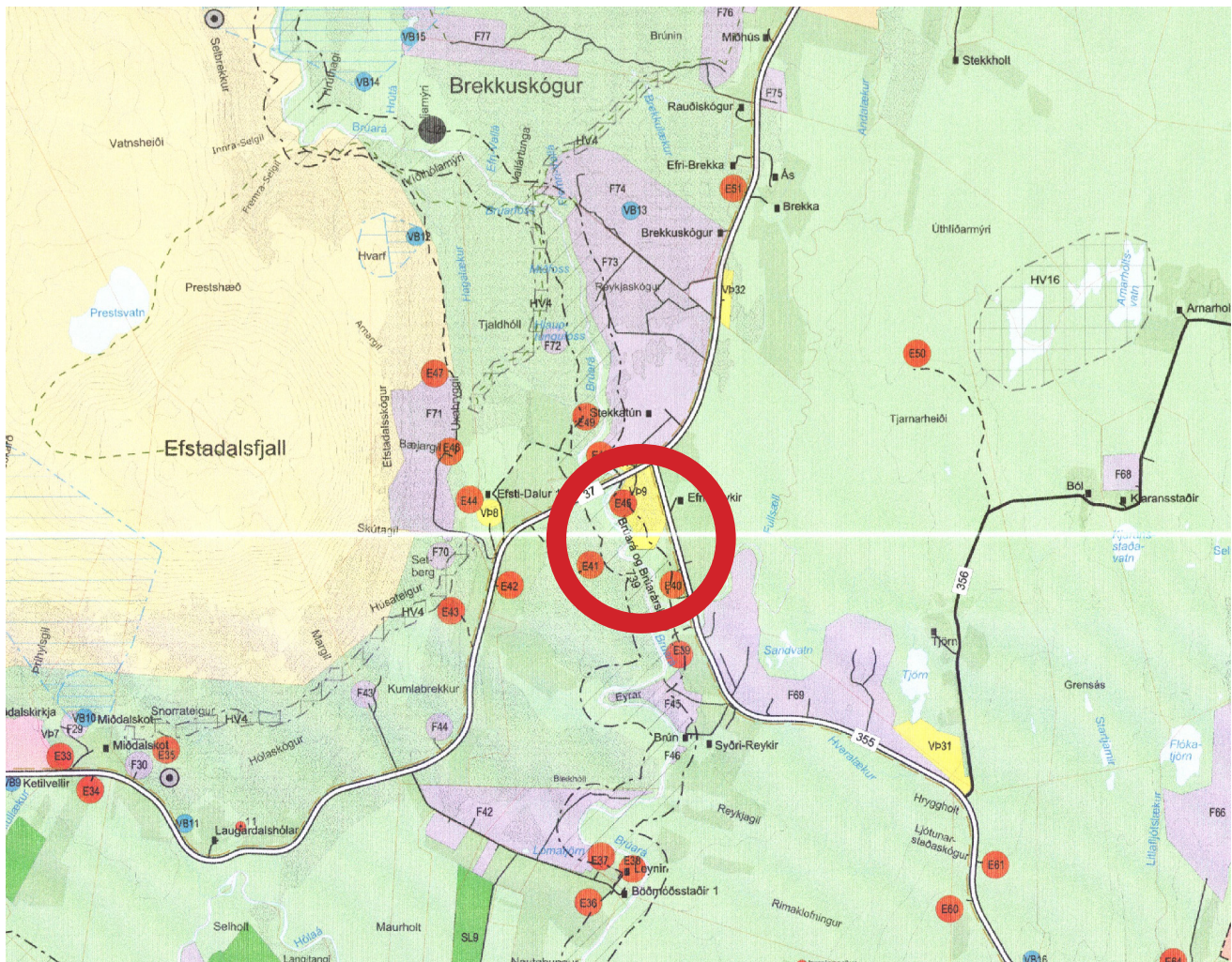
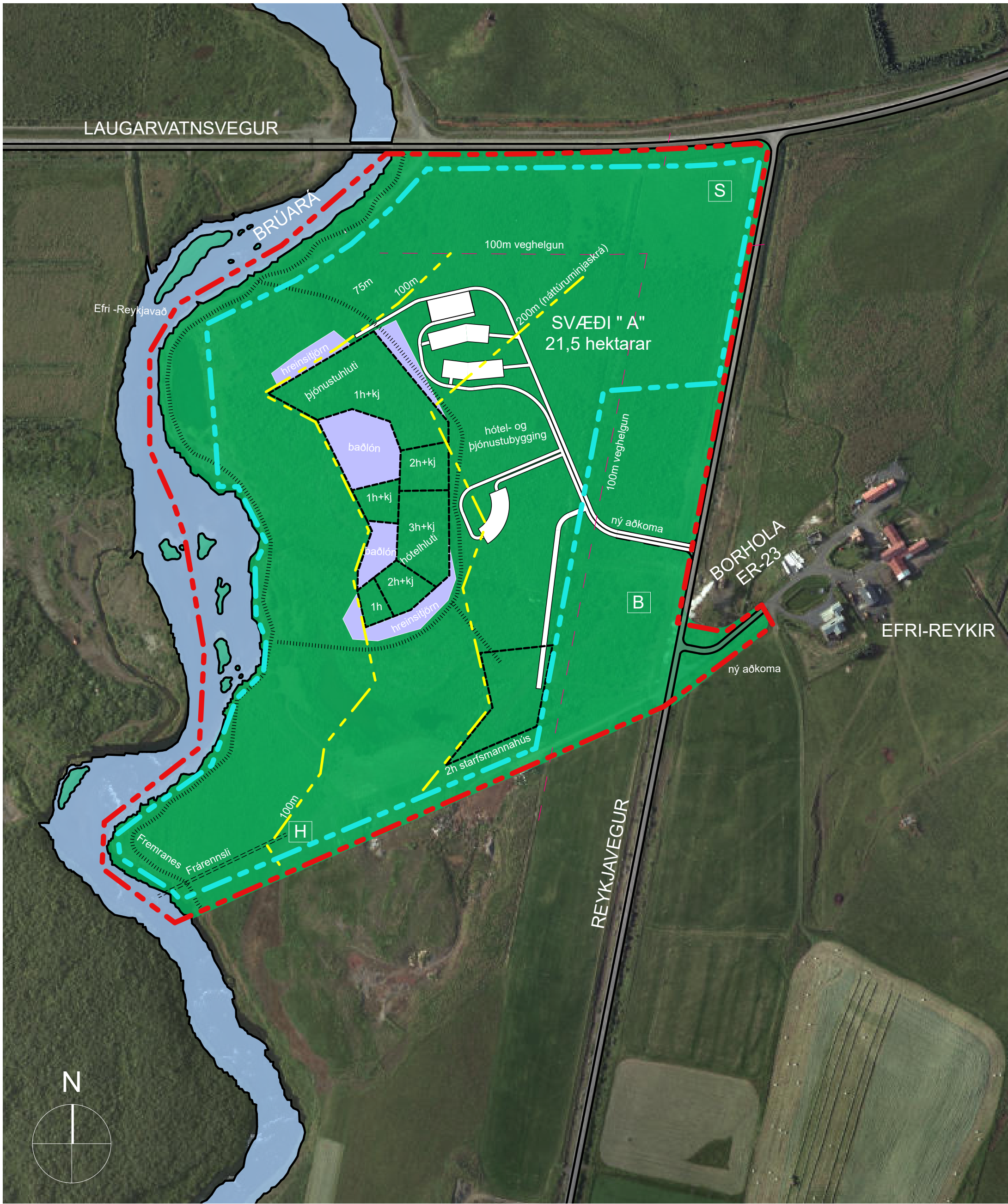




Bláskógabyggð - Deiliskipulagsbreyting á Efri - Reykjum (byggingarreitur fyrir gistiskála)



Hluti af Aðalskipulagi 2015-2027 - sveitarfélagsuppráttur skipulagssvæði merkt með rauðum hring til skýringar

Skýringar:

- Mörk breytingar
- Mörk deiliskipulags
- Vatnshelgunarlína
- Veghelgunarlína
- Byggingarreitur húsa
- Göngustígur
- Leigulóðir
- H Hreinsistöð
- S Auglýsingaskilti
- B Fyrirhuguð ný borhola
- Tillaga að gistiskálum (til skýringar)

Gildandi deiliskipulag, mkv. 1:2000

Samþykkt í skipulagsnefnd uppsveita Árnessýslu 14.10.2020 og í byggðarráði Bláskógabyggðar þann 5.11.2020

Greinargerð með deiliskipulagsbreytingu

1.1 YFIRLIT

Um er að ræða breytingu á deiliskipulaginu Efri – Reykir í Bláskógabyggð – Hótel og baðlón, sem samþykkt var í byggðarráði Bláskógabyggðar 5. nóvember 2020 og staðfest í B-deild Stjórnartíðinda 22. desember 2020. Breytingin fellst í að skilgreindur er nýr byggingarreitur sunnan við byggingarreit hótels og baðlóns fyrir gistiskála sem fyrirhuguð er að verði 1. áfangi uppbyggingar á svæðinu.

Með breytingunni eykst heildarbyggingarmagn um 1.000m² úr 15.750m² í 16.750m². Áætlaður heildargestafjöldi eykst úr 400 í 480 gesti.

Sú deiliskipulagsáætlun, sem hér er gerð breytingatillaga á, var þá ekki háð mati á umhverfisáhrifum sbr. ákvörðun Skipulagsstofnunar 4. mars 2020. Unnin var umhverfisskýrsla fyrir deiliskipulagið af Verkis verkfræðistofu dags. 20. október 2020, sem var fylgiskjal deiliskipulagsáætlunar í gildi. Við gerð skilmála (kafla 1.2) og umhverfismatskýrslu (kafla 2) er tekið mið af forsendum og niðurstöðu fyrrgreindrar umhverfisskýrslu Verkis, enda fjallar hún um sama svæði og forsendur þær sömu utan þess að við bætist byggingarreitur fyrir gistiskála á einni hæð.

Samhliða auglýsingu deiliskipulags verður unnin matskýldufyrirsögn í samræmi við lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Umsagnir og gögn sem koma úr þeirri vinnu kunna að hafa áhrif á endanlega deiliskipulagstillögu.

Skipulagssvæðið liggur að bökkum Brúarár og er áætlað að hluti framkvæmda verði innan við 200m frá ánni, þ.e. á svæði sem er á náttúruninjasrá. Bakkar árinna eru talstvert raskaðir vegna fyrri efnistöku en fyrirbyggjandi staðfest deiliskipulag gerir ráð fyrir að bakkarnir verði lagðir til móts við annað umhverfi árinna.

Skipulagssvæðið er að hluta þakið sjálfsprotnu birkiljarri. Samkvæmt Skóglendisvefsjá Skógræktarinnar er birkid á svæðinu flokkað sem ungur birkiskógur (15-30 ára) og hæð trjágróðurs 0,5-1,3m. Því er ólíklegt að það teljist sérstætt eða mikilvægt. Með staðsetningu byggingarrita er leitast við að varðveita birkid eftir fremsta megni. Reynt verður að varðveita þann gróður sem fjarlægja þarf vegna mannvirkjagerðar og gróðursetja hann aftur á gróðurlausum stöðum á svæðinu. Ekki stendur til að gróðursetja framtíð plöntur eða tré og/öðrá grasi á svæðinu.

Breytingar á ásynd uppbyggingar eru óverulegar frá samþykktu deiliskipulagi. Leitast verður við að byggingar standi sem næst hvor annarri og falli inn í landslagið með jarðvegsmótun og náttúrulegum klæðningarefnum.

Núverandi vegtenging inn á syðri hluta svæðisins er sýnd til skýringar. Aðgengi um núverandi veg er háð samþykki Vegagerðarinnar.

1.2 SKILMÁLAR

Fyrir breytingar:

BYGGINGARMAGN

Hámarks byggingarmagn hótels- og þjónustubyggingar verður 15.000 fermetrar, þar af eru 2.000 fermetrar í kjallara. Hámarks byggingarmagn vegna starfsmannahúsi er 750 fermetrar. Lón eru undanskilin í útreikningum um byggingarmagn. Hámarks byggingarmagn vegna starfsmannahúsi er 750 fermetrar. Lón eru undanskilin í útreikningum um byggingarmagn.

Eftir breytingar (breytingar undirstrikaðar):

BYGGINGARMAGN

Hámarks byggingarmagn hótels- og þjónustubyggingar verður 15.000 fermetrar, þar af eru 2.000 fermetrar í kjallara. Hámarks byggingarmagn vegna starfsmannahúsi er 750 fermetrar. Lón eru undanskilin í útreikningum um byggingarmagn. Í byggingarreit fyrir gistiskála er heimilt að byggja samtals allt að 1.000 fermetra af gistiskálum til útleigu fyrir ferðamenn á einni hæð. Hámarkshæð frá aðkomugólfi: 5m.

2. Umhverfismatskýrsla

Skipulagsstofnun tók ákvörðun að deiliskipulag í gildi væri ekki háð mati á umhverfisáhrifum. Byggingarmagn í heild er aukið um 1.000m² með þessari deiliskipulagsbreytingu.

Samkvæmt 2. gr. laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021 eiga ákvæði laganna við alla skipulagsgerð og breytingar á skipulagi. Í umhverfismatskýrslu áætlunar skal a.m.k. koma fram skv. 14. gr. laga nr.111/2021:

- Yfirlit yfir efni viðkomandi áætlunar og tengsl hennar við aðra áætlanagerð,
- lýsing og mat á líklegum umhverfisáhrifum af framkvæmd áætlunarinnar þar sem lagt er mat á vægi umhverfisáhrifa út frá skilgreindum viðmörðum,
- lýsing og mat raunhæfra valkosta við áætlunina, að teknu tilliti til markmiða með gerð áætlunarinnar og landfræðilegs umfangs hennar, þ.m.t. núllkosts,
- lýsingu á fyrirhuguðum mótvægisáðgerðum og vöktun, eftir því sem við á,
- samanitekt á skýru og auðskiljanlegu máli á upplýsingum í a–d-lið,
- nánari upplýsingar sem tilgreindar eru í reglugerð um efni umhverfismatskýrslu.

Deiliskipulagsuppráttur eftir breytingu, mkv. 1:2000

A. YFIRLIT

Sjá kafla 1.1.

Tengsl við aðrar áætlanir

Breytingin á við verslunar- og þjónustusvæði V/p9 í Aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027 og er í samræmi við skilmála og almenna stefnumótun aðalskipulagsáætlunar. Engir minjastaðir eru á skipulagssvæðinu. Breytingin á hvorki við stefnumörkun Landsskipulagsstefnu né aðrar landsáætlanir.

B. MAT Á LÍKLEGUM UMHVERFISÁHRIFUM

Breyting á skipulagi og uppbygging á svæðinu hefur lítil sem engin áhrif á náttúrufar umfram framfylgd óbreytts skipulags. Gert er ráð fyrir hreinsistöð fráveitu á svæðinu. Fráveitukerfi sem nýtir blágrænar ofanvatnslausnir mun að öllum líkindum minnka álag á hreinsistöðina. Áhrifaþættir, þ.e. þeir þættir sem kunna að hafa áhrif á umhverfið eru helst nýbyggingar og framkvæmdir, starfsemi á svæðinu og aukin umferð.

C. RAUNHÆFIR VALKOSTIR M.T.T. MARKMIÐA

Skipulagstillagan þróast út frá skipulagshugmyndum um nýtingu jarðvarma fyrir uppbyggingu á ferðaþjónustu á svæðinu. Fyrirhuguð starfsemi fellur vel að ramma aðalskipulags. Núllkostur, óbreytt deiliskipulag, gerir ekki ráð fyrir gistiskálum heldur einungis 200 herbergi hóteli ásamt starfsmannahúsnæði. Svæðið liggur lagt og umfang þegar samþykktar uppbyggingar er töluvert með allt að þriggja hæða hámarkshæð. Ásynd með einnar hæðar lágreistum gistiskálum til hliðar við þegar samþykktar uppbyggingar mun ekki raska heildarásynd svæðisins.

D. MÓTVÆGISÁÐGERÐIR OG VÖKTUN

Mótvægisáðgerðir vegna uppbyggingar svæðisins felast í að halda raski á gróðri í lágmarki og nýta þann gróður sem þarf að raska innan svæðisins til frágangs. Byggingar skulu felldar að landslagi og leitast við að draga úr sýnileika þeirra eins og kostur er. Leggja skal áherslu á vistvænar lausnir s.s. blágrænar ofanvatnslausnir og endurheimt votlendis með frágangi á skurðum á svæðinu. Í umhverfisskýrslu deiliskipulags í gildi er kveðið á um vöktun umhverfis og vistkerfa eftir að rektur baðlóns hefst og skilgreindar mótvægisáðgerðir sem felast í breytingum á hreinsun fráveitu og/öðrá áframhaldandi vöktun á vistkerfi.

E. SAMANTEKT Á SKÝRU OG AUÐSKILJANLEGU MÁLI

Skýrslan er nú þegar stutt og greinargóð.

F. NÁNARI UPPLÝSINGAR

Á ekki við.

SAMÞYKKTIR:

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.þr.

frá _____ til _____
var samþykkt í sveitarstjórn þann _____ 20__.

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda.

		Efri - Reykir (þjónustusvæði)	
SUBJURLANDSBRAUT 20 SÍMI 552-8740 NETFANG: TEIKNA@TEIKNA.IS		Bláskógabyggð	
HANNÁÐ		VERK 24-836	
TEIKNÁÐ		BLAÐ	
KVARDI 1:2000 á A1		001	
108 REYKJAVÍK		DEILISKIPULAGSBREYTING	
REYKJAVÍK 7. nóv. 2025			

Lega og útfærsla gatna og gatnamóta getur litiðlega breyst við nánari hönnun þeirra.