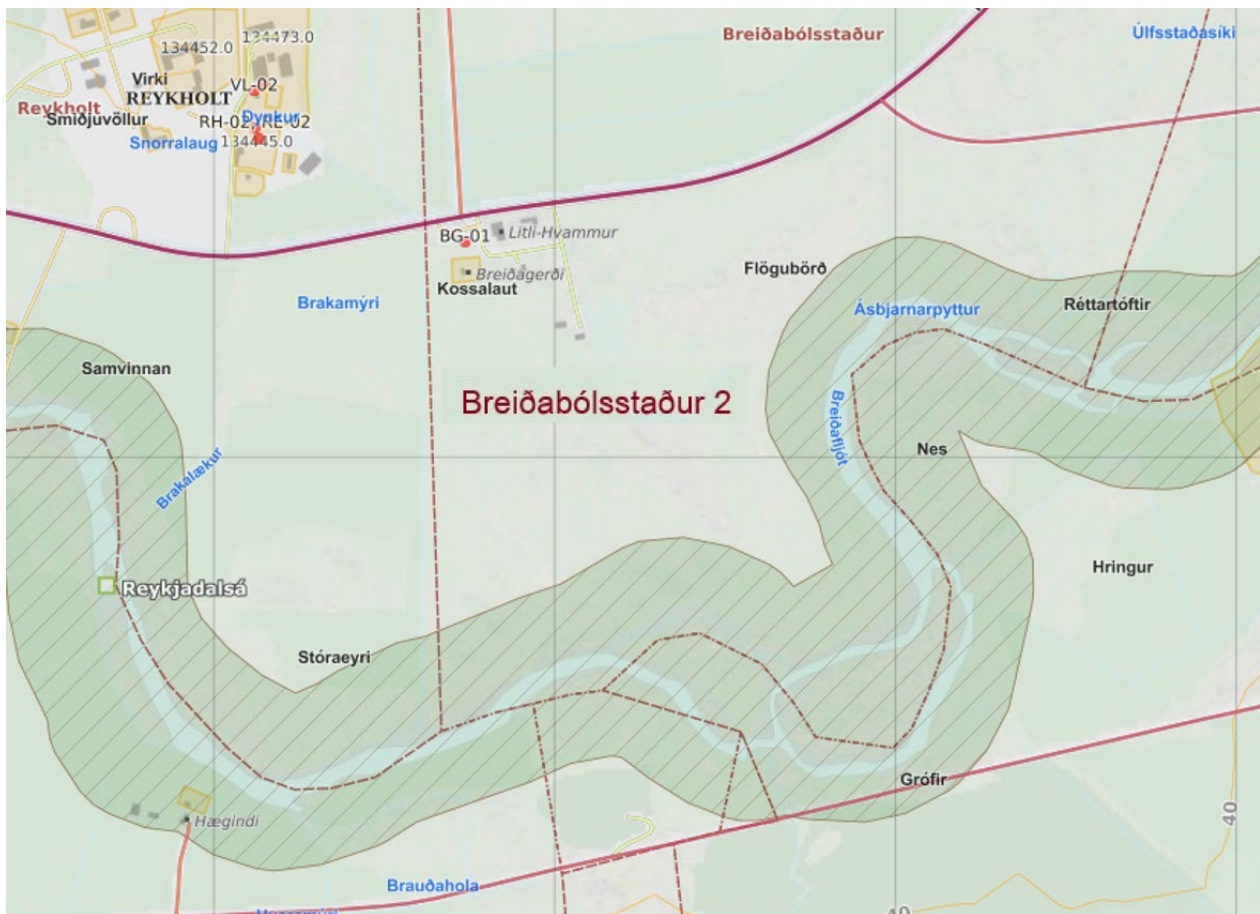




BORGARBYGGÐ

Breiðabólstaður 2 í Reykholtssdal



Skipulags- og matslýsing fyrir tillögu að breytingu á Aðalskipulagi Borgarbyggðar
2010-2022 og tillögu að nýju deiliskipulagi
í samræmi við 30. og 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

20. desember 2021

ARKÍS

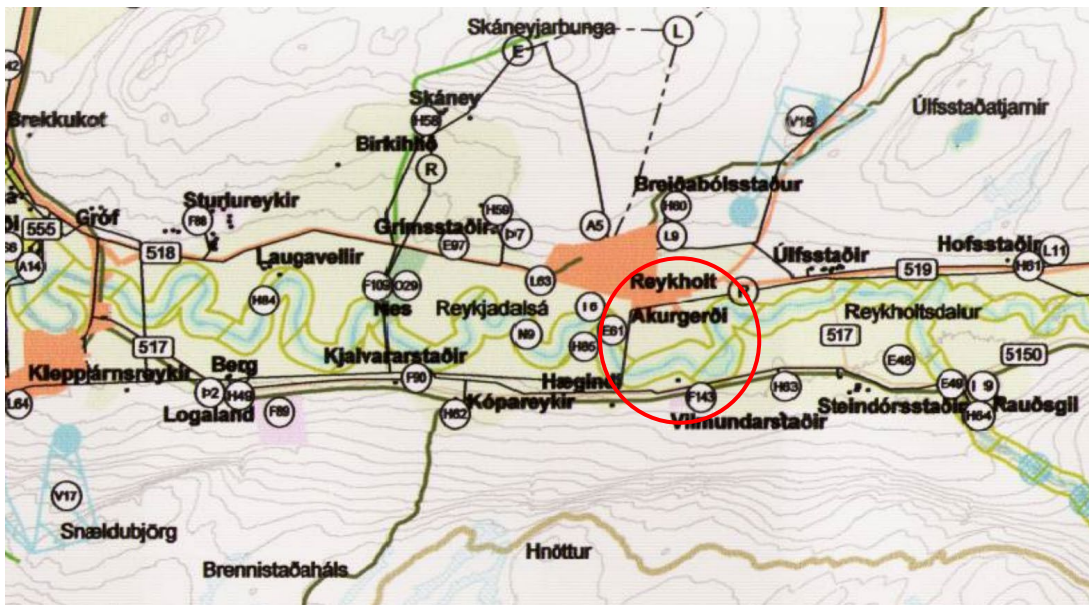
Vesturvör 7, 200 Kópavogur

1 Lýsing á tillögu að skipulagsbreytingu

Á jörðinni Breiðabólstaður 2 í Reykholtssdal suðaustan við Reykholt er stefnt að uppbyggingu íbúðarbyggðar. Þörf er að breyta Aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022 þar sem núverandi landnotkun svæðisins er skilgreind sem gott ræktanlegt land (landbúnaðarsvæði (L)) og athafnarsvæði (A1).

Skipulagssvæðið er 36 ha og mun breytingin taka til ca. 30,5 ha svæðis, þannig að nýtt íbúðarsvæði (Í4) verður til sem því nemur. Ástæða breytingar er að skortur er á íbúðarlóðum nærri þéttbýli Reykhólts. Með fyrirhugaðri breytingu munu þéttbýlismörk Reykhólts stækka sem nemur umræddu svæði.

Til stendur að vinna tillögu að nýju deiliskipulagi fyrir svæðið og um leið gera tillögu að breytingu á Aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022, til að áformuð uppbygging verði í samræmi við aðalskipulag. Uppbyggingin fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021 og tillögunum mun því fylgja umhverfisskýrsla þar sem gerð verður grein fyrir umhverfisáhrifum skipulagstillagnanna. Stefnt er að því að umhverfisskýrsla deiliskipulagstillögunnar verði efniviður í tilkynningu framkvæmdaáðila vegna mats á umhverfisáhrifum framkvæmdarinnar en Skipulagsstofnun mun taka ákvörðun um hvort framkvæmdin skuli háð mati samkvæmt lögum. Skipulags- og matslýsing sem hér er sett fram nær bæði yfir tillögu að nýju deiliskipulagi og tillögu að breytingu á aðalskipulagi.



Mynd 1. Hluti af Aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022, Sveitarfélagsuppdráttur.

Skilgreind svæði í töflu bls. 103 í greinargerð

Landnotkun - skýringar			
	Gott ræktanlegt land		F5 Flistundabyggð
	Landbúnaður		Iðnaðarsvæði
	Vötn og vatnsföll		Athafnasvæði
	Hverfisvernd - flóar		Efnistökusvæði
	300 m hæðarlína		Vatnsvernd - brunasvæði
	Slofvegur		Vatnsvernd - granasvæði
	Tengivegur		Vatnsvernd - fjarsvæði
	Landsvegur		Önnur náttúruverndarsvæði
	Helstu héraðsvegir		Hverfisvernd - önnur svæði
	Reið- og gönguleiðir		Rafveita
	Gönguleiðir		Fjarskipti - Ljósleiðari

2 Umhverfi og staðhættir

Jörðin Breiðabólstaður 2 liggur í Reykholtssdal suðaustan við Reykholt og er um 50 ha að stærð, sjá mynd 2. Landið hallar til suðurs og er næri óskipt en ein lóð er afmörkuð á jörðinni.

Skipulagssvæðið afmarkast af vegi 518 og 519 til norðurs, til suðurs af Reykjadalsá og skurðum til austurs og vesturs. Aðkoma í dag er frá þjóðvegi 518.

Fyrir eru 7 byggingar, 4 íbúðarhús, bensínstöð, verkstæðisbygging og slökkvistöð.

Svæðið einkennist af melköstum, flákum og mýrlendi. Svæðið hefur ekki verið nothæft sem beitiland.



Mynd 2. Afmörkun Breiðabólstaðarlands 2 út að Reykjadalsá til suðurs.

Meðfram skipulagssvæðinu rennur Reykjadalsá. Reykjadalsá er á náttúruminjaskrá (nr. 204), m.a. vegna sviðumyndunar árinna sem er óvenju falleg og nálægri hvera. Reykjadalsá er lygn, gróðurmikil á sem helst auð að vetrinum vegna hveravatns sem í hana rennur. Við ána eru vetrarstöðvar andfugla og á jarðhitasvæðum er einnig að finna athyglisverðan gróður og dýralíf.

Skipulagið hefur ekki áhrif á bugðumyndun árinna þar sem stækkun íbúðarsvæðis fer ekki inn á skilgreint náttúruminjasvæði Reykjadalsár. Skipulagsvæðið er þó við Reykjadalsá og fellur það undir 62. gr. laga nr. 60/1013 um náttúruvernd sem segir: „Við vatnsnýtingu og framkvæmdir í eða við vötn skal leitast við að viðhalda náttúrulegum bakkagróðri við ár og stöðuvötn og haga mannvirkjum og framkvæmdum þannig að sem minnst röskun verði á bökkum og næsta umhverfi vatnsins.“

3 Tengsl breytingarinnar við aðrar skipulagsáætlanir

Í Aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022 er svæðið skilgreint sem gott ræktanlegt land (landbúnaðarsvæði (L)), athafnarsvæði (A1) og verslun- og þjónusta (S2). Í tillögu að breytingu á aðalskipulagi er áformað að breyta afmörkun þess svæðis sem skilgreint er fyrir íbúðarbyggð og athafnarsvæði.

Landsskipulagsstefna

Fyrirhugaðar breytingar samræmast Landsskipulagsstefnu 2015-2026.

Í kafla 2.1 segir m.a.:

Skipulag landnotkunar styðji við búsetu og samfélag í dreifbýli með langtímasýn um ráðstöfun lands til nýtingar og verndar og samþættri stefnu um byggðaþróun í þéttbýli og dreifbýli

Markmiðið með því er að tryggja vöxt og viðgang meginkjarna í hverjum landshluta sem staðið geta undir fjölbreyttri þjónustu og boðið upp á þau lífsgæði sem nútímasamfélag gerir kröfur um.

Í kafla 3.2 segir m.a.:

Stefnt er að þéttingu byggðar með því m.a. að skilgreina vaxtarmörk þéttbýlisstaða og standa á þann hátt vörð um verðmæt náttúrusvæði og landbúnaðarland. Lögð er áhersla á að blanda atvinnustarfsemi og tengja hana íbúðarbyggð, stytta vegalengdir vegna daglegra athafna og lækka þannig kostnað samfélagsins vegna innviða, svo sem gatna og veitukerfa

Hin almenna áhersla er á að vexti byggðar verði beint í núverandi þéttbýli, ásamt eðlilegu svigrúmi til uppbyggingar nýrra íbúða í dreifbýli til að styðja nærsamfélag og landnýtingu á viðkomandi svæði. Í skipulagi jafnt minni sem stærri þéttbýlisstaða felst áskorunin einnig í að fella nýja byggð að því sem fyrir er og að staðsetning og fyrirkomulag nýrrar uppbyggingar og þjónustu styrki bæjarbrag og þá starfsemi og samfélag sem fyrir er.

Aðalskipulag

Í gildandi Aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022 er lögð skipulagsáætlun fyrir Reykholt og þar segir m.a.:

Reykholt, er skilgreindur sem þéttbýli í aðalskipulagsáætluninni sökum fyrirhugaðrar uppbyggingar þar, en hún mun hækka tölu íbúa yfir viðmiðunarmörk. Í aðalskipulagsáætlun er mörkuð stefna fyrir framtíðaruppbyggingu hvers þéttbýliskjarna í samhljómi við sérstöðu hvers þeirra og meginmarkmið áætlunarinnar

Áfram verði stuðlað að uppbyggingu Reykhólts sem miðstöðvar fræða og rannsókna. Gert er ráð fyrir aukinni uppbyggingu íbúðasvæða.

Í aðalskipulagsáætlun er gert ráð fyrir áframhaldandi uppbyggingu og fólksfjölgun í þéttbýliskjarnanum. Þrjú íbúðasvæði eru skilgreind (Í1, Í2 og Í3).

SKILGREIND SVÆÐI

LANDNÝTING	STAÐSETNING OG LÝSING	STÆRÐ (HA)	NÝTINGARHLUTFALL	TILVÍSUN
				Í ÞÉTTBÝLISUPPDRATT
Íbúðasvæði	Í brekkunni norðan við skólann	2,5	0,3	Í1
Íbúðasvæði	Nýtt hverfi í framhaldi af Í1	0,8	0,3	Í2
Íbúðasvæði	Sunnan Reykjadalavegar	2,3	0,06	Í3

Í upphafi skipulagsferlisins kom tillaga að íbúðasvæði (Í4) að stærð 2,5 ha sunnan vegar (austan við íbúðasvæði Í3). Hætt var við þau áform þar sem þau þykja ekki samræmast íbúafjöldaspá.

Með breytingu aðalskipulags er verið að stuðla að þeim möguleika að leggja fram heildstætt deiliskipulag fyrir framtíðar íbúðarbyggð sem hætt var við þegar gildandi aðalskipulag var unnið.

Deiliskipulag

Unnar hafa verið nokkrar tillögur að breytingu á aðal- og deiliskipulagi fá tímabilinu 2004 – 2007 en þær hafa ekki öðlaðist gildi.

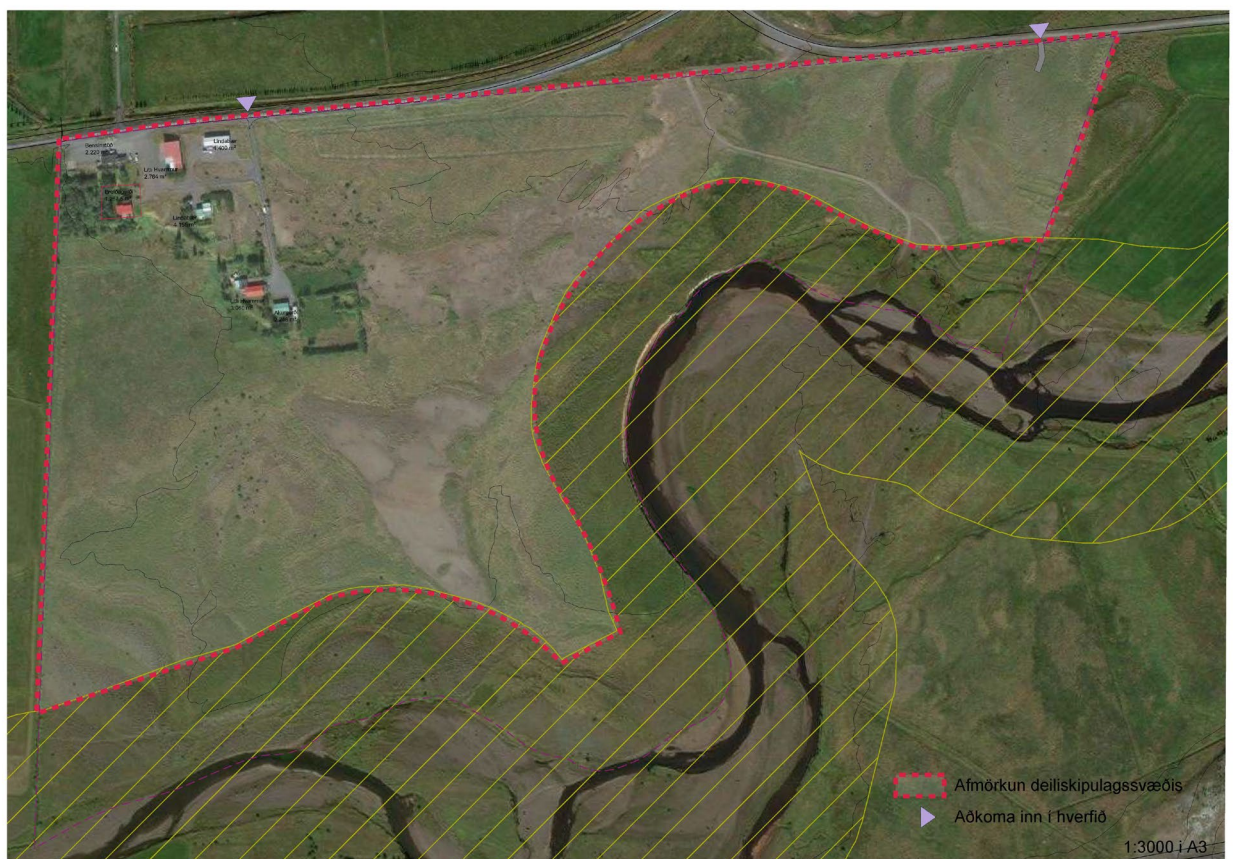
4 Deiliskipulag Breiðabólstaður 2

Stefnt er að því að skipuleggja 30,5 ha íbúðarbyggð á skipulagssvæðinu. Í frumdrögum að hönnun svæðisins er gert ráð fyrir einbýlis-, par- og raðhúsum á ca. 85-100 lóðum. Auk 1 lóðar fyrir verslun og þjónustu (S2) á þegar skilgreindum reit á aðalskipulagi.

Í deiliskipulagstillögu verða settir skilmálar sem lúta að ásýnd svæðisins og lögð verður áhersla á að byggingar, vegir, aðkomur, göngustígar og önnur mannvirki falli vel að náttúru svæðisins. Hönnun bygginga mun miða að því að þær falli sem best að landslaginu og náttúrulegu umhverfi í tengslum við Reykjadalssá. Á hverri lóð er afmarkaður byggingarreitur og skulu allar byggingar vera staðsettar innan hans. Heildarstærð allt að 600 - 800 m². Hámarkshæð bygginga er 8,5 metrar sem samsvarar 1 - 2 hæðum.

Um framkvæmdir á svæðinu fer samkvæmt samkomulagi á milli landeiganda og sveitarfélagsins. Hitaveita verður sótt úr borholu í landi Breiðabólstaðar 2. Leitað verður samninga við sveitarfélagið um neysluvatn og RARIK um raforku og sorphirðu. Gert er ráð fyrir því að íbúðarbyggðin muni tengjast lífrænni hreinsistöð í Reykholti. Frágangur fráveitulagna skal unnin í samráði við Heilbrigðisfulltrúa sveitarfélagsins.

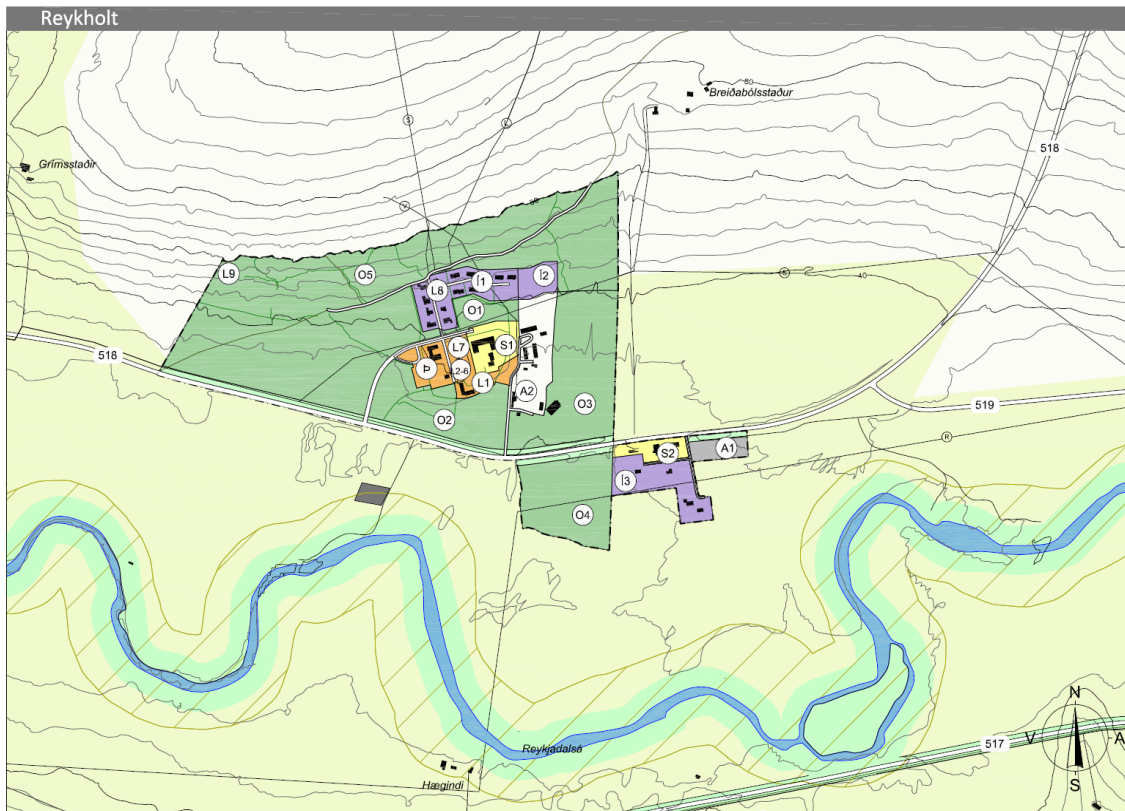
Fornleifaskráning hefur ekki farið fram á svæðinu. Gert verður grein fyrir skráðum fornleifum á uppdrætti og í greinargerð deiliskipulagstillögu. Húsakönnun mun fylgja tillögu að deiliskipulagi.



Mynd 3. Deiliskipulagsmörk (mynd ekki í kvarða).

5 Forsendur og rökstuðningur

Fyrirhuguð breyting á landnotkun er í takti við þróun svæðisins og samræmist markmiðum aðalskipulags, þar sem horft er til að þétta byggðina við Reykholt. Tillagan styrkir núverandi byggðarkjarna í Reykholti og þær uppbyggingarhugmyndir sem fram hafa komið hjá sveitarfélaginu og íbúum þess síðustu ár. Eftirspurn er eftir íbúðarlóðum í Reykholti og skv. vefsíðu Borgarbyggðar eru engar lausar lóðir.

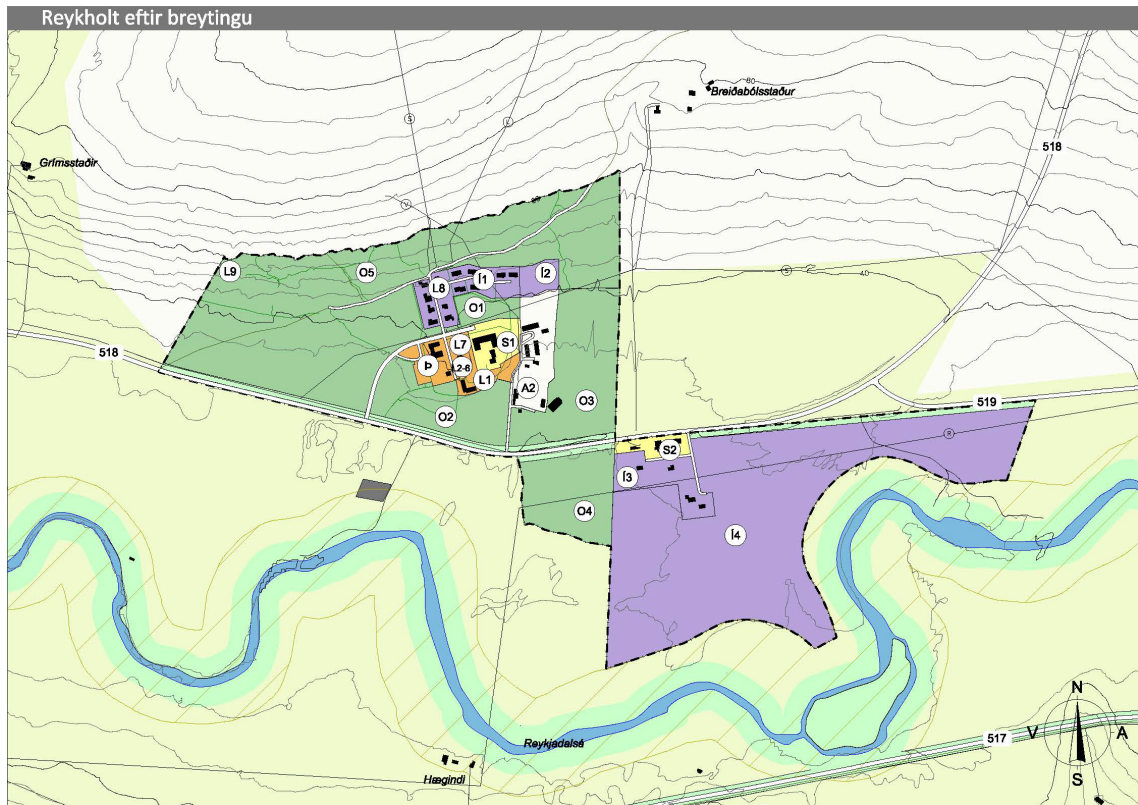


Mynd 4. Þéttbýlisuppráttur af Reykholti fyrir aðalskipulagsbreytingu.

Landsvæðið sem færir undir íbúðarbyggð er skilgreint gott ræktanlegt land í aðalskipulagi, einkennist af melköstum, flákum og mýrlendi og hefur ekki verið nothæft sem beutiland. Aðliggjandi svæði kringum Reykholt eru skilgreindir landnotkunarflokkar; sem gott ræktanlegt land eða opið svæði til sérstakra nota. Þessi svæði eru gróðurvaxin ræktuð tún, skóglendi og menningarmínjar, ekki æskilegt að taka þau undir uppbyggingu íbúðarbyggðar í Reykholti.

Fyrirhuguð stækkun íbúðarbyggðar (Í4) mun hafa jákvæð félagsleg og hagræn áhrif, þar sem þau bjóða upp á auka nýtingu innviða. Breiðabólssstaður 2 er nálægt grunnþjónustu, s.s. skóla, leikskóla, almenningssamgöngum og íþrótta- og útivistarsvæði. Ekki er talið að stækkun íbúðarbyggðar muni hafa neikvæð áhrif á yfirbragð núverandi byggðar í Reykholti. Breytingin mun ekki hafa mikil neikvæð áhrif á náttúruna á svæðinu þar sem íbúðarbyggð mun ekki vera á skilgreindum náttúruverndarsvæði við Reykjadalssá. Áætluð umferð frá íbúðarlóðunum hefur óveruleg áhrif og er ekki talin skapa óviðunandi umferðarálag á svæðinu.

Með fjölbreyttu framboði af húsnæði í nálægð við þjónustu, menningu og útivist mun þéttbýliskjarninn í Reykholti styrkjast ásamt því að uppfylla bráða lóðapörf sveitarinnar. Stækkun og þróun þéttbýlis er þannig á kostnað góðs ræktanlegs land, en talið er að þau jákvæðu hagrænu áhrif breytingar vegi þyngra í þessu samhengi.



Mynd 5. Þéttbýlisuppdráttur af Reykholti eftir aðalskipulagsbreytingu.

Skýringar - Þéttbýlisuppdráttur

Þéttbýlismörk	Athafnasvæði	V	Vatnsvelta
Gott ræktanlegt land	Iðnaður	H	Hltavelta
Landbúnaðir	Íbúðarsvæði	R	Rafvelta
Öbyggt svæði	Verslun- og þjónusta	S	Fjarsklptl - Sími
Vötn og vatnsföll	Opið svæði til sérstakra nota	L	Fjarsklptl - Ljósleiðarl
Stofnvegur	Önnur náttúruverndarsvæði		
Tengivegur			

6 Umhverfismat

Þar sem fyrirhuguð framkvæmd fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021, verður umhverfisskýrsla hluti af greinargerð breytingatillagnanna og mun taka mið af mati á aðal- og deiliskipulagsstigi. Á meðan málsmeðferð breytingartillagnanna stendur yfir verða framkvæmdirnar tilkynntar til Skipulagsstofnunar til ákvörðunar um matsskyldu skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

Meðal þeirra þátta sem lagt verður mat á eru:

- ▶ Gróðurfar
- ▶ Fuglalíf
- ▶ Landslag/ásýnd
- ▶ Fornminjar
- ▶ Samfélag
- ▶ Vatnafar Reykjadalssár

7 Kynning og samráð

Málsmeðferð verður í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010 og skipulagsreglugerðar nr. 90/2013. Skipulags- og matslýsing þessi verður kynnt almenningi og umsagnaraðilum og gefinn frestur til að koma ábendingum á framfæri. Ábendingar sem kunna að berast við lýsinguna verða hafðar til hliðsjónar við mótun tillagna.

Umsagnaraðilar eru:

- Skipulagsstofnun.
- Umhverfisstofnun.
- Minjastofnun.
- Vegagerðin.
- Heilbrigðiseftirlit Vesturlands.
- Náttúrustofa Vesturlands.
- Veðurstofa Íslands
- RARIK
- Aðliggjandi sveitarfélög.

Tillaga að breytingu á aðalskipulagi og tillaga að nýju deiliskipulagi verða kynntar samhliða, á vinnslustigi og gefst þá tækifæri til að koma með athugasemdir og ábendingar, áður en tillagan fer í formlega auglýsingu. Athugasemdir sem kunna að berast við vinnslutillögur verða hafðar til hliðsjónar við mótun tillagna.

Tillögur verða því næst auglýstar samhliða fyrir almenning og sendar umsagnaraðilum. Athugasemdafrestur skal að lágmarki vera sex vikur. Athugasemdum sem kunna að berast verður svarað og gerð grein fyrir viðbrögðum sveitarstjórnar við þeim.

Að lokinni umfjöllun í sveitarstjórn og athugun Skipulagsstofnunar verða samþykktir skipulagstillagnanna auglýstar í B-deild Stjórnartíðinda.