



# FLÓAHREPPUR

Lýsing vegna aðalskipulagsbreytingar  
Verzlunar- og þjónustusvæði í landi Hnauss



STEINSHOLT

7. júlí 2016

## 1 INNGANGUR

Flóahreppur vinnur að breytingu á Aðalskipulagi Flóahrepps í fyrrum Villingaholtshreppi 2006-2018. Með breytingunni verður hluta frístundasvæðisins F10 í landi Hnauss breytt í verslunar- og þjónustusvæði. Gert er ráð fyrir að byggt verði um 20 herbergja hótél.

Markmið sveitarstjórnar með breyttu aðalskipulagi er að renna styrkari stoðum undir ferðaþjónustu í sveitarfélaginu og skapa ný atvinnutækifæri. Gerð verður breyting bæði á sveitarfélagsuppdrætti og greinargerð.

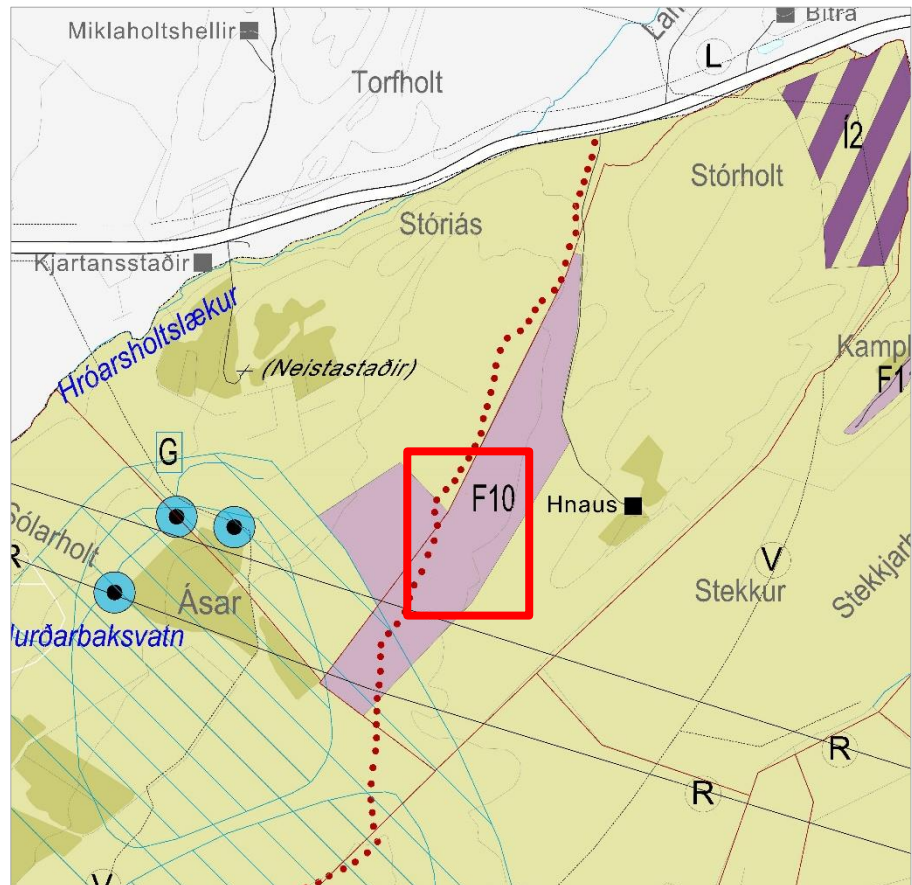
Lýsing þessi er unnin skv. 30 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 um lýsingu á skipulagsverkefni. Lýsingin verður afgreidd af sveitarstjórn áður en hún verður kynnt íbúum með auglýsingu og á heimasíðu sveitarfélagsins. Samhliða því verður hún send Skipulagsstofnun og til annarra umsagnaraðila.

## 2 SKIPULAGSBREYTING

### 2.1 LÝSING SVÆÐIS

Svæðið sem um ræðir er í landi Hnauss og hallar til austurs. Það er vel gróið og umhverfis það hefur verið stunduð skógrækt undir merkjum Suðurlandsskóga. Aðkoma að svæðinu er af Suðurlandsvegi og um aðkomuveg að Hnausi. Unnið er að flokkun landbúnaðarlands í Flóahreppi í tengslum við endurskoðun aðalskipulags. Samkvæmt þeim drögum lendir svæðið í flokki 3 og 4 og telst því ekki úrvals ræktunarland, en er engu að síður heppilegt s.s. til beitar og skógræktar.

Fjöldi ferðamanna leggur leið sína um Suðurlandsveg, sem liggur í gegnum Flóahrepp. Eitt hótél er til staðar í Flóahreppi auk nokkurra minni gististaða.



Mynd 1. Gildandi Aðalskipulag Flóahrepps í fyrrum Villingaholtshreppi 2006-2018. Rauði ramminn sýnir svæðið sem breytingin tekur til.

## 2.2 BREYTING AÐALSKIPULAGS

Í gildandi aðalskipulagi er svæðið skilgreint sem frístundasvæði F10. Gert er ráð fyrir að um 2 ha af frístundasvæðinu verði breytt í verslunar- og þjónustusvæði. Þar verður byggt um 20 herbergja hótél, á einni til tveimur hæðum. Heildarstærð hótelsins er áætluð um 2.000 m<sup>2</sup>.

Aðkoma að hótelinu verður af Suðurlandsvegi nr. 1 og um núverandi aðkomuveg að bænum Hnausi og frístundasvæðinu.

Við hönnun mannvirkja og val á byggingarefni skal hafa í huga að byggingar falli vel að landi varðandi löggun og útlit og vanda skal til frágangs umhverfis þær. Þá skal útlýsing vera lágstemmd og ljósum beint niður.

Gert er ráð fyrir að byggingar á svæðinu tengist núverandi veitukerfum s.s. fjarskiptum, vatnsveitu og rafveitu. Allt frárennsli verði leitt í viðurkennd hreinsivirki í samræmi við kröfur heilbrigðisyfirvalda og skv. reglugerð nr. 798/1999, með síðari breytingum nr. 450/2009.

## 3 UMHVERFISÁHRIF

Vinsun áhrifaþátta er hefðbundin aðferð til að greina þá áhrifaþætti sem mestu skipta. Við mat á áhrifum framkvæmda hefur slík vinsun farið fram og þar er ákvarðað hvaða umhverfisþættir eru valdir til umfjöllunar.

### 3.1 FRAMKVÆMDIR HÁÐAR MATI Á UMHVERFISÁHRIFUM

Í 6. gr. laga um umhverfismat nr. 106/2000 er kveðið á um framkvæmdir sem kunna að vera háðar mati á umhverfisáhrifum og gerð er nánari grein fyrir þeim í reglugerð um mat á umhverfisáhrifum nr. 660/2015 og einnig í reglugerð um breytingu á reglugerð um mat á umhverfisáhrifum nr. 713/2015. Bygging hótels í dreifbýli er tilkynningaskyld framkvæmd í samræmi við reglugerð nr. 713/2015.

Helstu umhverfisáhrif framkvæmdarinnar verða metin og gerð grein fyrir þeim áhrifum í tillögu að breyttu aðalskipulagi.

### 3.2 UMHVERFISÞÆTTIR

Markmið sveitarstjórnar með breyttu aðalskipulagi er að auka þjónustustig innan sveitarfélagsins samhliða því að styrkja atvinnulíf á svæðinu.

Breytingin verður borin saman við svonefndan 0-kost, sem er stefna í gildandi skipulagi.

Helstu breytingar og áhrif þeirra verða metin út frá eftirtöldum þáttum:

#### Náttúrufar

Almennt er horft til hvaða áhrif framkvæmdin hefur á landslag og jarðmyndanir, gróðurfar, dýra- og vatnalíf. Þeir þættir sem horft er til við þessa breytingu:

- *Áhrif á landslag, þ.m.t. sjónræn áhrif.*
- *Áhrif á náttúrufar og gróður.*

#### Samfélag

Almennt er horft til hvaða áhrif viðkomandi framkvæmd hefur á efnahag og atvinnulíf svæðisins og þar með hvort framkvæmdin kunni að hafa áhrif á íbúafjölda og byggð í sveitarfélaginu. Þeir þættir sem horft er til við þessa breytingu:

- *Áhrif á efnahag / uppbyggingu á svæðinu.*
- *Áhrif á atvinnulíf á svæðinu, þ.m.t. ferðaþjónustu.*

#### Heilsa og öryggi

Almennt er horft til öryggismála s.s. umferðaröryggis og mengunarpátta s.s. hljóðvistar, mengunar í vatni og annað það sem áhrif getur haft á heilsufar íbúa. Þá er horft til þess hvort framkvæmdin skerði möguleika til útivistar sem að jafnaði bætir heilsufar.

Þeir þættir sem sérstaklega er horft til við þessa breytingu eru:

- *Áhrif á möguleika til útivistar.*
- *Umferðaöryggi, aukin umferð ökutækja.*

## Verndarsvæði / Minjar

Almennt er horft til áhrifa af stefnu skipulags á minjar og verndarsvæði.

### 3.3 UMHVERFISVIÐMIÐ

Helstu umhverfisviðmið sem horft er til, þegar metin eru áhrif á umhverfisþætti eru stefnumörkun sem fram kemur í lögum og reglugerðum sem og alþjóðasamningar. Þá er horft til stefnu ríkis og sveitarfélaga sem m.a. kemur fram í aðalskipulagi sveitarfélaganna og hinum ýmsu verndaráætlunum. Í eftirfarandi töflu eru teknar saman þær stefnumarkningar sem lagðar eru til grundvallar umhverfismati aðalskipulagsbreytingarinnar. Listinn er ekki tæmandi. Þessar stefnumarkningar eru notaðar sem umhverfisviðmið til að meta einkenni og vægi þeirra áhrifa sem aðalskipulagsbreytingin hefur í för með sér.

Stefnumörkun	Lýsing
Lög um umhverfismat áætlana. nr. 105/2006	1 gr. Að stuðla að sjálfbærri þróun og draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum og jafnframt að stuðla að því að við áætlunargerð sé tekið tillit til umhverfissjónarmiða.
Skipulagslög nr. 123/2010	1. kafli, 1. gr. b-liður. Að stuðla að skynsamlegri og hagkvæmri nýtingu lands og landgæða, tryggja vernd landslags, náttúru- og menningarverðmæta og að koma í veg fyrir umhverfisspjöll og ofnýtingu með sjálfbæra þróun að leiðarljósi.
Lög um náttúruvernd nr. 60/2013	69. gr. Mannvirki skulu falla sem best að svipmóti lands.
Lög um hollustuhætti og mengunarvarnir nr. 7/1998	Gr. 1. Vernda skal þau gildi sem felast í heilnæmu og ómenguðu umhverfi.
Jarðalög nr. 81/2004	Markmið skv. 1. gr. er að setja reglur um réttindi og skyldur þeirra sem eiga land og nýta það og stuðla að skipulegri nýtingu lands í samræmi við landkosti, fjölþætt hlutverk landbúnaðar og hagsmuni sveitarfélaga og íbúa þeirra, svo og að tryggja svo sem kostur er að land sem vel er fallið til búvöruframleiðslu verði varðveitt til slíkra nota.
Velferð til framtíðar. Sjálfbær þróun í íslensku samfélagi til 2020	Kafli 1, Heilnæmt andrúmsloft. Kafli 2, Hreint og heilnæmt ferskvatn. Kafli 5, Útivist í sátt við náttúruna. Tekið verði tillit til útivistargildis svæða við skipulag og ákvarðanir um landnýtingu. Kafli 6, Varnir gegn náttúruvá. Kafli 8, Vernd sérstæðra jarðmyndana.
Byggingarreglugerð nr. 112/2012.	Gr. 1.1. Þróun byggðar og landnotkunar á landinu öllu verði í samræmi við skipulagsáætlanir þar sem efnahagslegar, félagslegar og menningarlegar þarfir landsmanna, heilbrigði þeirra og öryggi er haft að leiðarljósi. Stuðla að skynsamlegri og hagkvæmri nýtingu lands og landgæða, tryggja vernd landslags, náttúru og menningarverðmæta og koma í veg fyrir umhverfisspjöll og ofnýtingu, með sjálfbæra þróun að leiðarljósi. Í gr. 15.1.1 segir: „við hönnun og gerð mannvirkja ber ávallt að taka tillit til umhverfis og náttúrufars. Leitast skal við, eftir því sem aðstæður leyfa, að láta mannvirki falla sem eðlilegast að umhverfinu og hafa sem minnst truflandi áhrif á náttúrufar og gerð landslags í næsta nágrenni“. Grein 10.4.2. segir að „við hönnun á útilýsingum skal þess gætt að ekki verði um óþarfa ljósmengun að ræða frá flóðlýsingu mannvirkja.“
Skipulagsreglugerð nr. 90/2013	Gr. 1. Þróun byggðar og landnotkunar á landinu öllu verði í samræmi við skipulagsáætlanir þar sem efnahagslegar, félagslegar og menningarlegar þarfir landsmanna, heilbrigði þeirra og öryggi er haft að leiðarljósi.

	Stuðla að skynsamlegri og hagkvæmri nýtingu lands og landgæða, tryggja vernd landslags, náttúru og menningarverðmæta og koma í veg fyrir umhverfisspjöll og ofnýtingu með sjálfbæra þróun að leiðarljósi.
Aðalskipulag Flóahrepps í fyrrum Villingaholtshreppi 2003-2018	Markmið aðalskipulags eru að; stuðla að auknum og fjölbreyttum atvinnutækifærum með nægu framboði lóða undir ferðaþjónustu. Stuðla að því að nýting lands, auðlinda og mannauðs sé í samræmi við markmið sjálfbærrar þróunar. Þá verði stuðlað að almennri útivist og stutt við uppbyggingu ferðaþjónustu.
Vegvísir í ferðaþjónustu	Áfangastaðir ferðamanna verði skilgreindir í aðalskipulagi. Á áfangastöðum verði hugað að náttúru- og minjavernd, sjálfbærni áfangastaða, þjónustu, landvörslu, viðhaldi og uppbyggingu sem fellur vel að landslagi. Umferð ferðamanna verði stýrt ef þörf krefur, m.a. til að létta álagi af svæðum. Góðar og öruggar samgöngur eru forsenda þess að ferðamenn dreifist sem víðast um landið. Bæta þarf uppbyggingu og viðhald heilsársvega og æskilegt er að skilgreina ferðamannaleiðir.
Þingsályktun um landsskipulagsstefnu 2015-2026	Skipulag í dreifbýli gefi kost á fjölbreyttri nýtingu lands, s.s. til ræktunar, ferðaþjónustu og útivistar í sátt við náttúru og landslag. Landnotkun styðji við búsetu og samfélag í dreifbýli með langtímasýn um ráðstöfun lands til nýtingar og verndar og samþættri stefnu um byggðþróun. Flokkun landbúnaðarlands verði m.a. lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum.

### 3.4 EINKENNI OG VÆGI ÁHRIFA

Gerð er grein fyrir umhverfispáttum sem líklegt er að verði fyrir áhrifum af stefnu skipulagsins og þeim mótþægisaðgerðum sem fyrirhugaðar eru. Við matið verður notast við þær skilgreiningar á vægi áhrifa sem fram koma í töflu 2 hér að neðan. Hafa ber í huga nákvæmni áætlunarinnar þegar lagt er mat á vægi áhrifa.

Vægi áhrifa		Skýring
Jákvæð	+	Jákvæð áhrif á umhverfispátt
Óveruleg	0	Óveruleg áhrif á umhverfispátt
Neikvæð	-	Neikvæð áhrif á umhverfispátt
Óviss	?	Óviss áhrif á umhverfispátt

Tafla 2. Skilgreining á vægi áhrifa við umhverfismat aðalskipulagsbreytingarinnar.

Metin verða áhrif þess að halda óbreyttri stefnu (0- kostur), þ.e. svæðið verði áfram skilgreint sem frístundasvæði eða að hluta þess verði breytt í verslunar- og þjónustusvæði þar sem byggt verði hótél.

## 4 SAMRÁÐ OG KYNNING

Lýsing aðalskipulagsbreytingarinnar verður auglýst og kynnt á heimasíðu sveitarfélagsins. Lýsingin verður send Skipulagsstofnun til umsagnar í samræmi við 30 gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Hún verður auk þess send til umsagnaraðila samhliða kynningu.

Breytingin verður kynnt almenningi og hagsmunaaðilum áður en hún verður tekin til afgreiðslu í sveitarstjórn, í samræmi við 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.