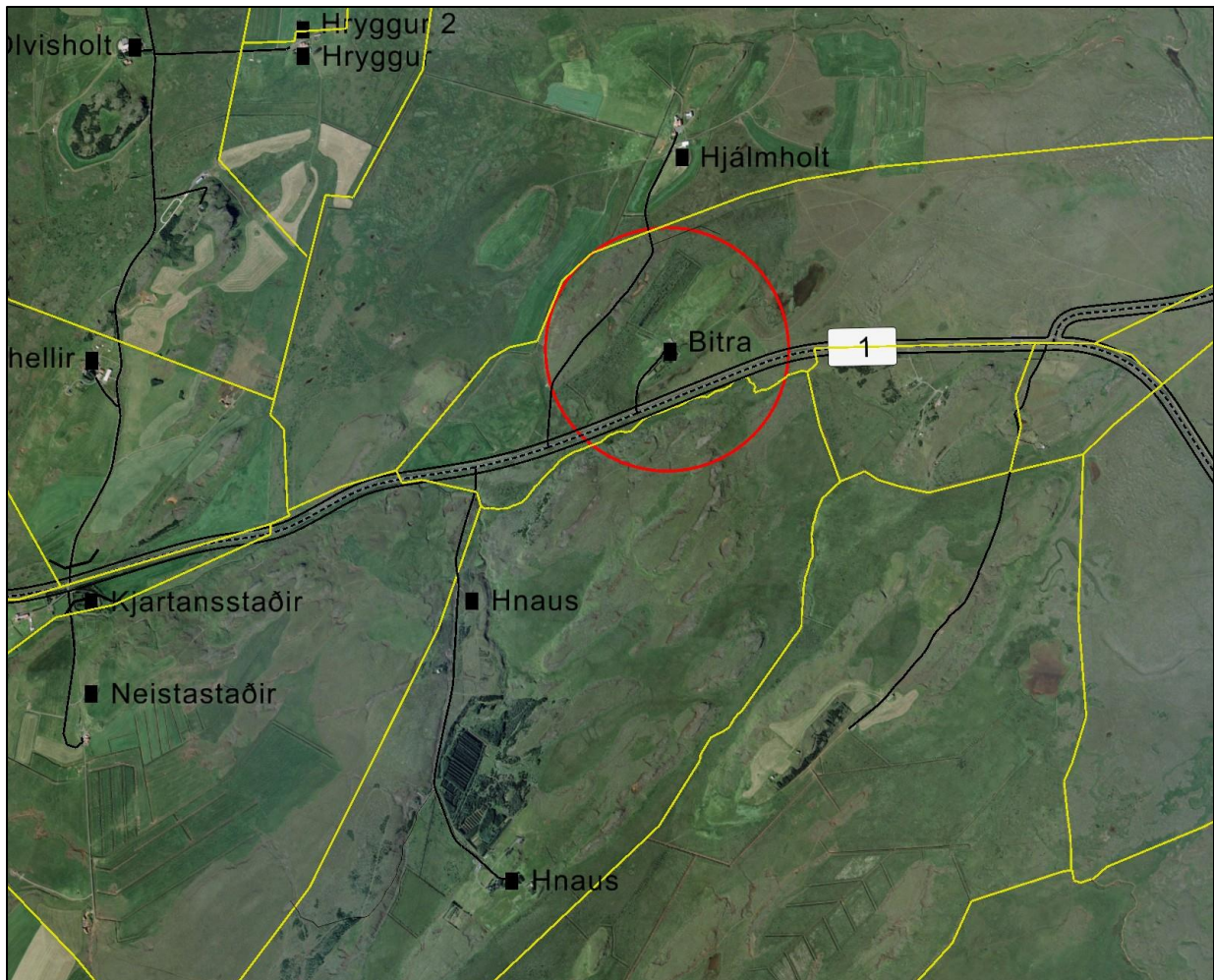




# FLÓAHREPPUR

Aðalskipulag Hraungerðishrepps  
2003-2015

**BREYTING AÐALSKIPULAGS**  
Verzlunar- og þjónustusvæði á Bitru  
Lýsing



STEINSHOLT

8.12.2016

## 1 INNGANGUR

Sveitarfélagið vinnur að breytingu á aðalskipulagi fyrrum Hraungerðishreppi 2003 - 2015. Með breytingunni verður um 5 ha svæði fyrir þjónustu og verslun- og þjónustu breytt í verslunar- og þjónustusvæði í landi Bitru (landnr. 215992) en þar er rekið gistiheimili með 25 herbergjum. Gert er ráð fyrir breytingu á sveitarfélagsuppdrætti auk breytingar á greinargerð, kafla 3.

Markmið sveitarfélagsins með breytingunni er að efla svæðið til þjónustu við ferðamenn ásamt því að efla atvinnuuppbyggingu, fjölga atvinnutækifærum og um leið renna styrkari stoðum undir búsetu í dreifbýlinu.

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 um-sagnaraðila.

## 2 STAÐHÆTTIR OG FORSENDUR

### 2.1 LÝSING SVÆÐIS

Svæðið sem um ræðir liggur við Suðurlandsveg (nr. 1), um 1,5 km vestan við Skeiðavegamót. Svæðið sem um ræðir er mishæðótt og algróið.

Unnið er að endurskoðun á aðalskipulagi Flóahrepps og í tengslum við þá vinnu er unnið að flokkun landbúnaðarlands. Samkvæmt fyrstu drögum að þeirri greiningu lendir umrætt svæði utan úrvals landbúnaðarlands, að mestu leiti í flokki 4.

Nú þegar eru byggingar á svæðinu og það liggur því vel gagnvart veitukerfum og samgögnum.

### 2.2 FERÐAÞJÓNUSTA Í SVEITARFÉLAGINU

Í Flóahreppi eru rekin þrjú gistiheimili að Bitru meðtalinni. Að auki er gistingu að fá á nokkrum bæjum í sveitarfélaginu í tengslum við ferðaþjónustu sem og á tjaldsvæðum. Við Skeiðavegamót er gert ráð fyrir uppbyggingu þjónustumiðstöðvar með eldsneytis- og veitingasölu.

Erlendum ferðamönnum hefur fjölgað hratt á landinu undanfarin ár. Við gerð aðalskipulags Hraungerðishrepps (nú Flóahrepps), sem staðfest var 2006, voru erlendir ferðamenn rúmlega 420.0000. Árið 2015 voru þeir tæplega 1.300.000 og spár, s.s. greiningardeildir bankanna, búast við áframhaldandi fjölgun ferðamanna næstu ár.

Svæðið er mjög vel staðsett hvað varðar samgöngur og nálægð við fjölmargar náttúruperlur og fjölsóttu ferðamannastaði.

### 2.3 STEFNA GILDANDI AÐALSKIPULAGS

Í greinargerð með gildandi aðalskipulagi Hraungerðishrepps 2003 – 2015 segir í kafla 1 um framtíðarsýn að „til að nýta tækifæri sem felast í aukinni umferð ferðamanna og auknum tíma fólks til orlofsdvalar þarf að skapa aðstöðu fyrir uppbyggingu ferðaþjónustu við þjóðveginn“.

*Svæði er skilgreint sem blandaður rekstur, annars vegar þjónustu- og verslunarsvæði og hins vegar sem opinber þjónusta. Gert er ráð fyrir að starfækja þar fangelsi til að byrja með en að þeirri starfsemi liðinni verði hægt að stunda þar gisti og eða veitingaþjónustu.*

### 3 BREYTING AÐALSKIPULAGS

Í gildandi aðalskipulagi er landið skilgreint sem blandað þjónustu- og verslunar- og þjónustusvæði. Með breytingunni verður allt svæðið skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði.

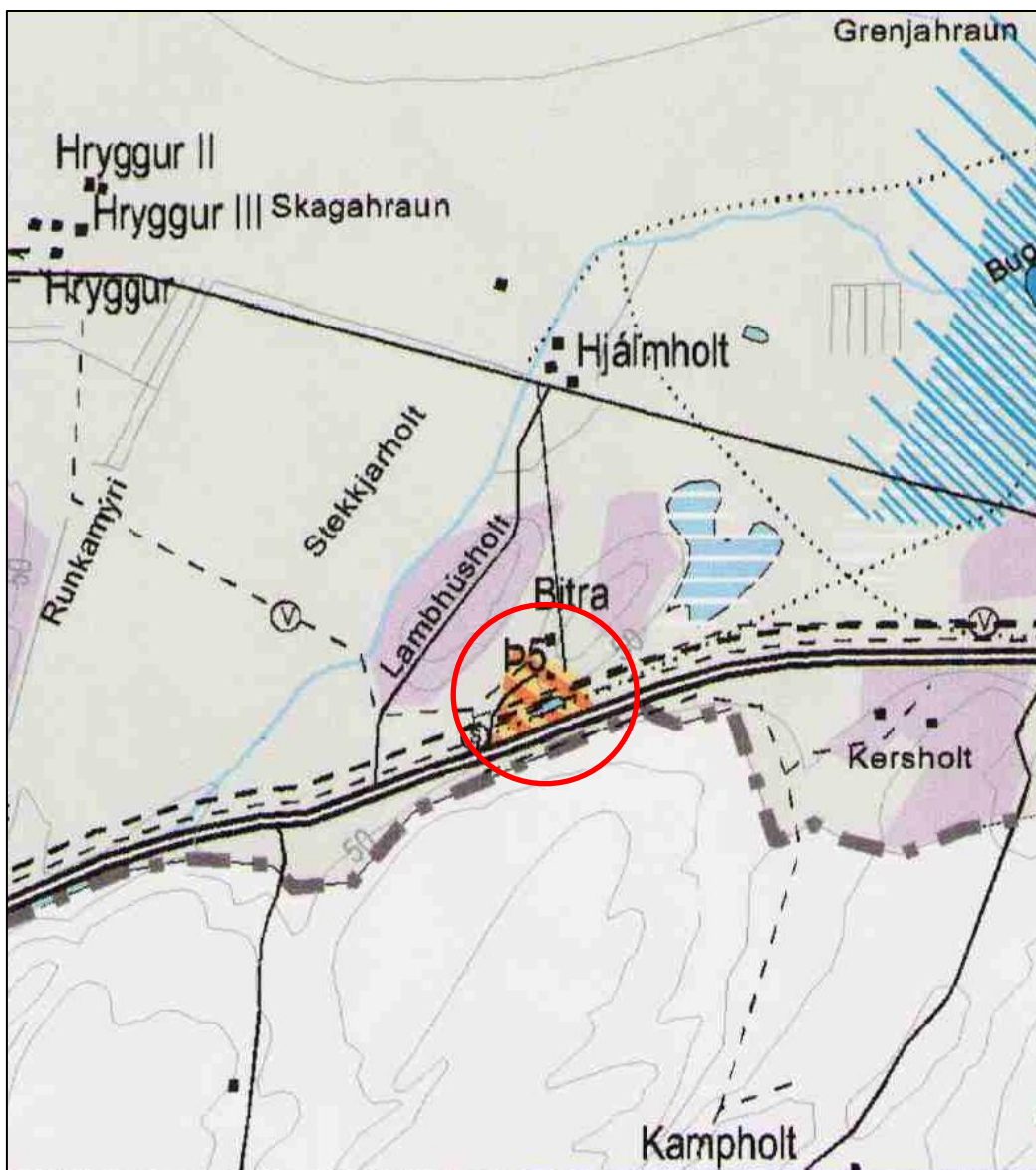
#### Lýsing framkvæmdar

Gert ráð fyrir að byggt verði við núverandi gistiheimili og heildarbyggingarmagn á lóðinni verði allt að 6.000 m<sup>2</sup>. Þar er gert ráð fyrir rekstri allt að 120 herbergja hótels og veitingaþjónustu. Aðkoma er af Suðurlandsvegi. Ekki er gert ráð fyrir að framkvæmdir hafi áhrif á minjar.

Í greinargerð breytist kafli 3 um atvinnusvæði, þar sem gerð verður grein fyrir breytingunni.

Við hönnun mannvirkja og val á byggingarefni skal hafa í huga að byggingar falli vel að landi varðandi lögun og útlit og vanda skal til frágangs umhverfis þær.

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.



Mynd 1. Gildandi aðalskipulag Hraungerðishrepps 2003 – 2015.

## 4 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.

### 4.1 FRAMKVÆMDIR HÁÐAR MATI Á UMHVERFISÁHRIFUM

Í 6. gr. laga um umhverfismat nr. 106/2000 er kveðið á um þær framkvæmdir sem kunna að vera háðar mati á umhverfisáhrifum. Fyrirhuguð framkvæmd er ekki háð mati á umhverfisáhrifum en engu að síður verða helstu umhverfisáhrif framkvæmdarinnar metin og gerð grein fyrir þeim áhrifum í tillögu að breyttu aðalskipulagi.

### 4.2 UMHVERFISÞÆTTIR

Meginmarkmið sveitarstjórnar með breyttu aðalskipulagi er að efla svæðið til þjónustu við sívaxandi straum ferðamanna. Helstu breytingar og áhrif þeirra verða metin skv. lögum um umhverfismat áætlana nr. 105/2006. Eftirtaldir þættir verða metnir í breytingunni:

#### Náttúrufar

Dýralíf og gróður. Metin eru áhrif af stefnu breytts aðalskipulags, sjónræn áhrif, áhrif á landslag, náttúrufar og gróður, dýralíf og vatnalíf.

#### Samfélag

Efnahagur, atvinna, útivist, ferðamennska, byggð, landnotkun. Horft er til áhrifa á samfélagið í heild og hvort breyting aðalskipulags komi til með að styrkja byggð, bæta lífsgæði íbúa á svæðinu og efla þjónustu við íbúa og ferðamenn.

#### Heilsa og öryggi

Mengun, náttúruvá, grunnvatn, umferðaröryggi. Skoðað er hvort hætta er á mengun af völdum breytingar á aðalskipulagi, hvort umferðaröryggi kemur til með að batna og hvort stefna skipulagsins geti stuðlað að betra heilsufari meðal íbúa og ferðamanna.

#### Minjar

Menningarminjar, náttúruminjar, verndarsvæði. Metið er hvort minjum eða verndarsvæðum stafi hætta af breytingu aðalskipulagsins.

### 4.3 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 töflu 1 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.

Stefna	Samræmi aðalskipulags við stefnur og áætlanir	Markmið í stefnum og áætlunum
<b>Lög</b>		
Lög um umhverfismat áætlana. nr. 105/2006	Við áætlanagerð skal taka tillit til umhverfissjónarmiða. Það skal gert með umhverfismati tiltekinna skipulags- og framkvæmdaáætlana stjórnvalda sem líklegt er að hafi í för með sér veruleg áhrif á umhverfið.	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	Landnýting sé í sátt við náttúruna. Nýjar byggingar í dreifbýli skulu byggðar í tengslum við núverandi byggð til að nýta sem best veitur og vegi.	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 menningarminjar nr. 80/2012	Áhersla er á að varðveita náttúru-minjar, fornleifar og aðrar söguminjar, sem m.a. rennir styrkari stoðum undir ferðapjónustu. Þetta verði m.a. gert með skráningu og merkingu minja.	Tilgangur laga þessara skv. 1. gr. er að stuðla að verndun menningarminja og tryggja að íslenskum menningararfi verði skilað óspilltum til komandi kynslóða.
<b>Reglugerðir</b>		
Skipulagsreglugerð nr. 90/2013	Að jafnaði eru ekki heimilaðar byggingarframkvæmdir á svæðum sem eru mikilvæg eða verðmæt vegna náttúrufars, náttúruauðlinda, sögu eða almenns útivistargildis.	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.
Byggingarreglugerð nr. 112/2012.	Mannvirki þurfa að uppfylla kröfur um öryggi og hönnuð þannig að þau henti íslenskum aðstæðum.	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.  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“.
<b>Önnur stefnumörkun</b>		
Þingsályktun um landsskipulagsstefnu 2015-2026	Heimiluð er uppbygging ýmis konar atvinnustarfsemi á landbúnaðarsvæðum. Einkum er horft til starfsemi í tengslum við ferðapjónustu, greiðasölu, afurðasölu eða léttan iðnað sem fellur vel að landbúnaðarstarfsemi.  Gert er ráð fyrir frekari uppbyggingu í ferðapjónustu.  Sett er fram stefna um umhverfi og yfirbragð byggðar í dreifbýli og mannvirkja á hálendi.	Skipulag í dreifbýli gefi kost á fjölbreyttri nýtingu lands, s.s. til ræktunar, ferðapjónustu 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 byggðapróun. Mörkuð verði stefna um yfirbragð byggðar og tekið tillit til staðháttar og landslags. Gætt verði að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og ekki gengið að óþörfu á svæði sem eru verðmæt til landbúnaðar eða vegna náttúruverndar. Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðaflokkun verði lögð til grundvallar skipu-



		lagsákvörðunum. Stuðlað verði að möguleikum á fjölbreyttri og hagkvæmri nýtingu landbúnaðarlands í sátt við umhverfið. Áhersla er lögð á greiðar, öruggar og vistvænar samgöngur og fjölbreyttan ferðamáta. Landnotkun stuðli að öryggi almennings gagnvart náttúruvá og loftslagsbreytingum.
Tillaga til þingsályktunar um mótun stefnu stjórnvalda um flokkun, vernd og skráningu ræktunarlands	Góð landbúnaðarsvæði verða áfram nýtt til landbúnaðar. Unnið er að flokkun landbúnaðarlands í sveitarfélaginu.	Markmiðið er að stuðla að því að gerð verði áætlun um vernd góðs ræktunarlands í merkingunni ræktað eða ræktanlegt land, enda er það mikilvæg, takmörkuð auðlind sem ýmist getur eyðst, rýrnað eða vaxið.

Tafla 1. Helstu viðmið sem höfð verða til hliðsjónar við mat á líklegum umhverfisáhrifum aðalskipulagsbreytingarinnar.

#### 4.4 EINKENNI OG VÆGI ÁHRIFA

Gerð er grein fyrir umhverfisþáttum sem líklegt er að verði fyrir áhrifum af stefnu skipulagsins og þeim mótvægisáðgerðum 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. Metin verða áhrif þess að halda óbreyttri stefnu (0 kostur) eða breyta landbúnaðarlandi í verslunar- og þjónustusvæði.

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

Tafla 2. Skilgreining á vægi áhrifa við umhverfismat aðalskipulagsbreytingarinnar.

## 5 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 lögbundnum umsagnaraðilum samhliða kynningu.

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