

Tillaga að breytingu á aðalskipulagi Flóahrepps 2016-2030

Lýsing verkefnis

Breyting á starfsemi á reit VP8 Skeiðavegamót

Nóvember 2018

Efnisyfirlit

1	Lýsing skipulagsverkefnis	2
1.1	Forsendur breytingar	2
2	Breyting	2
2.1	Breyting á starfsemi á reit VP8	2
2.2	Staðhættir	2
2.3	Samræmi við stefnu aðalskipulags	2
3	Samræmi við áætlanir	3
4	Umhverfisáhrif	3
5	Framsetning gagna, kynning og samráð	3
5.1	Framsetning gagna	3
5.2	Samráð	3
5.3	Málsmeðferð og helstu tímasetningar	3

1 Lýsing skipulagsverkefnis

1.1 Forsendur breytingar

Ákveðið hefur verið að gera breytingu á reit VP8 Skeiðavegamót í aðalskipulagi Flóahrepps 2016-2028.

Forsendur breytingar eru þær að Sveitastjórn Flóahrepps samþykkti að auglýsa tillögu að deiliskipulagsbreytingu fyrir reitinn á fundi þann 1. október 2018. Breytingartillagan gerir ráð fyrir því að byggingarmagn á lóðinni verði aukið úr 5.000 m² í 8.500 m² og gististarfsemi verði heimiluð á lóðinni.

Skv. gildandi aðalskipulagi er landnotkun á lóðinni verslun og þjónusta og gert ráð fyrir allt 5.000 m² þjónustumiðstöð með veitingasölu og eldsneytissölu.

Árið 2013 var samþykkt breyting á Aðalskipulagi Flóahrepps (í fyrrum Hraungerðishreppi) er varðar breytta landnotkun á u.þ.b. 3 ha svæði í landi Bitru, sem er við Skeiðavegamótin. Landnotkun var þá breytt úr landbúnaðarsvæði í verslunar- og þjónustusvæði. Skv. þeirri aðalskipulagsbreytingu er gert ráð fyrir þjónustumiðstöð sem mun bjóða upp á alla almenna þjónustu við ferðamenn og *jafnvel gistingu*. Við gerð nýs aðalskipulags Flóahrepps 2016-2028 láðist að bæta inn heimild fyrir gististarfsemi á lóð VP8 Skeiðavegamót og því er nauðsynlegt að gera breytingu á aðalskipulaginu.

2 Breyting

2.1 Breyting á starfsemi á reit VP8

Breytingin felst í því að á lóð VP8 Skeiðavegamót í landi Bitru verður heimilað hótél með allt að 250 herbergjum.

Núverandi skilgreining lóðar VP8 í aðalskipulagi

Nr.	Heiti svæðis	Lýsing	Jörð
VP8	Skeiðavegamót	Í deiliskipulagi er gert ráð fyrir allt að 5.000 m ² þjónustumiðstöð með veitingasölu og eldsneytissölu. Stærð svæðis er allt að 3 ha.	Bitra

2

Skilgreining lóðar VP8 eftir breytingu á Aðalskipulagi

Nr.	Heiti svæðis	Lýsing	Jörð
VP8	Skeiðavegamót	Í deiliskipulagi er gert ráð fyrir allt að 1.000 m ² þjónustumiðstöð með veitingasölu og eldsneytissölu ásamt 7.500 m ² hótéli með allt að 250 herbergjum. Stærð svæðis er allt að 3 ha.	Bitra

2.2 Staðhættir

Svæðið er við vegamót Suðurlandsvegur (þjóðvegur 1) og Skeiðavegar (vegur 30). Svæðið er flatt og einkennist að mestu af mólendi og mel með einstaka hraunflákum. Á u.þ.b. helming lóðarinnar hefur nú þegar verið skipt um jarðveg.

2.3 Samræmi við stefnu aðalskipulags

Uppbygging ferðaþjónustu í landi Bitru er í samræmi við markmið aðalskipulags er varðar verslun og þjónustu í sveitarfélaginu. Í kafla 2.4.3. í aðalskipulagi koma eftirfarandi markmið fram:

- Stuðlað verði að nýjum atvinnutækifærum á sviði verslunar- og þjónustu
- Þjónusta við ferðamenn verði eflað og afþreyingarmöguleikum fjölgað til að fjölga atvinnutækifærum og renna styrkari stoðum undir byggð.

Í kafla 2.4.3. kemur eftirfarandi jafnframt fram:

Sveitarstjórn leggur áherslu á að áfram verði byggð upp ferðaþjónusta í dreifbýli sveitarfélagsins, bæði til að bæta þjónustu við ferðamenn og auka tekjumöguleika íbúa. Áfram er gert ráð fyrir að ferðamönnum fjölgi, sbr. greiningu Arion banka o.fl. aðila og nauðsynlegt er að uppbygging ferðaþjónustu, þar með talið gististaða taki mið af þeirri fjölgun.

Í sama kafla kemur fram að áætlað sé að gistirúm í sveitarfélaginu í dag séu um 350 talsins og gert ráð fyrir að þeim geti fjölgað nokkuð.

3 Samræmi við áætlanir

Í aðalskipulagsbreytingu verður gerð grein fyrir samræmi tillögunnar við landsskipulagsstefnu.

4 Umhverfisáhrif

Hótel með 250 herbergjum er tilkynningarskylt skv. lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000, sbr. lið 12.05. Því verður í breytingartillögu gerð grein fyrir mögulegum umhverfisáhrifum í samræmi við lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana. Umhverfisþættir sem verða til skoðunar eru:

- Landnotkun
- Landslag og ásýnd
- Vistkerfi, dýralíf og gróðurfar
- Fornminjar
- Verndarsvæði
- Vatnafar
- Náttúruvá
- Umferð og hljóðvist
- Efnispörf og efnistaka

3

Áhrifin verða metin sem: (1) Óveruleg jákvæð (2) jákvæð, (3) veruleg jákvæð, (4) óveruleg neikvæð, (5) neikvæð og (6) veruleg neikvæð. Stuðst verður við leiðbeiningar Skipulagsstofnunar.

5 Framsetning gagna, kynning og samráð

5.1 Framsetning gagna

Tillaga að aðalskipulagsbreytingu og umhverfisskýrslu verður í formi greinargerðar. Ekki er þörf á breytingu á skipulagsuppdráttum.

5.2 Samráð

Samráð og kynningar fyrir almenning, íbúa og umsagnaraðila verður samkvæmt skipulagslögum nr. 123/2010 og lögum nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana.

Öll skipulagsgögn, þ.e. (1) lýsing skipulagsverkefnis, (2) tillaga að aðalskipulagi verða aðgengileg á heimasíðu sveitarfélagsins, www.floahreppur.is.

Ekki er gert ráð fyrir að halda opna fundi um breytingartillögunar, þar sem það er mat sveitarfélagsins að efni og inntak breytinga gefa ekki tilefni til þess.

5.3 Málsmæðferð og helstu tímasetningar

Auglýsing skipulagstillögu (2) getur ekki farið fram fyrr en nýtt Aðalskipulag Flóahrepps hefur hlotið staðfestingu. Hins vegar er heimilt að kynna (1) skipulagslýsingu aðalskipulagsbreytingar fram að því.