



AÐALSKIPULAG FLÓAHREPPS 2017-2029

Mosató – stækkun hótels

Skipulagslýsing

06.07.2022



EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	3
1.1	Skipulagslýsing	3
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	3
2.1	Tengsl við aðrar áætlanir	4
2.1.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	4
2.1.2	Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029	5
2.1.3	Deiliskipulag	6
2.1.4	Minjar	6
3	BREYTING Á AÐALSKIPULAGI	6
4	UMHVERFISÁHRIF	6
4.1	Tengsl við aðrar áætlanir	7
4.2	Umhverfismat	7
4.3	Valkostir	7
4.4	Umhverfisþættir og áherslur	7
5	SKIPULAGS- OG MATSFERLI	8

HÖFUNDUR	RÝNI	VERKNR.
BRE	ÁJ	4670-010-10



1 INNGANGUR

Hér er sett fram skipulags- og matslýsing fyrir breytingu á Aðalskipulagi Flóahrepps 2017-2029. Breytingin snýr að skilmálum aðalskipulagsins er varðar viðskipta- og þjónustusvæðið Hnaus (VP11).

Í gildi er deiliskipulag frá 16. ágúst 2016 fyrir Hótel á Mosató 3 (L225133), með breytingu á aðalskipulagi er gert ráð fyrir auknu umfangi hótelsins.

Gerð er breyting á greinagerð aðalskipulags.

1.1 Skipulagslýsing

Skipulagslýsing er sett fram í samræmi við 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og unnin í samræmi við grein 4.2. í Skipulagsreglugerð nr. 90/2013, með síðari breytingum.

Með skipulagslýsingu er íbúum og öðrum hagsmunaaðilum gefinn kostur á að koma með ábendingar og athugasemdir sem snúa að stefnu aðalskipulagsbreytingarinnar.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Óskað hefur verið eftir breytingu á Aðalskipulagi Flóahrepps 2017-2029 er varðar Hnaus II, á landi Mosató 3 (L225133) þar sem fyrirhuguð er stækkun hótels á verslunar- og þjónustusvæðinu VP11. Á skipulagssvæðinu er í gildi deiliskipulag fyrir hótel og frístundabyggð.

Svæðið er sunnan við Suðurlandsvegur, með aðkomu af Hnausvegi. Svæðið hefur í gegnum tíðina verið nýtt til frístunda, m.a. hestamennsku og skógrækt. Á jörðinni hefur talsvert af trjám verið gróðursett, m.a. fura, greni, ösp og reyniviður.

Í gildandi deiliskipulagi var gert ráð fyrir að hótelið yrði með steiptum kjallara þar sem suðurhlið hótels yrði með fulla lofthæð en norðurhlið yrði felld inn í landið. Hótelið var hinsvegar reist á einni hæð, án kjallara. Óskað er eftir að breyta skilmálum aðalskipulags svo hægt sé að bæta við annarri hæð á hótelið og fjölga gistirýmum.

Talsverð eftirspurn er eftir gistirýmum á svæðinu, í samræmi við aukin straum ferðamanna um Suðurlandið. Hnaus II er staðsett nokkru austan við Selfossi og í nálægð við marga helstu viðkomustaði ferðamanna á suðurlandi.

Ekki er gert ráð fyrir verulegum óæskilegum grenndaráhrifum umfram núverandi starfsemi hótelsins með tilliti til sjón-, ljós-, eða hljóðmengunar þar sem um óverulega stækkun er að ræða sem kemur ekki til með að breyta núverandi forsendum starfseminnar með verulegum hætti.

Á svæðinu eru engar skráðar náttúruminjar og er það á skilgreindu mikilvægu fuglasvæði, líkt og allt Suðurlandsundirlendið.



MYND 1. Skipulagssvæðið er innan gula rammans. Skjáskot af map.is.

2.1 Tengsl við aðrar áætlanir

2.1.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Skipulag í dreifbýli:

„Marka skal stefnu um yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýlinu og ákvörðun um staðsetningu og hönnun mannvirkja taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. Gæta skal að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og byggð skal ekki ganga að óþörfu á svæði sem henta vel til ræktunar eða eru verðmæt vegna náttúruverndar. Skipulag landnotkunar stuðli að eflingu ferðaþjónustu í dreifbýli um leið og gætt verði að því að varðveita þau gæði sem eru undirstaða ferðaþjónustu. Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði tekið tillit til þeirrar hættu sem stafar af náttúruvá og sérstaklega verði hugað að hættu sem fylgir gróðureldum og hugað að flóttaleiðum og brunavörnum í fristundabyggð og á skógræktarsvæðum“.

Breytingin samræmist landsskipulagsstefnu m.a. þar sem þegar hefur verið gert ráð fyrir uppbyggingu á svæðinu og því verði að stuðla að hagkvæmari nýtingu innviða.

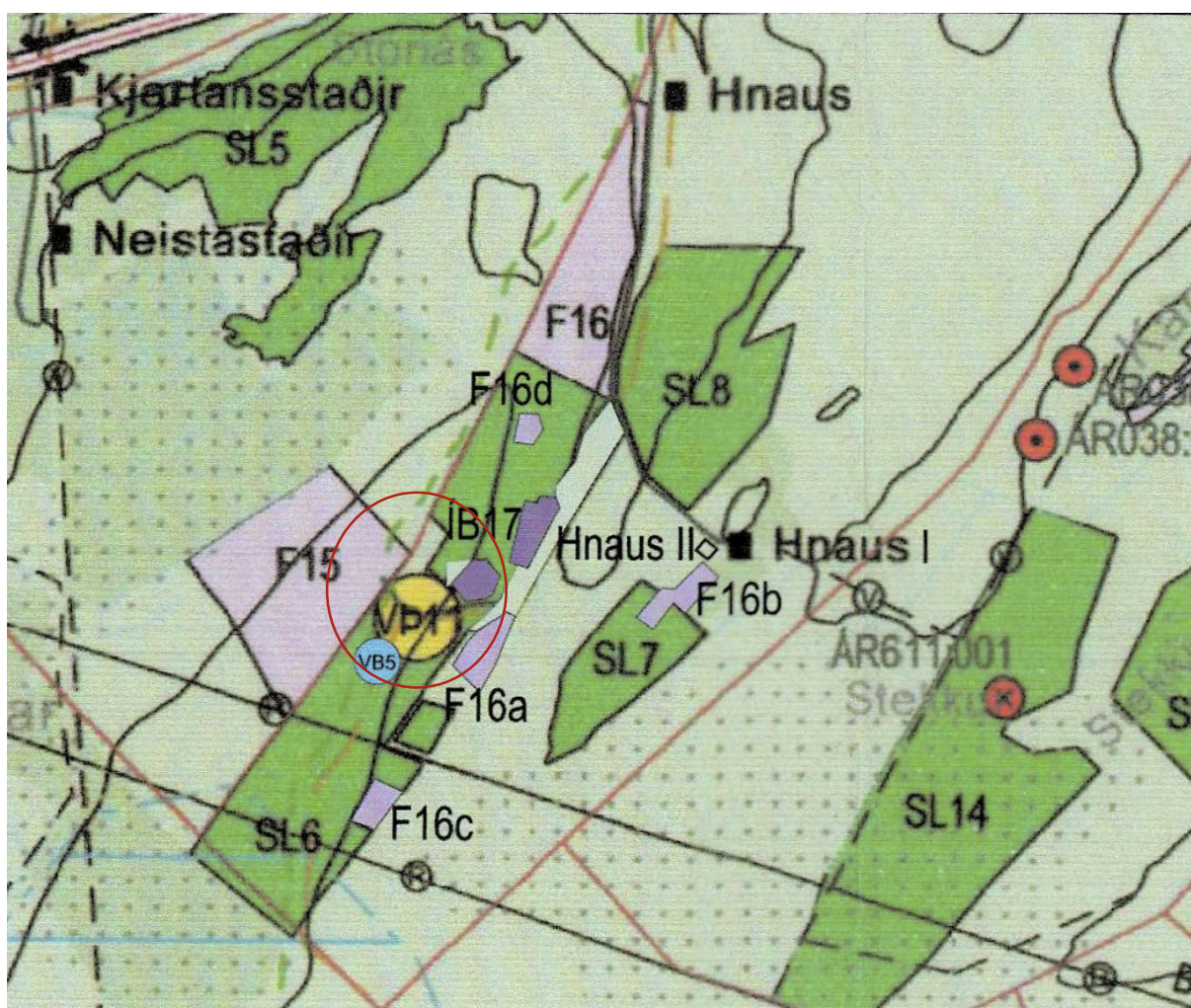
2.1.2 Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029

Aðalskipulag Flóahrepps 2017 – 2029 var staðfest í lok árs 2018.

Markmið sveitarfélagsins er varðar verslunar- og þjónustusvæði er að stuðla að nýjum atvinnutækifærum og að efla þjónustu við ferðamenn og afþreyingarmöguleikum til að fjölga atvinnutækifærum. Leitast er eftir því að efla þau tækifæri sem fyrir eru og fjölga gistirýmum í takt við þann fjölda ferðamanna sem leggur leið sína um Flóahrepp.

TAFLA 1. Hluti töflu úr kafla 2.4.2 Verslun og þjónusta í gildandi greinargerð aðalskipulags.

VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUSVÆÐI			
Nr. Heiti svæðis	Lýsing	Jörð	Staða
VP11 Hnaus	Í deiliskipulagi er gert ráð fyrir allt að 20 herbergja hóteli á um 2 svæði. Gisting fyrir allt að 50 gesti.	Hnaus	1 hús



MYND 2. Gildandi aðalskipulag í landi Hnaus II. Svæðið er innan rauða hringsins.



Aðalskipulagsbreytingin samræmist markmiðum gildandi aðalskipulags þar sem unnið er að því að fjölga gistirýmum í sveitarfélaginu í takt við aukin straum ferðamanna. Þar sem uppbygging hótels hefur þegar hafist á svæðinu, og aðeins um stækkun hótels að ræða, er verið að byggja á þeim tækifærum sem þegar eru til staðar og þannig takmarka rask á öðrum landsvæðum.

2.1.3 Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag hótels og frístundabyggðar Hnaus II. Deiliskipulagið tók í gildi í ágúst 2016. Unnið er að breytingu deiliskipulags í samræmi við breytingar aðalskipulags m.t.t. byggingarskilmála og byggingarheimild.

2.1.4 Minjar

Aðalskráning fornleifa í Flóahreppi er lokið. Engar þekktar minjar eru innan svæðanna sem breytingum tekur.

Ef fram koma áður óþekktar fornleifar á framkvæmdartíma, sbr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, verður þegar haft samband við Minjastofnun Íslands og framkvæmd stöðvuð uns fengin er ákvörðun Minjastofnunar um hvort halda megi áfram og með hvaða skilmálum.

3 BREYTING Á AÐALSKIPULAGI

Gerð verður breyting á töflu í kafla 2.4.1 um verslun og þjónustu.

Gerð verður grein fyrir auknu umfangi hótels með gistiplássi fyrir allt að 60 manns.

Í breytingunni felst aukið byggingarmagn á lóð hótelsins, heimilt er að byggja hæð ofan á hótelið þannig að byggingin verði 2 hæðir, án kjallara.

Heildarbyggingarmagn innan lóðar eykst úr 2.000 m² í 2.300 m² og hámarksfjöldi herbergja eykst úr 20 herbergjum í 27 herbergi.

4 UMHVERFISÁHRIF

Aðalskipulagsbreytingin fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlaða nr. 111/2021, þar sem ekki er mörkuð stefna er varðar leyfisveitingar til framkvæmda. Gerð verður grein fyrir áhrifum aðalskipulagsbreytingarinnar á umhverfi í samræmi við 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga. Í skipulagsgerð er mat á áhrifum aðalskipulagsbreytingarinnar mikilvægt og nýtist m.a. til að bregðast við hugsanlegum neikvæðum umhverfisáhrifum með breytingu á stefnu eða mótun á mótvægisáðgerðum. Mat á áhrifum mun byggja á fyrirliggjandi upplýsingum um grunnástand umhverfis.



4.1 Tengsl við aðrar áætlanir

Í umhverfisskýrslu fyrir breytingu íbúðarsvæðanna verður gerð grein fyrir tengslum og samræmi við aðrar áætlanir og stefnur í samræmi við lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana. Helstu stefnur og áætlanir má sjá í kafla 2.4.

4.2 Umhverfismat

Matsvinnan fer fram samhliða vinnslu við gerð greinargerðar og uppdráttu til að stuðla að því að umhverfissjónarmið séu ávallt uppi við mótun tillögu að breyttu aðalskipulagi.

Í skipulagsgerð er umhverfismat áætlana jafnframt mikilvægt til að tryggja samræmi á milli stefnumiða í mismunandi málaflokkum skipulagsins og tryggja að umhverfismarkmiðum sveitarfélagsins sé haldið á lofti í skipulagsgerðinni. Niðurstaða umhverfismatsins nýtist því til að bregðast við hugsanlega neikvæðum umhverfisáhrifum með breytingu á stefnu eða mótun á mótvægisáðgerðum. Umhverfismatið mun byggja á fyrirliggjandi upplýsingum um grunnástand umhverfis.

4.3 Valkostir

Breyting á aðalskipulagi verður borin saman við núverandi ástand, núll kost.

4.4 Umhverfispættir og áherslur

Í umhverfisskýrslu með aðalskipulagsbreytingunni/aðalskipulagsbreytingunum verða skoðuð áhrif á þá umhverfispætti sem tilgreindir eru í töflu 2 og þeir metnir í samræmi við stefnuskjöl og viðmið. Yfirlit yfir meginspurningar í umhverfisskýrslu er að finna í töflu 2. Viðmið fyrir hvern umhverfispátt eru sett með tilliti til laga og reglugerða, stefnuskjala sveitarfélagsins auk viðmiða í opinberum stefnuskjöllum og/eða alþjóðlegum skuldbindingum.

Framsetning á niðurstöðu matsins verður í formi greinargerðar og/eða yfirlitstöflu.

TAFLA 2. Umhverfispættir og helstu matsspurningar.

UMHVERFISPÆTTIR	VIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
Loft	Aðgerðaáætlun í loftslagsmálum. Stefna í aðalskipulagi.	Losun gróðurhúsalofttegunda og binding kolefnis.
Gróður og dýralíf	Vistgerðakortlagning Náttúrufræðistofnunar.	Áhrif á gróður og dýralíf.
Ásýnd og landslag	Landskipulagsstefna 2015-2026	Áhrif á ásýnd og landslag.
Samfélag	Stefna í aðalskipulagi. Landsskipulagsstefna 2015-2026.	Áhrif á atvinnulíf. Áhrifum á ferðamennsku og styrkingu byggðar.
Minjar og verndarsvæði	Stefna í aðalskipulagi. Aðalskráning fornminja. Náttúruminjaskrá.	Áhrif á náttúruminjar, fornminjar og verndarsvæði.
Heilsa og öryggi	Stefna í aðalskipulagi Landsskipulagsstefna 2015 – 2026	Náttúruvá. Umferðaröryggi. Útivistamöguleikar.



5 SKIPULAGS- OG MATSFERLI

Með kynningu skipulagslýsingar þessarar er umsagnaraðilum, hagsmunaaðilum og almenningi gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið. Jafnframt er óskað samráðs við Skipulagsstofnun um umfang og áherslur við mat á umhverfisáhrifum.

Skipulags- og matslýsing verður kynnt með auglýsingu í blöðum/dreifiritum og á vefsíðu Umhverfis- og tæknisviðs Uppsveita Árnessýslu <http://www.utu.is> og á heimasíðu sveitarfélagsins <http://www.skeidgnup.is>. Einnig verður skipulagslýsing aðgengileg á skrifstofu skipulagsfulltrúa Dalbraut 12, Laugarvatni.

Ábendingar og athugasemdir skulu vera skriflegar og berast skrifstofu sveitarfélagsins eða á skrifstofu skipulagsfulltrúa, fyrir auglýstan tímafrest. Samhliða verður leitað verður eftir umsögnum frá helstu umsagnaraðilum s.s. Skipulagsstofnun, Minjastofnun og Heilbrigðiseftirliti Suðurlands.

Aðalskipulagsbreytingin verður unnin og kynnt skv. 30-32. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Á vinnslutíma mun aðalskipulagsbreytingin og deiliskipulagið verða kynnt bæði íbúum/almenningi og hagsmunaaðilum.