



AÐALSKIPULAG FLÓAHREPPS 2017-2029

Mosató – stækkun hótels

20.02.2023



Samþykktir

Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Flóahrepps þann _____

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann _____

Skipulagsferli

Lýsing aðalskipulagsbreytingar var auglýst frá 25. ágúst með athugasemdafrest til 15. sept. 2022.

Aðalskipulagsbreyting var kynnt til _____

auglýst frá: _____ með athugasemdafresti til _____

Skipulagsgögn

Greinagerð þessi með forsendum, umhverfisskýrslu og skipulagsupprætti.

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Markmið með breytingunni	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
2.1	Staðhættir	4
2.2	Tengsl við aðrar áætlanir	5
2.2.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	5
2.2.2	Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029	6
2.2.3	Deiliskipulag	7
2.2.4	Minjar	7
3	BREYTING Á AÐALSKIPULAGI	7
3.1	Breyting á uppdrætti	7
3.2	Breyting á greinagerð	7
4	UMHVERFISÁHRIF	8
4.1	Vægi umhverfisáhrifa	8
4.2	Umhverfisþættir, viðmið og matsspurningar	8
4.3	Mat á umhverfisáhrifum	9
5	MÁLSMEÐFERÐ OG UMSAGNARAÐILAR	9
5.1	Skipulagslýsing	9
5.2	Kynning, auglýsing og staðfesting aðalskipulagsbreytingar	9

HÖFUNDUR	RÝNI	VERKNR.
BRE	ÁJ	4670-010-10-ASK-V01



1 INNGANGUR

Sveitarfélagið vinnur að breytingu Aðalskipulags Flóahrepps 2017-2029 skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Breytingin tekur til verslunar- og þjónustusvæðisins Hnaus VP11 þar sem 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. Heimilt verður að byggja við núverandi hótel og fjölga herbergjum úr 20 í 27. Heildarbyggingarmagn svæðis verður allt að 3.000 m³.

Einnig er felld út vatnsból, VB5, sem sett var inn með aðalskipulagsbreytingu, dags. 21.04.2020 í B-deild, enda er byggð tengd Vatnsveitu Flóahrepps.

Samhliða er unnið að breytingu aðalskipulags á Hnausajörðinni, þar sem skilgreind frístundabyggð og skógræktar- og landgræðslusvæði breytist í landbúnaðarland.

Gerð er breyting á greinagerð aðalskipulags er varðar verslunar- og þjónustusvæðið VP11. Unnin er umhverfismatskýrsla fyrir aðalskipulagsbreytinguna skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

1.1 Markmið með breytingunni

- Breyta ákvæðum aðalskipulags um uppbyggingu hótels á VP11.
- Koma til móts við ósk landeiganda um aukið byggingarmagn innan svæðisins.
- Styrkja þjónustu við ferðamenn í sveitarfélaginu með því að fjölga gistirýmum.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Hnaus er staðsett nokkuð austan Selfoss og í nálæg við marga helstu viðkomustaði ferðamanna á Suðurlandi. Í samræmi við aukin straum ferðamanna um Suðurlandið er talsverð eftirspurn eftir gistirýmum á svæðinu. Í gildandi deiliskipulagi var gert ráð fyrir að núverandi hótel yrði með steypum 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. Breytingar eru gerðar á aðalskipulagi svo hægt sé að bæta við annarri hæð á hótelið svo hægt sé að mæta aukinni eftirspurn eftir gistirýmum. Samhliða er felld út brunnsvæði vatnbóls, þar sem svæðið nýtir þjónustu Vatnsveitu Flóahrepps.

2.1 Staðhættir

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

Á svæðinu var reist hótel árið 2018 sem er tæplega 973 m² með rúmlega 200 m² baðhúsi skv. fasteignaskrá Þjóðskrá Íslands. Hótelið er nokkru norðan við skilgreint vatnsverndarsvæði.



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.

2.2 Tengsl við aðrar áætlanir

2.2.1 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 verið að stuðla að hagkvæmari nýtingu innviða.

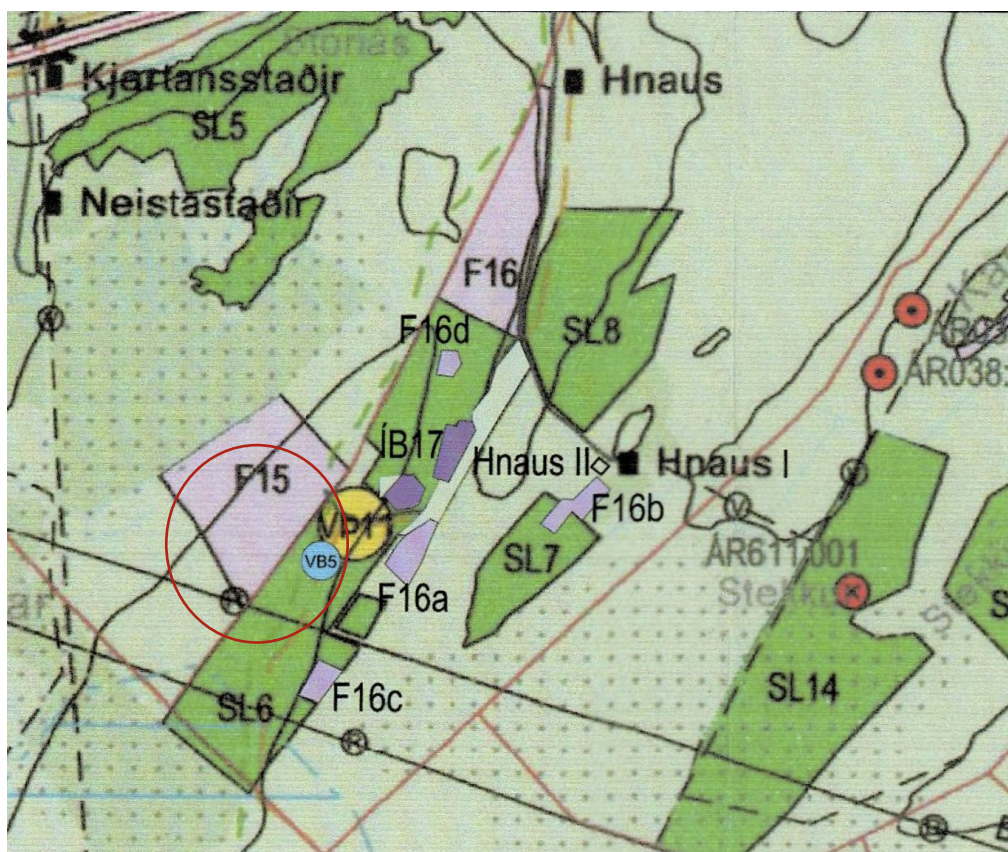
2.2.2 Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029

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
VÞ11 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.

2.2.3 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.

2.2.4 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

3.1 Breyting á uppdrætti

Gerð er breyting á uppdrætti, þar sem felld er út vatnsból VB5, sem sett var inn með aðalskipulagsbreytingu, dags. 21.04.2020 í B-deild, enda er byggð tengd Vatnsveitu Flóahrepps.

3.2 Breyting á greinagerð

Í greinagerð er gerð breyting á töflu í kafla 2.4.5 Verslun- og þjónusta. Breytingar gerðar á skilmálum svæðisins. Stefna í gildandi skipulagi gildir, fyrir utan ný eða breytt ákvæði sem sett eru fram í greinagerð þessari.

Texti í gildandi skipulagi:

VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUSVÆÐI			
Nr. Heiti svæðis	Lýsing	Jörð	Staða
VÞ11 Hnaus	Í deiliskipulagi er gert ráð fyrir allt að 20 herbergja hóteli á um 2 ha svæði. Gisting fyrir allt að 50 gesti.	Hnaus	1 hús



Texti í breyttu skipulagi:

VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUSVÆÐI			
Nr. Heiti svæðis	Lýsing	Jörð	Staða
Vp11 Hnaus	Gert er ráð fyrir allt að 27 herbergja hóteli á um 2 ha svæði. Gisting fyrir allt að 60 gesti. Neysluvatn kemur frá Vatnsveitu Flóahrepps. Vanda skal frágang fráveitu í samvinnu við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands vegna nálægðar við skilgreint vatnsverndarsvæðis. Heildarbyggingarmagn lóðar er allt að 3.000 m ² .	Hnaus	1 hús

4 UMHVERFISÁHRIF

Aðalskipulagsbreytingin fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlana 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 umhverfismatsskýrslu aðalskipulagsbreytingar er leitast við að gera grein fyrir tengslum og samræmi við aðrar áætlanir og stefnur sem taka þarf tillit til eða geta haft áhrif á breytinguna. Helstu stefnur og áætlanir má sjá í kafla 2.2.

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 byggir á fyrirliggjandi upplýsingum um grunnástand umhverfis. Ekki er lagt mat á samanburð mismunandi valkosta heldur gerð grein fyrir líklegum umhverfisáhrifum af breytingu aðalskipulagsins.

4.1 Vægi umhverfisáhrifa

Í leiðbeiningum Skipulagsstofnunar um umhverfismat áætlana segir; „*Vægi umhverfisáhrifa fer almennt eftir eðli, gerð, umfangi, tíðni og tímalengd breytinganna sem eru fyrirséðar á umhverfinu.*“ Við mat á vægi áhrifa er litið til þess hvort áhrifin séu marktæk á svæðis-, lands-, eða heimsvísu og nái til fjölda fólks og þess hvort áhrifin séu óafturkræf og til lands tíma. Áhrifin geta verið jákvæð, neikvæð, óveruleg eða óviss.

4.2 Umhverfisþættir, viðmið og matsspurningar

Umhverfisþáttur er tiltekinn þáttur, s.s. gróðurfar, landslag eða félagslegir þættir, sem taldir eru geta orðið fyrir áhrifum af framkvæmdum og aðgerðum sem leiðir af þeirri stefnu sem skoðuð er hverju sinni. Áhrif af stefnu aðalskipulagsins á einstaka þætti umhverfisins eru metin. Við matið er horft til umhverfisþátta í töflu 2 og leitast við að svara eftirfarandi matsspurningum:



TAFLA 2. Umhverfisþættir og helstu matsspurningar.

UMHVERFISÞÆTTIR	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.

4.3 Mat á umhverfisáhrifum

Áhrif aðalskipulagsbreytingunnar eru óveruleg á alla umhverfisþætti að samfélagi undanskildu þar sem þau eru metin jákvæð. Ekki er gert ráð fyrir verulegum óæskilegum áhrifum umfram núverandi starfsemi hótels með þar sem óverulega stækkun er að ræða sem kemur ekki til með að breyta núverandi forsendum starfseminnar með verulegum hætti. Verið er að beina uppbyggingu gistirýma á þegar byggt svæði og því verið að nýta þær veitur og innviði sem þegar eru til staðar. Breytingin kemur til með að styrkja sveitarfélagið með því að auka þjónustu við ferðamenn. Slíkt gerir sveitarfélagið samkeppnishæft samanborið við önnur nærliggjandi sveitarfélög. Heildaráhrif aðalskipulagsbreytingarinnar eru metin jákvæð og sveitarfélagið er hlynnt breytingunni.

5 MÁLSMEÐFERÐ OG UMSAGNARADILAR

5.1 Skipulagslýsing

Skipulagslýsing var kynnt til 16. Sept. 2022. Umsagnir við skipulagslýsingu bárust frá Umhverfisstofnun (dags. 16. sept.), Heilbrigðiseftirliti Suðurlands (dags. 20. sept.), Vegagerðinni (dags. 16. sept.) og Skipulagsstofnun (dags. 15. sept.) sem höfð var til hliðsjónar við vinnslu tillögunnar.

5.2 Kynning, auglýsing og staðfesting aðalskipulagsbreytingar

Gert er ráð fyrir að aðalskipulagsbreytingin verði kynnt og auglýst veturinn 2022-23 að fenginni heimild Skipulagsstofnunar til auglýsingar. Breytingin verður auglýst í staðarblöðum, blöðum á landsvísu og heimasíðu Umhverfis- og tæknisviðs Uppsveita (www.utu.is)

Auk þess verður eftirtöldum aðilum boðið að senda inn umsögn:

- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands



- Vegagerðin
- Minjastofnun Íslands

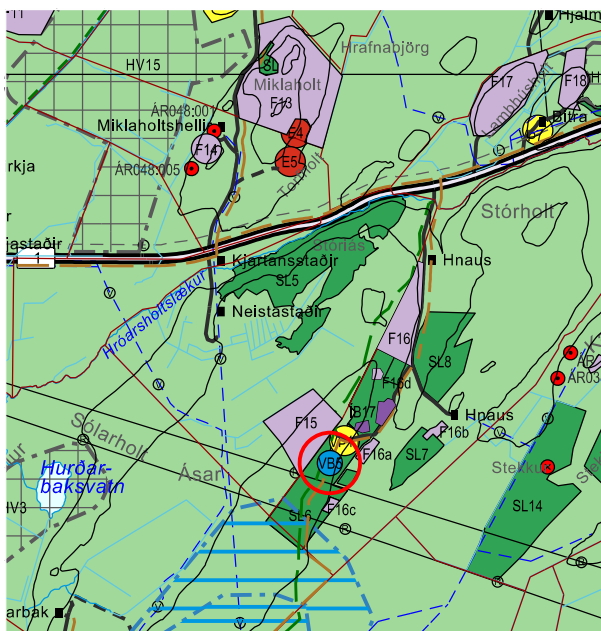
Eftir atvikum verður leitað eftir umsögnum annarra aðila, þ.á.m. innan stjórnsýslu sveitarfélagsins.

Gert er ráð fyrir að breytingin taki gildi snemma árs 2023.

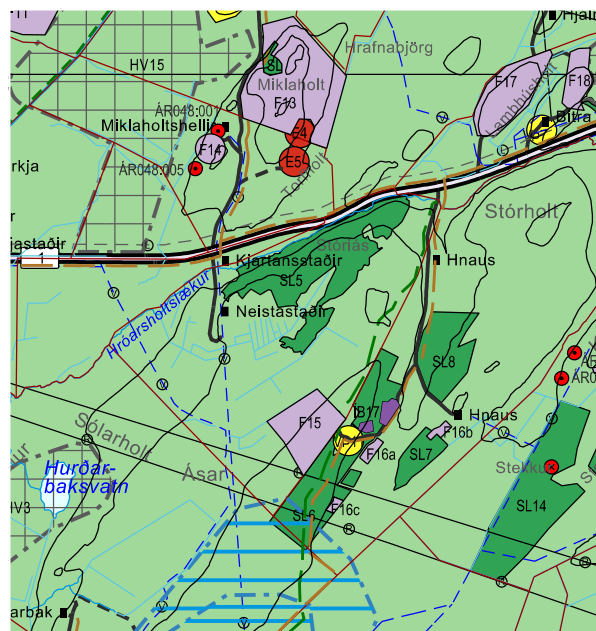
Flóahreppur - Aðalskipulag 2017-2029



Aðalskipulagsbreyting - Mosató - stækkun hótels



GILDANDI AÐALSKIPULAG 1:50.000



BREYTT AÐALSKIPULAG 1:50.000

*Samhliða er í ferli aðalskipulagsbreyting fyrir Hnúsi, frístundabyggð yfir í landbúnaðarsvæði.

SKÝRINGAR

ATVINNA OG BYGGÐ

- Íbúðarbyggð
- Frístundabyggð
- Verslun- og þjónusta
- Samfélagsþjónusta
- Landbúnaðarsvæði
- Efnistöku- og efnislosunarsvæði
- Strandsvæði
- Vatnsból

SAMGÖNGUR OG VEITUR

- Stofnvegir
- Tengivegir
- Héraðsvegir
- Slóðar
- Gönguleiðir
- Reiðleiðir
- Reiðhjólaleiðir
- Rafínur 66-220 kV
- Vatnsveita
- Ljósleiðari

TAKMARKANIR Á LANDNOTKUN

- Svæði á náttúruminjaskrá
- Hverfisvernd
- Friðlýstar fornminjar
- Fornminjar undir hverfisvernd

TÁKN TIL SKÝRINGAR

- Skipulagsmörk
- Landamerki, óviss og ekki tæmandi
- Ræktað land
- Landbúnaðarland flokkur I og II



Flóahreppur - Aðalskipulag 2019-2029
Aðalskipulagsbreyting - Mosató - stækkun hótels
Sveitarfélagsuppráttur

VERK: 4670-010-10 BLAÐSTÆRÐ: A4 UNNIÐ: KDG RÝNT: ÁJ

MÆLIKVARÐI: 1:50.000 DAGS: 05.12.2022 DAGS.BREYTT:

SAMÞYKKT: