



FLÓAHREPPUR

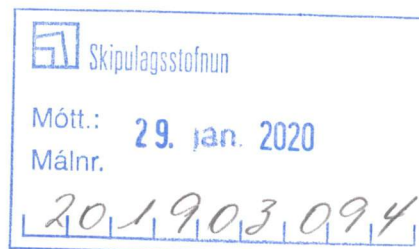
Gríma arkitektar

Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029 Breytingartillaga

Breyting á starfsemi á reit VP8 Skeiðavegamót

Apríl 2019. Uppfærð í september 2019.

Uppfært í janúar 2020 í samræmi við athugasemdir Skipulagsstofnunar.



Laugavegi 178 - 105 Reykjavík
S: 511-6777 / 897-3760
www.grimaark.is

Efnisyfirlit

1	Forsendur	2
1.1	Forsendur breytingar	2
1.2	Staðhættir	3
2	Tillaga að breytingu	4
2.1	Fyrir breytingu	4
2.2	Eftir breytingu	4
3	Samræmi við áætlanir	5
3.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	5
3.2	Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029	5
3.3	Deiliskipulag	5
4	Umhverfisáhrif	6
4.1	Landnotkun	6
4.2	Landslag og ásýnd	6
4.3	Vistkerfi, dýralíf og gróðurfar	6
4.4	Fornminjar	6
4.5	Verndarsvæði	6
4.6	Vatnafar	7
4.7	Náttúruvá	7
4.8	Umferð, hljóðvist og loftgæði	7
4.9	Efnispörf og efnistaka	7
4.10	Mótvægisaðgerðir og vöktun	7
5	Framsetning gagna, kynning og samráð	8
5.1	Framsetning gagna	8
5.2	Samráð	8
5.3	Samþykkt og staðfesting	9



1 Forsendur

Gerð er tillaga að breytingu á Aðalskipulagi Flóahrepps 2017-2029.

Breytingin felst í því að á reit VÞ8 Skeiðavegamót verður byggingarmagn aukið úr 5.000 m² í 8.500 m² og gististarfsemi verður heimiluð á lóðinni. Eðli breytingarinnar kallar ekki á breytingar á uppdráttum og því er hún, ásamt umhverfisskýrslu, eingöngu sett fram í greinargerð.

1.1 Forsendur breytingar

Á fundi þann 1. október 2018 samþykkti sveitastjórn Flóahrepps að auglýsa tillögu að deiliskipulagsbreytingu fyrir reitinn VÞ8.

Skv. gildandi deili- og aðalskipulagi er landnotkun á lóðinni verslun og þjónusta (VÞ8) og er gert ráð fyrir allt að 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, við Skeiðavegamót. 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 2017-2029 láðist að bæta inn heimild fyrir gististarfsemi á lóð VÞ8 Skeiðavegamót og því er nauðsynlegt að gera breytingu á aðalskipulaginu.

Í kafla 2.4.3. í greinargerð aðalskipulags 2017-2029 koma fram markmið fyrir verslunar- og þjónustusvæði og leiðir til að ná þeim. Öll markmiðin eiga áfram við um reit VÞ8. Þar er m.a. tekið fram að gert sé ráð fyrir áframhaldandi fjölgun ferðamanna á svæðinu og uppbygging ferðaþjónustu, þ.m.t. gistiaðstöðu, þ.a.l. nauðsynleg.

Í aðalskipulaginu kemur fram að í Flóahreppi séu gistirými um 350 talsins (2017). Upplýsingar um fjölgun gistirýma á undanföru ári liggja ekki fyrir, en út frá meðaltalsaukningu á Suðurlandi s.l. 2 ár má ætla að rýmum hafi fjölgað um ca. 4,5% og séu nú um 365. Gistinátanýting í Flóahreppi er ekki þekkt, en ljóst er að núverandi staðir virðast ekki anna eftirspurn. Samkvæmt Hagstofnunni voru 5.100 gistirými á Suðurlandi í júlí 2019. Framboð gistirýma í Flóahreppi er því um 7,1% af heildarframboði í landshlutanum. Þ.a.l. er það mat sveitastjórnar Flóahrepps að þörf sé á auknu gistirými í sveitafélaginu. Öll umferð um Suðurland (dagleg meðaltalsumferð skv. talningu Vegagerðarinnar er 4.900 bílar yfir árið, 7.300 yfir sumar og 3.200 yfir vetur) fer í gegnum sveitafélagið og því ákjósanlegt að hafa áningastað innan marka þess.

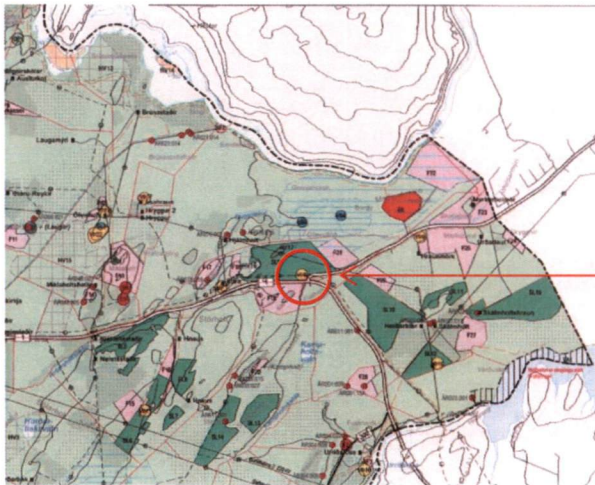
Hótel með 250 herbergjum og allt að 500 gistirýmum er tilkynningarskylt skv. lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000, sbr. lið 12.05. Þar með er breytingartillagan háð lögum nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana og því fylgir breytingunni umhverfisskýrsla.

Þann 3. janúar 2019 lögðu landeigendur reits VÞ8 fram fyrirspurn um matsskyldu til Skipulagsstofnunar. Stofnunin leitaði umsagna Flóahrepps, Ferðamálastofu, heilbrigðiseftirlits Suðurlands, Minjastofnunar Íslands, Umhverfisstofnunar, Veðurstofu Íslands og Vegagerðarinnar. Þann 20. febrúar 2019 lá ákvörðun Skipulagsstofnunar fyrir, þess efnis að framkvæmdin skuli ekki háð mati á umhverfisáhrifum.



1.2 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.



Reitur VÞ8

Úrdráttur úr gildandi aðalskipulagi 2017-2029



2 Tillaga að breytingu

2.1 Fyrir breytingu

Í kafla 2.4.3. í greinargerð aðalskipulags 2017-2029 er gerð grein fyrir verslun og þjónustu. Í yfirlitstöflu fyrir verslunar- og þjónustusvæði koma eftirfarandi upplýsingar fram um reit VP8 Skeiðavegamót.

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

2.2 Eftir breytingu

Tillagan gerir ráð fyrir að byggingarmagn aukist og gisting verði heimiluð á reitnum. Skilgreining fyrir reit VP8 eftir breytingu á aðalskipulagi verður eftirfarandi:

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 hóteli með allt að 250 herbergjum með 500 gistirýmum. Stærð svæðis er allt að 3 ha.	Bitra

Áfangaskipting uppbyggingar

Gert er ráð fyrir að uppbygging á svæðinu verði í nokkrum áföngum. Áætlað er að í fyrsta áfanga verði þjónustumiðstöð og byggingar vestan við hana reistar. Áætlað er að gistirými í 1. áfanga verði 100-150 herbergi. Tímasetningar síðari áfanga ráðast af eftirspurn.¹

2.3 Nýjir skilmálar fyrir reit VP8

Í deiliskipulagi reitsins VP8 skal gera grein fyrir fyrirkomulagi vatns- og fráveitu á lóðinni.

Vegna mögulegrar flóðahættu á reitnum skal fylgja verklagsreglum í aðalskipulagi Flóahrepps við allar framkvæmdir. M.a. taka mið af flóðakortum Hvítár við ákvörðun hæðarkóta bygginga.²

Eftir að greftri er lokið og áður en fyllingar hefjast skulu fara fram rannsóknir á byggingarreitum hvað varðar mögulegar sprungur.³

Gistirýmum skal dreift í nokkrar byggingar sem mynda þyrpingar á svæðinu. Miða skal við að þessar byggingar verði 2ja hæða. Þjónustumiðstöð skal að mestu leyti vera 2ja hæða en heimilt er að einstakir byggingarhlutar verði allt að 9m háir.⁴

¹ Breyting í samræmi við athugasemdir Skipulagsstofnunar dags. 20.12.2019

² Breyting í samræmi við athugasemdir Skipulagsstofnunar dags. 20.12.2019

³ Breyting í samræmi við athugasemdir Skipulagsstofnunar dags. 20.12.2019

⁴ Breyting í samræmi við athugasemdir Skipulagsstofnunar dags. 20.12.2019



3 Samræmi við áætlanir

3.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Tillaga að breytingu er í samræmi við markmið 2.2 í landsskipulagsstefnu hvað varðar gæði og yfirbragð mannvirkja og staðsetningu þeirra með hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur í huga. Ennfremur gengur byggð ekki á svæði sem eru verðmæt til landbúnaðar eða vegna náttúruverndar.

Breytingin er einnig í samræmi við markmið 2.4. í landsskipulagsstefnu þar sem hún er til þess fallin að nýttast jafnt íbúum á svæðinu og ferðamönnum ásamt því að bregðast við fjölgun ferðamanna og efla atvinnu og samfélag á svæðinu.

3.2 Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029

Uppbygging ferðaþjónustu við Skeiðavegamót er í samræmi við markmið aðalskipulags hvað 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.

3.3 Deiliskipulag

Fyrirliggjandi er tillaga að breytingu á gildandi deiliskipulagi sem sveitarstjórn Flóahrepps samþykkti að auglýsa á fundi þann 1. október 2018. Þar er gert ráð fyrir auknu byggingarmagni, gististarfsemi er heimiluð og skilmálar er varða byggingarefni og form bygginga eru gerðir almennari. Deiliskipulagsbreyting verður auglýst samhliða aðalskipulagsbreytingu.



4 Umhverfisáhrif

Hótel með 250 herbergjum er tilkynningarskytt skv. lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000, sbr. lið 12.05. Eins og fram kemur í kafla 1.1 hefur Skipulagsstofnun nú þegar fjallað um fyrirspurn landeigenda um matsskyldu. Í ákvörðun stofnunarinnar, dags. 20.2.2019, kemur fram að framkvæmdin sé ekki háð mati á umhverfisáhrifum. Umhverfisskýrsla aðalskipulagsbreytingar byggir á ofangreindri matskyldufyrirspurn.

Umhverfisþættir til skoðunar eru:

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

Einkunnir umhverfisáhrifa eru: (1) Óveruleg jákvæð (2) jákvæð, (3) veruleg jákvæð, (4) óveruleg neikvæð, (5) neikvæð og (6) veruleg neikvæð.

4.1 Landnotkun

Þjónustumiðstöð og hótél við Skeiðavegamót mun hafa óveruleg/jákvæð áhrif á landnotkun þar sem lóðin er nú þegar skilgreind fyrir verslun- og þjónustu.

4.2 Landslag og ásýnd

Gera má ráð fyrir að tilkoma þjónustumiðstöðvar og hótels hafi í för með sér óveruleg/neikvæð áhrif á ásýnd svæðisins. Óhjákvæmilega munu byggingarnar verða nokkuð áberandi í flötu landslagi svæðisins en skv. fyrirbyggjandi tillögu að breyttu deiliskipulagi munu byggingar verða þannig úr garði gerðar að þær falli sem best að landinu. Áhersla er lögð á að brjóta byggingarmagn upp í smærri einingar og að hæð bygginga verði 2 hæðir, í samræmi við áherslur gildandi aðalskipulags. Staðhættir eru þannig að ekki verður byrgt á útsýni frá nærliggjandi mannvirkjum og því fyrst og fremst um breytta ásýnd að ræða hjá þeim sem eiga leið hjá.

4.3 Vistkerfi, dýralíf og gróðurfar

Framkvæmdir á reitnum munu hafa óveruleg/neikvæð áhrif á vistkerfi, dýralíf og gróðurfar. Svæðið í kringum lóðina og sá hluti hennar sem ekki hefur verið hróflað við (u.þ.b. helmingur er nú malarpúði) flokkast skv. vistgerðarkorti Náttúrufræðistofnunar Íslands sem mólendi og verndargildi þess er metið lágt. Dýralíf á reitnum er af mjög skorum skammti. Skv. tillögu að breyttu deiliskipulagi verður gengið frá útisvæðum milli bygginga og umhverfis þær með samskonar gróðri og einkennir svæðið í dag.

4.4 Fornminjar

Áhrif framkvæmdar á reitnum á fornminjar eru metin engin/óveruleg. Ekki er vitað um fornminjar innan framkvæmdasvæðis og skv. korti Minjastofnunar Íslands eru engar fornminjar á því. Búið er að raska stórum hluta lóðarinnar með jarðvegsskiptum og engar vísbendingar eru um að þar sé að finna fornminjar.

4.5 Verndarsvæði

Engin verndarsvæði eru skilgreind innan fyrirhugaðs framkvæmdasvæðis og því eru áhrifin metin óveruleg/neikvæð.



4.6 Vatnafar

Áhrif eru metin engin/óveruleg á vatnafar þar sem framkvæmdin er utan verndarsvæða. Í samræmi við gildandi aðalskipulag er gert ráð fyrir að fráveita verði tengd ítarlegu hreinsivirki og fylgt verður viðeigandi kröfum við allan frágang þess. Í Flóahreppi er unnið að frekari uppbyggingu vatnsveitu og fyrirbyggjandi er samþykkt sveitarstjórnar þess efnis að vatnsöflun fyrir lóðina verði tryggð. Ekki er skilgreindur viðkvæmur viðtaki á áhrifasvæðinu.

4.7 Náttúruvá

Skv. umsögn Veðurstofu Íslands er tvenns konar náttúruvá á svæðinu. Annars vegar þekkt jarðsprungukerfi og hins vegar möguleg flóðahætta. Í kafla 2.9 í Aðalskipulagi Flóahrepps 2017-2029 er fjallað um náttúruvá í sveitafélaginu. Þar koma fram leiðir til að ná settum markmiðum sveitafélagsins hvað varðar viðbrögð við mögulegri vá ásamt verklagsreglum sem er ætlað að draga úr tjóni vegna jarðskjálfta. Við uppbyggingu á reit VP8 verður þessum verklagsreglum fylgt.

Svæðið er norðan við þekkt jarðsprungukerfi en ekki er talið að sprungur nái inn á lóðina sem hér um ræðir. Í deiliskipulagi er það skilyrt að þegar staðsetning og frumhönnun mannvirkja liggur fyrir skuli jarðfræðingur sem þekkir vel til staðháttá skoða fyrirhugað byggingarsvæði svo hægt verði að hnika mannvirkjum til ef sprungur finnast á svæðinu.

Vegna mögulegrar flóðahættu í sveitarfélaginu taka endanlegir gólfkótar nýrra húsa mið af flóðakortum Hvítár. Þegar endanleg staðsetning húsa á reitnum liggur fyrir verður þetta verklag viðhaft.

Með ofangreint í huga eru áhrif metin engin/óveruleg.

4.8 Umferð, hljóðvist og loftgæði

Ekki er reiknað með aukinni umferð á svæðinu vegna þjónustumiðstöðvar og hótels þar sem reikna má með að gestir verði fyrst og fremst þeir sem eru nú þegar á ferð eftir Hringvegi 1. Skv. fyrirbyggjandi mælingum á hljóðgildum á svæðinu eru þau öll innan hávaðamarka. Því er tiltölulega einfalt að tryggja að öllum kröfum er varðar hljóðvist verði náð með réttri hönnun gistirýma. Áhrif framkvæmdarinnar á þessa þætti eru metin engin/óveruleg.

4.9 Efnisþörf og efnistaka

Nú þegar hafa jarðvegsskipti farið fram á ríflega helmingi lóðarinnar. Efni var fengið úr námu Neseýjar og þangað var jafnframt farið með efni af lóðinni. Gera má ráð fyrir að sama fyrirkomulag verði haft fyrir þann hluta lóðar sem í dag er ósnertur. Áhrif framkvæmdarinnar á efnisþörf og -töku er metin engin/óveruleg.

4.10 Mótvægisáðgerðir og vöktun

Í samræmi við niðurstöðu umhverfismats breytingartillögu og ákvörðun Skipulagsstofnunar um að fyrirhuguð framkvæmd skuli ekki háð mati á umhverfisáhrifum, er ekki talin þörf á sértækum mótvægisáðgerðum eða vöktun á umhverfisþáttum.



5 Framsetning gagna, kynning og samráð

5.1 Framsetning gagna

Gögn eru sett fram í greinargerð. 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 áætlaða. Umsagaðaraðilar eru þeir sömu og við fyrirspurn um matsskyldu þ.e. Flóahreppur, Ferðamálastofa, heilbrigðiseftirlit Suðurlands, Minjastofnun Íslands, Umhverfisstofnun, Veðurstofa Íslands og Vegagerðin.

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

Á fundi sínum 4. júní 2019 samþykkti sveitarstjórn Flóahrepps að auglýsa tillöguna í samræmi við 31. gr. skipulagslaga. Ekki er gert ráð fyrir að halda opna fundi um breytingartillöguna, þar sem það er mat sveitarfélagsins að efni og inntak breytinga gefa ekki tilefni til þess.

Umsagnir tveggja umsagnaraðila sem leitað var til vegna fyrirspurnar um matsskyldu kölluðu á viðbrögð framkvæmdaraðila.

Umhverfisstofnun lagði annars vegar á það áherslu að byggingar yrðu helst ekki hærrí en tvær hæðir og hins vegar mælti stofnunin með þriggja þrepa hreinsun fremur en rotþró fyrir fráveitu. Framkvæmdaraðili svaraði fyrri ábendingunni á þann hátt að í gildi væri deiliskipulag sem heimilaði allt að 9 m háar byggingar. Hönnun húsa lægi ekki fyrir en augljóst að þær yrðu alltaf innan ramma deiliskipulagsins. Svar framkvæmdaraðila við síðari ábendingu var á þann veg að þar sem hönnun lægi ekki enn fyrir væri erfitt að ákvarða endanlega hvernig fráveitumálum yrði háttáð en það yrði gert í fullu samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands.

Heilbrigðiseftirlit Suðurlands benti á að meginregla hvað varðar fráveitukerfi fyrir framkvæmdir af þessari stærðargráðu væri sameiginlegt kerfi. Ef vikið yrði frá þeirri reglu og mörg smærri kerfi sett upp þyrfti að rökstyðja þá ákvörðun. Svar framkvæmdaraðila var á þann veg að þar sem hönnun lægi ekki enn fyrir væri erfitt að ákvarða endanlega hvernig fráveitumálum yrði háttáð en það yrði gert í fullu samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands.

Í bréfi dags. 8.4.2019 lagði Skipulagsstofnun fram ábendingar um skipulagslýsingu. Þær snéru m.a. að forsendum breytingar og umhverfisáhrifum framkvæmdarinnar á landslag og ásýnd, fráveitu og vatnsóflun. Tillit hefur verið tekið til ábendinganna í greinargerð aðalskipulagsbreytingar.

Í bréfi dags. 12.7.2019 lagði Skipulagsstofnun fram ábendingar um aðalskipulagsbreytinguna. Þar var áréttáð að gera þyrfti frekari grein fyrir forsendum fjölgunar gistirýma, bent á að skv. aðalskipulagi mættu byggingar á VP reitum vera 2 hæðir, að sveitastjórn þyrfti að bregðast við umsögn Veðurstofu Íslands, að setja ætti skipulagsákvæði fyrir VP8 hvað varðar vatns- og fráveitumál og að vísa ætti með skýrari hætti til gagna sem Skipulagsstofnun byggði ákvörðun sína um matsskyldu á. Tillit hefur verið tekið til allra þessara ábendinga í greinargerð aðalskipulagsbreytingar.

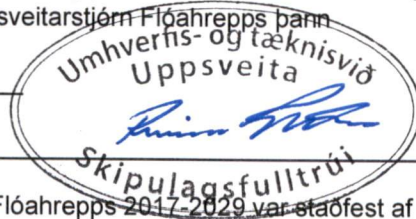
Í bréfi dags. 20.12.2019 gerði Skipulagsstofnun athugasemdir varðandi ítarlegri ákvæði áður en unnt væri að staðfesta skipulagið. Tillit hefur verið tekið til þessa, sbr. breytingar í kafla 2.2 og 2.3.



5.3 Samþykkt og staðfesting

Breyting á Aðalskipulagi Flóahrepps 2017-2029 sem hefur fengið meðferð skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn Flóahrepps þann

25. 11. 2019



Breyting á Aðalskipulagi Flóahrepps 2017-2029 var staðfest af Skipulagsstofnun þann

5. febrúar 2020

Samþykkt í B-deild þann

