



AÐALSKIPULAG FLÓAHREPPS 2017-2029

Breyting aðalskipulags – nýtt verslunar- og þjónustusvæði

Loftsstaðir-Vestri - Tillaga

15.12.2020



Mótt.: - 9 mars 2022
Málnr.

202007016



VERKNR

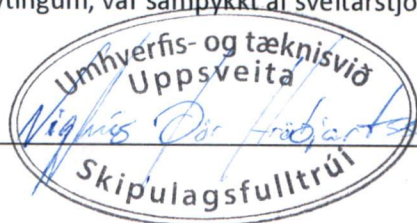
4670-010-GRG-001-V03

UNNIÐ RÝNT

SOS ÁJ/IS

FLÓAHREPPUR
Aðalskipulag 2017-2029

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Flóahrepps þann 11.1.2022



Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann 17. mars 2022



SKIPULAGSFERLI

Lýsing aðalskipulagsbreytingar var auglýst frá: 8.7.20 með athugasemdafresti til: 29.7.20

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá: 6.10.21 með athugasemdafresti til: 19.11.21

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda: _____

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	7
1.1	Skipulagsgögn	7
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	7
2.1	Tengsl við aðrar áætlanir	7
2.1.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	7
2.1.2	Aðalskipulag	8
2.1.3	Ferðaþjónusta	9
2.1.4	Deiliskipulag	9
2.2	Minjar	10
2.3	Hverfisverndarsvæði	10
3	BREYTING Á AÐALSKIPULAGI	10
4	UMHVERFISSKÝRSLA	11
4.1	Matsspurningar og viðmið	11
4.2	Samanburður valkosta	12
4.2.1	Niðurstaða	13
5	MÁLSMEDFERÐ	13
5.1	Umsagnaraðilar aðalskipulagsbreytingar	13
5.2	Skipulagsferli	13
6	UPPDRÁTTUR	13

1 INNGANGUR

Flóahreppur vinnur að breytingu á Aðalskipulagi Flóahrepps 2017-2029 skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Skipulagslýsing vegna breytingarinnar var kynnt 8. júlí, þar sem gert var ráð fyrir allt að 30 manns í gistingu í tjöldum, sú tala er hækkuð í allt að 85 og heimilað að byggja létt gestahús, sem hægt verður að fjarlægja.

Breytingin á aðalskipulaginu felur í sér að skilgreina verslunar- og þjónustusvæði í landi Loftstaða-Vestri. Landeigandi Loftstaða-Vestri í Flóahreppi (L165512) hefur óskað eftir að hluta landbúnaðarlands verði breytt í svæði fyrir verslun og þjónustu og heimilt verði að byggja upp ferðaþjónustu með gistingu í heilsárstjöldum/smáhýsum ásamt þjónustuhúsi.

Unnið verður deiliskipulag fyrir svæðið.

1.1 Skipulagsgögn

Skipulagsgögn eru greinargerð þessi með umhverfisskýrslu og skipulagsuppráttur.

Gerð verður breyting á greinargerð og upprætti.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Forsenda fyrirhugaðrar breytingar er að landeigandi vill byggja upp ferðaþjónustu á jörðinni og bjóða upp á gistingu í heilsárstjöldum/smáhýsum fyrir allt að 85 manns og vera með tilheyrandi þjónustuhús. Stærð svæðis er um 2 ha.

Loftstaðir-Vestri eru sunnarlega í Flóahreppi. Aðkoma að bænum er af Villingaholtsvegi nr. 305 og verður núverandi vegtenging nýtt áfram. Svæðið er flatt og er ræktað sem tún. Í vistgerðarkortlagningu Náttúrufræðistofnunar Íslands er svæðið skilgreint sem tún og akurlendi. Í kortlagningu Náttúrufræðistofnunar Íslands á náttúrufræðisvæðum sem njóta sérstakrar verndar er svæðið á Þjórsárhrauni, eins og stærstur hluti Flóans. Aldur hraunsins er um 8600 ár. Hraunið er gróið og lítt sýnilegt á yfirborði.

2.1 Tengsl við aðrar áætlanir

Við breytingu á aðalskipulaginu er horft til eftirfarandi áætlana:

2.1.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Skipulag í dreifbýli

„Fjölgun íbúða tengist einkum búrekstri eða annarri staðbundinni atvinnustarfsemi. 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. Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðarflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum. Í aðalskipulagi byggist skipulagsákvæðanir um ráðstöfun lands í dreifbýli til landbúnaðar og annarrar nýtingar á flokkun landbúnaðarlands“.

Búsetumynstur og dreifing byggðar

„Skipulagsgerð sveitarfélaga stuðli að uppbyggingu atvinnulífs til framtíðar, með áherslu á gæði í hinu byggða umhverfi og öflugum innviðum. Sérstaklega verði hugað að fjölbreytni atvinnulífs með tilliti til þols gagnvart samfélags- og umhverfisbreytingum“.

Ferðaþjónusta í sátt við náttúru og umhverfi

„Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði leitast við að greina sérstöðu, styrkleika og staðaranda viðkomandi svæðis með tilliti til tækifæra í ferðaþjónustu. Skipulagsákvæðanir um ferðaþjónustu taki mið af náttúruverndarsjónarmiðum og kortlagningu á auðlindum ferðaþjónustunnar og miði jafnframt að því að ferðaþjónustuuppbygging nýtist jafnt íbúum á svæðinu og ferðamönnum“.

2.1.2 Aðalskipulag

Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029 var staðfest þann 13. desember 2018. Í aðalskipulaginu er svæðið sem breytingin tekur til skilgreint sem landbúnaðarland. Í aðalskipulaginu segir m.a. um landbúnaðarland:

- *„Gott landbúnaðarland (flokkur I og II) verður áfram nýtt til landbúnaðar, einkum matvælaframleiðslu.*
- *Flokkun landbúnaðarlands verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum um nýtingu landbúnaðarlands.*
- *Landbúnaður verði áfram stundaður á bújörðum, með eðlilegum þróunarmöguleikum ýmissa atvinnugreina sem henta á slíkum svæðum.*
- *Byggingar, uppskipting lands, samfelld skógræktarsvæði o.fl. sem hamlar ræktunarmöguleikum er ekki heimil á góðu landbúnaðarlandi (flokki I og II) eða verndarsvæðum, en getur eftir atvikum verið í jaðri svæðanna eða þar sem sýnt er fram á að flokkun landbúnaðarlands er önnur en gengið er út frá í aðalskipulagi“.*

Í aðalskipulaginu segir m.a. um verslun og þjónustu:

- *„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.*
- *Leitað verði eftir nýjum tækifærum á sviði ferðaþjónustu ásamt því að efla þau tækifæri sem fyrir eru“.*

Samræmi við gildandi áætlanir

Breytingin er í samræmi við stefnu aðalskipulagsins hvað varðar uppbyggingu ferðaþjónustu þar sem lagt er til að efla þau tækifæri sem fyrir eru og vinna að markaðssetningu gistimöguleika á svæðinu til að fjölga gistinóttum og lengja dvöl ferðamanna.

Landbúnaðarland í Flóahreppi hefur verið flokkað og er umrætt svæði í flokki II sem er gott akuryrkjuland. Gott akuryrkjuland er fremur slétt, hallinn yfirleitt undir 10% og alltaf undir 15%. Jarðvegur oft frjósamur en getur verið rýr og þá áburðarfrekur, sums staðar sendinn og þurrlendur. Samkvæmt landsskipulagsstefnu og aðalskipulagi ber að vernda slíkt land til matvælaframleiðslu. Breytingin samræmist því ekki landsskipulagsstefnu og aðalskipulagi að þessu leyti. Hins vegar er um að ræða fremur lítið svæði og gistingu í tjöldum/smáhýsum sem unnt er að fjarlægja og nýta landið aftur sem landbúnaðarland.

Ekki er gert ráð fyrir að breytingin hafi áhrif á nærliggjandi hverfisverndarsvæði.

2.1.3 Ferðaþjónusta

Fyrirhugaðar framkvæmdir er taldar falla vel að stefnu sem sett er fram í Áfangastaðaáætlun Suðurlands 2018-2021. Þar er sett fram eftirfarandi framtíðarsýn Suðurlands í ferðaþjónustu:

„Ferðaþjónusta á Suðurlandi er sjálfbær þar sem lögð er áhersla á heildræna þróun í sátt við náttúru og samfélag. Ferðaþjónustan er öflug atvinnugrein og samvinna ríkir á milli mismunandi hagsmunaaðila þar sem hugað er að gæðum, upplýsingagjöf og fræðslu.

Uppbygging byggir á heildarsýn og jafnvægi í samfélaginu.

„Til að ná þessu markmiði þarf meðal annars að miða uppbyggingu svæða bæði að íbúum og ferðamönnum í sátt við umhverfi og samfélag þar sem áætlanir eru gerðar til lengri tíma“.

Um vestursvæði Suðurlands segir sérstaklega:

„Mikilvægt er að bjóða upp á fjölbreytni og á sama tíma eru fjölmörg tækifæri í að bjóða upp á sérhæfða ferðaþjónustu á svæðinu eins og ljósmyndun, fuglaskoðun eða hellaskoðun sem dæmi.

Á vestursvæði er markmiðið að fá ferðamenn til að dvelja lengur og ferðast um svæðið.

Á vestursvæði er stundaður landbúnaður í miklum mæli og felast tækifæri í því að tengja ferðaþjónustu enn frekar við þá atvinnugrein og þá sérstaklega þegar hugað er að matarupplifun.“

2.1.4 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið. Unnið verður deiliskipulag fyrir svæðið.

2.2 Minjar

Aðalskráningu fornminja er lokið í Flóahreppi. Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðisins.

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.

2.3 Hverfisverndarsvæði

Svæðið er í jaðri hverfisverndarsvæðisins HV9 - Loftsstaðasandur. Markmið hverfisverndar er að vernda landslagsheild, vistkerfi, fuglasvæði og búsetuminjar. Framkvæmdir á deiliskipulagssvæðinu hafa ekki áhrif á hverfisverndarsvæðið.

3 BREYTING Á AÐALSKIPULAGI

Gerðar eru breytingar á uppdrætti fyrir byggðina og greinargerð.

Breytingar á uppdrætti

Verslunar- og þjónustusvæði (VP23) er bætt inn þar sem nú er landbúnaðarsvæði.

Breytingar í greinargerð:

Í kafla 2.4.3 Verslun og þjónusta er bætt við nýrri línu, merkt VP23, í töflu sem sýnir Verslunar- og þjónustusvæði:

Tafla 1. Skipulagsskilmálar verslunar og þjónustusvæðis.

VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUSVÆÐI			
Nr.	Heiti	Skilmálar	Jörð
Vp23	Loftsstaðir-Vestri	Heimilt er að vera með gistingu í heilsárstjöldum og/eða gestahúsum, allt að 75 m ² hvert hús ásamt allt að 120 m ² þjónustuhúsi. Gert er ráð fyrir allt að 85 gestum. Hámarksbyggingarmagn gesta- og þjónustuhúss er allt að 980 m ² . Gestahús verða léttar byggingar sem hægt verður að fjarlægja aftur án þess að teljanleg ummerki sjáist. Stærð svæðis er um 2 ha.	Loftsstaðir-Vestri

Svæðið verður tengt vatnsveitu sveitarfélagsins og almennum veitukerfum. Fráveita skal vera í samræmi við reglugerðir þar að lútandi og unnin í samráði við Heilbrigðiseftirlitið. Nánari grein skal gerð fyrir veitum í deiliskipulagi. Þar skal jafnframt setja skilmála um stærð og útlit þjónustuhúss og yfirbragð svæðisins.

4 UMHVERFISKÝRSLA

Framkvæmdin sem fyrirhuguð er á svæðinu fellur undir C flokk í 1. viðauka laga um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000 n.t.t. tölulið 12.07 „*Varanleg tjaldsvæði og hjólhýsasvæði allt að 10 ha.*“ Þar með fellur deiliskipulagið undir lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlaða og fylgir skipulagsáætlunum umhverfisskýrsla. Framkvæmdin er tilkynningaskyld til sveitarfélags sem metur hvort háð skuli mati á umhverfisáhrifum skv. lögum nr. 106/2000. Í þessum kafla er sett fram umhverfisskýrsla fyrir skipulagsáætlunina.

4.1 Matsspurningar og viðmið

Stefna aðalskipulagsbreytingarinnar og líkleg áhrif hennar verða metin út frá matsspurningum og viðmiðum í eftirfarandi töflu:

UMHVERFISÞÁTTUR	MATSSPURNING	VIÐMIÐ
Jarðmyndanir	Hefur stefnan áhrif á jarðmyndanir sem njóta verndar eða þykja sérstæðar?	Lög um náttúruvernd nr. 60/2013, áhersla á 61. gr.
Gróður og dýralíf	Hefur stefnan áhrif á gróður / votlendi? Hefur stefnan áhrif á fuglalíf og farleiðir fugla? Hefur stefnan áhrif á búsvæði fugla og fiska?	Lög um náttúruvernd nr. 60/2013, 56. og 61. gr. Stefna í aðalskipulagi Vistgerðarkortlagning NÍ Lög um verndun, friðun og veiðar á villtum fuglum og villtum spendýrum nr. 64/1994. 2. og 6. gr.
Ásýnd og landslag	Hefur stefnan áhrif á ásýnd svæðisins? Hefur stefnan áhrif á náttúrulegt landslag?	Lög um náttúruvernd nr. 60/2013, 1. og 2. mgr. 69. gr. Landsskipulagsstefna 2015-2026
Samfélag	Hefur stefnan áhrif á atvinnulíf? Stuðlar stefnan að styrkingu byggðar? Hefur stefnan áhrif á tekjustofna sveitarfélagsins?	Stefna í aðalskipulagi Landsskipulagsstefna 2015-2026
Heilsa og öryggi	Hefur stefnan áhrif á hljóðvist og/eða loftgæði? Er hættu á mengun af völdum stefnunnar?	Stefna í aðalskipulagi Landsskipulagsstefna 2015-2026
Minjar og verndarsvæði	Hefur breytingin áhrif á minjar? Hefur breytingin áhrif á verndarsvæði?	Stefna í aðalskipulagi Landsskipulagsstefna 2015-2026. Náttúruminjasrá. Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

4.2 Samanburður valkosta

Eftirfarandi valkostir eru bornir saman:

1. Núll kostur
 - Ekkert verður aðhafst og svæðið verður áfram landbúnaðarsvæði og túnið ræktað áfram.
2. Verslunar- og þjónustusvæði (ferðaþjónusta)
 - Tún sem stendur næst núverandi byggingu verður nýtt sem tjaldsvæði með heilsárstjöldum. Byggt verður þjónustuhús fyrir ferðamenn á tjaldsvæðinu og einnig verður heimilt að vera með létt gestahús.

UMHVERFISÞÆTTIR	NÚLLKOSTUR – ÓBREYTT ÁSTAND	VALINN KOSTUR –VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUSVÆÐI
Jarðmyndanir	Óveruleg áhrif – engar framkvæmdir	Óveruleg áhrif. Skipulagssvæðið er staðsett í nágrenni hverfisverndarsvæðis HV9 – Loftstaðasandur. Engar framkvæmdir hverfisverndarsvæði.
Gróður og dýralíf	Óveruleg áhrif	Óveruleg áhrif. Svæðið er á landbúnaðarlandi í flokki II, sem er gott akuryrkjuland. Aðkomuleið er þegar til staðar sem og lagnir veitukerfa að svæðinu. Skipulagssvæðið er því á þegar röskuðu landi og áhrif á gróður og lífríki því takmörkuð.
Ásýnd og landslag	Óveruleg áhrif	Óveruleg áhrif. – Framkvæmdin er í eðli sínu lítil og hefur lítil sem engin áhrif á landslag og óveruleg áhrif á ásýnd.
Samfélag	Óveruleg áhrif – engar framkvæmdir	Jákvæð áhrif – Framkvæmdin styrkir atvinnulíf og búsetu á jörðinni. Styrkir einnig tekjustofna sveitarfélagsins.
Heilsa og öryggi	Óveruleg áhrif	Óveruleg áhrif. Einhver áhrif verða af aukinni umferð að svæðinu en miðað við umfang svæðisins og mögulegan fjölda gesta verður sú umferð óveruleg. Gert er ráð fyrir að gengið verði frá fráveitu með fullnægjandi hætti.
Minjar og verndarsvæði	Engin áhrif	Engin áhrif þar sem uppbygging er utan verndarsvæða og engar þekktar minjar eru innan svæðisins.

Jákvæð áhrif



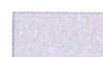
Neikvæð áhrif



Óveruleg áhrif



Óviss áhrif



4.2.1 Niðurstaða

Í heildina er talið að stefnan hafi óveruleg umhverfisáhrif umfram gildandi skipulag og notkun svæðisins. Staðsetning tjaldsvæðisins mun ekki skerða umhverfisgæði í sveitarfélaginu, svæðið sem verður fyrir raski er nú þegar að mestu leyti raskað en auðvelt að færa það til fyrra horfs ef þurfa þykir. Fyrirhuguð ferðaþjónusta á Loftsstöðum-Vestri skapar ný atvinnutækifæri og fjölgar ferðamönnum í sveitarfélaginu. Atvinnutækifæri styrkja byggðina og tekjustofna sveitarfélagsins. Þar sem ekki er um eiginlega mannvirkjagerð að ræða þá eru umhverfisáhrif talin vera lítil og helst vegna umferðar og ferðamanna.

5 MÁLSMEÐFERÐ

Aðalskipulagsbreytingin er unnin og kynnt skv. skipulagslögum nr. 123/2010. Skipulags og matslýsing

Umsagnir um skipulagslýsingu bárust frá Skipulagsstofnun, Umhverfisstofnun, Vegagerðinni, Minjastofnun Íslands og Heilbrigðiseftirliti Suðurlands.

5.1 Umsagnaraðilar aðalskipulagsbreytingar

Umsagnaraðilar við breytinguna eru eftirtaldir:

- Skipulagsstofnun
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Minjastofnun Íslands
- Umhverfisstofnun

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

5.2 Skipulagsferli

Breytingin verður kynnt með auglýsingu í blöðum/dreifiritum og á vefsíðu sveitarfélagsins <http://www.utu.is/>. Athugasemdir skulu vera skriflegar og berast á skrifstofu skipulagsfulltrúa á netfangið vigfus@utu.is, fyrir auglýstan tímafrest.

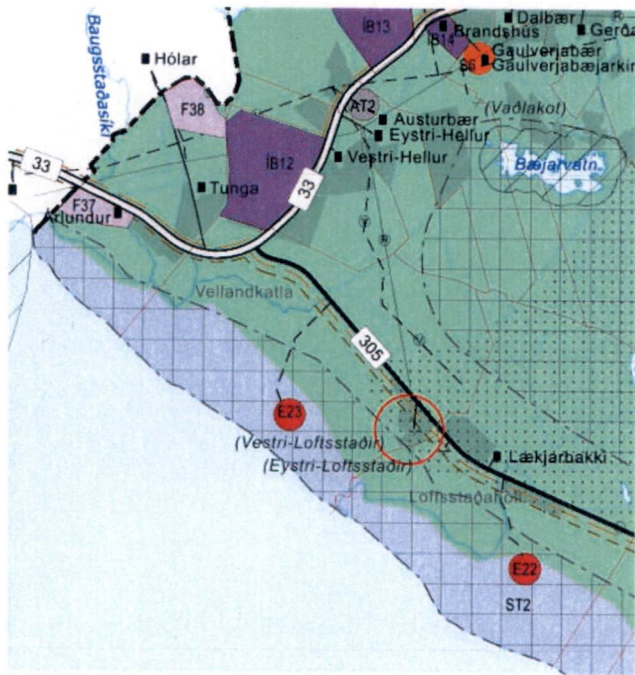
Gert er ráð fyrir að aðalskipulagsbreytingin verði auglýst í byrjun árs 2021 og staðfest með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda snemma vors.

6 UPPDRÁTTUR

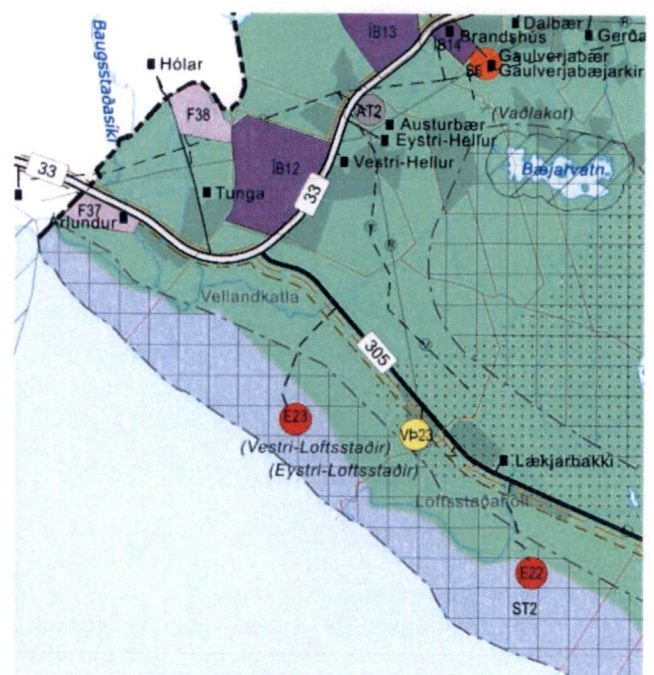
Flóahreppur - Aðalskipulag 2017-2029



Verslunar- og þjónustusvæði - Loftstaðir-Vestri



GILDANDI AÐALSKIPULAG 1:50.000



BREYTT AÐALSKIPULAG 1:50.000

SKÝRINGAR

ATVINNA OG BYGGÐ

- IB Íbúðarbyggð
- F Fristundabyggð
- VB Verslun- og þjónusta
- S Samfélagsþjónusta
- L Landbúnaðarsvæði
- Efnistöku- og efnislosunarsvæði
- ST Strandsvæði

SAMGÖNGUR OG VEITUR

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

TAKMARKANIR Á LANDNOTKUN

- Svæði á náttúruminjaskrá
- Hverfisvernd
- AR004.009 Friðlystar fornminjar
- AR010.001 Fornminjar undir hverfisvernd

TÁKN TIL SKÝRINGAR

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



Flóahreppur - Aðalskipulag 2019-2029
Verslunar- og þjónustusvæði - Loftstaðir-Vestri
Sveitarfélagsuppráttur

VERK:	BLADSTÆRD:	UNNID:	RÝNT:
4670-010	A4	SOS	ÁJ/IS
MÆLIKVARDI:	DAGS:	DAGS.BREYT:	
1:50.000	15.12.2020		

SAMPYKKT: