



**AÐALSKIPULAG SVEITARFÉLAGSINS  
HORNAFJÖRÐUR 2012-2030**

**Nýtt verslunar- og þjónustusvæði á Seljavöllum 2**

**21.11.2022, breytt 05.03.2023**



 Skipulagsstofnun

Mött.: - 3 apríl 2023

Málnr.

202210059

## Samþykktir

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

8. mars 2023

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann 4. Maí 2023



## SKIPULAGSFERLI

Lýsing aðalskipulagsbreytingar var auglýst frá: 25.10'22 með athugasemdafresti til: 8.11'22

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá: 19.01'23 með athugasemdafresti til: 02.03'23

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda: \_\_\_\_\_

## Skipulagsgögn

Greinargerð þessi með forsendum, umhverfismatsskýrslu og upprætti aftast.


## EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	5
1.1	Skipulagsgögn	5
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	5
2.1	Afmörkun skipulagssvæðisins og staðhættir	5
2.2	Landsskipulagsstefna	6
2.3	Aðalskipulag Sveitarfélagsins Hornafjarðar 2012-2030	6
2.4	Ferðapjónusta	7
2.5	Nýtt deiliskipulag	7
2.6	Minjar	7
3	BREYTT AÐALSKIPULAG	7
4	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	8
4.1	Umhverfismat áætlana	8
4.2	Umhverfisþættir matsspurningar og viðmið	8
4.3	Valkostir og samanburðir	9
4.3.1	Samanburður	10
4.3.2	Niðurstaða	10
5	MÁLMEÐFERÐ OG UMSAGNARAÐILAR	12
5.1	Skipulags og matslýsing	12
5.2	Umsagnaraðilar aðalskipulagsbreytingar	12
5.3	Skipulagsferli	12

### UPPLÝSINGAR

HÖFUNDUR	RÝNI	SKJALALYKILL
Anna Bragadóttir	Ásgeir Jónsson	2525-020-GRG-V04

## 1 INNGANGUR

Sveitarstjórn Sveitarfélagsins Hornafjarðar leggur til að breyting verði gerð á gildandi aðalskipulagi sem felur í sér að nýtt verslunar- og þjónustusvæði er skilgreint í landi Seljavalla 2 í Nesjahverfi.

Markmið með aðalskipulagsbreytingunni er að styðja við frekari uppbyggingu ferðaþjónustu á Seljavöllum 2 og bjóða ferðamönnum uppá fjölbreyttari gistimöguleika á svæðinu. Samhliða því styrkist tekjugrundvöllur íbúa og atvinnu í sveitarfélaginu.

### 1.1 Skipulagsgögn

Gerð er breyting á bæði greinargerð og uppdrætti. Skipulagsgögn eru greinargerð þessi ásamt umhverfismatsskýrslu og uppdrætti aftast í greinargerðinni.

## 2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

### 2.1 Afmörkun skipulagssvæðisins og staðhættir

Skipulagssvæðið er um 6,8 ha. Landið er flatlent og algróið beitiland, er í jaðri framræsts ræktunarlands og umlukið vegum á þrjá vegu. Samkvæmt vefsjá NÍ eru helstu vistgerðir á svæðinu starungsmýrarvist með mjög hátt verndargildi og grasmóavist með hátt verndargildi. Báðar eru vistgerðirnar með mikla útbreiðslu á landsvísu.

Landbúnaðarland hefur ekki verið flokkað með tilliti til hæfni til ræktunar. Svæðið hefur verið nýtt til beitar og ekki er talið að landið sem leyst verður úr landbúnaðarnokum sé stærra en þörf krefur eða hafi neikvæð áhrif á aðlæg landbúnaðarsvæði.

Svæðið fellur ekki í flokk verndarsvæða.



MYND 1 Horft inn á svæðið frá Suðurlandsvegi. Mynd: Ja.is

## 2.2 Landsskipulagsstefna

Í Landsskipulagsstefnu segir að við skipulagsgerð sveitarfélaga verði leitast við að greina sérstöðu, styrkleika og staðaranda viðkomandi svæðis m.t.t. tækifæra í ferðaþjónustu. „Skipulagsákvæðanir um ferðaþjónustu taki mið af náttúruverndarsjónarmiðum og kortlagningu á auðlindum ferðaþjónustunnar og miði jafnframt að því að ferðaþjónustuuppbyggingin nýtist jafnt íbúum á svæðinu og ferðamönnum“.

Breyting á aðalskipulagi fellur að Landsskipulagsstefnu. Allt um kring er stórbrotin náttúra sem er einstök á heimsvísu. Tækifæri í ferðaþjónustu fara sífellt vaxandi og aukast kröfur um gæði og fjölbreytni. Hefðbundinn landbúnaður er á undanhaldi í sveitum landsins og vilji er til að auka fjölbreyttari atvinnutækifæri í dreifbýli.

## 2.3 Aðalskipulag Sveitarfélagsins Hornafjarðar 2012-2030

Í gildi er Aðalskipulag Sveitarfélagsins Hornafjarðar 2012-2030.

Flokkun landbúnaðarlands hefur ekki farið fram í sveitarfélaginu en ætla má að svæðið myndi henta ágætlega til ræktunar.

### Um svæði fyrir verslun og þjónustu segir í gildandi aðalskipulagi:

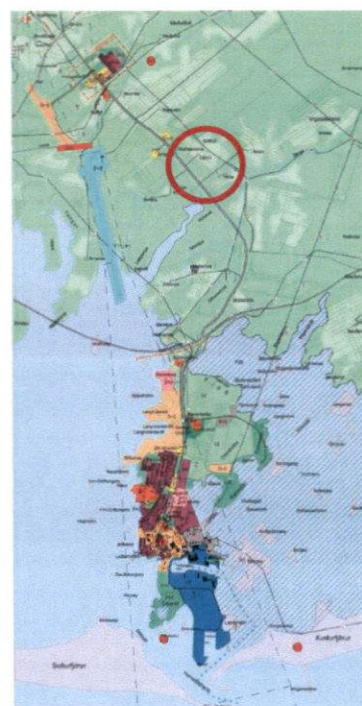
*Vaxtarbroddur í verslun og þjónustu í sveitarfélaginu er einkum á sviði ferðaþjónustu, og mikil eftirspurn eftir gistingu. Ferðaþjónustufyrirtæki eru hvött til að miðla til gesta umhverfisáherslum sveitarfélagsins, upplýsingum um flokkun sorps og umgengi um náttúru landsins. Áhersla er lögð á að halda reiðu á fjölgun gistirýma og staðsetningu þeirra, meðan fjallað er um heimildir til annarrar uppbyggingar með almennari hætti. Þar sem fjallað er um gistirými í skipulaginu er almennt miðað við að eitt gistirými rúmi tvo næturgesti nema annað sé tekið fram.*

Sveitarfélagið er gífurlega víðfeðmt og fjarlægðir miklar og því mikilvægt að hvert svæði fyrir sig annað eftirspurn. Framboð gistirýma á svæðinu hefur ekki annað eftirspurn á álagstímum en einnig er ferðamannastraumur um sveitarfélagið allan ársins hring. Fjölgun gistirýma er því talin jákvæð og hefur mörg afleidd störf í sveitarfélaginu.

### Um landbúnaðarland segir í gildandi aðalskipulagi:

*Stefnt er að aukinni ferðaþjónustu í sveitum Hornafjarðar og að hún verði eftir atvikum samþætt landbúnaði á lögbýlum.*

Sveitarfélagið stefnir að því að auka ferðaþjónustu í sveitum Hornafjarðar og að uppbygging verði í samhengi við staði þar sem hefur verið búseta eða tengist bæjarhlöðum og myndi eftir atvikum samfellu með byggð sem þegar stendur og sé víkjandi í landslagi. Uppbygging skal falla að byggðarmynstri og að vandað sé til mannvirkja með tilliti til útlits, varanleika og viðahalds. Hún skal



**MYND 2** Gildandi aðalskipulag Hornafjarðar. Svæðið sem breytingum tekur er innan rauða hringsins.

taka tillit til landgæða og spilla ekki mikilvægu ræktunarlandi og viðeigandi ráðstafanir verði fyrir hendi vegna vatnsöflunar og fráveitu.

Breyting á aðalskipulagi verður í samræmi við stefnu aðalskipulagsins.

## 2.4 Ferðapjónusta

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

*„Ferðapjónusta á Suðurlandi er sjálfbær þar sem lögð er áhersla á heildræna þróun í sátt við náttúru og samfélag. Ferðapjónustan 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“. Uppbygging ferðapjónustu á Seljavöllum eykur fjölbreytni í gistimöguleikum ferðamanna á svæðinu og hefur áhrif á eftirspurn eftir afþreyingu á svæðinu sem heimamenn geta komið á mótis við t.d. með matarupplifun í héraði eða ferðir á áhugaverða staði.

## 2.5 Nýtt deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi á svæðinu. Nýtt deiliskipulag verður auglýst samhliða aðalskipulagsbreytingu þessari og mun taka til verslunar- og þjónustusvæðis sem er um 6,8 ha óbyggt svæði. Skipulagssvæðið stendur í landskika sem liggur á milli Dýhólsafleggjarans, Þjóðvegur 1 og Ártúnsvegur. Áætlað er að reisa 59 herbergja hótél á þremur hæðum og verður jarðhæð að hluta til niðurgrafin. Heildarstærð verður allt að 2.700 m<sup>2</sup>. Aðkoma að hótelinu verður frá Ártúnsvegi. Einnig er áætlað að reisa 20 stakstæð hús á lóðinni, allt að 70 m<sup>2</sup> hvert. Húsin eru ætluð til útleigu í ferðapjónustu, samtals með gistirúm fyrir allt að 80 manns. Aðkoma að þeim verður einnig frá Ártúnsvegi. Innan svæðis verður gert ráð fyrir veituskúr og geymsluhúsi fyrir lín og önnur aðföng tengd rekstri ferðapjónustunnar.

## 2.6 Minjar

Minjavörður hefur kynnt sér fyrirbyggjandi heimildir og tekið svæðið út á vettvangi. Einn þekktur minjastaður er innan skipulagssvæðisins og skal gera grein fyrir honum í deiliskipulagi.

# 3 BREYTT AÐALSKIPULAG

Breyting er gerð á aðalskipulagsuppdrætti fyrir Höfn/Nesjahverfi og sett inn um 6,8 svæði fyrir verslunar- og þjónustusvæði sem var skilgreint sem landbúnaðarsvæði.

Breyting er gerð í greinargerð og bætt er við nýrri línu í töflu 16.2 Verslun og þjónusta í Nesjahverfi og sveitunum.

**TAFLA 1** Ný lína í töflu 16.2 Verslun og þjónusta í Nesjahverfi og sveitunum

VP-NR	STAÐUR, STARFSEMI OG UMFANG
VP 47	<b>Seljavellir 2</b> – Ferðabjónusta, gisting/hótel. Heimilt er að reisa hótél með allt að 59 gistirýmum sem verður að hámarki 2.700 m <sup>2</sup> á þremur hæðum. Skal jarðhæð vera að hluta til niðurgrafin. Einnig er heimilt að reisa 20 stakstæð 70 m <sup>2</sup> hús til útleigu með 2 gistirými í hverju húsi, auk tveggja þjónustuhúsa. Stærð 6,8 ha.

## 4 UMhverfismatsskýrsla

Líkleg áhrif af stefnu aðalskipulagsbreytingarinnar eru metin skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Markmið laganna er að draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum og jafnframt stuðla að því að tekið sé tillit til umhverfissjónarmiða við áætlanagerð.

Umhverfismatinu er ætlað að:

- Nýtast við ákvarðanatöku í skipulagsvinnunni.
- Upplýsa um möguleg umhverfisáhrif stefnunnar.
- Undirbyggja og rökstyðja ákvarðanatöku í skipulagsgerð.
- Aðstoða við val á milli skipulagskosta með samanburði á umhverfisáhrifum þeirra.

Í skipulagsgerðinni 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. Niðurstaða umhverfismats áætlana nýtist til að bregðast við hugsanlega neikvæðum áhrifum með breytingu á stefnu eða mótun á mótvægisáðgerðum. Matið byggir á fyrirliggjandi upplýsingum um grunnástand umhverfis.

### 4.1 Umhverfismat áætlana

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

### 4.2 Umhverfispættir matsspurningar og viðmið

Umhverfispáttur 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 og gefin einkunn, m.a. eftir því hvort þau eru talin jákvæð eða neikvæð. Forsendur við mat á umhverfisáhrifum byggja á tveimur meginþáttum sem eru:

- Viðmið í lögum og reglugerðum, stefnumótun stjórnvalda og skuldbindingar á alþjóðavísu.



- Greining á einkennum og vægi áhrifa á einstaka umhverfisþætti skv. fyrirbyggjandi gögnum.

Við matið er horft til neðangreindra umhverfisþátta og leitast við að svara matsspurningum m.t.t. þeirra viðmiða sem talin eru upp í töflunni:

**TAFLA 1.** Umhverfisþættir, helstu matsspurningar og viðmið.

UMHVERFISÞÁTTUR	MATSSPURNINGAR	DÆMI UM VIÐMIÐ
Gróður	Mun skipulagið hafa áhrif á gróður – vistgerðir og plöntutegundir?	Lög nr. 60/2013 um náttúruvernd. 1. gr. um markmið laganna. 2. gr. um verndarmarkmið fyrir vistgerðir, vistkerfi og tegundir. 60. gr. um friðun vistkerfa, vistgerða og tegunda og 61. gr. og 62. gr. um vernd vistkerfa og bakkagróðurs.
Ásýnd	Mun skipulagið hafa áhrif á ásýnd svæðisins? Mun skipulagið hafa sjónræn áhrif? Mun skipulagið hafa áhrif á náttúrulegt landslag?	Lög nr. 60/2013 um náttúruvernd. 1. gr. um markmið laganna, 3. gr. um verndarmarkmið fyrir landslag. Stefna um svæðið í aðalskipulagi Hornafjarðar.
Heilsa og öryggi	Mun skipulagið hafa áhrif á hljóðvist og loftgæði á nærliggjandi svæðum? Mun skipulagið hafa áhrif á umferðaröryggi? Mun skipulagið hafa áhrif á lýðheilsu?	Lög nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir. Velferð til framtíðar
Samfélag	Mun skipulagið hafa áhrif á atvinnu í sveitarfélaginu? Mun skipulagið hafa áhrif á útivist? Mun skipulagið hafa áhrif á öryggi fólks?	Stefna um atvinnu í gildandi aðalskipulagi og stefnumið í landsskipulagsstefnu
Minjar	Min skipulagið hafa áhrif á minjar?	Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

#### 4.3 Valkostir og samanburðir

Bornir eru saman eftirfarandi valkostir:

**Núll kostur** – Ekki verður gert ráð fyrir nýju svæði fyrir verslunar- og þjónustusvæði.

**Breytt skipulag** – sett verður inn nýtt verslunar- og þjónustusvæði (VÞ47).

### 4.3.1 Samanburður

**TAFLA 2.** Samanburður á áhrifum núll-kosts og breytts skipulags.

VALKOSTIR	NÚLL – GILDANDI SKIPULAG EKKI GERT RÁÐ FYRIR NÝJU VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUSVÆÐI OG LANDID VERÐUR ÁFRAM LANDBÚNAÐARLAND	BREYTT SKIPULAG NÝTT VERSLUNAR OG ÞJÓNUSTUSVÆÐI SKILGREINT
GRÓÐUR	Óviss áhrif – ekkert rask verður á svæðinu en þar sem svæðið hefur verið notað sem beitiland fyrir hross og framræst er samsetning og vöxur vistkerfa háðar beitaráhrifum og virkni framræsluskurða.	Á svæðinu eru vistgerðir með hátt og mjög hátt verndargildi en hafa þó mikla útbreiðslu um landið allt. Uppbygging á svæðinu mun raska þessum vistgerðum sem eru á svæðinu að einhverju leiti. Vistgerðirnar eru ekki til staðar af náttúrulegum þáttum þar sem svæðið er beitiland fyrir hross og framræst og er því mögulega ranglega greint á kortasjá Náttúrufraeðistofnunar. Áhrif eru því metin óveruleg
ÁSÝND	Óveruleg áhrif – engin uppbygging.	Svæðið er óbyggt í dag þannig að uppbygging mun breyta ásýnd þess töluvert. Svæðið er á nokkuð þéttbyggðu landbúnaðarsvæði með byggingum af ýmsum stærðum og útliti. Ný mannvirki munu því ekki breyta heildar ásýnd sveitarinnar nema að óverulegu leiti.
HEILSA OG ÖRYGGI	Óveruleg áhrif – engin breyting.	Aukin umferð verður að svæðinu en verður einungis um þjóðveg og aðkomuveg sem liggur ekki framjá neinum bæjum. Með vel skilgreindum aksturssvæðum, lýsingu og gönguleiðum eru áhrif á heilsu og öryggi metin óveruleg.
SAMFÉLAG	Óveruleg áhrif – landeigendur geta ekki nýtt sér jörðina með þeim hætti sem þeir kjósa og fá ekki af henni þær tekjur og atvinnu sem annars verður með uppbyggingu.	Uppbygging ferðaþjónustu mun efla atvinnu og skila sveitarfélaginu og landeigendum tekjum. Fjölbreytt þjónusta og gisting í sveitarfélaginu dregur að sér ferðamenn sem mögulega dvelja lengur í sveitarfélaginu og nýta sér fjölbreytta þjónustu og afþreyingarmöguleika.
Minjar	Óveruleg áhrif – engin breyting.	Minjar eru innan svæðisins sem breytingum tekur en er það vegur sem skráður var af Fornleifastofnun Íslands ses. árið 2015. Fornminjarnar eru í hættu vegna framkvæmda nema til komi mótvægisáðgerðir. Í deiliskipulagi er fjallað um mótvægisáðgerðir en heimilt er að leggja þúkk ofaná minjarnar til að varna þeim skemmdum. Áhrif á minjar eru metin óveruleg.

Jákvæð áhrif



Neikvæð áhrif



Óveruleg áhrif



Óviss áhrif



### 4.3.2 Niðurstaða

Sveitarfélagið er hlynnt uppbyggingu gistingar og þjónustu í sveitarfélaginu vegna þeirra samfélagslegu áhrifa sem af því hlýst sem styrkir búsetu í dreifbýli og gefur landeigendum kost á að stunda landbúnað samhliða ferðaþjónustu.

## 5 BREYTINGAR EFTIR AUGLÝSINGU

Í samræmi við umsögn Minjastofnunar Íslands var minjum bætt við í töflu í kafla 4.3.1 í umhverfismatsskýrslu.

## 6 MÁLSMEÐFERÐ OG UMSAGNARAÐILAR

Aðalskipulagsbreytingin er unnin skv. skipulagslögum nr. 123/2010

### 6.1 Skipulags og matslýsing

Skipulagslýsing var kynnt haustið 2022. Umsagnir bárust frá Skipulagsstofnun, HAUST, RARIK og Minjastofnunar Íslands

Við vinnslu aðalskipulagsbreytingarinnar var tekið tillit til umsagna eftir því sem við á.

Skipulagið var auglýst frá 19. janúar til 2. mars 2023 en vinnslutillagan var kynnt 5. desember 2022.

Umsagnir bárust frá Vegagerðinni, RARIK, HAUST og Minjastofnun Íslands.

### 6.2 Umsagnaraðilar aðalskipulagsbreytingar

Umsagnaraðilar við breytinguna eru eftirtaldir:

- Skipulagsstofnun
- Náttúrufræðistofnun Íslands
- Vegagerðin
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlitið
- RARIK

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

### 6.3 Skipulagsferli

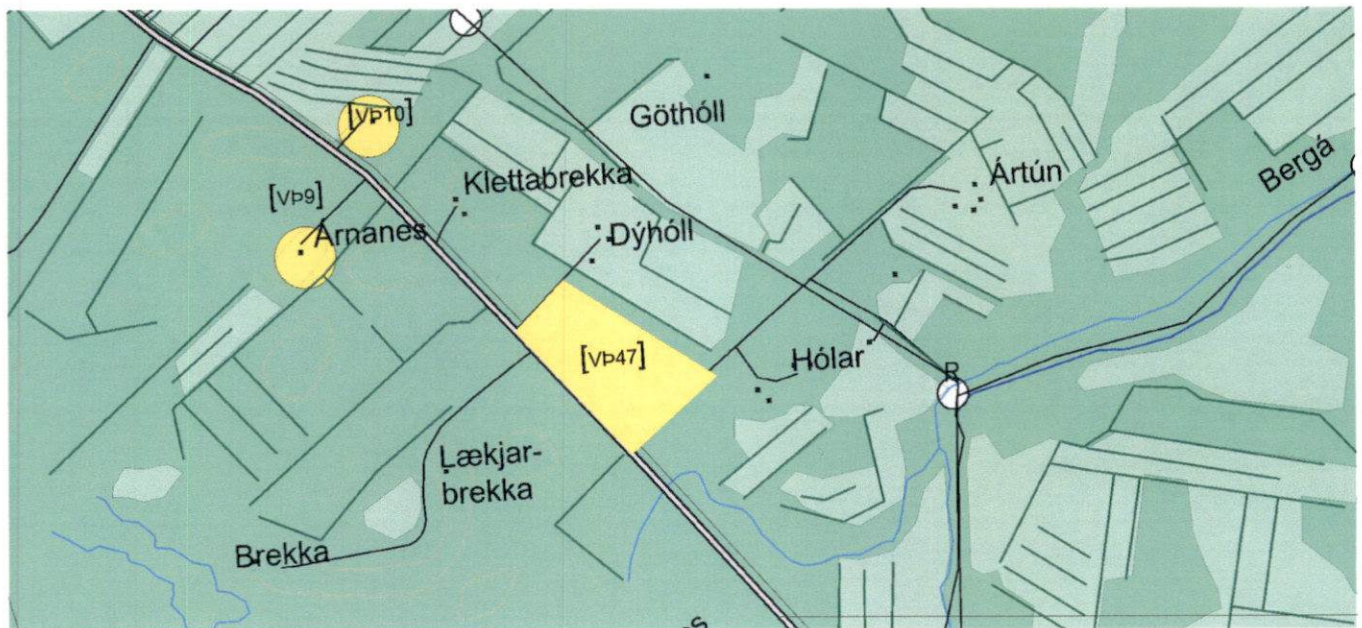
Breytingin ásamt deiliskipulagi verður kynnt með auglýsingu í blöðum/dreifiritum og á vefsíðu sveitarfélagsins. Tillagan var auglýst í ársbyrjun 2023 og gert er ráð fyrir að hún taki gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda síðla vetrar 2023.

# Aðalskipulag Sveitarfélagsins Hornafjarðar 2012-2030

Nýtt verslunar- og þjónustusvæði á Seljavöllum 2



GILDANDI AÐALSKIPULAGSUPPDRAÐTUR 1:15.000



BREYTTUR AÐALSKIPULAGSUPPDRAÐTUR 1:15.000



Skýringar

- Verslun og þjónusta [vp]
- Landbúnaðarsvæði [L]
- Svæði sem breytingum tekur

Aðalskipulag Sveitarfélagsins Hornafjarðar 2012-2030  
Nýtt verslunar- og þjónustusvæði á Seljavöllum 2  
Breyting á Aðalskipulagi

VERK:	BLAÐSTÆRÐ:	UNNIÐ:	RÝNT:
2525-020	A4	AB	ÁJ

MÆLIKVARÐI:	DAGS:	DAGS.BREYTT:
1:15.000	21.11.2022	---

SAMÞYKKT: