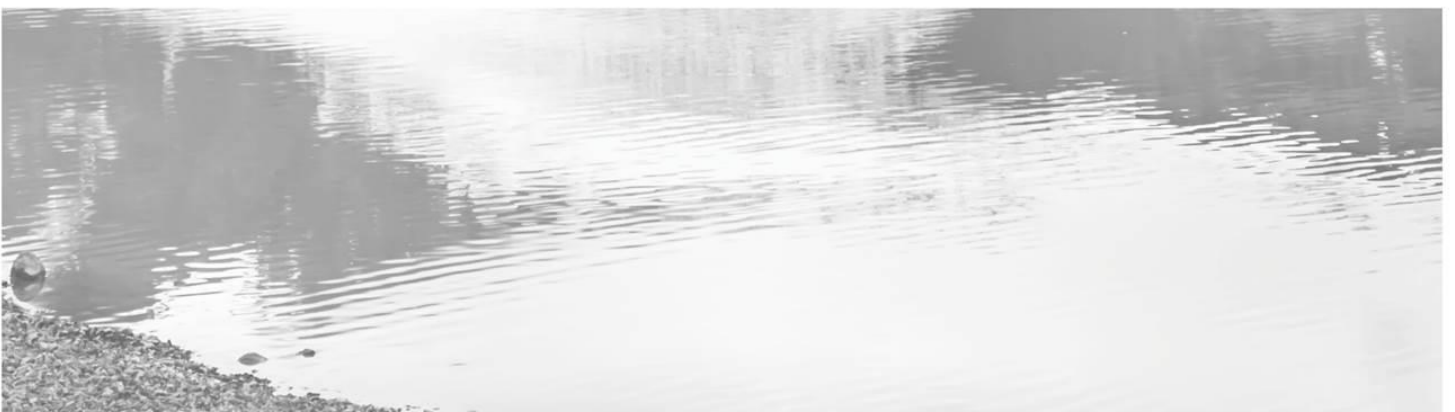




SELJAVELLIR 2 - VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUSVÆÐI

Skipulagslýsing - Breyting á Aðalskipulagi Sveitarfélagsins
Hornafjarðar 2012-2030 og nýtt deiliskipulag

29.09.2022



EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	3
1.1	Skipulagslýsing	3
1.2	Markmið	3
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
2.1	Afmörkun skipulagssvæðisins og staðhættir	4
2.2	Landsskipulagsstefna	4
2.3	Aðalskipulag Sveitarfélagsins Hornafjarðar 2012-2030	4
2.4	Ferðapjónusta	6
2.5	Nýtt deiliskipulag	6
2.6	Minjar	8
3	UMHVERFISÁHRIF	8
4	KYNNING OG SAMRÁÐ	9
4.1	Umsagnaraðilar	9
4.2	Samráð	9
5	SKIPULAGSFERLI	10

HÖFUNDUR	RÝNI	VERKNR.
AB	KDG/ÁJ	2525-020-18

1 INNGANGUR

Hér á eftir fer skipulagslýsing yfir breytingu á Aðalskipulagi Hornafjarðar 2012-2030 og nýs deiliskipulags Seljavalla 2 lóð (L159514).

Fyrirhugað breyting á aðalskipulagi felur í sér að nýtt svæði fyrir verslun og þjónustu, um 6,8 ha, verður skilgreint í landi Seljavalla 2 í Nesjahverfi þar sem nú er skilgreint landbúnaðarsvæði sem nýtt hefur verið til beitar.

Deiliskipulagið mun ná yfir um 6,8 ha svæði með aðkomu frá Suðurlandsvegi um Ártúnsveg.

1.1 Skipulagslýsing

Gerð skipulagslýsingar er ætlað að tryggja aðkomu almennings og hagsmunaaðila að skipulagsferlinu á fyrstu stigum þess, auka gagnsæi, tryggja betra upplýsingaflæði, skila betri og markvissari skipulagsvinnu og gefa sveitarstjórn og öðrum sem koma að ferlinu betri yfirsýn allt frá fyrstu skrefum.

Samkvæmt 1. mgr. 30. gr. og 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 skal sveitarstjórn taka saman lýsingu á skipulags-verkefni. Í lýsingu skal koma fram hvaða áherslur sveitarstjórn hafi við aðalskipulagsgerðina og nýtt deiliskipulag, upplýsingar um forsendur, fyrirbyggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli svo sem um kynningu og samráð við skipulagsgerðina gagnvart íbúum sveitarfélagsins og öðrum hagsmunaaðilum. Leita skal umsagnar um lýsingu hjá Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum og kynna hana fyrir almenningi.

Með skipulagslýsingu þessari er íbúum og öðrum hagsmunaaðilum gefinn kostur á að koma með ábendingar og athugasemdir sem snúa að málefnum aðalskipulagsbreytingarinnar og nýs deiliskipulags.

1.2 Markmið

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

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

2.1 Afmörkun skipulagssvæðisins og staðhættir

Skipulagssvæðið er um 6,8 ha,. Landið er flatlent og algróið, er í jaðri framræsts ræktunarlands og umlukið vegum á þrjá vegu. Svæðið fellur ekki í flokk verndarsvæða.



MYND 1 Horft yfirsvæðið 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“.

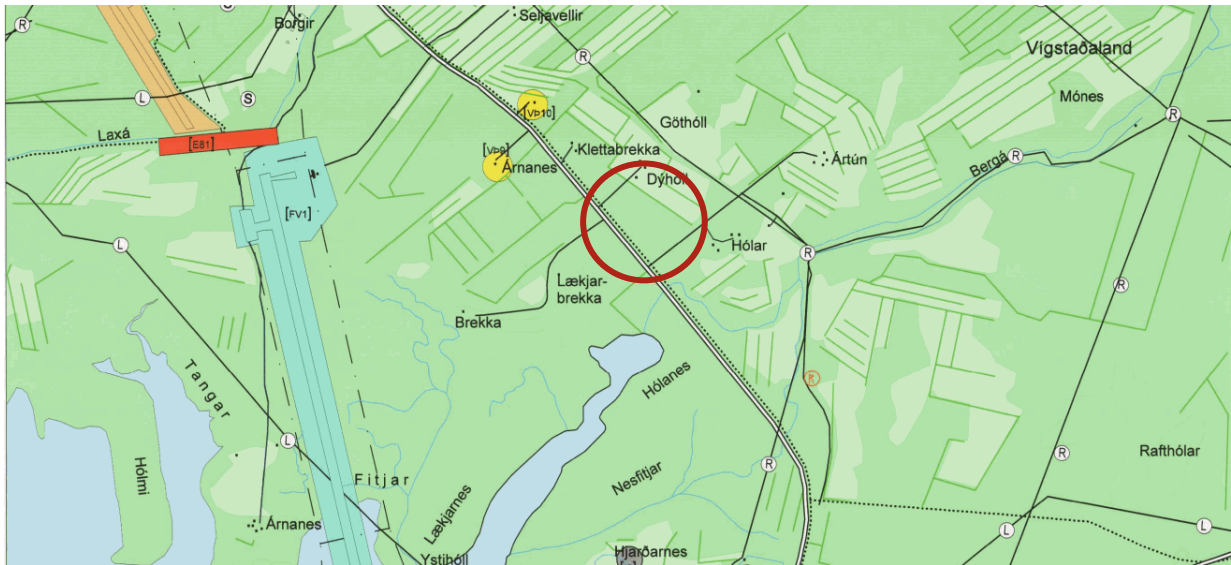
Breyting á aðalskipulagi fellur að Landsskipulagsstefnu. Allt um kring er stórbrotin náttúra sem er einstök á heimsvísu. Tækifæri í ferðaþjónustu fara sífellt vaxandi og aukast kröfur um gæði og fjölbreytni. Hefðbundinn landbúnaður er á undanhaldi í sveitum landsins og vilji er til að auka fjölbreyttari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

2.3 Aðalskipulag Sveitarfélagsins Hornafjarðar 2012-2030

Í gildi er Aðalskipulag Sveitarfélagsins Hornafjarðar 2012-2030. Breyting verður gerð á aðalskipulaginu og sett inn um 6,8 svæði fyrir verslunar- og þjónustusvæði sem nú er skilgreint sem landbúnaðarsvæði.

Á svæðinu verður heimilað að reisa hótél og allt að 20 stakstæð hús til útleigu. Heildarfjöldi gistirýma á svæðinu verður 100 sem samsvarar 200 gistirúmum.

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



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

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.

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 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

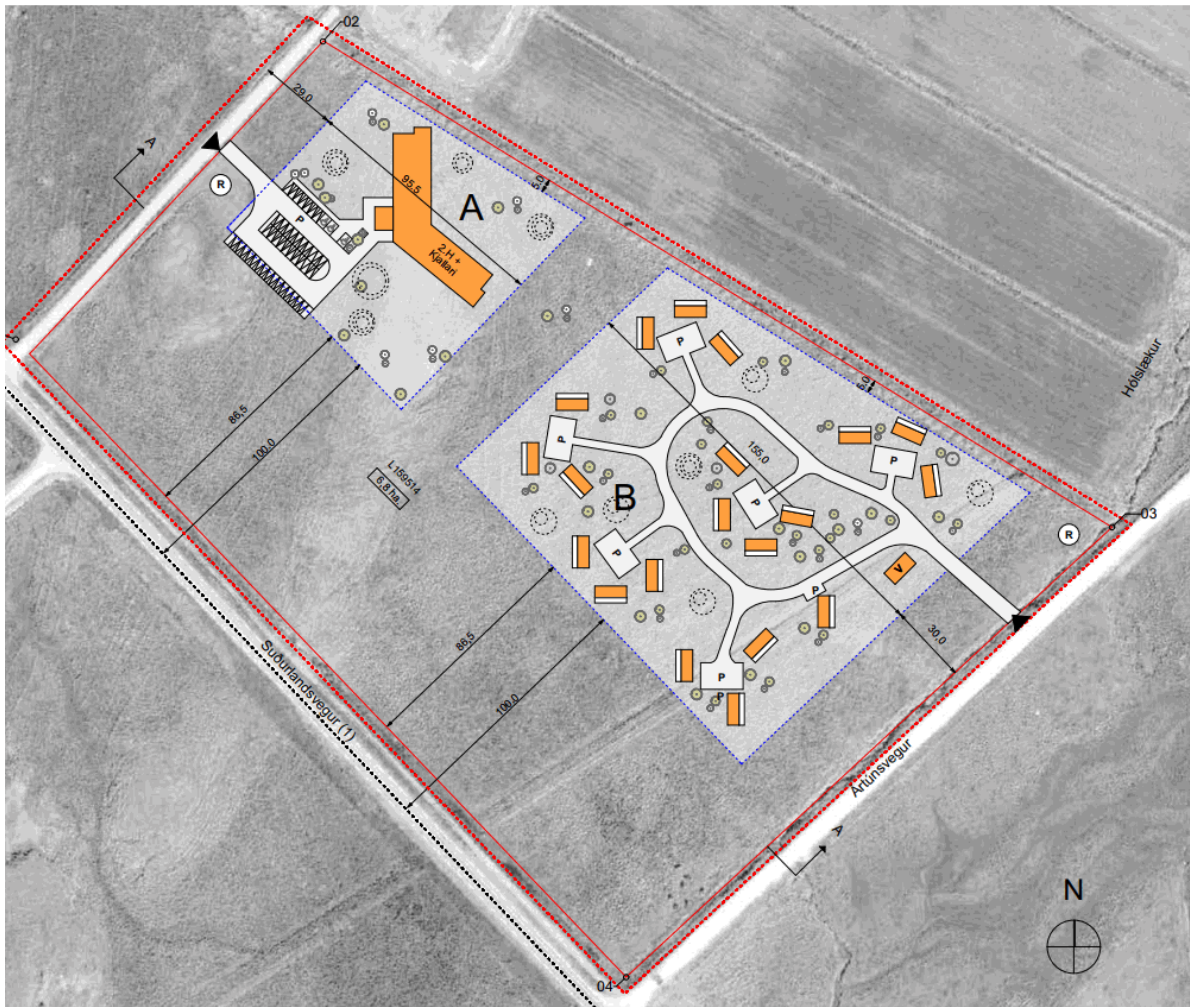
Fyrirhugaðar framkvæmdir er taldar falla vel að stefnu sem sett er fram í Áfangastaðaáætlun Suðurlands 2018-2021. Þar segir:

„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 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 60 herbergja hótél á tveimur hæðum auk niðurgrafinnar hæðar að hluta til, sem verður allt að 2.500 m² að stærð. Aðkoma að hótelinu verður frá Dýhóls-afleggjaranum. Einnig er áætlað að reisa 20 stakstæð hús á lóðinni, allt að 60 m² hvert með 10 m² yfirbyggðri verönd til viðbótar. Húsin eru ætluð til útleigu í ferðapjónustu, samtals með gistirúm fyrir allt að 80 manns. Aðkoma að þeim verður frá Ártúnsvegi. Innan svæðis verður gert ráð fyrir veituskúr og geymsluhúsi fyrir lín og önnur aðföng tengd rekstri ferðapjónustunnar.



MYND 3 Frumdrög að afstöðu skipulagsins. Heimild: Grímur V. Magnússon arkitekt, tekið úr drögum að deiliskipulagi svæðisins.



MYND 4 Frumdrög að mögulegum byggingum og útliti svæðisins. Heimild: Grímur V. Magnússon arkitekt, tekið úr drögum að deiliskipulagi svæðisins.

2.6 Minjar

Ekki er búið að fornleifaskrá svæðið en engar þekktar fornleifar eru á svæðinu en skv. 16. gr. í lögum um menningarminjar nr. 80/2012 segir að skráning fornleifa, húsa og mannvirkja skal fara fram áður en gengið er frá deiliskipulagi.

3 UMHVERFISÁHRIF

Líkleg áhrif af stefnu aðalskipulagsbreytingarinnar verða metin skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Markmið laganna er sjálfbær þróun, heilnæmt umhverfi og umhverfisvernd sem vinna skal að með umhverfismati framkvæmda og áætlana sem eru líklegar til að hafa umtalsverð umhverfisáhrif.

TAFLA 1. Umhverfisþættir og matsspurningar.

UMHVERFISÞÁTTUR	MATSSPURNING
Ásýnd	Hefur stefnan áhrif á ásýnd svæðisins?
Samfélag	Hefur stefnan áhrif á íbúa og atvinnulíf?
Heilsa og öryggi	Hefur stefnan áhrif á hljóðvist og/eða loftgæði? Er hættu á mengun af völdum stefnunnar?

4 KYNNING OG SAMRÁÐ

Með kynningu skipulags- og matslýsingar þessarar er umsagnaraðilum, hagsmunaaðilum og almenn- ingi 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 matslýsingin verður kynnt með auglýsingu í blöðum/dreifiritum og á vefsíðu sveitar- félagsins <http://www.hornafjordur.is> undir [skipulag í kynningu](#). Einnig verður skipulagslýsingin að- gengileg á bæjarskrifstofu sveitarfélagsins að Hafnarbraut 27, á Höfn. Athugasemdum skal skilað inn á rafrænan hátt, gegnum tengil sem er í auglýsingu skipulagslýsingarinnar á heimasíðu sveitarfélagsins.

4.1 Umsagnaraðilar

- Skipulagsstofnun
- Heilbrigðiseftirlit Austurlands
- Vegagerðin
- Minjastofnun Íslands
- RARIK

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

4.2 Samráð

Á vinnslutíma mun aðalskipulagsbreytingin og deiliskipulagið ásamt umhverfisskýrslu verða kynnt bæði íbúum/almenningi og hagsmunaaðilum.

5 SKIPULAGSFERLI

Meðferð skipulags- og matslýsingar verður skv. skipulagslögum nr. 123/2010.

TAFLA 2 Drög að skipulagsferlinu, birt með fyrirvara um breytingar.

MÁNUÐUR	LÝSING
október 2022	Skipulagslýsing tekin fyrir í umhverfis- og skipulagsnefnd og send Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum til umsagnar. Lýsingin verður jafnframt kynnt almenningi. Gefinn verður tveggja vikna frestur til að skila inn athugasemdum.
október/nóvember 2022	Tillaga að aðalskipulagsbreytingu og deiliskipulagi tekin til umfjöllunar í umhverfis- og skipulagsnefnd, kynnt almenningi og lögð fyrir bæjarstjórn í kjölfarið.
nóvember 2022	Tillaga að aðalskipulagsbreytingu og deiliskipulagi samþykkt til auglýsingar í bæjarstjórn og send Skipulagsstofnun, sem veitir heimild til auglýsingar, innan 4 vikna. Tillaga auglýst og send til umsagnaraðila. Gefinn verður sex vikna frestur til þess að skila inn athugasemdum.
febrúar 2023	Tillaga að aðalskipulagsbreytingu og deiliskipulagi afgreidd í bæjarstjórn, að undangenginni umræðu umhverfis- og skipulagsnefndar, með breytingum sem athugasemdir kunna að gefa tilefni til, og send Skipulagsstofnun.
mars 2023	Gildistaka aðalskipulagsbreytingar auglýst í B- deild Stjórnartíðinda.