



# **AÐALSKIPULAG SVEITARFÉLAGSINS HORNAFJARÐAR 2012-2030**

TILLAGA AÐ BREYTINGU Á AÐALSKIPULAGI-  
SVÍNHÓLAR - SKIPULAGSLÝSING  
NÓVEMBER 2018

## Efnisyfirlit

1. Inngangur.....	1
2. Fyrirhuguð áform .....	1
3. Núgildandi skipulag og forsendur .....	2
4. Staðhættir og umhverfisáhrif .....	4
5. Skipulagsferli og samráð .....	4

## 1. Inngangur

Landeigendur jarðarinnar Svínhóla í Sveitarfélaginu Hornafirði áforma uppbyggingu hótels og íbúða innan jarðarinnar. Af þeim sökum hafa þeir farið þess á leit við bæjaryfirvöld að unnið verði að breytingu á aðalskipulagi sveitarfélagsins. Hér á eftir er stutt lýsing á áformum og í hverju aðalskipulagsbreyting myndi felast.

Greinargerð þessi er unnin í samræmi við 1. mgr. 30. greinar skipulagslaga nr. 123/2010 og 2. mgr. 6. greinar laga nr. 105/2006 um umhverfismat áætlaða.

## 2. Fyrirhuguð áform

Núverandi eigendur jarðarinnar Svínhóla í Lóni fyrirhuga uppbyggingu hótels með blöndu af íbúðum og hótélherbergjum í landi Svínhóla í Sveitarfélaginu Hornafirði. Auk þessa er ráðgert að byggja starfsmanna- og þjónustuaðstöðu við Svínhóla.

Gert er ráð fyrir heilsársrekstri og er afmörkun svæðis áætluð sunnan Hringvegar, frá jarðamörkum í vestri og að Össurá í austri.

Áætluð hótélbygging mun verða miðja svæðisins, með um 70 herbergjum og alls um 9.000 – 10.500 m<sup>2</sup> að stærð. Hluti af því umfangi er ætlaður fyrir ýmskonar afþreyingu hótélgesta. Áætlað er að 55 herbergi verði í megin byggingu hótels, en 15 íbúðir í stökum smáhýsum innan hótellóðar. Á svæðinu verða einnig einbýlishús, en gert er ráð fyrir 20 – 40 húsum, 2-5 herbergja. Heildarumfang húsanna yrði 5.300 – 10.600 m<sup>2</sup>. Húsin yrðu seld og geta eigendur, ef þeir hafa ekki fasta búsetu allt árið, kosið að tengjast hótelinu og þá myndi hótelið leigja út þær íbúðir þegar þær eru ekki nýttar af eigendum. Einnig er gert ráð fyrir aðstöðu fyrir starfsmenn á um 3.700 m<sup>2</sup> - 5.000 m<sup>2</sup> svæði. Hús verða ekki hærrí en tvílyft að undanskildu hóteli sem gæti orðið allt að fjórar hæðir.

Heildarefnisþörf vegna uppbyggingar verður ljós eftir að jarðgrunnsathugun hefur farið fram á svæðinu. Stefnt er að því að sú athugun fari fram áður en umfjöllun hefst um endanlega tillögu að aðalskipulagsbreytingu og þannig verði betri upplýsingar fyrirbyggjandi á þeim tíma. Stefnt er að því að nýta efni úr grunnum á svæðinu eins og mögulegt er. Tvær malarnámur eru staðsettar nálægt Svínhólum og eru skilgreindar á aðalskipulagi. Önnur náman er úr áraurum Össurár, um 2 ha að stærð. Samkvæmt aðalskipulagi er hægt að veita framkvæmdaleyfi byggt á stefnumörkun aðalskipulags, ef náma er í samræmi við lýsingu aðalskipulags og raskar ekki jarðmyndum sem njóta verndar. Hin náman er úr farvegi Reyðarár, skammt vestan Svínhóla. Náman er skilgreind 3 ha að umfangi og hægt að veita framkvæmdaleyfi byggt á stefnumörkun aðalskipulags, enda komi fram stærð námu, staðsetning og tegund efnis.

Áform eru einnig uppi um skógrækt á jörðinni. Stefnt er að því að gera samning við Skógræktina um nytjaskógrækt, en samráð um það hefur nú þegar hafist. Á aðalskipulagsupprætti er afmarkað svæði í Össurárdal sem nýst gæti undir nytjaskógrækt.

### 3. Núgildandi skipulag og forsendur

#### Tengsl við Landsskipulagsstefnu 2015-2026

Í landsskipulagsstefnu er m.a. fjallað um skipulag í dreifbýli. Þar er því beint til skipulagsyfirvalda sveitarfélaga að „skipulag í dreifbýli gefi kost á fjölbreyttri nýtingu lands, svo sem til ræktunar ferðaþjónustu og útivistar, í sátt við náttúru og landslag“.

Uppbygging í landi Svínhóla samræmist ákvæðum um skipulag í dreifbýli að því leyti að þar verður uppbygging á ferðaþjónustu. Mikil áhersla er lögð á aðferðafræði sjálfbærrar þróunar með því að nýta eins mikið af staðbundnum gæðum og mögulegt er á framkvæmda- og rekstrartíma. Eins er rík áhersla á að öll byggð falli vel að landslagi og náttúru svæðisins.

#### Aðalskipulag

Land Svínhóla er að stærstum hluta skilgreint sem landbúnaðarsvæði í núgildandi Aðalskipulagi Hornarfjarðar 2012-2030. Um landbúnaðarsvæði segir í skipulagsreglugerð:

*„Svæði fyrir landbúnað og mannvirki sem tengjast búrekstrinum, með áherslu á búfánað, matvæla- og fódurframleiðslu.“*

Í aðalskipulagi er stefnan að aðallandnotkunarflokkur í öllu dreifbýli sveitarfélagsins upp að 300 m hæðarlínu sé landbúnaðarsvæði. Stefnt sé að fjölbreyttum landbúnaði og nýmæli í framleiðslu munu byggja á hefðum, reynslu og landkostum. Einnig er í aðalskipulagi stefnt að aukinni ferðaþjónustu í sveitum Hornarfjarðar og að hún verði eftir atvikum samþætt landbúnaði á lögbýlum. Ferðaþjónusta innan tiltekinna stærðarmarka meðfram búskap skal teljast hluti landbúnaðar á lögbýlum og er miðað við 16 gistirými.

Áform landeigenda Svínhóla eru umfram þau viðmið um ferðaþjónustu samfara landbúnaði á lögbýlum sem sett er fram í aðalskipulagi og því lögð til breyting á landnotkun samkvæmt aðalskipulagi.

Horft er til þess að nýtingu verði breytt í „verslunar- og þjónustusvæði“ og einnig skógræktarsvæði en skilmálar fyrir slík svæði eru samkvæmt aðalskipulagi eftirfarandi:

#### *Verslun og þjónusta:*

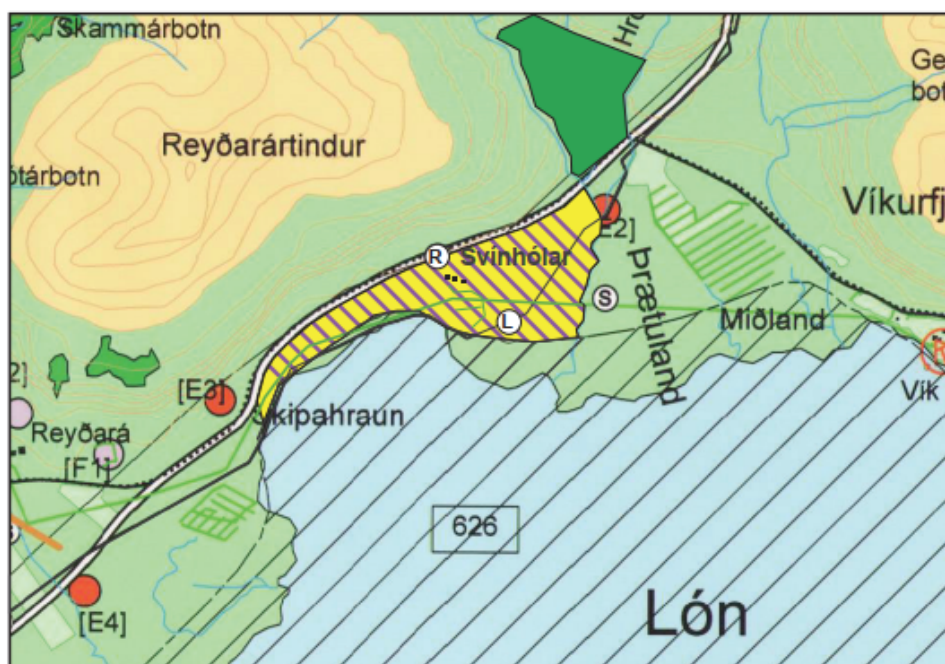
*„Við uppbyggingu á svæðum verslunar og þjónustu í sveitum skal taka mið af byggðarmynstri og landslagi, sbr. kafla 7.1.1, sem eru m.a.:*

- *Að byggð falli að byggðarmynstri, sé 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.*
- *Að vandað sé til mannvirkja með tilliti til útlits, varanleika og viðhalds.“*  
*Skógræktar- og landgræðslusvæði sbr. kafla 31:*
- *„Skógrækt er ekki áformuð í miklum mæli í sveitarfélaginu, engin skógræktar- og landgræðslusvæði eru skilgreind, en á landbúnaðarsvæðum mun áfram heimilt að vinna að staðbundnum verkefnum í samvinnu við Suðurlandsskóga.“*

Tillaga er gerð að breytingu eins og fram kemur á yfirlitsmynd hér á eftir:



Úr Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Hornafjörður 2012-2030 / Nes - Lón



Breyting á Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Hornafjörður 2012-2030 / Nes - Lón

**Mynd 1** Tillaga að breytingu á aðalskipulagi í landi Svínhóla.

### Forsendur breytingar

Horft er til þess að uppbyggingarsvæðið að Svínhólum verði að mestu sjálfbært samfélag þar sem stefnt er að því að nýta gæði landsins og að allur frágangur húsnæðis og grunnvirkja taki mið af umhverfisaðstæðum. Lögð verður fram áætlun um mögulegar mótvægisáðgerðir til þess að auka á umhverfisgæði s.s. skógrækt og styrkingu aðstöðu fyrir fuglalíf. Uppbyggingaraðili ber ábyrgð á

vatnsöflun fyrir svæðið, rafmagnskyndingu sem og lagningu vega innan svæðis. Leggja þyrfti öfluga 3-fasa rafmagnstengingu að svæðinu sem og ljósleiðara. Einnig þyrfti í samráði við RARIK að leggja línu í jörðu sem skilgreind er sem fjarskipti (S) innan lóðarinnar. Hreinsistöð fráveitu yrði leyst þannig að lífríki í Lóni, sér í lagi fuglalífi, stafaði ekki hættu af.

## 4. Staðhættir og umhverfisáhrif

Innan skipulagsreits eru í dag bæjarhús Svínhóla ásamt túni, en þar var um árabíl stundaður hefðbundinn landbúnaður. Suður af jörðinni er Lónsfjörður sem hefur skilgreininguna ÖN 1 í aðalskipulagi, eða „önnur náttúruvernd“. Tilvísun er í náttúruminjaskrá þar sem svæðið er skilgreint nánar. Svæðið er m.a. þýðingarmikill viðkomustaður farfugla. Össurá rennur um jörðina. Efnistökusvæði (E2) er skilgreint í aðalskipulagi í áraurum Össurár. Um jörðina liggur ljósleiðari (L) og fjarskiptalína í lofti (S).

Fyrirhuguð áform landeigenda Svínhóla eru tilkynningarskyld til ákvörðunar um matsskyldu samkvæmt 6. gr. og lið 12.05 í 1. viðauka laga um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000. Breyting á landnýtingu markar einnig stefnu um framkvæmdir sem geta haft í för með sér umhverfisáhrif og því háð lögum um umhverfismat áætlaða nr. 105/2006.

Í tillögu að aðalskipulagsbreytingu verður stutt lýsing á helstu mögulegum áhrifum sem uppbygging hefði í för með sér á umhverfi og samfélag. Þeir megin þættir sem horft verður til eru eftirfarandi:

- Landslag og ásýnd
- Náttúrufar
- Vatnafar
- Fornleifar
- Samfélag

Unnið hefur verið að yfirborðsathugunum á þessum umhverfisþáttum og munu niðurstöður þeirrar vinnu skila sér inn í endanlega tillögu að aðalskipulagsbreytingu.

Uppbyggingaráform munu taka mið af þeim takmörkunum sem eru fyrir hendi á landinu. Þar er m.a. um að ræða framtíðarstefnu sveitarfélagsins um legu Hringvegar, mögulegar fornleifar innan svæðis, nálægð við hverfisverndarsvæði og svæði á náttúruminjaskrá og línulagnir innan svæðis.

## 5. Skipulagsferli og samráð

Skipulagslýsing þessi verður send eftirfarandi aðilum til umsagnar:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Austurlands
- Vegagerðin
- Hafrannsóknastofnun
- Orkustofnun
- Fiskistofa

- Atvinnu- og Nýsköpunarráðuneyti
- Náttúrufræðistofnun Íslands
- Náttúrustofa Suðurlands

Lýsingin verður einnig kynnt almenningi með kynningarfundum, á heimasíðu Sveitarfélagsins Hornarfjarðar og auglýst á áberandi hátt.

#### **Tímaáætlun.**

nóv. 2018	Tillaga að lýsingu skipulagsverkefnis lögð fyrir skipulagsnefnd.
nóv. 2018	Tillaga að lýsingu skipulagsverkefnis lögð fyrir bæjarstjórn.
nóv. 2018	Skipulagslýsing send Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum, hún auglýst og birt á heimasíðu.
jan. 2019	Tillaga að breytingu aðalskipulags lögð fyrir skipulagsnefnd.
jan. 2019	Tillaga að breytingu aðalskipulags lögð fyrir bæjarstjórn.
jan. 2019	Tillaga að breytingu aðalskipulags auglýst og send Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum, hún birt á heimasíðu og hengd upp til sýnis. Deiliskipulagstillaga kynnt og auglýst samhliða vinnu við aðalskipulagsbreytingu.
apr. 2019	Skipulagsnefnd fjallar um athugasemdir, ef einhverjar eru og samþykkir viðbrögð við þeim.
apr. 2019	Tillaga að aðalskipulagsbreytingu lögð fyrir bæjarstjórn.
apr. 2019	Samþykkt aðalskipulagsbreyting send Skipulagsstofnun.
maí 2019	Gildistaka aðalskipulagsbreytingar auglýst í Stjórnartíðindum.