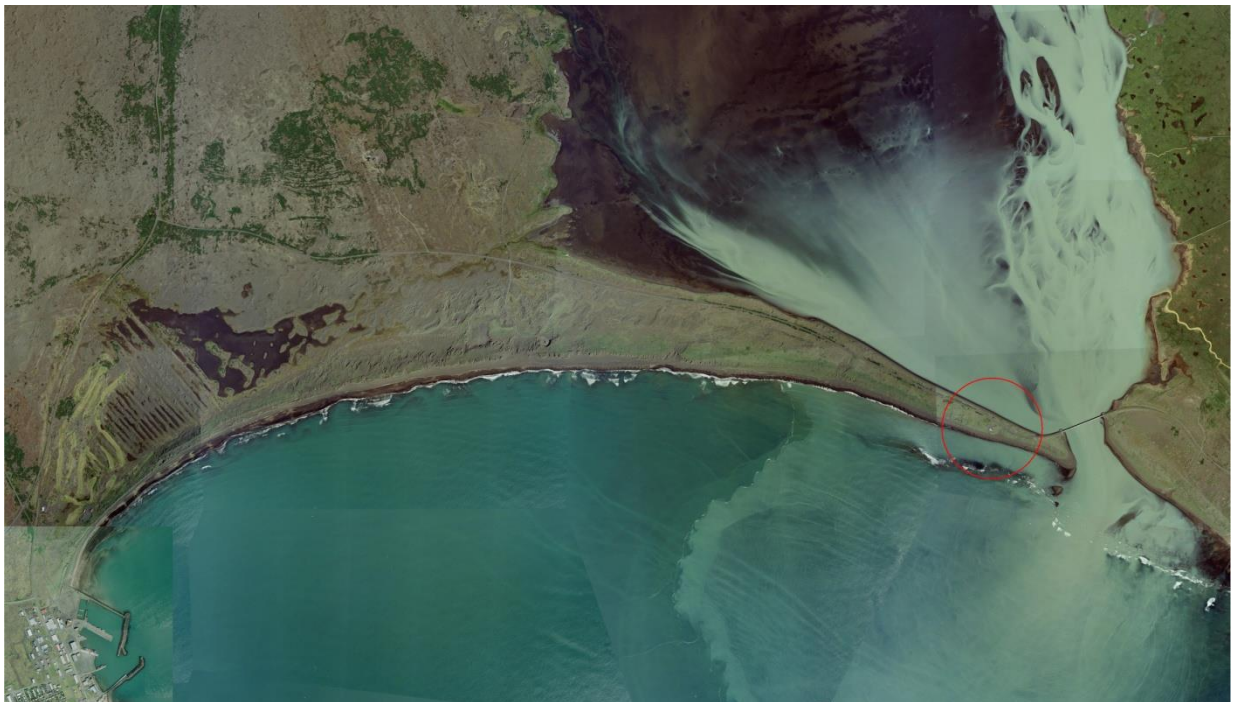




# SVEITARFÉLAGIÐ ÖLFUS

Lýsing vegna aðalskipulagsbreytingar  
Breyting á þjónustusvæði - Óseyrartangi



STEINSHOLT

29. febrúar 2016

## 1 INNGANGUR

Sveitarfélagið Ölfus vinnur að breytingu á Aðalskipulagi Ölfuss 2010-2022. Með breytingunni verður staðsetning verslunar- og þjónustusvæðisins V16 leiðrétt og gert ráð fyrir aukinni þjónustustarfsemi. Á staðnum er veitingastaðurinn Hafið Bláa.

Markmið sveitarstjórnar með breyttu aðalskipulagi er að renna styrkari stoðum undir ferðaþjónustu í sveitarfélaginu. Uppbygging á svæðinu kemur til með að styrkja ferðaþjónustu í Ölfusi m.a. bætir hún aðgengi að áhugaverðum útivistarsvæðum þ.e. fjörunni og ósum Ölfusár.

Gerð verður breyting bæði á sveitarfélagsuppdraetti og greinargerð.

Lýsing þessi er unnin skv. 30 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 um lýsingu á skipulagsverkefni. Lýsingin verður afgreidd af sveitarstjórn áður en hún verður kynnt íbúum með auglýsingu og á heimasíðu sveitarfélagsins. Samhliða því verður hún send Skipulagsstofnun og til annarra umsagnaraðila.

## 2 SKIPULAGSBREYTING

### 2.1 LÝSING SVÆÐIS

Svæðið sem um ræðir er á Óseyrartanga sem er langur sandtangi sem Ölfusáin og Atlandshafið hafa byggt upp í sameiningu. Það er að mestu leyti sandur, að nokkru leyti gróinn melgresi, auk þess sem baunagras og annar gróður er að nema þar land. Svæðið er nokkuð flatt utan sandhóla sem mynda nokkuð landslag. Fjörुकamburinn er víðast brattur niður í fjöru en ekki hár og víða er því ágætt aðgengi að fjörunni.

Undanfarna áratugi hefur verið unnið að uppgræðslu á svæðinu til að hefta sandfok. Enn er þó hættu á sandfoki í slæmum veðrum.



Mynd 1. Gildandi Aðalskipulag Sveitarfélagsins Ölfuss 2010-2022. Rauði ramminn sýnir svæðið sem breytingin tekur til.

## 2.2 BREYTING AÐALSKIPULAGS

Í gildandi aðalskipulagi er skilgreint verslunar- og þjónustusvæðið V16 fyrir veitingastaðinn Hafið Bláa. Við gerð gildandi aðalskipulags var ekki til nákvæm staðsetning veitingastaðarins og var þjónustureiturinn staðsettur nokkuð vestar en reyndin er.

Gert er ráð fyrir frekari uppbyggingu á reitnum og að hann verði stækkaður. Gert verður ráð fyrir að þjónusta aukist, m.a. með uppbyggingu afþreyingu á svæðinu, verslun, veitinga- og gistiþjónustu, þ.m.t. hóteli. Samhliða verður betra aðgengi að fjörunni og útivistarsvæði við ósa Ölfusár. Að jafnaði er gert ráð fyrir stórum lóðum og gert er ráð fyrir allt að 8 lóðum á reitnum. Stærð svæðis verður allt að 12 ha.

Aðkoma verður af Eyrarbyggingsveg nr. 34 um núverandi aðkomuveg. Nú þegar er aðkomuvegur að veitingahúsinu Hafið Bláa og gerður verður annar aðkomuvegur nokkru vestar. Eyrarbyggingsvegur er stofnvegur (C9) og skal að jafnaði vera a.m.k. 400 m á milli vegtenginga. Áfram verður tryggt aðgengi almennings að fjörunni fyrir sunnan Hafið Bláa.

Við hönnun mannvirkja og val á byggingarefni þarf að taka tillit umhverfisaðstæðna á svæðinu s.s sandfoks og sjávarseltu. Þá skulu byggingar falla vel að landi varðandi lögum og útlit.

Gert er ráð fyrir að byggingar á svæðinu tengist núverandi veitukerfum s.s. fjarskipti, vatnsveitu, rafveitu og hitaveitu. Allt frárennsli verði leitt í viðurkennd hreinsivirki í samræmi við kröfur heilbrigðisyfirvalda og skv. reglugerð nr. 798/1999, með síðari breytingum nr. 450/2009.

## 3 UMHVERFISÁHRIF

Vinsun áhrifaþátta er hefðbundin aðferð til að greina þá áhrifaþætti sem mestu skipta. Við mat á áhrifum framkvæmda hefur slík vinsun farið fram og þar er ákvarðað hvaða umhverfisþættir eru valdir til umfjöllunar.

### 3.1 FRAMKVÆMDIR HÁÐAR MATI Á UMHVERFISÁHRIFUM

Í 6. gr. laga um umhverfismat nr. 106/2000 er kveðið á um framkvæmdir sem kunna að vera háðar mati á umhverfisáhrifum og gerð er nánari grein fyrir þeim í reglugerð um mat á umhverfisáhrifum nr. 660/2015 og einnig í reglugerð um breytingu á reglugerð um mat á umhverfisáhrifum nr. 713/2015. Bygging hótels í dreifbýli er tilkynningaskyld framkvæmd í samræmi við reglugerð nr. 713/2015. Send var fyrirspurn til Skipulagsstofnunar í júlí 2015 og var niðurstaðan að ekki væri um matskylda framkvæmd að ræða.

Helstu umhverfisáhrif framkvæmdarinnar verða metin og gerð grein fyrir þeim áhrifum í tillögu að breyttu aðalskipulagi.

### 3.2 UMHVERFISÞÆTTIR

Markmið sveitarstjórnar með breyttu aðalskipulagi er að auka þjónustustig innan sveitarfélagsins samhliða því að styrkja atvinnulíf á svæðinu.

Breytingin verður borin saman við svonefndan 0-kost, sem er gildandi skipulag og vænta má að breytt skipulag hafi lítil áhrif þar sem gert er ráð fyrir uppbyggingu á svæðinu í gildandi aðalskipulagi.

Helstu breytingar og áhrif þeirra verða metin út frá eftirtöldum þáttum:

#### Náttúrufar

Almennt er horft til hvaða áhrif framkvæmdin hefur á landslag og jarðmyndanir, gróðurfar, dýra- og vatnalíf. Þeir þættir sem horft er til við þessa breytingu:

- *Áhrif á landslag, þ.m.t. sjónræn áhrif.*
- *Áhrif á náttúrufar og gróður.*

## Samfélag

Almennt er horft til hvaða áhrif viðkomandi framkvæmd hefur á efnahag og atvinnulíf svæðisins og þar með hvort framkvæmdin kunni að hafa áhrif á íbúafjölda og byggð í sveitarfélaginu. Þeir þættir sem horft er til við þessa breytingu:

- *Áhrif á efnahag / uppbyggingu á svæðinu.*
- *Áhrif á atvinnulíf á svæðinu, þ.m.t. ferðapjónustu.*

## Heilsa og öryggi

Almennt er horft til öryggismála s.s. flug- og umferðaröryggi og mengunarpátta s.s. hljóðvistar, mengunar í lofti eða vatni og annað það sem áhrif getur haft á heilsufar íbúa. Þá er horft til þess hvort framkvæmdin skerði möguleika til útivistar sem að jafnaði bætir heilsufar.

Þeir þættir sem sérstaklega er horft til við þessa breytingu eru:

- *Áhrif á möguleika til útivistar og aðgengi að fjörunni.*
- *Umferðaöryggi, aukin umferð ökutækja og vegtengingar.*
- *Hætta vegna ár – eða sjávarflóða.*

## Verndarsvæði / Minjar

Almennt er horft til áhrifa af stefnu skipulags á minjar og verndarsvæði. Svæðið er sandfokssvæði að miklu leyti uppgrætt. Ekki er talin ástæða til að meta áhrif af stefnu skipulagsins þar sem engar þekktar minjar eru á svæðinu.

### 3.3 UMHVERFISVIÐMIÐ

Helstu umhverfisviðmið sem horft er til, þegar metin eru áhrif á umhverfispætti eru stefnumörkun sem fram kemur í lögum og reglugerðum sem og alþjóðasamningar. Þá er horft til stefnu ríkis og sveitarfélaga sem m.a. kemur fram í aðalskipulagi sveitarfélaganna og hinum ýmsu verndaráætlunum. Í töflu 1 eru teknar saman þær stefnumarkningar sem lagðar eru til grundvallar umhverfismati aðalskipulagsbreytingarinnar. Listinn er ekki tæmandi. Þessar stefnumarkningar eru notaðar sem umhverfisviðmið til að meta einkenni og vægi þeirra áhrifa sem aðalskipulagsbreytingin hefur í för með sér.

Stefna	Stefnumörkun	Lýsing
Lög	Lög um umhverfismat áætlana. nr. 105/2006	1 gr. Að stuðla að sjálfbærri þróun og draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum og jafnframt að stuðla að því að við áætlunargerð sé tekið tillit til umhverfissjónarmiða.
Lög	Skipulagslög nr. 123/2010	1. kafli, 1. gr. b-liður. Að stuðla að skynsamlegri og hagkvæmri nýtingu lands og landgæða, tryggja vernd landslags, náttúru- og menningarverðmæta og að koma í veg fyrir umhverfisspjöll og ofnýtingu með sjálfbæra þróun að leiðarljósi.
Lög	Lög um náttúruvernd nr. 60/2013	69. gr. Mannvirki skulu falla sem best að svipmóti lands. .
Lög	Lög um hollustuhætti og mengunarvarnir nr. 7/1998	Gr. 1. Vernda skal þau gildi sem felast í heilnæmu og ómenguðu umhverfi.
Sjálfbær þróun	Velferð til framtíðar. Sjálfbær þróun í íslensku samfélagi til 2020	Kafli 1, Heilnæmt andrúmsloft. Kafli 2, Hreint og heilnæmt ferskvatn. Kafli 5, Útivist í sátt við náttúruna. Tekið verði tillit til útivistargildis svæða við skipulag og ákvarðanir um landnýtingu. Kafli 6, Varnir gegn náttúruvá. Kafli 8, Vernd sérstæðra jarðmyndana.
Reglugerð	Byggingarreglugerð nr. 112/2012.	Gr. 1.1. Þróun byggðar og landnotkunar á landinu öllu verði í samræmi við skipulagsáætlanir þar sem efnahagslegar, félagslegar og menningarlegar þarfir landsmanna, heilbrigði þeirra og

		<p>öryggi er haft að leiðarljósi.</p> <p>Stuðla að skynsamlegri og hagkvæmri nýtingu lands og landgæða, tryggja vernd landslags, náttúru og menningarverðmæta og koma í veg fyrir umhverfisspjöll og ofnýtingu, með sjálfbæra þróun að leiðarljósi.</p> <p>Í gr. 15.1.1 segir: „við hönnun og gerð mannvirkja ber ávallt að taka tillit til umhverfis og náttúrufars. Leitast skal við, eftir því sem aðstæður leyfa, að láta mannvirki falla sem eðlilegast að umhverfinu og hafa sem minnst truflandi áhrif á náttúrufar og gerð landslags í næsta nágrenni“.</p> <p>Grein 10.4.2. segir að „við hönnun á útilýsingu skal þess gætt að ekki verði um óþarfa ljósmengun að ræða frá flóðlýsingu mannvirkja.</p>
Skipulagsáætlanir	Aðalskipulag Sveitarfélagsins Ölfuss 2010-2022.	Stuðlað verði að betri þjónustu við ferðamenn til að fjölga atvinnutækifærum og renna styrkari stoðum undir byggðarlagið. Þá er áhersla á að stuðla að útivist og bæta aðgengi að útivistarsvæðum.
	Vegvísir í ferðaþjónustu	Áfangastaðir ferðamanna verði skilgreindir í aðalskipulagi. Á áfangastöðum verði hugað að náttúru- og minjavernd, sjálfbærni áfangastaða, þjónustu, landvörslu, viðhaldi og uppbyggingu sem fellur vel að landslagi. Umferð ferðamanna verði stýrt ef þörf krefur, m.a. til að létta álagi af svæðum. Góðar og öruggar samgöngur eru forsenda þess að ferðamenn dreifist sem víðast um landið. Bæta þarf uppbyggingu og viðhald heilsársvega og æskilegt er að skilgreina ferðamannaleiðir.

Tafla 1. Helstu viðmið sem höfð verða til hliðsjónar við mat á líklegum umhverfisáhrifum aðalskipulagsbreytingarinnar.

### 3.4 EINKENNI OG VÆGI ÁHRIFA

Gerð er grein fyrir umhverfisþáttum sem líklegt er að verði fyrir áhrifum af stefnu skipulagsins og þeim mótvægisáðgerðum sem fyrirhugaðar eru. Við matið verður notast við þær skilgreiningar á vægi áhrifa sem fram koma í töflu 2 hér að neðan. Hafa ber í huga nákvæmni áætlunarinnar þegar lagt er mat á vægi áhrifa.

Vægi áhrifa		Skýring
Jákvæð	+	Jákvæð áhrif á umhverfisþátt
Óveruleg	0	Óveruleg áhrif á umhverfisþátt
Neikvæð	-	Neikvæð áhrif á umhverfisþátt
Óviss	?	Óviss áhrif á umhverfisþátt

Tafla 2. Skilgreining á vægi áhrifa við umhverfismat aðalskipulagsbreytingarinnar.

Metin verða áhrif þess að halda óbreyttri stefnu (0- kostur), þ.e. að áfram verði rekinn veitingastaðurinn Hafið Bláa á V16 eða hvort gert verði ráð fyrir aukinni uppbyggingu á svæðinu til ferðaþjónustu

## 4 SAMRÁÐ OG KYNNING

Fyrirhuguð uppbygging hótels á Óseyrartanga var kynnt á íbúafundi í Þorlákshöfn 20 október síðastliðinn. Lýsing aðalskipulagsbreytingarinnar verður auglýst og kynnt á heimasíðu sveitarfélagsins. Lýsingin verður send Skipulagsstofnun til umsagnar í samræmi við 30 gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Hún verður auk þess send sveitarfélaginu Árborg, Heilbrigðiseftirliti Suðurlands, Vegagerðinni, Landgræðslu ríkisins, Minjastofnun Íslands og Umhverfisstofnun samhliða kynningu.

Breytingin verður kynnt almenningi og hagsmunaaðilum áður en hún verður tekin til afgreiðslu í sveitarstjórn, í samræmi við 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Hellu, 29. feb. 2016

Gísli Gíslason