



**AÐALSKIPULAG SKAFTÁRHREPPS 2010-2022.
Lýsing fyrir aðalskipulagsbreytingu vegna verslunar- og
þjónustusvæðis að Orustustöðum.**

01. 10. 2013

Breyting á aðalskipulagi

Skaftárhrepps

2010-2022



SKAFTÁRHREPPUR

01. 10. 2013



LANDMÓTUN

Yngvi Þór Loftsson
Margrét Ólafsdóttir

Efnisyfirlit

1. Inngangur	3
2. Aðdragandi og markmið	4
3. Staðhættir og skipulagsforsendur	4
4. Ferli verkefnis	10
5. Heimildaskrá	11

Myndaskrá

Mynd 1. Orustustaðir, rauður hringur sýnir hugmynd að staðsetningu verslunar- og þjónustusvæðis (loftmynd, Loftmyndir ehf.)	3
Mynd 2. Hluti þeirra minja sem finnast að Orustustöðum.	4
Mynd 3. Atvinnuskipting í Skaftárhreppi 2000 og 2005.	5
Mynd 4. Samningssvæði Orustustaða við Suðurlandsskóga, grænt svæði innan rauðs hrings.	5
Mynd 5. Hluti skógræktar á Orustustöðum.	6
Mynd 6. Flokkun kornræktarsvæða í Skaftárhreppi.....	7
Mynd 7. Mynd sem sýnir jarðvegsþykkt að Orustustöðum sem er um 10 cm.....	7
Mynd 8. Staðfest aðalskipulag Skaftárhrepps 2010-2022, frá 21.11.2011.	9
Mynd 9. Tillaga að breytingu á aðalskipulagi Skaftárhrepps 2010-2022.	10

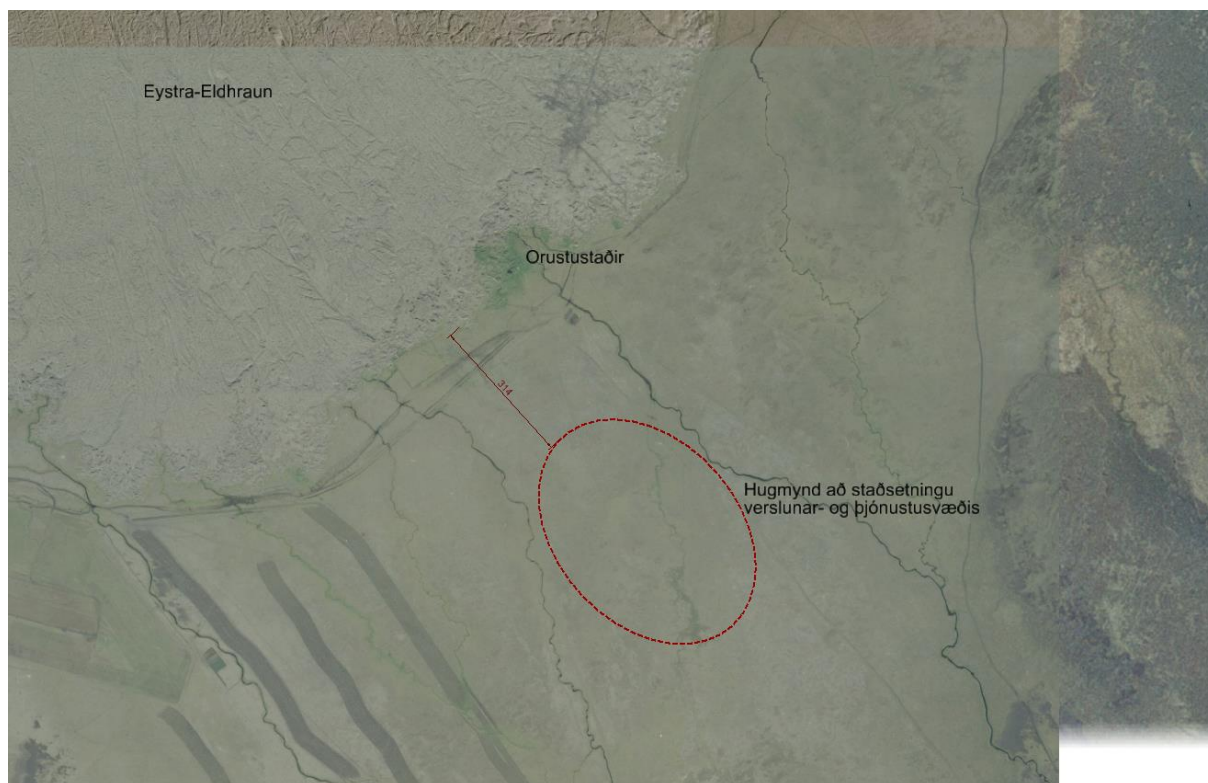
Töfluskrá

Tafla 1. Verslunar- og þjónustusvæði í Skaftárhreppi skv. gildandi aðalskipulagi Skaftárhrepps 2010-2022.....	8
Tafla 2. Tillaga að breytingu þar sem svæði V-24 bætist við töflu 1.	9

1. Inngangur

Aðalskipulag Skaftárhrepps var staðfest þann 21. nóvember 2011 hér er lögð fram lýsing fyrir breytingu á sveitarfélagsupprætti og á kafla 2.6 Verslunar- og þjónustusvæði vegna nýs verslunar- og þjónustusvæðis að Orustustöðum í samræmi við 30. grein skipulagslaga nr. 123/2010. Samhliða breytingu á aðalskipulagi verður unnið að tillögu að deiliskipulagi fyrir svæðið.

Viðfangsefni breytingarinnar er nýtt verslunar- og þjónustusvæði (V24) þar sem gert er ráð fyrir hóteli og tengdri starfsemi. Svæðið er á landbúnaðarsvæði innan jarðarinnar Orustustaða á Brunasandi. Um er að ræða um 15 ha svæði sem staðsett er um 300 m frá hraunbrún Eystra-Eldhrauns í góðri fjarlægð frá búsetum í jörðinni, sjá mynd 1.



Mynd 1. Orustustaði, rauður hringur sýnir hugmynd að staðsetningu verslunar- og þjónustusvæðis (loftmynd, Loftmyndir ehf.).

Ekki er til fornleifaskráning fyrir Orustustaði en svæðið er að mörgu leyti merkilegt, bæði byggðarsagan og stakar tóftir á Orustustöðum. Mikilvægt er að Minjastofnun verði höfð með í ráðum í skipulagsvinnunni og hefur þegar verið haft samband við stofnunina vegna þess. Á mynd 2 má sjá minjar við hraunbrúnina á Orustustöðum.



Mynd 2. Hluti garðar og húsarústir er hluti þeirra minja sem finnast að Orustustöðum.

2. Aðdragandi og markmið

Breytingin á Aðalskipulagi Skaftárhrepps kemur til af því að á undanförunum árum hefur ferðaþjónusta verið vaxandi atvinnugrein í Skaftárhreppi og eru möguleikar fyrir fleiri gististaði á austurhluta hreppsins með fjölbreytt gistirými sem býður upp á afþreyingu fyrir ferðamenn. Árið 2008 var Vatnajökulspjóðgarður stofnaður en hluti vestursvæðis þjóðgarðsins er innan Skaftárhrepps. Með stofnun þjóðgarðsins var búist við að gistinóttum ferðamanna myndi fjölga. Í endurskoðun aðalskipulags Skaftárhrepps árið 2010 vildi sveitarfélagið leggja áherslu á eflingu ferðaþjónustu og voru markmið sveitarfélagsins í atvinnumálum m.a. að leggja áherslu á;

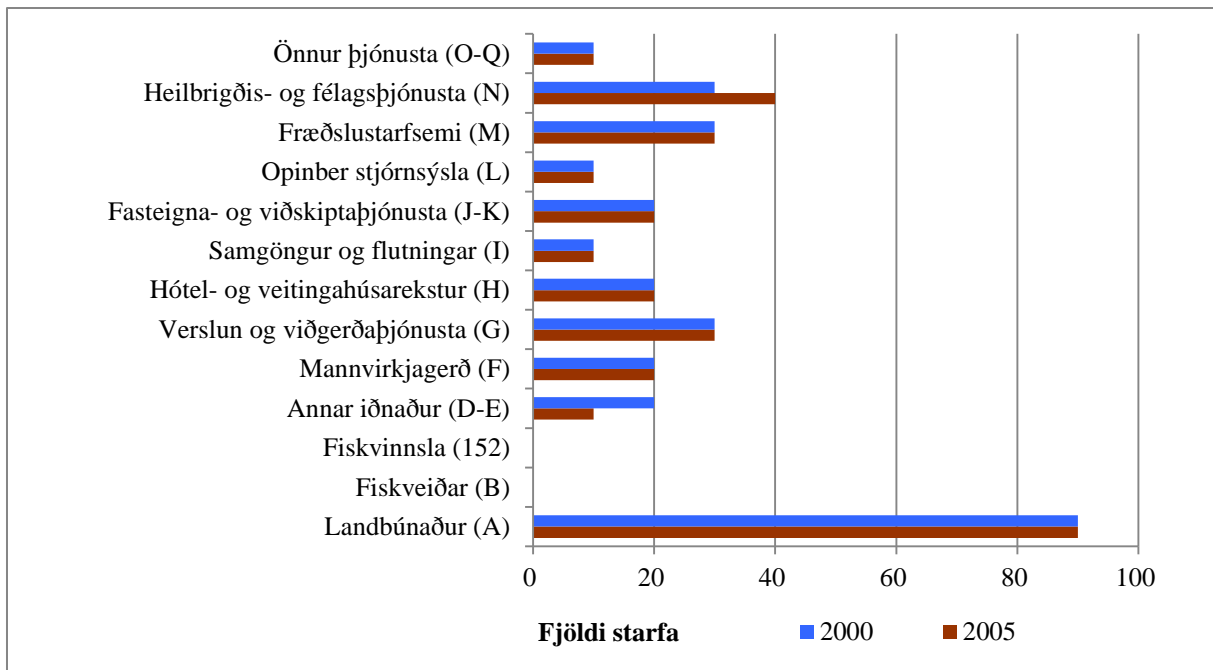
- Farsæla þróun atvinnugreina sem byggja á landkostum svæðisins.
- Stuðla að nýjungum og aukinni fjölbreytni í atvinnulífi.
- Unnið verði að tengingu matvælaframleiðslu og ferðaþjónustu á svæðinu.

Í markmiðum aðalskipulagsins um verslunar- og þjónustusvæði kemur fram að helsti vaxtarbroddur atvinnuuppbyggingar í Skaftárhreppi tengist ferðaþjónustu og er stefnt að enn frekari vexti á komandi árum. Svæðið hefur flest með sér til áframhaldandi uppbyggingar í ferðaþjónustu s.s. fjölbreytileika í náttúrufari, veðursæld og jákvæða ímynd.

3. Staðhættir og skipulagsforsendur

Orustustaðir eru á Brunasandi en Brunasandur byggðist upp eftir Skaftárelda. Í Skaftáreldum rann Eystra Eldhraun niður gljúfur Hverfisfljót og breytti vatnasvæði svæðisins en áður hafði Hverfisfljót bylts um svæðið. Á stuttum tíma eftir eld þá var gróður farinn að þekja stóran hluta þess lands sem áður voru áraurar. Orustustaðir varð nýbýli 1823 sem telst upphaf landnáms á Brunasandi.

Samkvæmt upplýsingum frá Hagstofu Íslands frá árinu 2005 þá störfuðu þá flestir í Skaftárhreppi í landbúnaði en ferðaþjónusta er vaxandi atvinnugreinar (mynd 3). Þungamiðja ferðamennskunnar er í og við þéttbýli á Kirkjubæjarklaustri. Skort hefur á ferðaþjónustusvæði austast í sveitarfélaginu sem væru í góðum tengslum við suðursvæði Vatnajökulspjóðgarðs.



Mynd 3. Atvinnuskipting í Skaftárhreppi 2000 og 2005.

Í aðalskipulagi Skaftárhrepps er jörðin Orustustaðir skilgreind sem landbúnaðarsvæði en landbúnaðarsvæði ná yfir allt land lögbýla sem nýtt er til landbúnaðar. Hluti jarðarinnar er með samning við Suðurlandsskóga en áfram verður gert ráð fyrir skógrækt á samningssvæðinu. Afmörkun samningssvæði Orustustaða sést á mynd 4 en verslunar- og þjónustusvæðið er austan við það.



Mynd 4. Samningssvæði Orustustaða við Suðurlandsskóga, grænt svæði innan rauðs hrings.

Orustustaðir hafa verið með samning við Suðurlandsskóga síðan 1999 og er kominn nokkur skógur. Á mynd 5 sést hluti þeirrar ræktunar sem þar hefur átt sér stað.



Mynd 5. Hluti skógræktar á Orustustöðum.

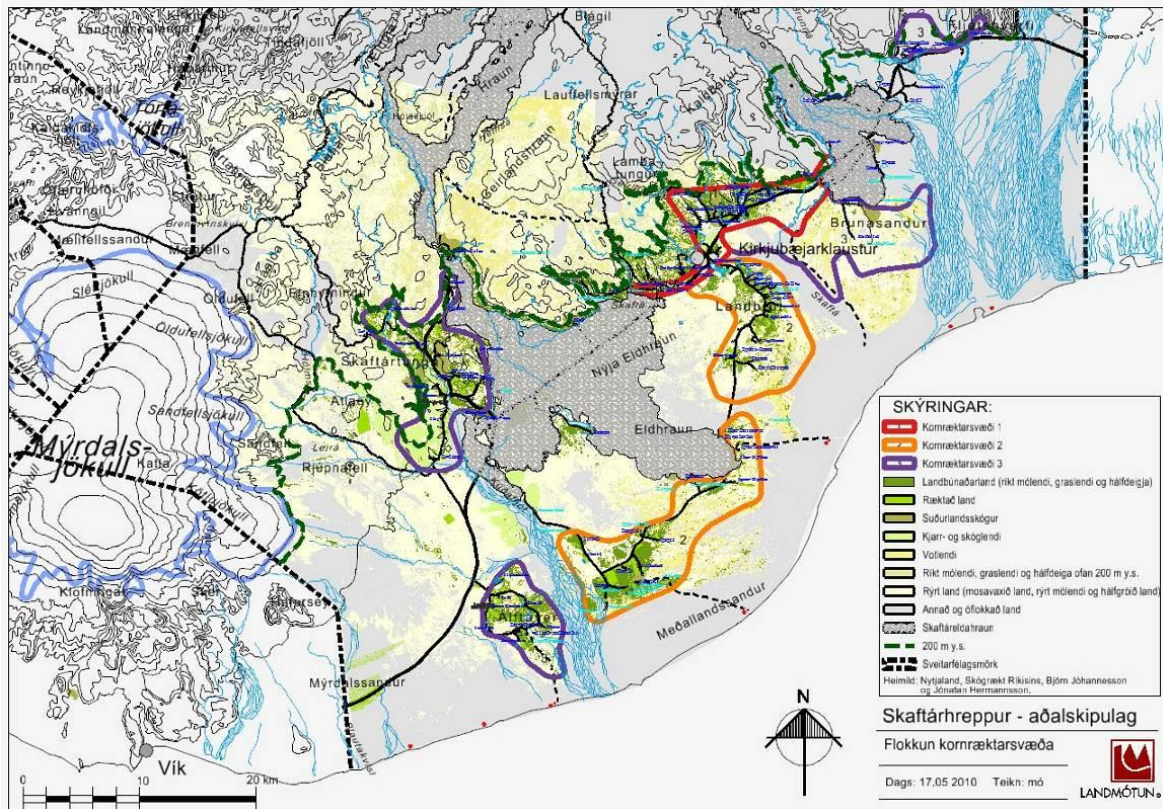
Í aðalskipulagi Skaftárhrepps er á landbúnaðarsvæðum einkum gert ráð fyrir byggingum og starfsemi sem tengjast búrekstri á jörðunum. Nýjar búgreinar svo sem nytjaskógrækt teljast til landbúnaðar í skilningi þessa skipulags, í gildandi skipulagi eru skógræktarsvæði ekki skilgreind sérstaklega. Á landbúnaðarsvæðum er einnig heimilt að starfrækja þjónustu við ferðamenn.

Í Skaftárhreppi er aðalatvinnuvegur og megin undirstaða byggðar hefðbundinn landbúnaður. Því er í gildandi aðalskipulagi mælt til þess að áður en ákvörðun er tekin um breytta nýtingu á hefðbundnu landbúnaðarlandi ætti að meta virði svæðisins m.t.t. ræktunargildis. Til viðmiðunar skal land metið m.t.t. eftirfarandi flokkunar.

Flokkur 1. Gott ræktunarland á samfelldu sléttlendi. Þessi svæði eru einkum á láglendi en einnig annað land sem auðvelt er til jarðvinnslu með tilliti til jarðvegsgerðar og aðgengi. Í þessum flokki er að jafnaði mikilvægasta landbúnaðarlandið og er því ekki ætlað til annarskonar landnotkunar en landbúnaðar.

Flokkur 2. Rýrt og óslétt land undir 200 m y.s. sem hentar verr til ræktunar. Ekki eins mikilvægt ræktunarland og því frekar hægt að fá undanþágu um að nýta það til annars s.s. skógræktar eða frístundabyggðar.

Því var í aðalskipulagi Skaftárhrepps gerð tilraun til þess að þrískipta landbúnaðarsvæðum m.t.t. kornræktarskilyrða þar sem svæði 1 var best og 3 síst. Flokkunin er byggð á jarðvegsgerð, gróðurflokkun, hæðarlínum og veðurfari. Samkvæmt þessari flokkun lendir Brunasandur í flokkir 3 sjá mynd 6.



Mynd 6 Flokkun kornræktarsvæða í Skaftharheppi

Á Brunasandi er jarðvegurinn 10 cm þykkur mójarðvegur á malarbornum eða grýttum grunni, sjá mynd 7. Jarðvegurinn hentar til ræktunar en önnur skilyrði eru ekki nægilega góð og því lendir svæðið innan kornræktarsvæðis 3 sem hentar síst til kornræktunar. Svæðið er því í flokki 2 sem er rýrt og óslett land undur 200 m.y.s.



Mynd 7. Mynd sem sýnir jarðvegsþykkt að Orustustöðum sem er um 10 cm.

Nýja verslunar- og þjónustusvæðið er austan við samningssvæði Suðurlandsskóga og hefur því ekki áhrif á skógræktina. Svæðið er á milli tveggja lækja sem renna undan Eystra Eldhrauni. Þar er landið velgróið, uppgróinr aurar þar sem stutt er niður á sand.

Í aðalskipulagi Skaftárhrepps 2010 – 2022 eru eftirfarandi verslunar- og þjónustusvæði.

Nr.	Jörð	Lýsing
V-1	Þykkvabæjar-klaustur	Á svæðinu er gert ráð fyrir gistingu fyrir allt að 30 manns, Nonna og Brynjuhús.
V-2	Hrífunes	Veitingaþjónusta og bændagisting - um 19 ha.
V-3	Hrífunes	Á svæðinu er gert ráð fyrir uppbyggingu hótels og ferðaþjónustu með gistaðstöðu á um 19 ha. Byggt verður veitingahús, aðalhús og 18-20 tjaldhýsi en þar verða gistirými hótelsins.
V-4	Flaga	Íbúðarhús nýtt fyrir ferðaþjónustu, ekki deiliskipulag af svæðinu.
V-5	Hemra	Á svæðinu er 1 veiðihús í landi Hemru
V-6	Botnar	Á svæðinu er 1 veiðihús við Fljótsbotna í eigu veiðifélags. Ekki er gert ráð fyrir frekari uppbyggingu.
V-7	Hnausar	Á svæðinu er 1 veiðihús við Eldvatn í Meðallandi.
V-8	Syðri-Steinsmýri	Á svæðinu er 2 veiðihús
V-9	Seglbúðir	Á svæðinu er 1 veiðihús við Seglbúðir austan vegar.
V-10	Seglbúðir	Á svæðinu er 1 veiðihús við Seglbúðir vestan vegar.
V-11	Efri-Vík	Á svæðinu hafa verið byggð 15 og 22 herbergja gistihús. Deiliskipulag samþ. 5.5 2002.
V-12	Hunkubakkar	Skipulag fyrir 2,5 ha svæði gerir ráð fyrir 7 bústöðum og gistiskála. Áður hafði verið byggð 4 ferðaþjónustuhús og þjónustumiðstöð. Deiliskipulag er til af svæðinu.
V-13	Geirland	Á svæðinu eru 8 hús á 5,800. Deiliskipulag er til af svæðinu.
V-14	Hörgsland 1	13 bústaðir á 2 ha svæði með þjónustumiðstöð og tjaldsvæðum skv. deiliskipulagstillögu.
V-15	Hörgsland	Veiðihús Við Vatnamót (samþykkt af Skipulagsstofnun).
V-16	Hörgsland	Á svæðinu er 1 veiðihús í Hólmum við Mávabótaála.
V-17	Foss	Á svæðinu er 1 veiðihús við Foss við Fossála
V-18	Þverá	Á svæðinu er 1 veiðihús við Þverá.
V-19	Teygingalækur	Á svæðinu er 1 veiðihús við Teygingalæk.
V-20	Hvoll	Á svæðinu er farfuglaheimili með gistingu fyrir 70 manns.
V-21	Hvoll	Fyrirhugað er uppbygging á svæði nær þjóðvegi fyrir þyrpingu af ferðaþjónustuhúsum. Skipulag og umfang liggur ekki fyrir.
V-22	Núpar	Á svæðinu er Hótel Islandia og deiliskipulag fyrir svæðið nær yfir 10 ha.
V-23	Mariubakkar	Á svæðinu er 1 veiðihús við Mariubakka (samþykkt af Skipulagsstofnun).

Tafla 1. Verslunar- og þjónustusvæði í Skaftárhreppi skv. gildandi aðalskipulagi Skaftárhrepps 2010-2022.

Gert er ráð fyrir að við töflu 1 bætist nýtt verslunar- og þjónustusvæði, sjá töflu 2.

Nr.	Jörð	Lýsing
V-24	Orustustaðir	Svæðið er 15 ha þar sem gert er ráð fyrir hóteli og tengdri starfsemi, áætlað byggingarmagn er um 10.000 m ² .

Tafla 2. Tillaga að breytingu þar sem svæði V-24 bætist við töflu 1.

Hugmyndir eru um að innan reits V-24 verði hóteli og tengd starfsemi. Reiturinn verði um 15 ha með byggingarmagn allt að 10.000 m², hæð húsa verði 3,5 – 4m. Áætlað er að fullbyggt yrði þetta um 400 herbergi. Reiturinn verður staðsettur um 300 m frá hraunjaðrinum.

Bæta þarf vegakerfið að svæðinu annað hvort að vestan fram hjá Hraunbóli eða austan fram hjá Bjarnatanga. Í dag liggur vegur af þjóðvegi 1 frá vestri að Hraunbóli og að austan verðu að eyðibýlinu Bjarnatanga, ekki er héraðsvegur að Orustustöðum.

Nánar verður fjallað um efnistöku fyrir vegagerð og þær framkvæmdir sem verða á svæðinu í breytingu á aðalskipulagi.

Á mynd 8 má sjá landnotkun í gildandi aðalskipulagi Skaftárhrepps 2010 – 2022 og á mynd 9 drög að tillögu að breytingu á aðalskipulaginu. Inn á myndina er ekki búið að setja inn nýja veglínu að Orustustöðum en reiknað er með að aðkoma verði að vestanverðu, sunnan við hraunið.



Mynd 8. Staðfest aðalskipulag Skaftárhrepps 2010-2022, frá 21.11.2011.



Mynd 9. Tillaga að breytingu á aðalskipulagi Skaftárhrepps 2010-2022.

4. Ferli verkefnis

Eftirfarandi eru drög að tímaferli er það birt með fyrirvara um hugsanlegar breytingar.

1. Lýsing aðalskipulagsbreytingar afgreidd af skipulags- og byggingarnefnd og samþykkt í sveitarstjórn. Áætlaður tími: september 2013.
2. Lýsing send til umsagnar Skipulagsstofnunar og annarra umsagnaraðila í október 2013.
3. Lýsing kynnt almenningi og hagsmunaaðilum. Áætlaður tími: október 2013.
4. Tillaga að breytingu á aðalskipulagi. Áætlaður tími: desember – 2013.
5. Tillaga kynnt í skipulags- og byggingarnefnd og sveitarstjórn. Áætlaður tími nóvember- desember 2013.
6. Lögformlegt auglýsingaferli og umfjöllun. Áætlaður tími: janúar 2014.

Hugmyndir og tillögur eru kynntar yfirvöldum og hagsmunaaðilum með auglýsingu og kynningu í samræmi við ákvæði skipulagslaga. Helstu umsagnaraðilar eru

- Minjastofnun Íslands.
- Umhverfisstofnun.
- Heilbrigðiseftirliti Suðurlands.
- Samgöngustofa (Vegagerðin).
- Suðurlandsskógar.
- Aðliggjandi jarðir.

•

5. Heimildaskrá

Aðalskipulag Skaftárhrepps 2010-2022.

Hagstofa Íslands. Atvinnuskipting í Skaftárhreppi.

Loftmynd frá Loftmyndum ehf.

Lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana.

Lög nr. 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum.

Lög nr. 44/1999 um náttúruvernd.

Skipulagslög nr.123/2010.

Skipulagsreglugerð nr. 90/2013.