



Horft í norður að Hótel Flókalundi – ljósm. Magnús H. Ólafsson, ágúst 2016

SKIPULAGSÁÆTLUN
FYRIR FLÓKALUND
Í VATNSFIRÐI, VESTURBYGGÐ
MARS 2018



Horft í austur að Hótel Flókalundi – ljósm. Sævar Pálsson, mars 2018

1 Lýsing skipulagsverkefnis

1.1 Forsendur nýs deiliskipulags.

Staðsetning Hótels Flókalundar er einstök við vegamót Dynjandisheiðar, Patreksfjarðar og um Reykhólasveit og Dali suður til Reykjavíkur. Þessi staðsetning býður upp á marga möguleika á aukinni starfsemi við hótelið. Nýting hótelsins er mikil yfir sumarmánuðina 6 og fjölgun ferðamanna á undanförunum árum kallar á aukið gistirými þ.e. stækkun hótelsins. Ekki hefur áður verið gert deiliskipulag fyrir umhverfi hótelsins.

Deiliskipulagið mun fjalla um viðbrögð hóteleigenda vegna breytinga á umferð við tilkomu Dýrafjarðaganga, endurbætur á Þjóðvegi yfir Dynjandisheið og um nýjan veg um Gufudalssveit í samræmi við samgönguáætlun vegagerðarinnar. Afleiðing betra vegakerfis verður væntanlega minni þörf á ferjusiglingum yfir Breiðafjörð með bifreiðar en verulega meiri aukning bifreiðaumferðar yfir vetarmánuðina. Í skoðun er breyting á veglínu Þjóðvegur um hlaðið í Flókalundi þess vegna eru deiliskipulagsmörk skilgreind mjög þröngt. Nauðsynlegt verður að taka upp deiliskipulagið þegar veglínan hefur verið ákveðin.

1.2 Markmið eigenda Hótels Flókalundar.

Markmið Pennu ehf, eigenda Hótels Flókalundar, vegna nýs deiliskipulags Flókalundar er að möguleiki verði á að í Flókalundi verði allt að 50 herbergja hótél, byggt í áföngum með tilheyrandi stækkun þjónusturýma þ.m.t. starfsmannabyggingum, gestastofu, aðstöðu fyrir afþreingu s.s. baðhúsi, fuglaskoðunarhúsi og norðurljósaskýlum. Stefnt er að heilsársstarfsemi Hótels Flókalundar.

2 Nýtt deiliskipulag fyrir Hótél Flókalund

2.1 Deiliskipulagstillaga

Deiliskipulagið mun ná einungis yfir þröngt svæði í kringum núverandi byggingar hótelsins s.k.v. leiðbeiningum Skipulagsstofnunar. Skilgreint deiliskipulagssvæði er um 10.500 m² að stærð. Deiliskipulagið verður í samræmi við gildandi aðalskipulag. Í kafla 1.2 í greinargerð með aðalskipulaginu er fjallað um markmið skipulagsins og verður tekið fullt tillit til þess við gerð deiliskipulagsins. Lýsing þessa deiliskipulags er unnin samkvæmt skipulagslögum nr. 123/2010 og skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Það er mat Skipulagsstofnunar að þessar framkvæmdir sem deiliskipulagið falli undir lið 12.05 í viðauka í lögum um mat á umhverfisáhrifum. Deiliskipulagið fellur þar með undir lög um umhverfismat áætlana.



Tillaga að mörkum fyrir deiliskipulag Hótels Flókalundar

2.2 Staðhættir

Staðsetning hótelsins er einstök við vegamót Dynjandisheiðar, Patreksfjarðar og um Reykhólasveit og Dali suður til Reykjavíkur. Hótél Flókalundur er undir suðurhlíðum Hellufjalls með mikið og fagurt útsýni yfir Vatnsfjörð. Þjóðvegur nr. 60 liggur um hlað Hótels Flókalundar.



Hluti af staðfestu aðalskipulagi Vesturbyggðar frá 2006 (2008)

2.3 Samræmi við stefnu gildandi aðalskipulags

Í gildi er aðalskipulag fyrir Vesturbyggð frá árinu 2006 með breytingu frá árinu 2008 og heitir; Vesturbyggð - Aðalskipulag 2006 - 2018. Vatnsfjörður og þ.m.t. svæðið í kringum Hótel Flókalund er friðland skv. Náttúrverndarlögum og er þar vísað í auglýsingu í Sjórnartíðindum B nr. 96/1975. Við Flókalund er merktur reitur V1, sem er skilgreint í greinargerð sem verslunar og þjónustusvæði. Annað svæði neðan 200 m hæðarlínu er skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Að öðru leiti er ekki minnst á svæðið í kringum Hótel Flókalund. Almenn markmiðssetning Vesturbyggðar í greinargerð með aðalskipulaginu hvað varðar þjónustu við ferðamenn kemur glögglega fram í greinum 2.3.1 og 2.3.4. Deiliskipulagstillagan mun verða í fullu samræmi við aðalskipulag Vesturbyggðar.

2.4 Tengsl við aðrar áætlanir

Vatnsfjörður og þ.m.t. svæðið í kringum Hótel Flókalund er friðland s.k.v. Náttúrverndarlögum og er þar vísað í auglýsingu í Sjórnartíðindum B nr. 96/1975. Þessi deiliskipulagstillaga mun ekki stangast á við reglugerð um friðlandið í Vatnsfirði. Undirbúningur á endurskoðun verndaráætlun Friðlandsins í Vatnsfirði er hafinn.

Verndáætlun Breiðafjarðar skv. lögum nr. 54/1195 er í gildi. Þessi deiliskipulagstillaga mun ekki stangast á við Verndaráætlun Breiðafjarðar.

2.5 Tengsl við landsskipulagsstefnu 2015-2026

Tillagan styður við markmið landsskipulagsstefnu um að „skipulag byggðar og landnotkunar styðji samkeppnishæfni landsins alls og einstakra landshluta“. Þetta er gert með því að tryggja uppbyggingu fyrir verslun- og þjónustu í sveitarfélaginu. Þannig er gert ráð fyrir að

hækka þjónustustig í sveitarfélaginu og fjölga störfum og þannig styðja við samkeppnishæfni sveitarfélagsins.

3 Umhverfisáhrif

3.1 Nálgun umhverfismats

Eftirtalin atriði verða skoðuð við gerð umhverfismats deiliskipulagsáætlunarinnar: Landslag og sjónræn áhrif, áhrif á verndarsvæði, náttúruvá, áhrif á samfélag og áhrif á aðra landnotkun

4 Framsetning gagna, kynning og samráð

4.1 Framsetning gagna

Framlögð gögn vegna tillögu að nýju deiliskipulagi verða greinargerð og umhverfisskýrsla svo og tillaga að deiliskipulagi í mkv. 1:2000. Mögulega verða breytingar afgreiddar í fleiri en einni tillögu.

4.2 Samráð

Samráð og kynningar fyrir almenning, íbúa og umsagnaraðila verður í samkvæmt skipulagslögum nr. 123/2010. Öll skipulagsgögn, þ.e. (1) lýsing skipulagsverkefnis, (2) greinargerð og umhverfisskýrsla og (3) tillaga að deiliskipulagi verða aðgengileg á heimasíðu sveitarfélagsins, www.vesturbyggd.is Ekki er gert ráð fyrir að halda opna fundi um ofangreind gögn. Vesturbyggð mun leita eftir umsögnum og ábendingum frá eftirfarandi aðilum: Fjármálaráðuneytið, sem er landeigandi, Umhverfisstofnun, Forminjastofnun, Vegagerð ríkisins, Orkubú Vestfjarða, Orkustofnun, Breiðafjarðarnefnd, Markaðsstofa Vestfjarða, N1 og Atvinnuvegaráðuneytið.

4.3 Málsmeðferð og helstu tímasetningar

Þann 15.5.2017 var tekin fyrir umsókn um gerð deiliskipulags fyrir Flókalund á grundvelli fyrirbyggjand skipulagsáætlunar á 34. fundi skipulags- og umhverfisráðs Vesturbyggðar og eftirfarandi bókað undir 13. lið fundarins:

“Tekið fyrir erindi Magnúsar H. Ólafssonar, dagsett 21. apríl 2017 þar sem óskað er eftir samþykki sveitarfélags Vesturbyggðar að fari verði í gerð deiliskipulags fyrir Flókalund í Vatnsfirði. Með erindinu fylgir áætlun þar sem raktar eru helstu forsendur og ástæður fyrir gerð deiliskipulags.

Skipulags- og umhverfisráð samþykkir að farið verði í vinnu við gerð deiliskipulags fyrir Flókalund.”

Þessi áætlun frá mars 2018 og er breyting á samþykktri áætlun en tekur yfir verulega minna land og minni starfemi en fyrri skipulagsáætlun s.k.v. leiðbeiningum Skipulagsstofnunar. Óskað er eftir að kynning og auglýsingar þessarar skipulagslýsingu í mars 2018, og að lokinni afgreiðslu hennar verður deiliskipulagstillagan, greinargerðar og umhverfismatsskýrsla auglýst á tímabilinu maí – júlí 2018. Auglýsing deiliskipulagsins gæti orðið í lok júlí eða í byrjun ágúst 2018.

Akranesi, mars 2018

Magnús H. Ólafsson, arkitekt FAÍ

#