



FLÓAHREPPUR - AÐALSKIPULAG - BREYTING - Hnaus 2

Greinargerð:

Um er að ræða óverulega breytingu á Aðalskipulagi Flóahrepps 2017-2029 (ASKF-2017-29). Núgildandi aðalsk. tók gildi skv. auglýs. í B-deild Stjórnartíðinda nr. 1125 13. des. 2018, síðast v/ lóðar Mosató 2 sem birt var í B-deild 10. júlí 2024.

Heildar byggingamagn á reit VP11 er skv. gildandi aðalskipulagi 3.000m² og af þeim er þegar búið að byggja 2.720m². Nýir eigendur 360° hótels óska eftir auknu byggingamagni upp á 700m² neðanjarðar bilgeymsla sem ekki mun sjást utanfrá séð.

Í gildandi aðalsk. er gert ráð fyrir 27 herbergjum með 60 gistirúmum (30 herb.). Í breytingu þessari er gert ráð fyrir 31 herbergi og 62 gistirúmum, raunfölgun gistirúma eru því tvö eða 1 herbergi. Á móti er felld niður heimild um smáhýsi á lóð skv. gildandi deiliskipulagi (240m²) og breyting byggingamagns því óveruleg.

Staðsetning á punkti VP11 er sýnd með gulum hring á uppdrætti og er punkturinn færður á réttan stað miðað við rétta legu lóðar. Heildarbyggingamagn skv. gildandi aðalskipulagi er 3.000m². Viðbótarmagn verði 700m² og verður það neðanjarðar bilageymsla við hótelið.

Rökstuðningur sveitarstjórnar Flóahrepps fyrir óverulegri breytingu sbr. 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga, í landi Hnauss II:

Að mati sveitarstjórnar Flóahrepps vikur breytingin óverulega frá megin stefnu aðalskipulagsins og samræmist vel núv. ástandi á svæðinu. Vilji sveitarstjórnar Flóahrepps er að styðja við bakið á atvinnuuppbyggingu og 360° hóteli er orðið vinsæll áningastaður í sveitinni og atvinnuskapandi starfsemi. Landnotkun á svæðinu helst óbreytt, eingöngu er um að ræða breytingu á fermetratali í töflu greinargerðar og allur hluti aukins byggingamagns verður neðanjarðar.

Vatnsból svæðisins er ekki lengur í notkun, vatn kemur nú frá vatnsveitu Flóahrepps. Breytingin mun ekki hafa áhrif á einstaka aðila innan svæðisins þar sem engin aukning verður á umferð m.v. þegar boðað byggingamagn. Breytingin leiðir ekki til þess að verðmæti eða hagnýting fasteigna skerðist umfram það sem vænta má miðað v/ óbreytta landnýtingu. Samhliða þessari breytingu er lagður fram gátlisti Skipulagsstofnunar þar sem farið er yfir einstök atriði sem áhrif kunna að hafa.

Núgildandi aðalskipulag og forsendur:

Í framhaldi aðalskipulagsbreytingar verður gerð breyting á gildandi deiliskipulagi fyrir reitinn VP11. Breyting aðalskipulagsins samræmist skilmálum ASKF-2017-29 um umhverfi og yfirbragð byggðar í dreifbýli. Uppbygging á jörðinni styrkir byggð sem fyrir er og eykur nýtni veitukerfa, styður umhverfissjónarmið og hagkvæma þróun byggðarinnar.

Breytingar innan reits VP11:

Í samræmi v/ ofantaldar breytingar munu töflur í gildandi aðalskipulagi breytast með neðangreindum hætti;

Verslun- og þjónusta - FYRIR BREYTINGU:

Nr. Heiti svæðis Lýsing Jörð Staða

VP11 Hnaus 2	Gert er ráð fyrir allt að 27 herbergja hóteli á um 2ha svæði. Gisting fyrir allt að 60 gesti. Neysluvatn kemur frá Vatnsveitu Flóahrepps. Vanda skal frágang fráveitu í samvinnu við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands vegna nálægðar við skilgreint vatnsverndarsvæði. Heildarbyggingarmagn lóðar er allt að 3.000 m ² .	Hnaus	1 hús
--------------	---	-------	-------



Úrdráttur úr stafrænu ask. Flóahrepps - FYRIR BREYTINGU



Úrdráttur úr stafrænu ask. Flóahrepps - EFTIR BREYTINGU

Verslun- og þjónusta - EFTIR BREYTINGU:

Nr. Heiti svæðis Lýsing Jörð Staða

VP11 Hnaus 2	Gert er ráð fyrir allt að 31 herbergja hóteli á um 2ha svæði. Gisting fyrir allt að 62 gesti. Neysluvatn kemur frá Vatnsveitu Flóahrepps. Vanda skal frágang fráveitu í samvinnu við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands. Heildarbyggingarmagn lóðar VP11 allt að 3.700m ² . og þar af um 700m ² neðanjarðar.	Hnaus 2	1 hús
--------------	--	---------	-------

Skýringar

- Landnotkun
- Aðbyggingar- og ferðamannasvæði
 - Aðhafnasvæði
 - Einstakla- og einfjölsuðnasvæði
 - Frístundabyggð
 - Flugvelli
 - Hafhlítr
 - Löndunarsvæði
 - Löndunabyggð
 - Löndunarsvæði
 - Konungarþar og grafreirir
 - Löndunarsvæði
 - Miljúsavæði
 - Opin svæði
 - Opin svæði til sérstakra nota
 - Öryggis svæði
 - Samfélagsþjónusta
 - Skipulagi tréskó
 - Skógarrektor- og landgræðslusvæði
 - Sérstök nafn haf- og vatnsuðnaði
 - Strandarsvæði
 - Urðun eða sorptöngun

Skýringar

- Urðun eða sorptöngun
- Vatn, ár og sjór
- Vatnsból
- Vegir, götur og stígar
- Vatn og heilunarsvæði
- Vatn og öryggisvæði
- Vatn og þjónusta
- Bláttuð byggð

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitastjórn

Flóahrepps þann 03.06.2025

Umhverfis- og tæknisvið Uppsveita

Staðfesting

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af

Skipulagsstofnun þann

26. ágúst 2025

Staðfesting

Staðfesting

Staðfesting

Staðfesting

Staðfesting

Staðfesting

Staðfesting

Staðfesting

Staðfesting

Staðfesting

Staðfesting

Staðfesting

Staðfesting

Staðfesting

Staðfesting

Staðfesting

Staðfesting

Staðfesting

Staðfesting

Staðfesting

Staðfesting

Staðfesting

Staðfesting

Staðfesting

Staðfesting

Staðfesting

Staðfesting