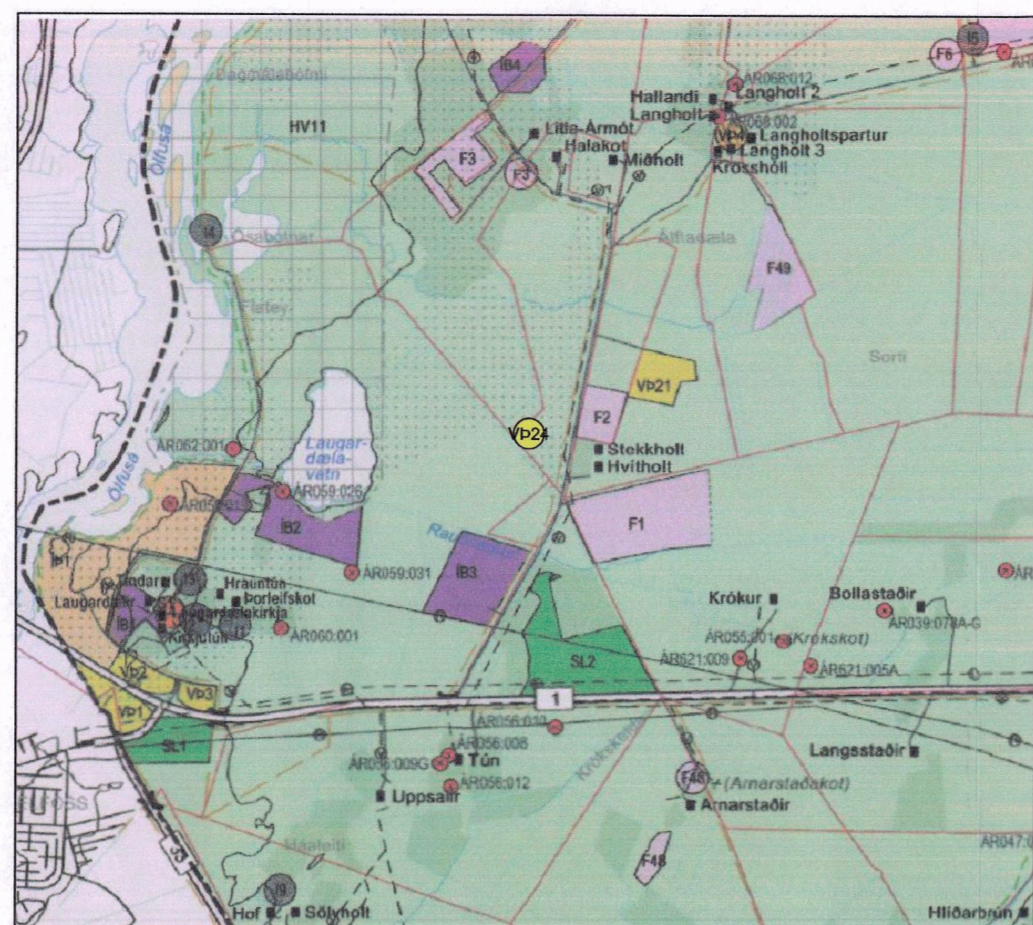
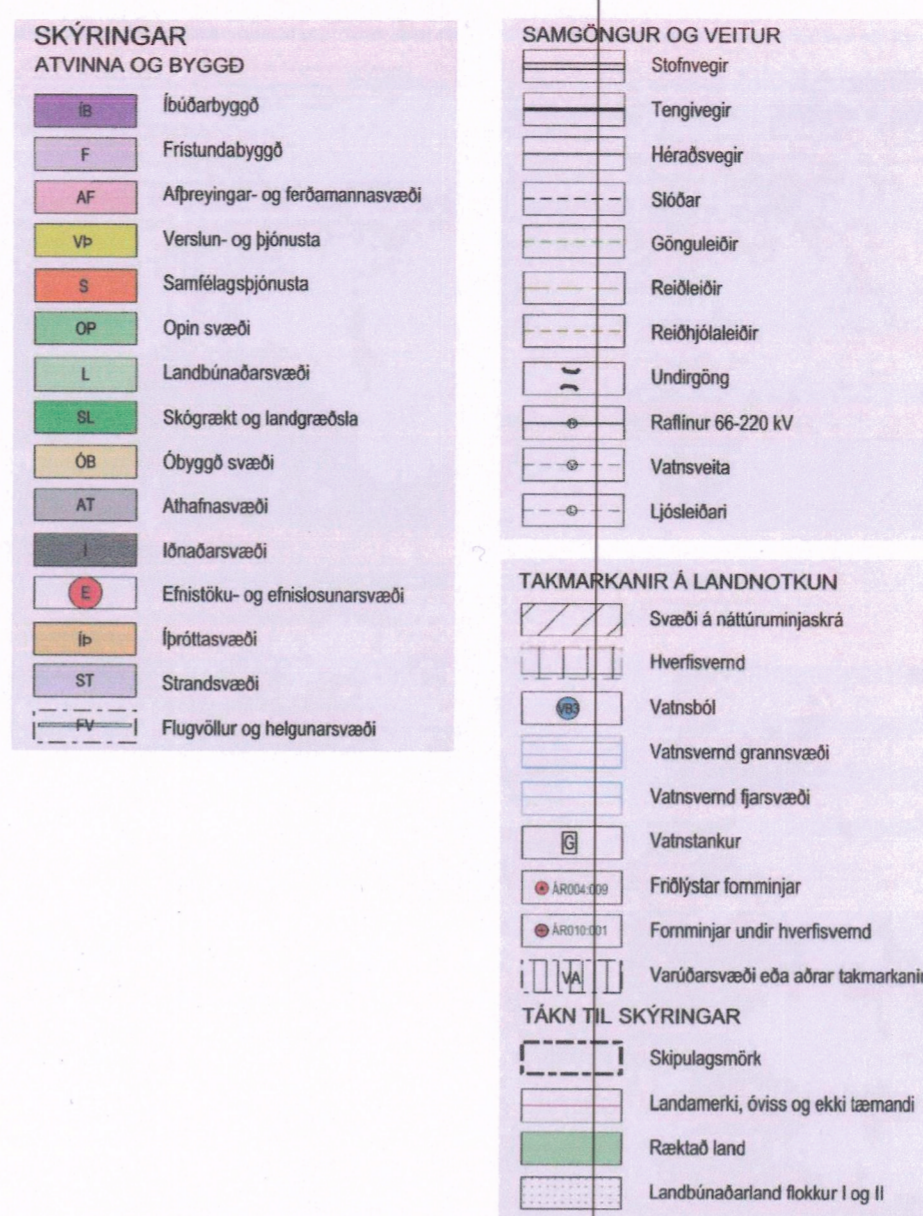


Gildandi Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029. Mkv. 1:50.000



Tillaga að breytingu á Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029. Mkv. 1:50.000



Greinargerð

Inngangur
Um er að ræða breytingu á aðalskipulagi í landi Lækjarholts 1, landnr. L231163 í Flóahrepp. Í gildandi Aðalskipulagi Flóahrepps 2017-2029 er skipulagssvæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Breytingin felst í að hluta landspildunnar verði breytt í verslunar- og þjónustusvæði þar sem heimilúð verði ferðaþjónusta. Svæðið sem um ræðir er um 3,6ha. að stærð.

Aðalskipulag

Í grein 6.2 í skipulagsreglugerð, nr. 90/2013, er svæði fyrir verslun og þjónustu skilgreint sem "svæði þar sem gert er ráð fyrir verslun og þjónustu, þ.m.t. hótélum, gistheimilum, gistiskólum, veitingahúsum og skemmtustöðum". Í gildandi aðalskipulagi Flóahrepps er fjallað um verslun og þjónustu í kafla 2.4.3. Þar segir m.a. um markmið:

- "Stuðlað verði að nýjum atvinnutækifærum á sviði verslunar og þjónustu.
- Þjónusta við ferðamenn verði eflað og afþreyingarmöguleikum fjölgað til að fjölga atvinnutækifærum og renna styrkari stofnum undir byggð."

Aðstæður

Skipulagssvæðið er að mestu leyti gróið haga- / beitilands. Samkvæmt flokkun landbúnaðarlands, sem unnin var samhliða gerð Aðalskipulags, er svæðið í flokki I og II og telst því gott ræktarlund.

Vaðandi afstöðu til ákvæða 1. mgr. 5. gr. jarðarlaga nr. 80/2004 er lítið svo á að breyting þessi hamli ekki nema að takmörkuðum hluta nýtingu landsins sem landbúnaðarlands, þ.e. einungis á þeim svæðum sem fara undir götur, stiga og þeirra 7 smáhyssa sem skipulagið heimilur. Einnig þurfi að skoða breytta heimild til landnýtingar út frá þeirri staðreynd að mikið er til af vannýttu landbúnaðarlandi í sveitarfélaginu.

Svæðið er utan þekktra flóðasvæða og utan skilgreindra svæða þar sem talið er að mestu flóð geta orðið við mögulegs eldgoss í Bárðarbungu. Þó er talið að flóð hafi farið um svæðið í forsögulegum flóðum 1825-2006. Við uppbyggingu svæðisins skal hafa samráð við, og lúta ábendingum / kröfum byggingafulltrúa um hæðarkóta húsa út frá fyrirbyggjandi vitneskju um flóðahættu á hverjum tíma.

Svæðið tengist Langholtsvegi (318-01) sem er héraðsvegur teg. C7. Fyrir liggur samþykkt Vegagerðar um staðsetningu veggengar.

Breytingar

Með breytingu þessari er bætt við nýju verslunar- og þjónustusvæði/reit. Í töflu á bls. 17-18 í greinargerð aðalskipulags eru skilgreind 22 verslunar- og þjónustusvæði. Síðan þá hefur með breytingu verið bætt við einu svæði, nr. 23. Svæðið sem hér um ræðir verður því númer 24. Á reitnum verður heimild að byggja allt að 7 gistihús til útleigu, 50m² hvert að stærð, samtals 350m² af gistirympi fyrir allt að 42. Fyrirkomulag svæðisins að öðru leyti ákvarðast í deiliskipulagi og lúti kvðum og heimildum í aðalskipulagi sveitarfélagsins sem um slík svæði gilda. Í gildandi deiliskipulagi er að auki gert ráð fyrir byggingu skemmu og/eða þjónustuhúsi á reitnum, allt að 400m² að stærð.

Umhverfisáhrif

Skipulagssvæðið er ofan á Þjórsárhrauni, sem er stærsta hraunbreiða jarðar sem runnin er úr einu gosi eftir lok síðasta jökulskeiðs. (Árni Hjartarson 1988: „Þjórsárhraunið mikla - stærsta nútímahraun jarðar“. Náttúrufræðingurinn 58: 1-16.) Þar sem hraunið er runnið eftir síðasta jökulskeið nýtur það verndar skv. a. lið 2. mgr. 61. laga um náttúruvernd nr. 607/2013 og ber að forðast röskun á því nema "brýna nauðsyn beri til" og er þá horft til brýnna almannahagsmuna. Hraunið er víðast hvar hulið jarðvegslagi og gróðri og hefur að því leyti tapað nokkru af einkennum "núttímhrauns".

Landið er framræst votlendi en búið er að fylla upp í hluta af framræsluskurðunum. Upprunavistgerðir á skipulagssvæðinu eru aðallega:

L9.6 Lingresis- og vingulsvist, sem er mjög algeng um allt land, sérstaklega á Suðurlandi og Mið-Norðurlandi. Vistgerðin hefur hátt verndargildi skv. Bernarsamningnum yfir vistgerðir sem þarfnast varndar.

L10.10 Víðikjarrvist. Hún finnst um allt land þar sem ekki er sauðfjárbætt. Skipulagssvæðið hefur lengi verið nýtt til þeitar og því er umrædd vistgerð mjög röskuð. Verndargildi Víðikjarrvistar er mjög hátt, skv. Bernarsamningnum.

L8.9 Starungsmýravist er mjög algeng um allt land, en er á undanhaldi á heimsvísu. Verndargildi mjög hátt.

L8.6 Runnamýravist á láglandi er mjög algeng um allt land, en er á undanhaldi á heimsvísu. Verndargildi mjög hátt.

Að auki er landið innan stórs og mikilvægs fuglasvæðis, sem nær yfir stóran hluta láglandis á suðurlandi og jafnvel inn á hálendið ofan uppsveita.

Þar sem landið hefur bæði verið ræst fram og nýtt til þeitar eru öll vistkerfi mörkuð af þeirri nýtingu. Beit hefur líka áhrif á fuglavarþ. Með breyttri landnýtingu úr landbúnaði yfir í ferðaþjónustu má búast við endurheimt náttúrulegra vistkerfa á stórum hluta landsins, þ.e. þeim svæðum sem ekki er beinlínis raskað vegna framkvæmda. Þannig má segja að heildaráhrif breyttrar landnotkunar séu að vissu marki jákvæð fyrir vistkerfi og dýralíf.

Fyrirbyggjandi deiliskipulag gerir ráð fyrir þremur íbúðalöðum í eigu sömu aðila, sem tengjast mun hinu nýja verslunar- og þjónustusvæði. Austan Oddgeirshólavegar, í innan við 500m fjarlægð er lítil fristundabyggð og einnig er gert ráð fyrir fleiri byggingum í landi Króks, þar við hliðina. Uppbygging í landi Lækjarholts 1 er því í mikilli nánd við núverandi byggð og byggð sem gert er ráð fyrir í skipulagsáætlunum.

Gistihúsin og munu eðlilega setja sinn svip á umhverfið. Byggingar tengdar ferðaþjónustu skulu almennt falla vel að umhverfi og vera í efnis- og litavali af jarðlögum toga. Skipulagið styður við atvinnusköpun og tilvist nýrra býla á svæðinu, og hefur þannig jákvæð samfélagsleg áhrif og styrkir jafnframt tekjustofn sveitarfélagsins.

Tillaga þessi að breytingu á aðalskipulagi var kynnt umsagnaraðilum með uppdrátti dagsettum 27. 7. 2022. Eftir kynningu hafa verið gerðar nokkrar breytingar á uppdrátti og í greindargerð, með hlíðsón af innsendum athugasemdum og umsgögnum umsagnaraðila. Helstu breytingar eru:

- fjallað er ýtarlegar um umhverfisáhrif og gerð tafla til samanburðar
- fjallað um afstöðu til ákvæða 1. mgr. 5. gr. jarðarlaga nr. 80/2004
- settar inn skýringar af aðalskipulagsuppdrátti
- nafnareit uppdráttar breytt
- ný dagsetning uppdráttar er 25. 1. 2023

Tafla sem sýnir samanburð á umhverfisáhrifum vegna breytingar aðalskipulags

Valkostir Umhverfisþættir	Núllkostur Núverandi DSK	Valinn kostur Breytt ASK og DSK
Jarðmyndanir (hraun)	Engin áhrif.	Óveruleg eða engin áhrif þar sem jarðmyndanir (fríðað hraun) liggja víðast hvar undir jarðvegi og gróðri.
Fuglalíf	Framræst og beitt land hefur talsverð áhrif á fuglalíf	Mikil áhrif á það land sem fer undir mannvirki en jákvæð áhrif á óhreyft land
Vistkerfi	Landbúnaður hefur neikvæð áhrif á náttúruleg vistkerfi og dýralíf	Jákvæð áhrif á stóran hluta landssvæðis, neikvæð áhrif á framkvæmdasvæðum
Ásýnd og landslag	Engin áhrif	Nokkur áhrif
Samfélag	Engin áhrif	Jákvæð áhrif. Fjölbreytt atvinnuskapandi landnýting leiðir til fjölbreytts samfélags og styrkir stoðir sveitarfélagsins.



Skýringamynd með gildandi deiliskipulagi aðliggjandi lóða ásamt drögum að skipulagi svæðis fyrir gistuhús og ferðaþjónustu

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitastjórn Flóahrepps þann 26. 6. 2023

Skipulagsfulltrúi
Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann 04. 10. 2023

SKIPULAGSFERLI

Skipulagslýsing verkefnisins var kynnt 29.9. - 21. 10. 2022.

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá 5. 4. 2023 til 18. 5. 2023 með athugasemdafresti til 18. 5. 2023

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda þann _____

LÆKJARHOLT 1
Breyting á aðalskipulagi Flóahrepps 2017-2029
- nýtt verslunar- og þjónustusvæði, nr. 24

Verknr.	Hnitakerfi
2021-17	ISN93
Blaðstærð	Teiknað
A-2	S.J. H.O.
Mælikvarði	Dags.
1:50000	25. 1. 2023

Landhönnun landslagsarkitektar
Hermann Ólafsson landslagsarkitekt FÍLA
Eyravegi 29 - 800 Selfoss
s. 482 3300, 896 1809 - landhonnun@landhonnun.is