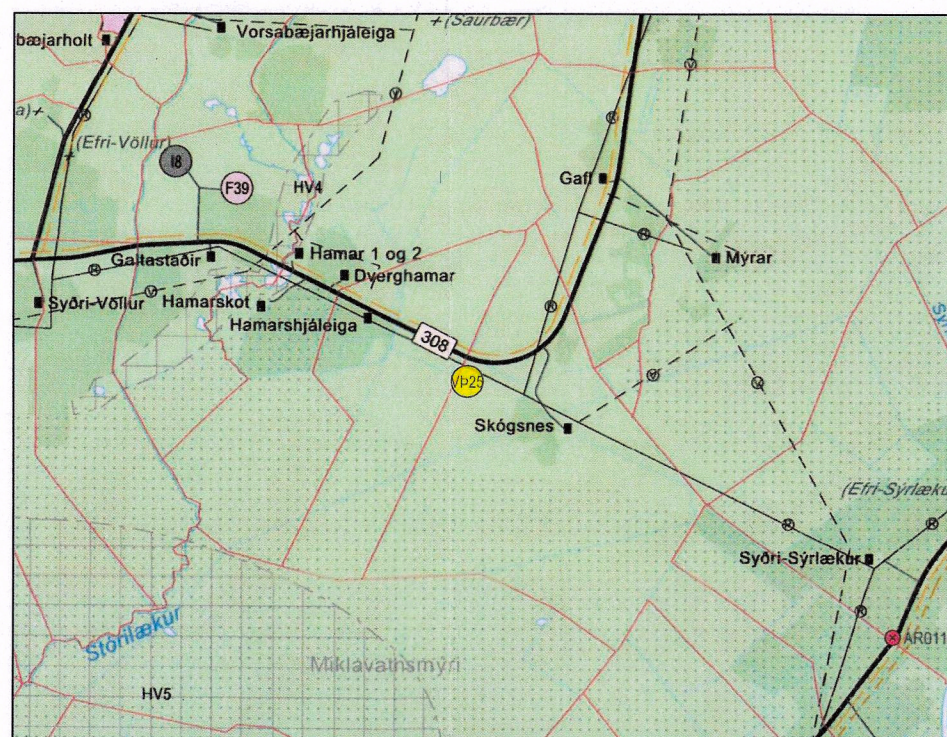


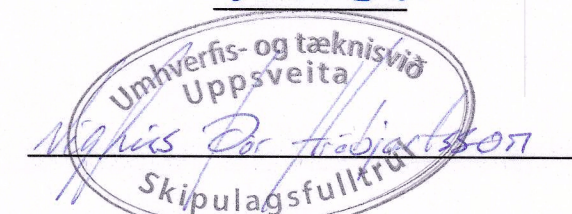
Gildandi Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029. Mkv. 1:50.000



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

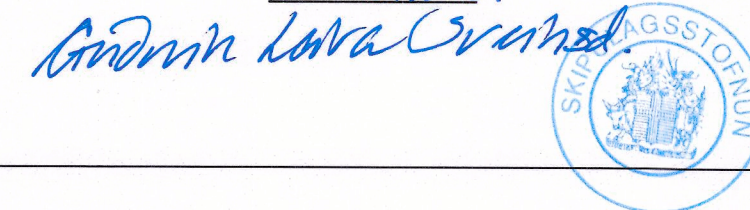
Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, sem óveruleg breyting á aðalskipulagi, var samþykkt af sveitastjórn Flóahrepps þann

05.09.2023



Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann

06.05.2024



Greinargerð

Inngangur

Um er að ræða óverulega breytingu á Aðalskipulagi Flóahrepps 2017-2029. Breytingin nær til reits í landi Skógsness 2, landnr. L229833 í Flóahreppi. Breytingin felst í að skilgreina verslunar- og þjónustureit nr. 25, 1 ha. að stærð, sem nær utan um þyrpingu þriggja gestahúsa. Í gildandi aðalskipulagi er reiturinn á landbúnaðarsvæði.

Í nýlegu deiliskipulagi fyrir Skógsnes 2 er gert ráð fyrir þrem gestahúsum á landbúnaðarlandi. Aðstæður kalla á þessa breytingu á aðalskipulagi til að landeigandi geti fullnýtt þá uppbyggingu sem ráðist hefur verið í, í samræmi við deiliskipulag, og geti hafið rekstur gestahúsa á meðan önnur uppbygging fer fram.

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, gistiheimilum, gistiskálum, veitingahúsum og skemmtistöðum". 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 stöðum undir byggð."

Aðstæður

Skipulagssvæðið er rétt utan heimatúnsins í Skógsnesi 2. Samkvæmt flokkun landbúnaðarlands, sem unnin var samhliða gerð Aðalskipulags, er svæðið í flokki III og telst því sæmilegt ræktarland.

Varðandi afstöðu til ákvæða 1. mgr. 5. gr. jarðarlaga

nr. 80/2004 er lítið svo á að breyting þessi hamli ekki nema að takmörkuðum hluta mögulegri nýtingu landsins sem landbúnaðarlands, þ.e. einungis á þeim svæðum sem fara undir götur og þau 3 smáhýsa sem skipulagið heimilar. 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. Við uppbyggingu svæðisins skal hafa samráð við, og lúta ábendingum / kröfum byggingafulltrúa um hæðarkóta húsa út frá fyrirliggjandi vitneskju um flóðahættu á hverjum tíma.

Svæðið tengist Hamarsvegi [308]. Skv. Aðalskipulagi Flóahrepps 2017-2029 mun lega Hamarsvegur breytast (sjá skýringarmynd) og verður þá tenging Skógsness 2 um sömu heimreið og Laufútun (L230656), Skógsnes (L165502) og Skógsnes 1 (L219842).

Breytingar á skipulagsgreingargerð

Við töflu Verslunar- og þjónustusvæði bætist ein lína:

Nr.	Heiti svæðis	Lýsing	Jörð
Vp25	Skógsnes 2	Á svæðinu má byggja þrjú gestahús til útleigu, 40m ² hvert. Í hverju húsi geta verið allt að fimm gistirými. Stærð svæðis er 1ha.	Skógsnes 2

Fyrirkomulag svæðisins að öðru leyti er ákvarðað í gildandi deiliskipulagi og lútur kvöðum og heimildum í aðalskipulagi sveitarfélagsins sem um slík svæði gilda.

Umhverfisáhrif

Umhverfisáhrif eru hverfandi, þar sem

skipulagsbreytingin veitir engar auknar heimildir til uppbyggingar en hafa þegar verið samþykktar í deiliskipulagi.

Þar sem landið hefur bæði verið ræst fram og nýtt til beitar eru öll vistkerfi mörkuð af þeirri nýtingu. 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.

Fyrirliggjandi deiliskipulag gerir ráð fyrir þremur gestahúsum innan hins nýja verslunar- og þjónustusvæði. Gestahúsin munu eðlilega setja sinn svip á umhverfið. Byggingar tengdar ferðaþjónustu skulu almennt falla vel að umhverfi og vera í efnis- og litavali af jarðlægum toga. Skipulagið styður við atvinnusköpun á svæðinu, og hefur þannig jákvæð samfélagsleg áhrif og styrkir jafnframt tekjustofn sveitarfélagsins.

Skv. 2.mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 fellur skipulagsbreyting þessi innan ramma óverulegrar breytingar á aðalskipulagi og er þess óskað að skipulagið fái afgreiðslu samkvæmt því. Skipulagið nær yfir mjög takmarkað svæði og í því eru engar heimildir til framkvæmda umfram þær sem nú þegar eru heimilaðar skv. deiliskipulagi.

Dags. 29. 1. 2024:

Gerðar voru smávægilegar útlitsbreytingar á uppdretti skv. ábendingum Skipulagsstofnunar eftir auglýsingu skipulags.

Dags 26. 3. 2024:

Greinargerð var breytt svo að hluti texta í kafla Breytingar var dreginn saman í töflu, að ósk Skipulagsstofnunar. Heiti umrædds kafla var einnig breytt í Breytingar á skipulagsgreingargerð.

SKÝRINGAR ATVINNA OG BYGGÐ	SAMGÖNGUR OG VEITUR	TAKMARKANIR Á LANDNOTKUN
IB Íbúðarbyggð	Stofnvegir	Svæði á náttúruminjasrá
F Fristundabyggð	Tengivegir	Hverfisvernd
AF Afþreyingar- og ferðamannasvæði	Héraðsvegir	Vatnsból
Vp Verslun- og þjónusta	Slóðar	Vatnsvernd grannsvæði
S Samfélagsþjónusta	Gönguleiðir	Vatnsvernd fjarsvæði
OP Opin svæði	Reiðleiðir	Vatnstankur
L Landbúnaðarsvæði	Reiðhjólaleiðir	Frñlýstar fommínjar
SL Skógrækt og landgræðsla	Undirgöng	Fommínjar undir hverfisvernd
ÖB Öbygð svæði	Rafnlínur 66-220 kV	Varúðarsvæði eða aðrar takmarkanir
AT Athafnasvæði	Vatnsveita	TÁKN TIL SKÝRINGAR
I Iðnaðarsvæði	Ljósleiðari	Skipulagsmörk
E Efnistöku- og efnislosunarsvæði		Landamerki, óviss og ekki tæmandi
Ip Íþróttasvæði		Ræktað land
ST Strandsvæði		Landbúnaðarland flokkur I og II
FV Flugvöllur og helgunarsvæði		



Skógsnes 2

Breyting á aðalskipulagi Flóahrepps 2017-2029 - nýr verslunar- og þjónustureitur.

Verknr.	2021-21	Hnitakerfi	ISN93
Blaðstærð	A-3	Teiknað	S.J. K.O. H.Ó.
Mælikvarði	1:50.000	Dags.	11. 08. 2023



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