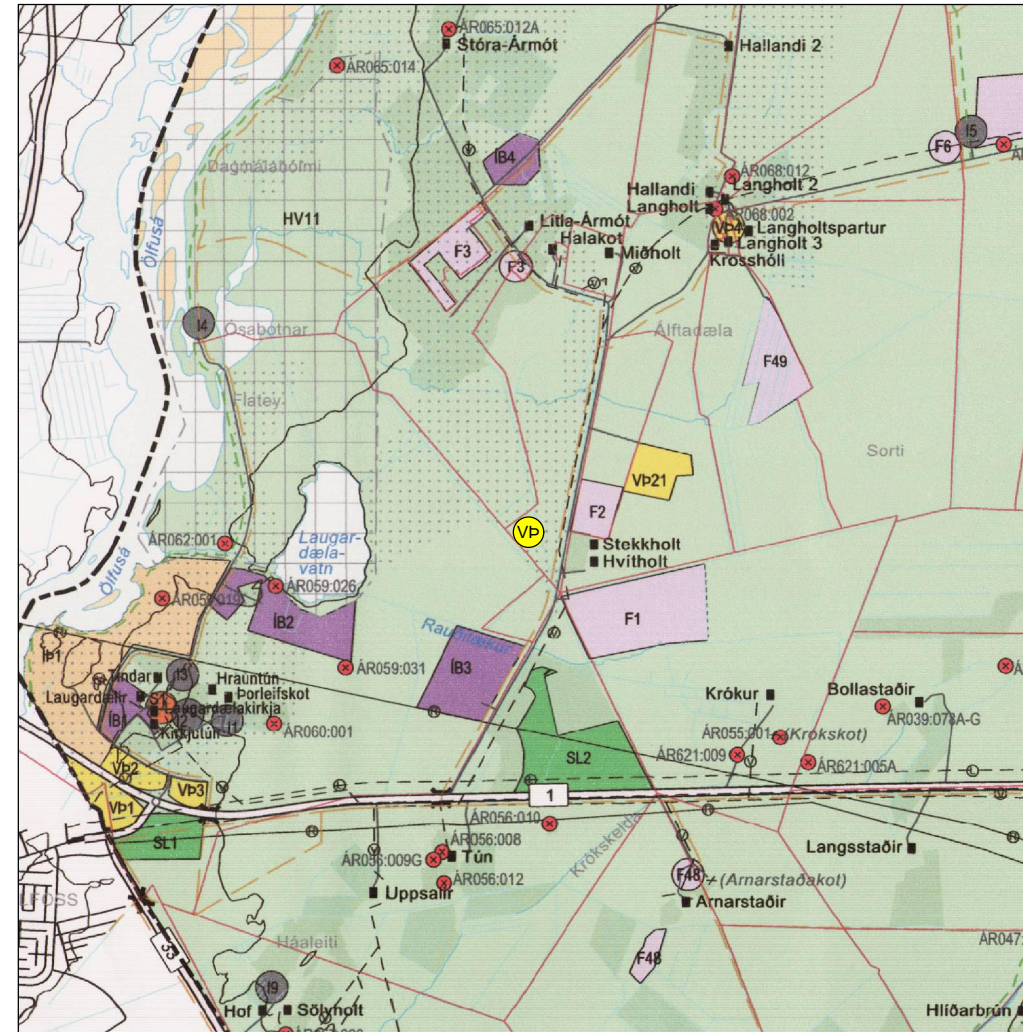


Gildandi Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029. Mkv. 1:50.000



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



Skýringamynd með gildandi deiliskipulagi, lóðir og mögulegur húsakostur. Mkv. 1:10.000

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 fellst í að hluta landspildunnar verði breytt í verslunar- og þjónustusvæði þar sem heimiluð verði ferðaþjónusta.

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, gistiheimum, gistiskálum, veitingahúsum og skemmtustöðum". Í gildandi aðalskipulagi segir m.a. um markmið innan verslunar og þjónustu:

- "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 stoðum undir byggð."

Aðstæður

Skipulagssvæðið er að mestu leyti gróið haga- / beitiland. Samkvæmt flokkun landbúnaðarlands, sem unnin var samhlíða gerð Aðalskipulags, er svæðið í flokki I og II og telst því gott ræktarland. Ekki eru neinar byggingar eða mannvirki á landinu í dag.

Fyrir liggur nýlegt deiliskipulag af landspildunni þar sem heimiluð bygging tveggja íbúðarhúsa, gestahúsa og skemmu á öðrum hlutum landspildunar. Á svæðinu semhér er til umfjöllunar er gert ráð fyrir að rísi þyrping allt að 10 gistihúsa. Umfang gistirýmis, stærðir húsa og fyrirkomulag að öðru leyti ákvarðist í deiliskipulagi og lúti kvöðum og heimildum í gildandi aðalskipulagi sem um slík svæði gilda.

Svæðið er utan þekkra 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 byggingafróða um hæðarkóta húsa út frá fyrirliggjandi vitneskju um flóðahættu á hverjum tíma.

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

Umhverfisáhrif

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 jarðlægum toga. Skipulagið styður við atvinnusköpun og tilvist nýrra býla á svæðinu, og hefur þannig jákvæð samfélagsleg áhrif og styrkir jafnframt tekjustofn sveitarfélagsins.

Flóahreppur

LÆKJARHOLT 1

Tillaga að breytingu aðalskipulags

Verknr. 2021-17

mkv. 1:50000 (A3)

Dags. 28. 7. 2022



Landhönnun sif

Hermann Ólafsson landslagsarkitekt FÍLA

Eyravegi 29 - 800 Selfoss

s. 482 3300, 896 1809 - landhonnun@landhonnun.is