



Flóahreppur

Skipulagslýsing

Breyting á Aðalskipulagi Flóahrepps 2017-2029

Lækjarholt 1, Flóahreppi

September 2022

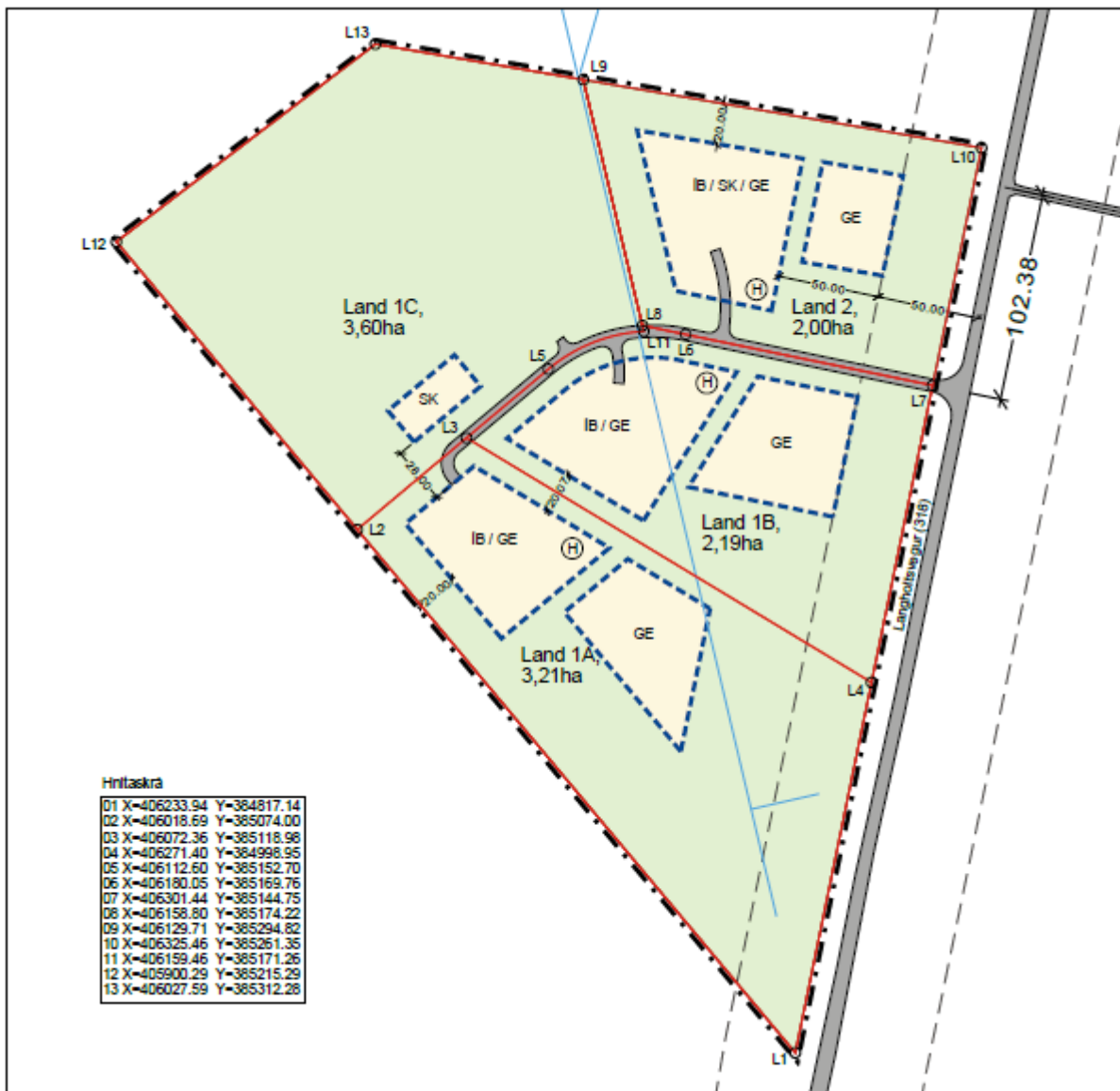
Yfirlit

Landeigandi Lækjarholts 1 (L231163) óskar eftir breytingu á Aðalskipulagi Flóahrepps 2017-2029. Ástæður þess eru að landeigandi hyggst byggja upp ferðaþjónustu á landi sínu, en til að af því geri orðið þarf að færa nokkra landspildu úr flokki landbúnaðarlands í flokk verslunar og þjónustu, þar sem heimiluð verður ferðaþjónusta. Fyrir liggja drög að breytingu á deiliskipulagi svæðisins.

Skipulagssvæðið

Fyrir liggur nýlegt deiliskipulag fyrir svæðið. Spildan sem um ræðir er merkt „1C“ á deiliskipulagi, er 3,6 ha að stærð og þar er byggingarreitur fyrir allt að 400m² skemmu.

Skv. flokkun landbúnaðarlands, sem unnin var samhliða gerð Aðalskipulags, er svæðið í flokki I og II og telst því gott ræktarland. Spildan hefur þó ekki verið ræktuð upp og er að mestu leyti gróið haga- og beitiland. Engar byggingar eru á spildunni.

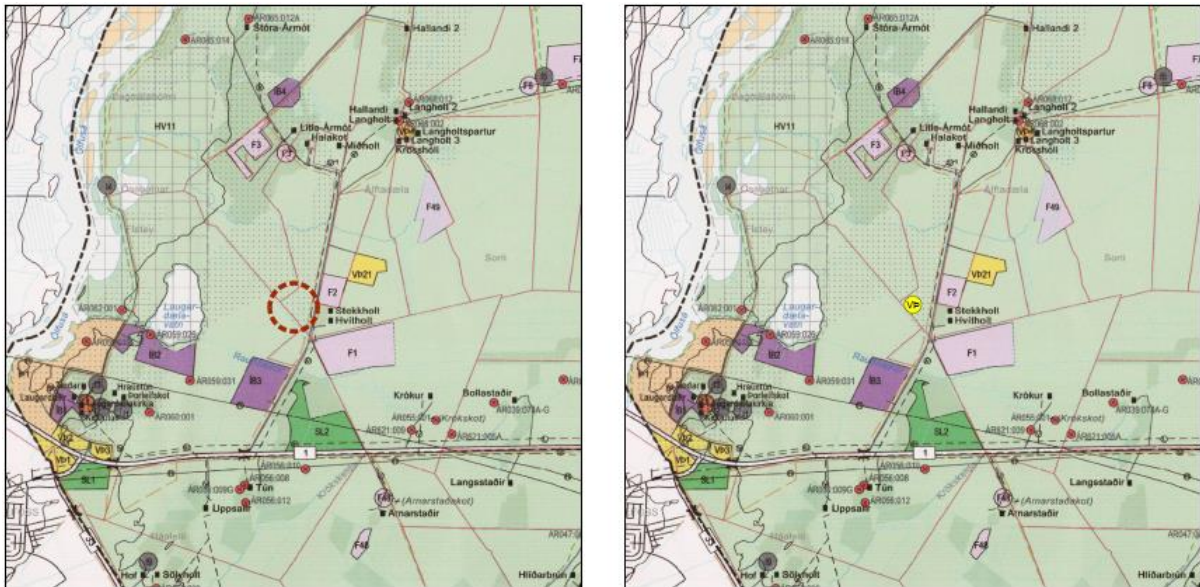


Mynd 1: Gildandi deiliskipulagsuppráttur svæðisins. Breytingartillaga sú sem lýst er hér, á við Land 1C.

Viðfangsefni og markmið

Viðfangsefni aðalskipulagsbreytingarinnar er að gera landeigendum kleift að stunda fjölbreyttari atvinnustarfsemi á landi sínu

Fyrirliggjandi drög að breytingu deiliskipulags svæðisins gera ráð fyrir byggingu allt að 10 gistihúsa á lóðinni, en og þar verður fjallað ítarlega um umfang gistirýmis, stærðir húsa og annað fyrirkomulag, sem muni lúta kvöðum og heimildum í gildandi aðalskipulagi.



Mynd 2: Vinstra megin sést svæðið á gildandi aðalskipulagsupprætti. Hægra megin eru drög að breyttum upprætti.

Forsendur og samráð

Með því að auka fjölbreytni landnýtingarmöguleika er landeigendum gert kleift að auka tekjur af landi sínu og eiga þátt í að auka atvinnuframboð á svæðinu, með beinum og óbeinum hætti.

Leifar af áveitugarði, sem var hluti af Flóaáveitu, liggur í gegnum spilduna, en hann nýtur ekki sérstakrar verndar skv. ákvæðum laga um menningarminjar. Minjastofnun segir í umsögn sinni að „mikilvægt sé að mannvirkjum sem tilheyra þessari merku framkvæmd, sem Flóaáveitan var, sé ekki raskað að óþörfu“. Engar aðrar minjar eru taldar vera á svæðinu og ekki er getið um minjar í aðalskráningu fornleifa í Flóahreppi eða öðrum skýrslum.

Vegagerðin hefur samþykkt tengingu svæðisins við Langholtsveg (318-01).

Aðrir umsagnaraðilar eru Brunavarnir Árnessýslu, Umhverfisstofnun og Heilbrigðiseftirlit suðurlands.

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. hótelum, gistiheimilum, gistiskálum, veitingahúsum og skemmtistöðum“. Í greinargerð Aðalskipulags Flóahrepps 2017-2029 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.“

Kynning og skipulagsferli

Tillaga að aðalskipulagsbreytingu og tillaga að deiliskipulagsbreytingu eru unnar fyrir landeigendur Lækjarholts 1 og 2, af Landhönnun slf.

Breytingartillaga þessi telst óveruleg skv. 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga og fer í ferli skv. því:

- Sveitarstjórn auglýsir niðurstöðu sína og sendir rökstudda tillögu um breytinguna til Skipulagsstofnunar.
- Skipulagsstofnun hefur 4 vikur til að fallast á eða hafna tillögu sveitarstjórnar um óverulega breytingu. Ef tillögunni er hafnað skal farið með breytinguna skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga.

Áhrifamat

Gistihúsin munu eðlilega setja svip sinn 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 tekjustofna sveitarfélagsins.