



FLÓAHREPPUR

Vatnsholt 2

Ferðaðþjónusta

Deiliskipulag bæjatorfu

Mkv. 1 : 2.500 (A3)

24. júní 2021

Endursk: 24. júní 2022

og 21 mars 2023

- Skýringar:
- Mörk skipulagssvæðis

Byggð hús

Tjaldstæði

Leikvöllur

Útivist

Byggingareitur

Vegir

Gangstéttir

Bílastæði

Rotþró

Fornleifar

Íbúðarhús

Veitingahús

Veitingahús/aðstaða

Votheysturn

Veitingahús

Garðávaxtageymsla

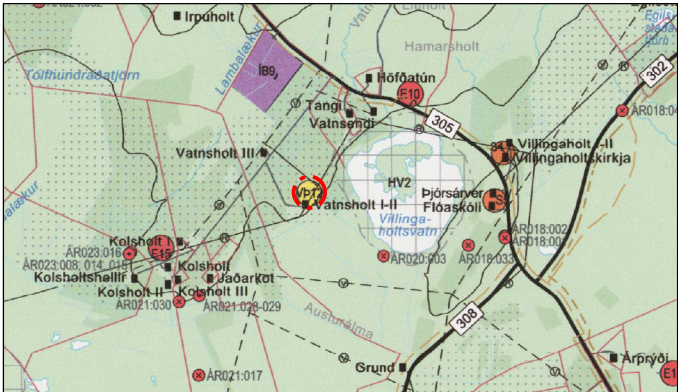
Gistihús

Gistihús

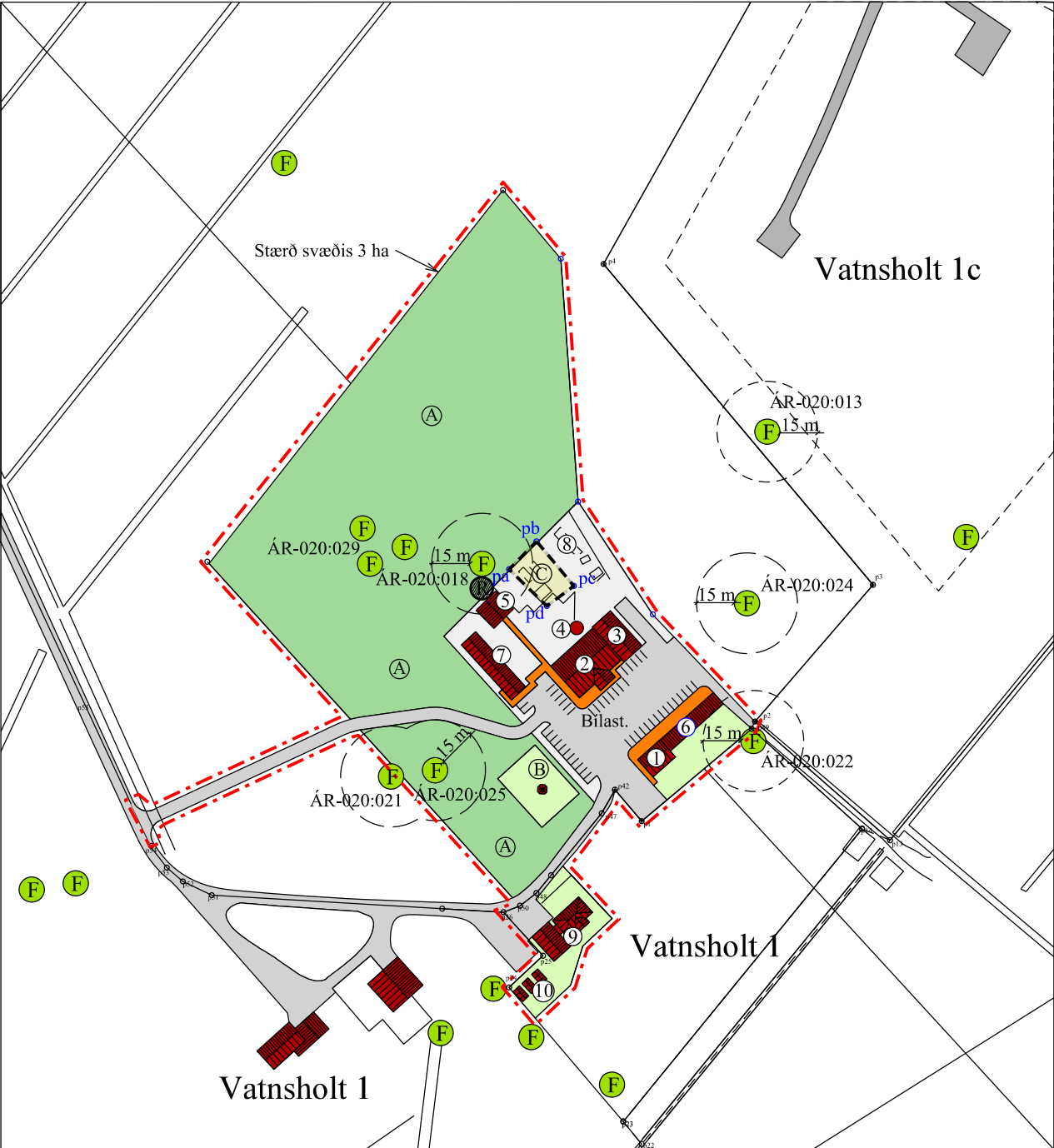
Gistiheimili

Þrír svefnskálar

Hnit byggingarreits, merktur C
pa: X=412184.19 Y=376450.38
pb: X=412195.09 Y=376461.39
pc: X=412209.92 Y=376443.76
pd: X=412199.15 Y=376435.80



Hluti úr Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029



Deiliskipulag

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð skv. 41 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn þann _____ 201

Tillagan var auglýst frá _____ 201 með athugasemdafresti til _____ 201

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 201



SKILMÁLAR:
1.gr. Deiliskipulag þetta er í samræmi við Aðalskipulag Flóahrepps 2017 - 2029, staðfest 28. nóvember 2018. Í töflu á bls. 17 í greinargerð Aðalskipulagsins er svæði þetta merkt, V12 Vatnsholt og að þar sé gert ráð fyrir Veitinga- og gistihúsum fyrir um 70 gesti og uppbyggingu ferðaðþjónustu, m.a. fjölgun rúma í allt að 100 og veitingasölu. Stærð svæðis er allt að 3 ha.

Í kafla 2.4.3 Verslun og þjónusta bls. 16 er eftirfarandi umfjöllun, markmið og leiðir:

- Markmið
- o

Stuðlað verði að nýjum atvinnutækifærum á svið verslunar og þjónustu.
- o

Þjónusta við ferðamenn verði eflð og afþreyingarmöguleikum fjölgað til að fjölga atvinnutækifærum og renna styrkari stoðum undir byggð.
- Leiðir
- o

Leitað verði eftir nýjum tækifærum á sviðum ferðaðþjónustu ásamt því að efla þau tækifæri sem fyrir eru
- o

Unnið verði að markaðssetningu gistinguþleika á svæðinu til að fjölga gistinguþtóm og lengja dvöl ferðamanna.
- o

Unnið verði að stefnumörkun varðandi ferðaðþjónustu vegna mikillar fjölgunar ferðamanna og uppbyggingar í ferðaðþjónustu.
- o

Í deiliskipulagi verði skilgreint umfang og eðli verslunar- og þjónustu svæða í dreifbýli.
- o

Byggingar geta verið á einni til tveim hæðum.

Samkvæmt Aðalskipulagi Flóahrepps 2017-2029 er landið flokkað sem landbúnaðarland í flokki I og II og er ræktað og fellur því undir gott landbúnaðarland sbr. lið 1 í kafla 2.4.1. Landbúnaðarland í greinargerð Aðalskipulagsins. Hér er um að ræða tjaldstæði á tiltölulega litlu svæði og má ætla að framkvæmdin sé afturkræf.

2.gr. Deiliskipulagssvæðið nær yfir bæjatorfu Vatnsholts 1 (L166396) og 2 (L166398) í Flóahreppi og er um 3 ha að stærð í um 25 m y. s. m. Í Þjóðskrá Íslands eru á svæðinu skráð 8 mannvirki og eru þau eftirfarandi: Íbúðarhús (208,8 fm) byggt 1958, veitingahús (269,1 fm) byggt 1962, veitingahús/aðstaða (223,3 fm) byggt 1962, votheysturn (21,0 fm) byggt 1964, veitingahús (144,4 fm) byggt 1984, garðávaxtageymsla (140,0 m) byggt 1974, gistihús (225,0 fm) byggt 1995, gistihús (82,2 fm) byggt 2020, svefnskálar (3x14,3 fm) byggðir 2017, gistiheimili (191,8 fm) byggt 1940. Í deiliskipulagi þessu er ekki gert ráð fyrir viðbyggingum eða stækkun á þessum húsum sem fyrir eru.

3.gr. Nú þegar er rekin ferðaðþjónusta í Vatnsholti 1 og 2 s.s. veitinga- og gistihúsastarfsemi. Í deiliskipulagi þessu er gert ráð fyrir að tjaldstæði, merkt A á uppdrætti og er það um 2,0 ha að stærð. Á reit merktur B, sem er um 500 fm að stærð er gert ráð fyrir leikvelli. Ennfremur er gert ráð fyrir 180 fm byggingarreit, merktur C á uppdrætti, þar sem heimilt er að reisa allt að 100 fm hús undir salernis-, sturtu og þvotta-aðstöðu. Frárennsli mun tengjast inn á fráveitukerfi sem er sameiginlegt fyrir allt svæðið.

4.gr. Aðkoma að svæðinu er frá Kolhóltsvegi nr. 305. Í deiliskipulaginu er gert er ráð fyrir nýrri heimkeyrslu inn á svæðið. Bílastæði eru sýnd á uppdrætti.

5.gr. Lögð skal áhersla á að öll hús og mannvirki fari vel í umhverfi og vera í jarðlitum. Huga skal að heildaryfirbragði byggðarinnar á svæðinu.

6.gr. Neysluvatn er fengið úr Flóaveitu. Lögnum, þ.m.t. lögnum fyrir neysluvatn komið fyrir í og við vegi eða stíga að svo miklu leyti sem hægt er, svo sem minnst jarðrask hljótist af.

7.gr. Raflýsingu á svæðinu skal halda í lágmarki, en beina henni niður þar sem hún er.

8.gr. Losun sorps er samræmi við samþykktir sveitarfélagsins hverju sinni

9.gr. Brunavarnir eru frá Brunavörnum Árnessýslu.

10.gr. Fyrir liggur fornleifaskráning Fornleifastofnunar Íslands ses, Aðalskráning fornleifa í Flóahreppi; Áfangaskýrsla III, sem kom út 2016. Í henni eru skráðar sjö fornleifa á og við skipulagssvæðið. Þær eru ÁR-020:013 *Metuborg þúst*, ÁR-020:018 *kvíar*, ÁR-020:021 *træðir*, ÁR-078:022 *útihús* ÁR-020:024 *útihús*, ÁR-020:025 *útihús*, ÁR-020:029 *túngarður*. Fornleifarnar hafa verið færðar inn á deiliskipulagsuppdráttinn og afmarkað 15 metra friðhelgunarsvæði þar sem þarf gæta að t.d. þar séu ekki lagnaskurðir og að ekki sé plantað trjám innan friðhelgaða svæðisins. Ef vart verður við fornleifar við uppgröft á svæðinu skal skýra Minjavernd frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Í 21. gr. laga um menningarmínjar (Nr. 80/2012) stendur m.a.: Fornleifum, sbr. 3. mgr. 3. gr. „*jafnt þeim sem eru friðlýstar sem þjóðmínjar og þeim sem nota friðunar í krafti aldurs, má enginn, hvorki landeigandi, ábúandi, framkvæmdaaðili né nokkur annar, spilla, granda eða breyta, hylja, laga, aflaga eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands*”. Og á 2. mgr. 24. gr. sömu laga sem hljóðar svo: „*Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangsskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands*”.