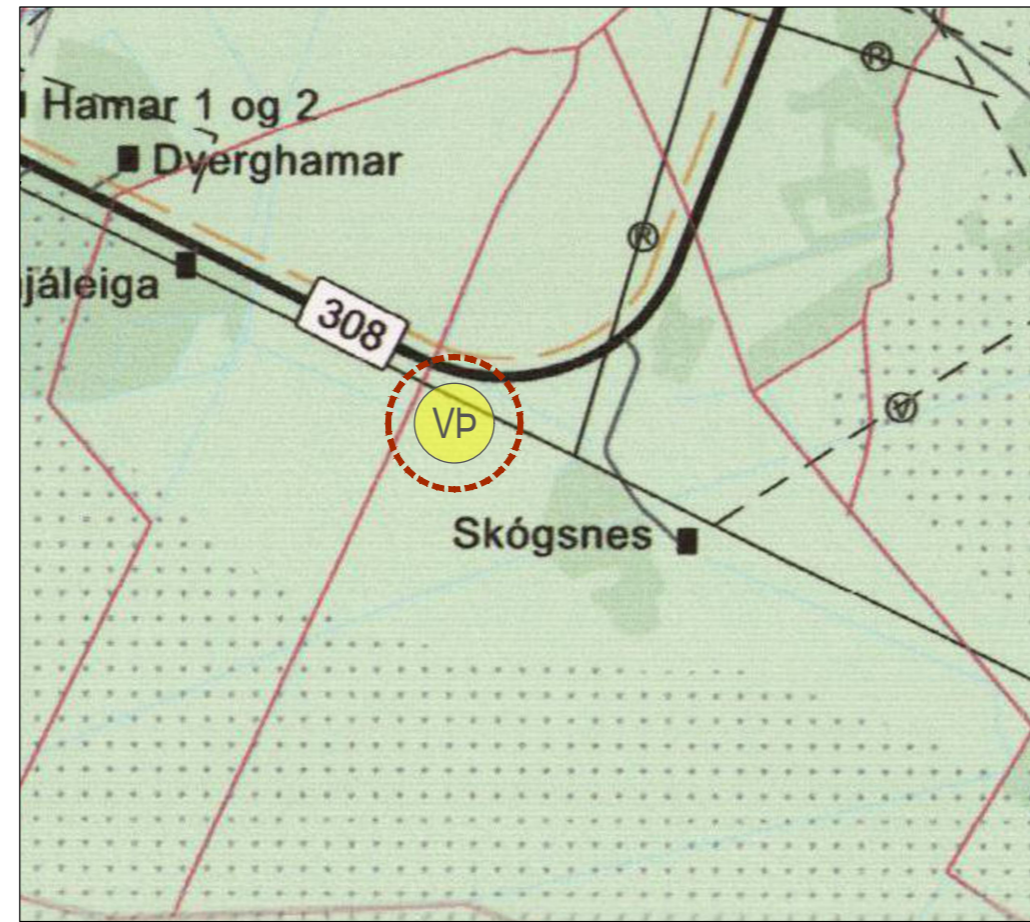


Gildandi Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029. Mkv. 1:20.000



Tillaga að breytingu á Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029. Mkv. 1:20.000

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 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 heimatónsins í Skógsnesi 2. Samkvæmt flokkun landbúnaðarlands, sem unnin var samhliða gerð Aðalskipulags, er svæðið í flokki III og telst því sáemilegt 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 mögulegrí nýtingu landsins sem landbúnaðarlands, þ.e. einungis á þeim svæðum sem fara undir götur og þau 3 smáhúsa 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 Laufún (L230656), Skógsnes (L165502) og Skógsnes 1 (L219842).

Breytingar

Með breytingu þessari er bætt við nýju verslunar- og þjónustusvæði/reit. Í töflu á bis. 17-18 í greinargerð aðalskipulags eru skilgreind 22 verslunar- og þjónustusvæði. Nýja svæðið fær númer við samþykkt skipulagsbreytingar þessarar. Á reitnum verður heimilt að byggja allt að 3 gestahús til útleigu, 40m² hvert að stærð, samtals 120m² af gistirými. Fyrirkomulag svæðisins að öðru leyti er ákvarðað í gildandi deiliskipulagi og lútur kvóðum og heimildum í aðalskipulagi sveitarfélagsins sem um slík svæði gilda.

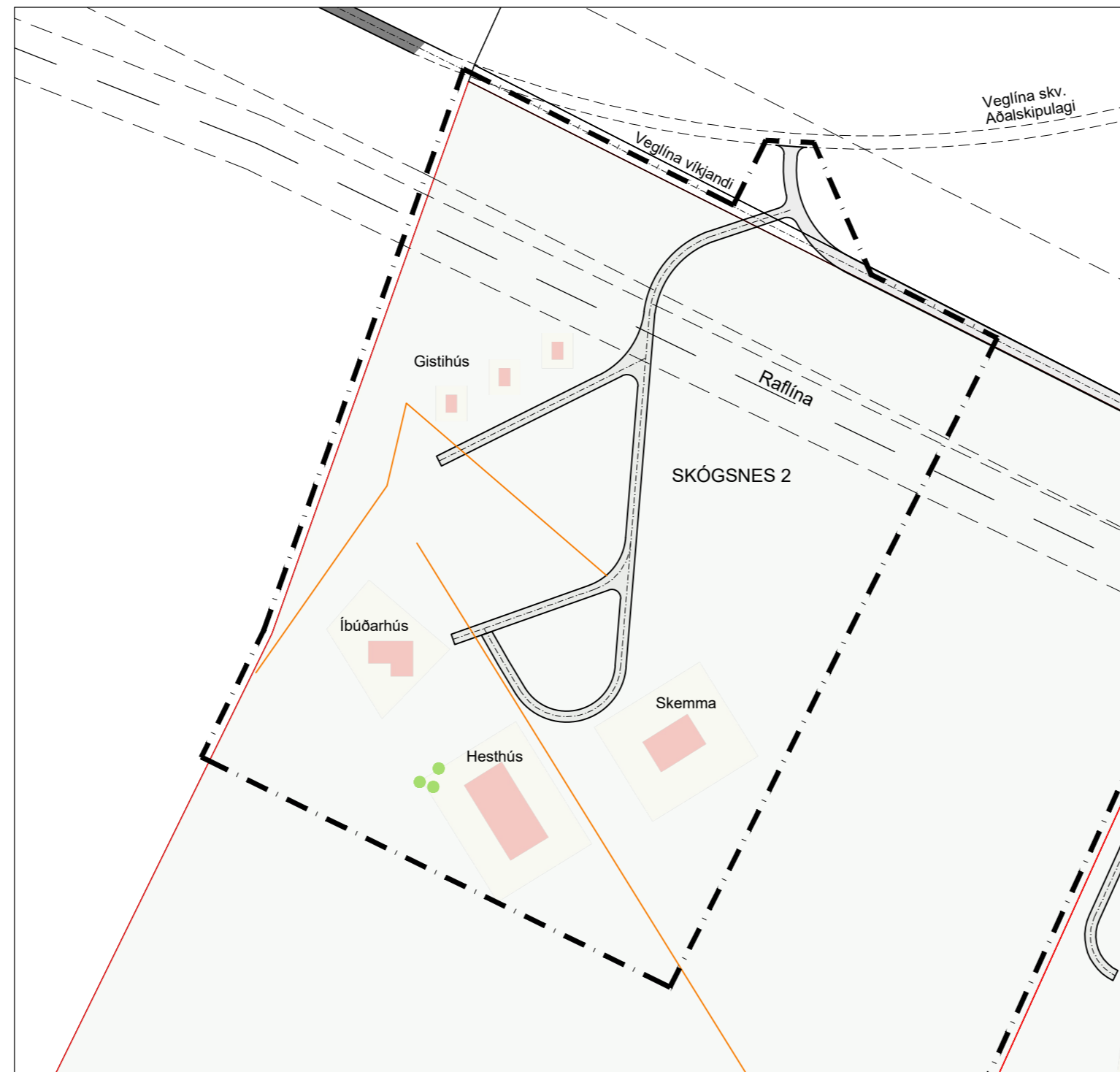
Umhverfisáhrif

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.



Skýringarmynd sem sýnir þann hluta deiliskipulagsins sem er innan þess svæðis sem aðalskipulagsbreyting þessi nær til.

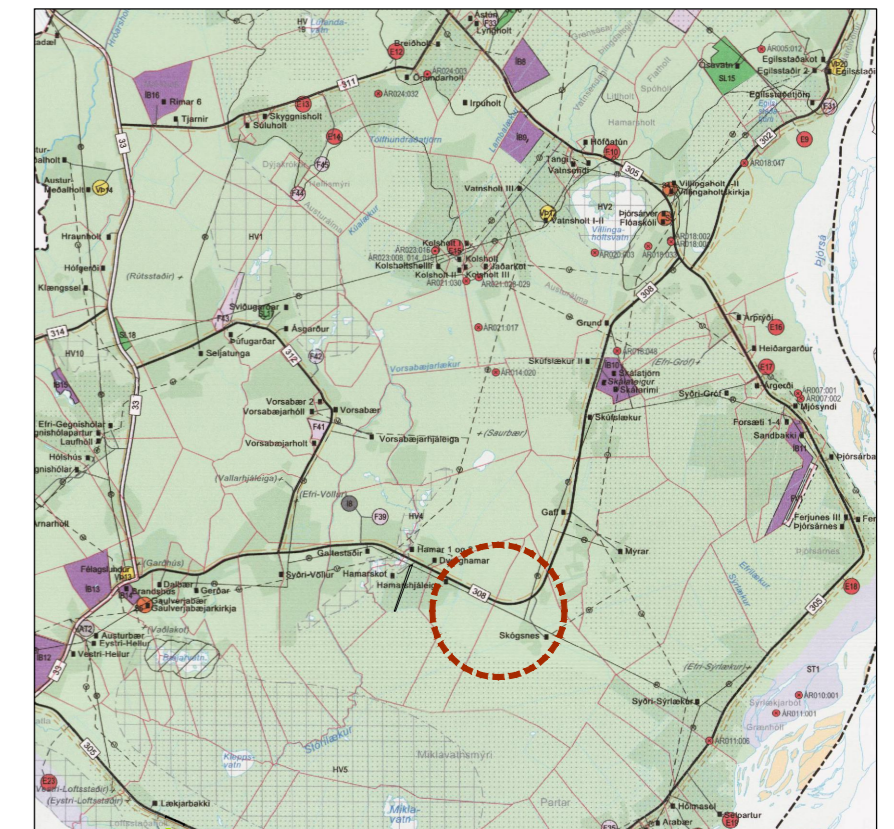
SKÝRINGAR ATVINNA OG BYGGÐ	
IB	Íbúðarbyggð
F	Fristundabyggð
AF	Afþreyingar- og ferðamannasvæði
VP	Verslun- og þjónusta
S	Samfélagsþjónusta
OP	Opin svæði
L	Landbúnaðarsvæði
SL	Skógrækt og landgræðsla
ÖB	Öbbyggð svæði
AT	Althafnasvæði
I	Íónaðarsvæði
E	Efnistöku- og efnislosunarsvæði
ÍP	Íþróttasvæði
ST	Strandsvæði
FV	Flugvöllur og helgunarsvæði

SAMGÖNGUR OG VEITUR	
[Symbol]	Stofnvegir
[Symbol]	Tengivegir
[Symbol]	Hérasvegir
[Symbol]	Slóðar
[Symbol]	Gönguleiðir
[Symbol]	Reiðleiðir
[Symbol]	Reiðhjólaleiðir
[Symbol]	Undirgöng
[Symbol]	Rafflinur 66-220 kV
[Symbol]	Vatnsveita
[Symbol]	Ljósleiðari

TAKMARKANIR Á LANDNOTKUN	
[Symbol]	Svæði á náttúruminjasvæði
[Symbol]	Hverfisvernd
[Symbol]	Vatnsból
[Symbol]	Vatnsvernd grannsvæði
[Symbol]	Vatnsvernd fjarsvæði
[Symbol]	Vatnstankur
[Symbol]	Frñólystar fomminjar
[Symbol]	Fomminjar undir hverfisvernd
[Symbol]	Varúðarsvæði eða aðrar takmarkanir
TÁKN TIL SKÝRINGAR	
[Symbol]	Skipulagsmörk
[Symbol]	Landamerki, óviss og ekki ísamandi
[Symbol]	Ræktað land
[Symbol]	Landbúnaðarland flokkur I og II

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

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann



Skýringarmynd - gildandi aðalskipulag. Mkv. 1:100.000



Skógsnes 2

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

Verknr.	2021-21	Hnitakerfi	ISN93
Blaðstærð	A-2	Teiknað	S.J. H.Ó.
Mælikvarði	1:20.000	Dags.	11. 08. 2023



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