



FLÓAHREPPUR - AÐALSKIPULAG - BREYTING - Hnaus 2

Greinargerð:

Um er að ræða óverulega breytingu á Aðalskipulagi Flóahrepps 2017-2029 (ASKF-2017-29). Núgildandi aðalskipulag tók gildi skv. auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda nr. 1125 13. des. 2018 m.s.br. Gerðar hafa verið breytingar á ASKF-2017-29 í landi Hnauss 2, síðast v/ lóðarinnar Mosató 2 sem birt var í B-deild Stjórnartíðinda 10. júlí 2024 og laut að stækkun íbúðarhúss.

Breytingin er gerð að ósk nýrra eiganda 360° hótels og varðar reitinn VP11 og byggingarmagn innan hans. Óskað er eftir auknu byggingamagni sem að stórum hluta mun verða neðanjarðar og mun því ekki sjást. Felld er niður heimild til smáhýsa skv. gildandi deiliskipulagi (240m²) og herbergjum fjölgað á móti um fjögur (fara úr 27 í 31). Í gildandi ask. segir að reitur VP11 sé 2ha en hóteltreiturinn er í raun 2,6ha eftir að hafa verið stækkaður 2019 (sjá B-deildar auglýsing nr. 527 frá 29. maí 2020). Samkvæmt drögum að deiliskipulagi reitsins sem unnið er að er óskað eftir að VP11 reiturinn stækki um 0,4ha og verði um 3ha og staðsetning hrings (bólú) á uppdrætti verði færð á réttan stað miða við lóðarlegu.

Heildarbyggingarmagn skv. gildandi aðalskipulagi er 3.000m². Af því er í dag búið að byggja 2.720m². Gert er ráð fyrir að eftirstandandi 280m² verði byggðir við suðurenda hótelsins sumarið 2025 með æfingaaðstöðu og gufuböðum og mun það bæta aðgang að úti-spa svæði hótels. Breyting þessi lýtur að því að haustið og veturinn 2025 er gert ráð fyrir 650m² neðanjarðar bílageymslu við hótelið svo flestir bílar hverfa af útisvæði lóðarinnar og 500m² íbúðarhúsi hóteleigenda innan reitsins. Viðbótar byggingarmagn er því um 1.150m².

Rökstuðningur sveitarstjórnar Flóahrepps fyrir óverulegri breytingu sbr. 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga, í landi Hnauss II:

Að mati sveitarstjórnar Flóahrepps vikur breytingin óverulega frá megin stefnu aðalskipulagsins og samræmist vel núv. ástandi á svæðinu. Vilji sveitarstjórnar Flóahrepps er að styðja við bakið á atvinnuuppbyggingu og 360° hótél er orðið vinsæll áningastaður í sveitinni og atvinnuskapandi starfsemi. Landnotkun á svæðinu helst óbreytt, eingöngu er um að ræða breytingu á fermetratali í töflu greinargerðar. Reitir VP11 skv. töflu á bls. 17 í gildandi aðalsk. er sagður „um 2ha“ (er í raun 2,6ha) og lagt er til að hann stækki í 3ha (netto stækkun 0,4ha).

Athuga ber að vatnsból svæðisins er ekki lengur í notkun, vatn kemur nú frá vatnsveitu Flóahrepps. Breytingin mun ekki hafa áhrif á einstaka aðila innan svæðisins þar sem engin aukning verður á umferð m.v. þegar boðað byggingarmagn. Breytingin leiðir ekki til þess að verðmæti eða hagnýting fasteigna skerðist umfram það sem vænta má miðað v/ óbreytta landnýtingu. Samhliða þessari breytingu er lagður fram gátlisti Skipulagsstofnunar þar sem farið er yfir einstök atriði sem áhrif kunna að hafa.

Núgildandi aðalskipulag og forsendur:

Í framhaldi aðalskipulagsbreytingar verður gerð breyting á gildandi deiliskipulagi fyrir reitinn VP11. Breyting aðalskipulagsins samræmist skilmálum ASKF-2017-29 um umhverfi og yfirbragð byggðar í dreifbýli. Uppbygging á jörðinni styrkir byggð sem fyrir er og eykur nýtni veitukerfa, styður umhverfissjónarmið og hagkvæma þróun byggðarinnar.

Breytingar innan reits VP11;

Í samræmi v/ ofantaldar breytingar munu töflur í gildandi aðalskipulagi breytast með neðangreindum hætti;

Verslun- og þjónusta - FYRIR BREYTINGU:			
Nr. Heiti svæðis	Lýsing	Jörð	Staða
VP11 Hnaus 2	Gert er ráð fyrir allt að 27 herbergja hóteli á um 2ha svæði. Gisting fyrir allt að 60 gesti. Neysluvatn kemur frá Vatnsveitu Flóahrepps. Vanda skal frágang fráveitu í samvinnu við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands vegna nálægðar við skilgreint vatnsverndarsvæði. Heildarbyggingarmagn lóðar er allt að 3.000 m2.	Hnaus	1 hús



Úrdráttur úr stafrænu ask. Flóahrepps - FYRIR BREYTINGU



Úrdráttur úr stafrænu ask. Flóahrepps - EFTIR BREYTINGU

Verslun- og þjónusta - EFTIR BREYTINGU:

Nr. Heiti svæðis	Lýsing	Jörð	Staða
VP11 Hnaus 2	Gert er ráð fyrir allt að 31 herbergja hóteli á um 3ha svæði. Gisting fyrir allt að 62 gesti í hóteli. Neysluvatn kemur frá Vatnsveitu Flóahrepps. Vanda skal frágang fráveitu í samvinnu við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands. Hámarks byggingarmagn á reit VP11 allt að 4.150m².	Hnaus 2	1 hús

Skýringar

Landnotkun

- Afbreytingar- og ferðamannasvæði
- Aðhafnasvæði
- Efnistöð- og efnislausnasvæði
- Fristundabyggð
- Flugvelli
- Hafnir
- Íbúðarsvæði
- Íbúðarbyggð
- Íþróttasvæði
- Kortugæðar og gættir
- Landbúnaðarsvæði
- Miljúsæði
- Opin svæði
- Opin svæði til sérstakra nota
- Öryggð svæði
- Samfélagsþjónusta
- Skipulagi træð
- Skiðgæðar- og landgræðingarsvæði
- Sérstök not haf- og veðrasvæða
- Strandasvæði
- Urðun eða sorplögun

Skýringar

- Urðun eða sorplögun
- Vatn, ár og sjór
- Vetræði
- Vegir, götur og stígar
- Vatn og heilbrigðisvæði
- Vörð- og öryggissvæði
- Verslun- og þjónusta
- Blönduð byggð

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitastjórn Flóahrepps þann _____

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann _____

Umhverfisáhrif:

Breytingin fellur ekki undir lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana skv. 1. mgr. 3. gr. laganna. Breytingin er í fullu samræmi við gildandi aðalskipulag Flóahrepps 2017 - 2029.

Að öðru leyti er ekki gerð breyting á Aðalskipulagi Flóahrepps 2017-2029

HEITI VERKS:

AÐALSKIPULAG FLÓAHREPPS
Breyting á aðalskipulagi

HEITI TEIKNINGAR:

HNAUS 2 - Lóðin MOSATÓ 3
L225133

VERKNR:	MKV:	TEIKNING NR:
219-003	1:2.500 í A3	001
TEIKNAD AF:	HANNAD AF:	DAGS. TEIKN:
oh	OH	23. maí 2025
YFIRLESTUR / UNDIRSKRIFT:		TEIKN. BREYTT: