



FLÓAHREPPUR - AÐALSKIPULAG - BREYTING - Hnaus 2

Greinargerð:

Um er að ræða breytingu á Aðalskipulagi Flóahrepps 2017-2029 (ASKF-2017-29). Núgildandi aðalskipulag tók gildi skv. auglýs. í B-deild Stjórnartíðinda nr. 1125, 13. des. 2018 og síðasta breyting v/ lóðar Mosató 3 var birt í B-deild 9. sept. 2025 nr. 959-2025. Allar áherslur breytingarinnar falla að ákvæðum gildandi aðalskipulags Flóahrepps 2017-2029.

Breytingin varðar skógræktar- og landgræðslusvæði SL6 og verslunar- og þjónustureit VP11. Reitur VP11 á uppdrætti er einkenndur með gulum hring. Lagt er til að útmörk hans verði nú sýnd með skýrari hætti. Reitur VP11 er í gildandi ask. sagður 2ha að stærð og lítið hefur verið svo á að lóð hótelsins sé ígildi VP11 reitsins. Með breytingu dsk. 2019 var lóðin Mosató 3 stækkuð úr 1,3ha í 2,62ha. Í þessari breytingu er lagt til að reiturinn stækki um 0,85ha til norðausturs inn á skógræktarsvæði SL6 og verði 3,5ha að stærð. Jafnframt er lögunin á syðri fláka reits ÍB17 leiðrétt m.v. rétta lögun lóðarinnar Mosató 2 og hefur það engin áhrif að öðru leyti.

Að mati sveitarstjórnar Flóahrepps samræmist breytingin megin stefnu aðalskipulags og núv. ástandi. Vilji sveitarstjórnar er að styðja við íbúðar- og atvinnuuppbyggingu og er 360° hótél orðið vinsæll áningastaður í sveitinni. Landnotkun breytist lítillega þar sem 0,85ha af núv. skógræktarsvæði færast yfir í verslunar- og þjónustusvæði.

Byggingarmagn VP11 reitsins skv. gildandi aðalskipulagi er 3.700m². Í breytingunni er lagt til að byggingarmagn innan VP11 aukist um 800m² þannig að heildar byggingarmagn alls VP11 reitsins verði 4.500m².

Breytingin mun ekki hafa áhrif á einstaka aðila innan svæðisins þar sem óveruleg 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.

Núgildandi aðalskipulag og forsendur:

Í framhaldi aðalskipulagsbreytingar verður gerð breyting á gildandi deiliskipulagi fyrir reitinn SL6 og VP11. Breyting aðalskipulagsins samræmist skilmálum ASKF-2017-29 um umhverfi og yfirbragð byggðar í dreifbýli. Uppbygging á jörðinni styrkir byggðina og eykur nýtni veitukerfa, styður umhverfissjónarmið og hagkvæma þróun byggðarinnar.

2.4.2 Skógræktar og landgræðslusvæði - FYRIR BREYTINGU:

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

Nr.	Heiti svæðis	Lýsing	Jörð
SL6	Hnaus	Skógræktarsvæði skv. Suðurlandsskógum. Stærð um 35ha	Hnaus

2.4.2 Skógræktar og landgræðslusvæði - EFTIR BREYTINGU:

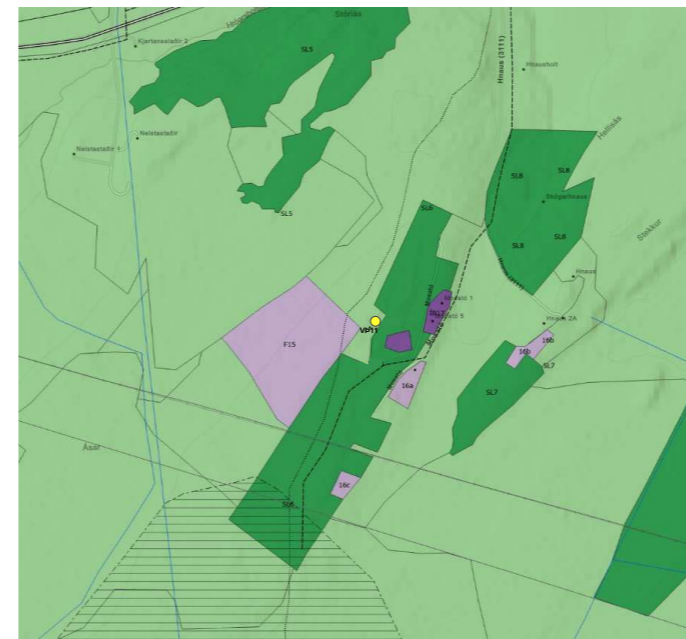
Nr.	Heiti svæðis	Lýsing	Jörð
SL6	Hnaus	Skógræktarsvæði skv. Suðurlandsskógum. Stærð um 34ha	Hnaus

2.4.3 Breytingar innan reits VP11;

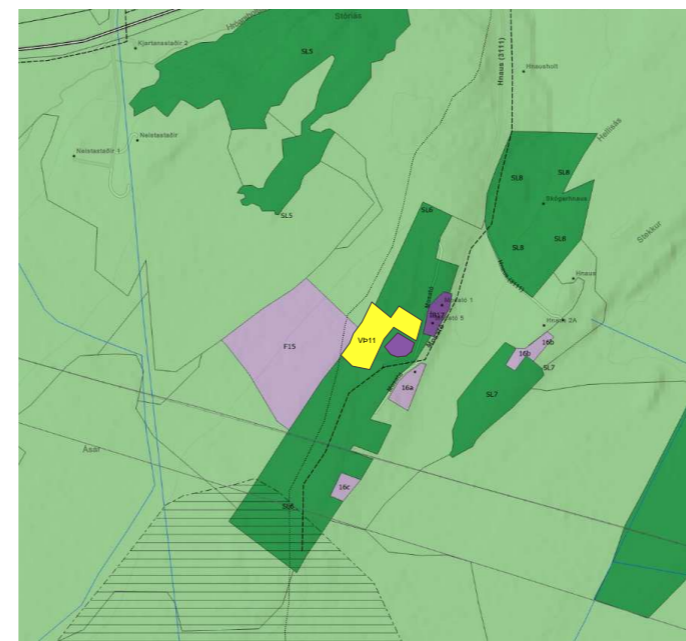
Í samræmi v/ ofantaldar breytingar munu töflur í gildandi aðalskipulagi breytast með neðangreindum hætti;

Verslun- og þjónusta - FYRIR BREYTINGU:

Nr.	Heiti svæðis	Lýsing	Jörð
VP11	Hnaus 2	Gert er ráð fyrir allt að 31 herbergja hóteli á um 2ha svæði. Gisting fyrir allt að 62 gesti. Neysluvatn kemur frá Vatnsveitu Flóahrepps. Vanda skal frágang fráveitu í samvinnu við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands. Heildarbyggingarmagn lóðar VP11 allt að 3.700m ² og þar af um 700m ² neðanjarðar.	Hnaus 2



Údráttur úr stafrænu ask. Flóahrepps - FYRIR BREYTINGU



Údráttur úr stafrænu ask. Flóahrepps - EFTIR BREYTINGU

2.4.3 Verslun- og þjónusta - EFTIR BREYTINGU:

Nr.	Heiti svæðis	Lýsing	Jörð
VP11	Hnaus 2	Gert er ráð fyrir allt að 31 herbergja hóteli á um 3,5ha svæði. Gisting fyrir allt að 75 gesti innan heildarreitsins. Neysluvatn kemur frá Vatnsveitu Flóahrepps. Vanda skal frágang fráveitu í samvinnu við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands. Heildarbyggingarmagn innan reits VP11 allt að 4.500m ² .	Hnaus 2

Skýringar

Landnotkun

- Afþreyingar- og ferðamannasvæði
- Athafnasvæði
- Efnistöku- og efnislosunarsvæði
- Frístundabyggð
- Flugvellir
- Hafnir
- Íbúðarsvæði
- Íbúðarbyggð
- Íþróttasvæði
- Kirkjugarðar og grafreitir
- Landbúnaðarsvæði
- Miðsvæði
- Opin svæði
- Opin svæði til sérstakra nota
- Óbyggð svæði
- Samfélagsþjónusta
- Skipulagi frestað
- Skógræktar- og landgræðslusvæði
- Sérstök not haf- og vatns svæða
- Strandsvæði
- Urðun eða sorpförgun

Skýringar

- Urðun eða sorpförgun
- Vötn, ár og sjór
- Vatnsból
- Vegir, götur og stígar
- Veltur og helgunarsvæði
- Varnar- og öryggissvæði
- Verslun- og þjónusta
- Blönduð byggð

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. 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 áætlna 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
VP11

VERKNR:	MKV:	TEIKNING NR:
219-003	1:2.500 í A3	001
TEIKNAD AF:	HANNAD AF:	DAGS. TEIKN:
oh	OH	11. feb. 2026
YFIRLESTUR / UNDIRSKRIFT:	TEIKN. BREYTT:	



Austurvegi 6 - 800 Selfoss
s: 482 4090
netf: landform@landform.is