
AÐALSKIPULAG FLÓAHREPPS 2017-2029

Tillaga að breytingu í Ölvisholti 3 & 4



Ölvisholt úr suðri

SKIPULAGSLÝSING

skv. 1.mgr.30.gr. Skipulagslaga nr.123/2010



júlí 2026

Inngangur

Gera þarf breytingu á aðalskipulagi Flóahrepps 2017-2029 vegna fyrirhugaðs deiliskipulags fyrir Ölvisholt 3 & 4. Landnotkun á hluta Ölvisholts 4 breytist í íbúðasvæði ÍB17 og syðri hluti svæðis fyrir frístundabyggð, Ölvisholt 3, breytist í svæði fyrir verslun og þjónustu, sem verður stækkun á svæði VP19. Í gömlum útihúsum á jörðinni var um tíma rekið brugghús og veitingasala. Áform eru nú um ferðaþjónustu, þar sem brugghúsi hefur verið breytt í veitingastað og gistirými og reist verða smáhýsi fyrir ferðamenn.

Afmörkun skipulagssvæðis og staðhættir

Skipulagssvæðið, sem breyting aðalskipulags nær til er um 6,7 ha; suðurhluti Ölvisholts 4 og hluti af Ölvisholti 3, sem er þar nokkru vestar. Suðurhluti Ölvisholts 4 er í brekku, sem rís frá mörkum við Ölvisholtsveg, um 20 m; úr 35 m í 55 m. Á skika Ölvisholt 3 er gamalt tún á flatlendi, í ca 35 m hæð en að öðru leyti er um að ræða grasgefið beitarland, sjá nánar mynd. Mannvirki eru: Gömul útihús, sem hefur verið breytt fyrir veitingasölu og 14 gistirúm og tveir gamlir herbraggar. Á öðrum hlutum jarðarinnar, utan skipulagssvæðisins, en aðlægt við það, eru tvö íbúðarhús, stórt útihús með hestagerði og fjær, undir sunnanverðu holti, er rekin ferðaþjónusta með gistiskálum. Í Aðalskipulagi Flóahrepps er gert ráð fyrir reiðleið meðfram Ölvisholtsvegi að austanverðu.



Landskikar, svæði aðalskipulagsbreytingar (skástrikað), landhæðir og skráðar fornminjar (gulir punktar)

Minjar

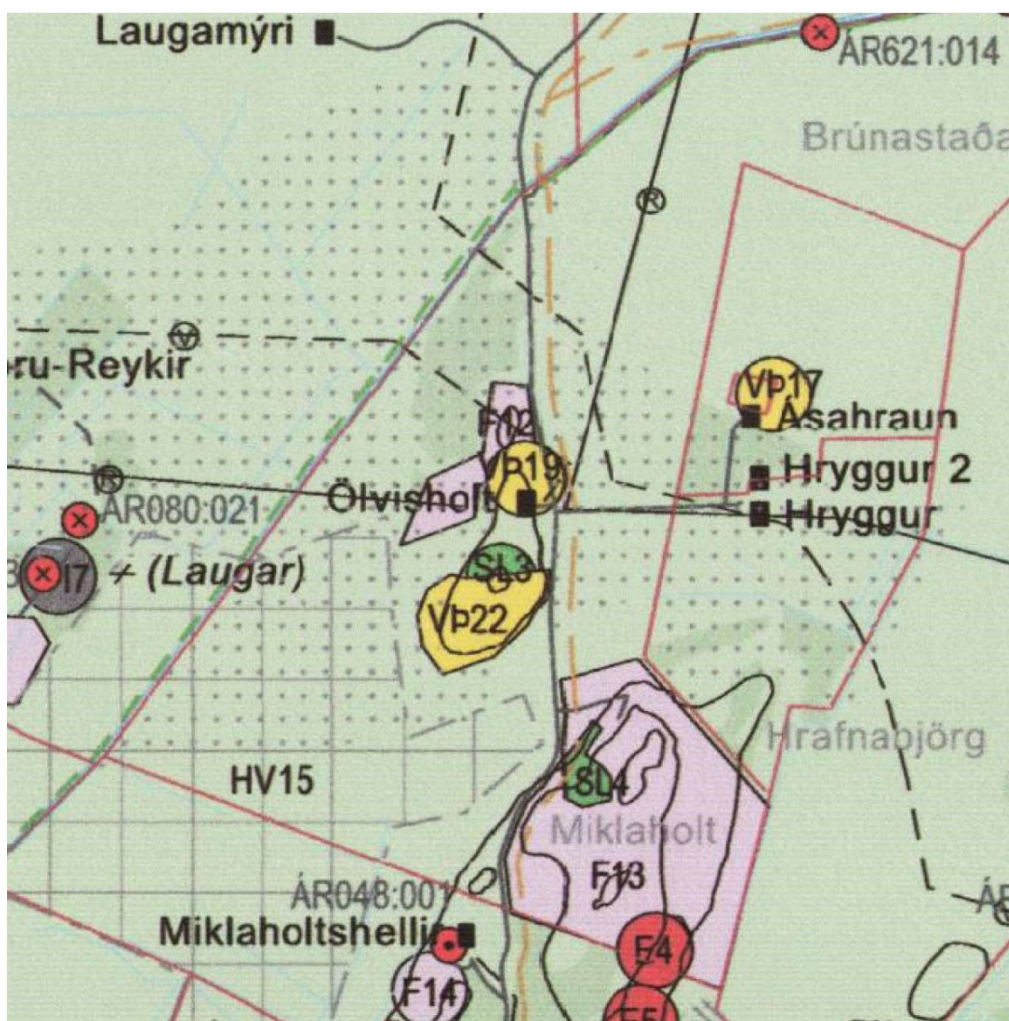
Í Greinargerðinni Fornleifaskráning í Flóahreppi, Áfangaskýrsla II, sem gefin var út af Fornleifastofnun Íslands 2014, eru skráðar 27 fornminjar í Ölvisholti og grennd, og eru þær auðkenndar á deiliskipulagssupprætti og mynd á bls. hér á undan.

Verndun

Nyrsti hluti hverfisverndaðs svæðis nær allt að suðvestur mörkum deiliskipulagssvæðisins, en þau svæði falla hvergi saman. Flóaáveituskurður fellur einnig undir hverfisvernd, en hluti hans liggur um norðvestur mörk deiliskipulagssvæðisins.

Núgildandi aðalskipulag fyrir Ölvisholt

- F12 Frístundabyggð. Stærð svæðis um 7 ha, óbyggt.
VP19 Verslun og þjónusta. Á staðnum er rekin veitingasala og 14 gistirými. Stærð svæðis er um 2 ha.
VP22 Fyrirhugað er að setja upp gistingu í gestahúsum/tjöldum ásamt þjónustuhúsum. Gert er ráð fyrir gistingu fyrir allt að 30 gesti í húsum. Stærð svæðis er um 8 ha.
SL3 Skógræktarsvæði. Stærð svæðis um 5 ha.
SL4 Skógræktarsvæði. Stærð svæðis um 2 ha.



Landnotkun í Ölvisholti, samkvæmt aðalskipulagi Flóahrepps 2017-2029

Fyrirhugað deiliskipulag

Um er að ræða deiliskipulag lóða fyrir 2 íbúðarhús og 28 smáhýsi fyrir ferðaþjónustu, fyrir allt að 4 gesti hvert. Fyrirverandi brugghúsi hefur verið breytt fyrir veitingasölu og gistirými og í tengslum við það er gert ráð fyrir leiksvæði fyrir börn með smádýragarði. Að auki verður hestagerði fyrir gestkomandi reiðmenn.

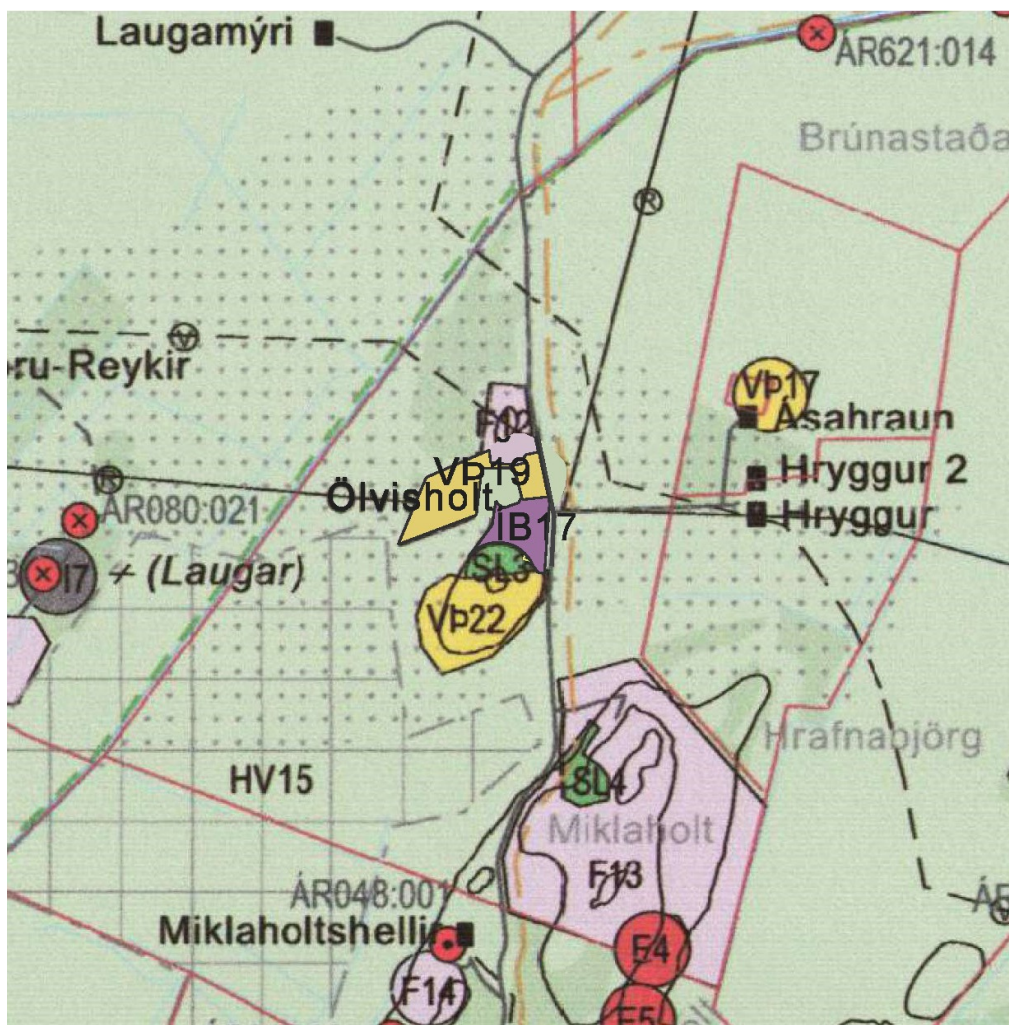


Deiliskipulagsuppráttur

Áform þessi eru innan þeirra svæða sem skilgreind eru utan landbúnaðarlands í flokki I og II í núgildandi aðalskipulagi.

Breytt aðalskipulag fyrir Ölvisholt

Landnotkun á suðurhluta Ölvisholts 4 breytist í íbúðasvæði, ÍB17. Í gildandi aðalskipulagi er hann ræktað land, 2,37 ha að flatarmáli og við norðvesturjaðar hans er ein skilgreind íbúðarlóð, Ölvisholt 2, 1.946 m² að flatarmáli. Gert er ráð fyrir tveimur nýjum íbúðalóðum, hvorri rúmlega 10.000 m² að flatarmáli. Syðri hluti svæðis fyrir frístundabyggð, Ölvisholt 3, 3,5 ha, breytist í svæði fyrir verslun og þjónustu, sem verður stækkun á svæði VP19, og verður um 4,5 ha.



Landnotkun í Ölvisholti, samkvæmt tillögu að aðalskipulagsbreytingu

- ÍB17 Íbúðabyggð. Stærð svæðis um 2,7 ha. Gert ráð fyrir 2 nýjum lóðum.
 F12 Frístundabyggð. Stærð svæðis um 3,6 ha, óbyggt.
 VP19 Verslun og þjónusta. Veitingasala, gistirými og afþreying fyrir ferðamenn, auk 28 smáhýsa.
 Stærð svæðis um 6,7 ha.

Óbreytt frá gildandi aðalskipulagi:

- VP22 Gisting fyrir allt að 30 gesti í gestahúsum/tjöldum ásamt þjónustuhúsum. Stærð svæðis er um 8 ha.
 SL3 Skógræktarsvæði. Stærð svæðis um 5 ha.
 SL4 Skógræktarsvæði. Stærð svæðis um 2 ha.

Umhverfisáhrif

Fyrirhugað deiliskipulag fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Stefna deiliskipulagsins fellur að skilmálum í aðalskipulagi að því leyti að byggðin nýtir núverandi héraðsveg og veitukerfi, samhliða því að föst búseta styrkir samfélagið. Með fastri búsetu verður meira líf á svæðinu, íbúum sveitarfélagsins fjölgar, en samhliða eykst umferð en ekki er þó um verulega aukningu að ræða. Gera má ráð fyrir stærri byggingum í íbúðabyggð en frístundabyggð og þar með verða mannvirki sýnilegri. Áhrif af uppbyggingunni eru talin hafa jákvæð áhrif á samfélagið.

Kynning og samráð

Með kynningu skipulagslýsingar er umsagnaraðilum, hagsmunaaðilum og almenningi gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við mótun stefnu skipulagsins. Skipulagslýsingin verður kynnt með auglýsingu í blöðum/dreifiritum og í skipulagsgátt skipulagssviðs HMS. Athugasemdir skulu vera skriflegar og berast í skipulagsgátt fyrir auglýstan tímafrest.

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- . Skipulagssviði HMS
- . Umhverfisstofnun
- . Minjastofnun Íslands
- . Heilbrigðiseftirliti Suðurlands
- . Vegagerðinni
- . Brunavörnum Árnassýslu

Eftir atvikum verður leitað eftir umsögnum annarra aðila.

Aðalskipulagsbreytingin og deiliskipulagið verða kynnt almenningi og hagsmunaaðilum sbr. 2. mgr. 30. gr. Skipulagslaga.