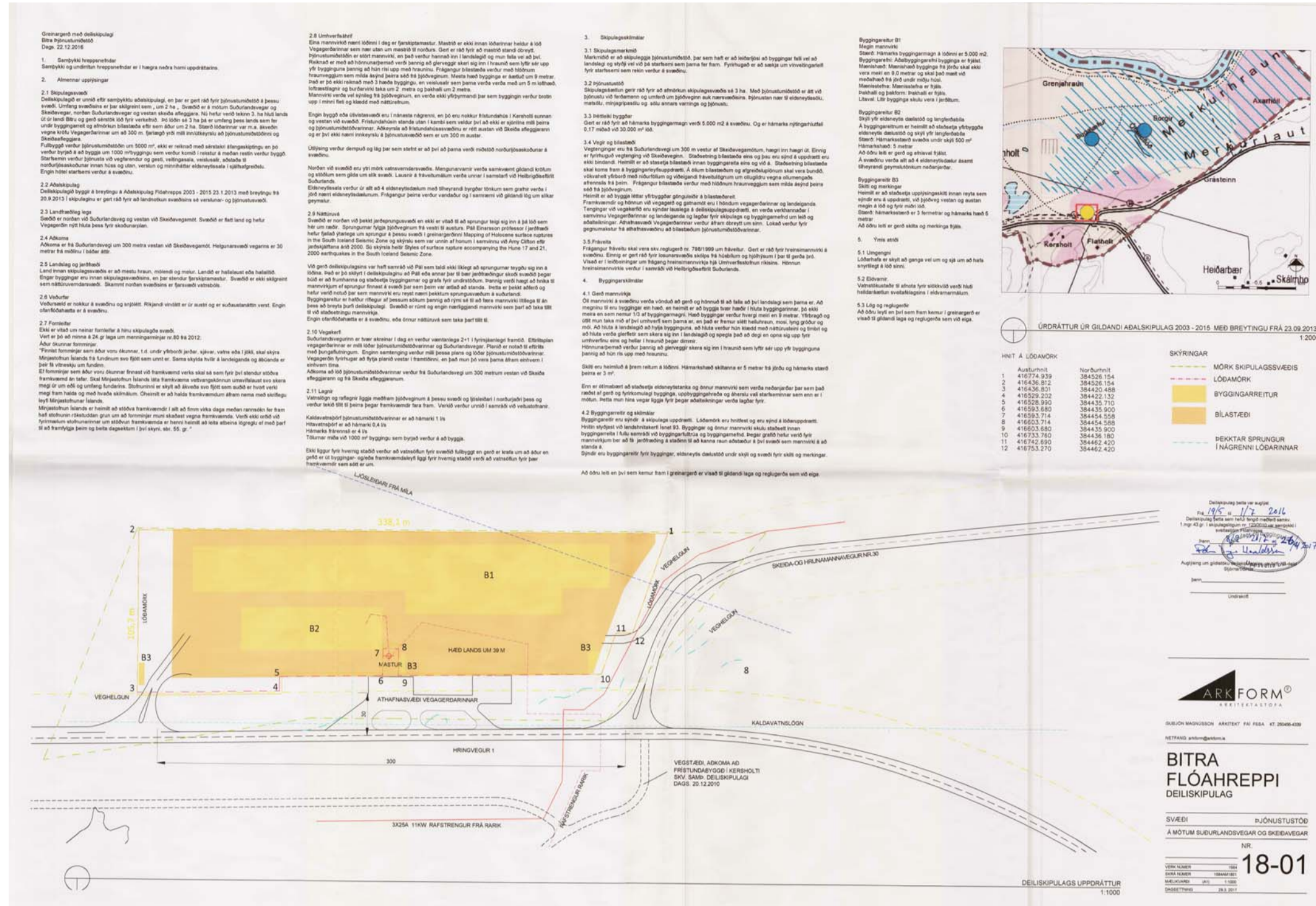
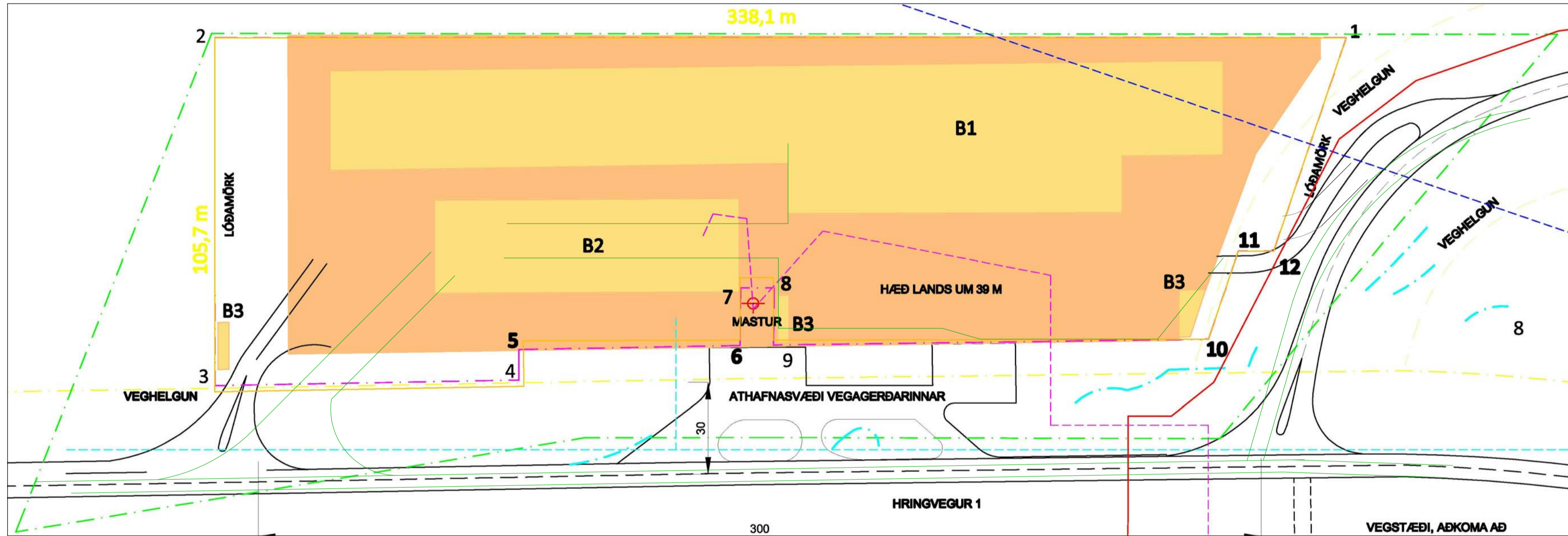


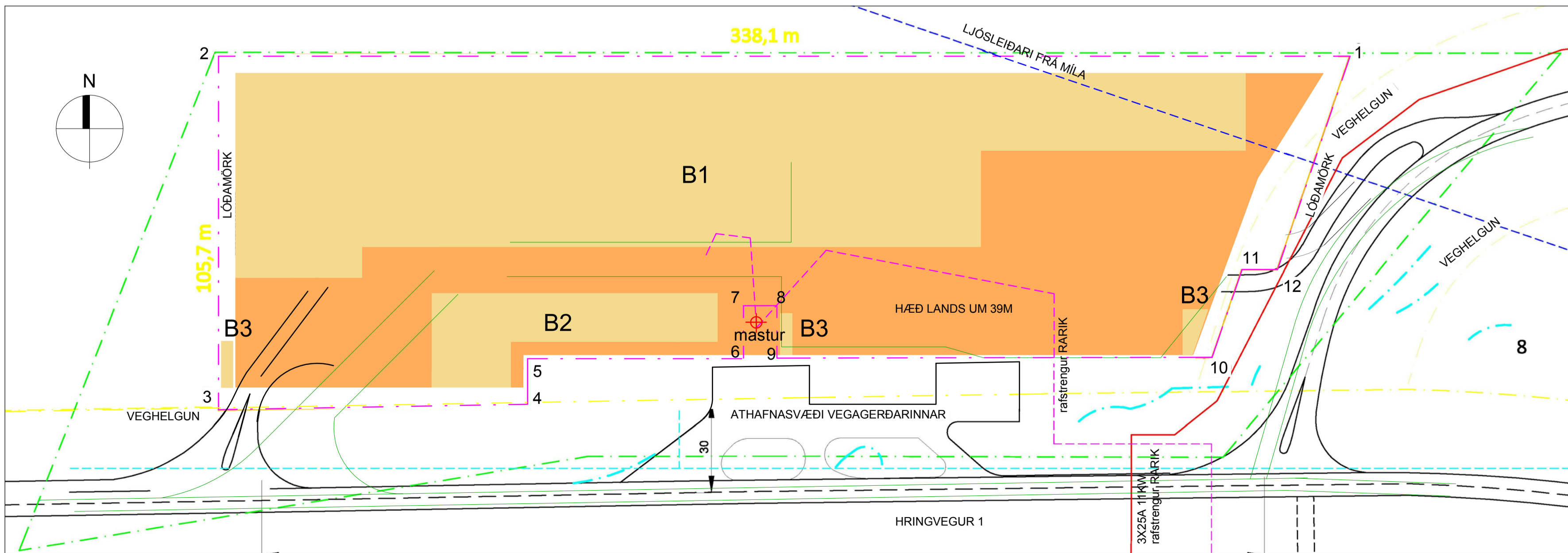
# BITRA FLÓAHREPPI - ÞJÓNUSTUMIÐSTÖÐ



Heildarskipulag svæðisins Bitra Flóahreppi, samþykkt í sveitastjórn Flóahrepps 8.2.2017 og 26.4.2017. Upplýsingar ekki í mælikvarða



Hluti gildandi deiliskipulags samþykkt í sveitastjórn Flóahrepps 8.2.2017 og 26.4.2017. Mkv. 1:1000



Tillaga að breyttu deiliskipulagi. Mkv. 1:1000. Breyting felst í breytingu á byggingarreitum, auknu byggingarmagni, breyttu nýtingarhlutfalli og breyttum skilmálum.

## GREINARGERÐ OG SKILMÁLAR

Gildandi deiliskipulag fyrir Bitru í Flóahreppi var samþykkt í febrúar og mars 2017. Skv. því var gert ráð fyrir byggingu 5000m<sup>2</sup> þjónustumiðstöðvar á svæðinu en sérstaklega tekið fram að ekki yrði um hótelfarsemi að ræða. Í ljósi breyttra forsenda fyrir rekstri þjónustumiðstöðvarinnar er gerð tillaga að breytingu á deiliskipulagi sem heimilur hótelfarsemi á svæðinu auk þess að auka byggingarmagn umtalsvert. Þá eru lýsingar á fyrirhuguðum byggingum gerðar almennari í breytingartilöggunni.

Samhlöða deiliskipulagsbreytingin er auglýst breyting á aðalskipulagi fyrir reit VP8 dags. í apríl 2019, og samþykkt til auglýsingar í sveitastjórn þann 4.6.2019.

Tillaga að deiliskipulagsbreytingunni ferur í sér breytingar á eftirfarandi köflum/liðum gildandi deiliskipulags:

- Almennar upplýsingar
- Liður 2.1 Skipulagssvæði
- Liður 2.8 Umhverfisáhrif
- Liður 2.9 Náttúruvá
- Liður 2.11 Lagirnir

- Skipulagskilmálar
- Liður 3.1 Skipulagsmarkmið
- Liður 3.2 Þjónustustöð
- Liður 3.3 Þéttleiki byggðar
- Liður 3.4 Vegir og bílastæði
- Liður 3.5 Fráveita

- Byggingarskilmálar
- 4.1. Gerð mannvirkja
- 4.2 Byggingarreitir og skilmálar Byggingareitir B1

Að öðru leyti gilda lýsingar og skilmálar deiliskipulags, samþykkt í sveitastjórn Flóahrepps 8.2.2017 og 26.4.2017

## BREYTINGAR Á GREINARGERÐ OG SKILMÁLUM

### 2.1 Skipulagssvæði

1. málsgrein í gildandi deiliskipulagi breytist ekki.

2. málsgrein í gildandi deiliskipulagi: Fullbyggð verður þjónustumiðstöð um 5000m<sup>2</sup>, ekki er reiknað með sérstakri áfangaskiptingu en þó verður byrjað á að byggja um 1000 m<sup>2</sup> byggingu sem verður komið í rektur á meðan restin verður byggð. Starfsemi verður þjónusta við vegfarendur og gesti, veitingasala, veisulusalir, aðstaða til norðurljósskóðunar innan húss og utan, verslun og minniháttar eldsneyttisala í sjálfstafreiðslu. Engin hótelfarsemi verður á svæðinu.

2. málsgrein skv. tillögu að breyttu deiliskipulagi: Samanlagt mun hótelfar og þjónustumiðstöð verða allt að 8.500m<sup>2</sup> sem skiptast niður í nokkrar aðskildar byggingar. Gert er ráð fyrir að þjónustumiðstöð og u.p.b. helmingur gístrímyra risi í 1. áfangu framkvæmdarinnar. Starfsemi verður rektur hótels með allt að 250 herbergjum, ásamt þjónustu við vegfarendur og gesti, veitingasala, veisulusalir, möguleg aðstaða til norðurljósskóðunar, verslun og minniháttar eldsneyttisala.

### 2.8 Umhverfisáhrif

1. málsgrein í gildandi deiliskipulagi: Eina mannvirkid nærri lóðinni í dag er fjarskiptamastur. Mastrið er ekki innan lóðarinnar heldur á lóð Vegagerðarinnar sem nær utan um mastrið til norðurs. Gert er ráð fyrir að mastrið standi óbreytt. Þjónustumiðstöðin er stórt mannvirkid, en það verður hannað inn í landslagið og mun falla vel að því. Reiknað er með að hönnunarbemað verði þannig að glerveggir skera sig inn í hraunið sem lýfir sér upp yfir bygginguna þannig að hún risi upp með hrauninu. Frágangur bílastæða verður með höðnum hraunveggjum sem milda ásynd þeirra séð frá þjóðvegnum. Mesta hæð bygginga er áætluð um 9 metrar. Það er þó ekki reiknað með 3 hæða byggingu, en veisulusalir sem þarna verða verða með um 5m lofthæð, loftræslaglinir og burðarvirki taka um 2 metra og þakhalli um 2 metra. Mannvirki verða vel sýnileg frá þjóðvegnum, en verða ekki yfirþymandi þar sem byggingin verður brotin upp í minni fleti og klædd með náttúrefnum.

1. málsgrein skv. tillögu að breyttu deiliskipulagi: Eina mannvirkid nærri lóðinni í dag er fjarskiptamastur. Mastrið er ekki innan lóðarinnar heldur á lóð Vegagerðarinnar sem nær utan um mastrið til norðurs. Gert er ráð fyrir að mastrið standi óbreytt. Þjónustumiðstöðin er stórt mannvirkid, en það verður hannað inn í landslagið og mun falla vel að því. Reiknað er með að hönnunarbemað verði þannig að glerveggir skera sig inn í hraunið sem lýfir sér upp yfir bygginguna þannig að hún risi upp með hrauninu. Frágangur bílastæða verður með höðnum hraunveggjum sem milda ásynd þeirra séð frá þjóðvegnum. Mesta hæð bygginga er áætluð um 9 metrar. Það er þó ekki reiknað með 3 hæða byggingu, en veisulusalir sem þarna verða verða með um 5m lofthæð, loftræslaglinir og burðarvirki taka um 2 metra og þakhalli um 2 metra. Mannvirki verða vel sýnileg frá þjóðvegnum, en verða ekki yfirþymandi þar sem byggingin verður brotin upp í minni fleti og klædd með náttúrefnum.

Aðrar málsgreinar í lið 2.8 breytast ekki.

### 2.9 Náttúruvá

1. og 2. málsgrein í gildandi deiliskipulagi breytist ekki.

3. málsgrein í gildandi deiliskipulagi: Engin ofanflóðahætta er á svæðinu, eða önnur náttúruvá sem taka þarf tillit til.

3. málsgrein skv. tillögu að breyttu deiliskipulagi: Á svæðinu er möguleg flóðahætta. Fylgja skal verklagsreglum sem fram koma í aðalskipulagi við allar framkvæmdir, m.a. taka mál af flóðakortum Hvítar víð ákvörðun hæðarkröta bygginga.

### 2.11 Lagirnir

1. málsgrein í gildandi deiliskipulagi breytist ekki.

2. og 3. málsgrein í gildandi deiliskipulagi: Kaldvatnsþörf þjónustumiðstöðvarinnar er að hámarki 1 l/s Hitavatnsþörf er að hámarki 0.4/l/s Hámarks frárennsli er 4l/s Tölurnar miða við 1000m<sup>2</sup> byggingu sem byrjað verður á að byggja. Ekki liggur fyrir hvernig staðið verður að vatnsöflun fyrir svæðið fullbyggð en gerð er krafa um að áður en gefið er út byggingar- og/eða framkvæmdaleyfi liggi fyrir hvernig staðið verði að vatnsöflun fyrir þær framkvæmdir sem sýtt er um.

2. og 3. málsgrein skv. tillögu að breyttu deiliskipulagi: Unnið er að uppbyggingu vatnsveitu í Flóahreppi og fyrirbyggjandi er samþykkt sveitastjórnar um að vatnsöflun fyrir lóðina verði tryggð. Gerð er krafa um að áður en gefið er út byggingar- og/eða framkvæmdaleyfi liggi fyrir hvernig staðið verði að vatnsöflun fyrir þær framkvæmdir sem sýtt er um.

### 3.1 Skipulagsmarkmið

Málsgrein í gildandi skipulagi: Markmið er að skipuleggja þjónustumiðstöð, þar sem haft er að leiðarljósi að byggingar falli vel að landslagi og stýji vel við þá starfsemi sem þarna fer fram. Fyrirhugað er að sækja um vinveitingaleyfi fyrir starfsemi sem rekin verður á svæðinu.

Málsgrein skv. tillögu að breyttu deiliskipulagi: Markmið er að skipuleggja þjónustumiðstöð og hótelfar þar sem haft er að leiðarljósi að byggingar falli vel að landslagi og stýji vel við þá starfsemi sem þarna fer fram. Fyrirhugað er að sækja um vinveitingaleyfi fyrir starfsemi sem rekin verður á svæðinu.

### 3.2 Þjónustustöð

Málsgrein í gildandi skipulagi: Skipulagsáætlun gerir ráð fyrir að afmörkun skipulagssvæðis sé 3ha. Með þjónustumiðstöð er átt við þjónustu við ferðamenn og umferð um þjóðveginn auk nærsvæðisins. Þjónustan nær til eldsneyttisölu, matsölu, minjagripasölu og sölu annars varnings og þjónustu.

Málsgrein skv. tillögu að breyttu deiliskipulagi: Skipulagsáætlun gerir ráð fyrir að afmörkun skipulagssvæðis sé 3ha. Með þjónustumiðstöð og hótelfar er átt við þjónustu við ferðamenn og umferð um þjóðveginn auk nærsvæðisins. Þjónustan nær til rekturs á gístrímyrum ásamt tilheyrandi veitingasölu, eldsneyttisölu, matsölu, minjagripasölu og sölu annars varnings og þjónustu.

### 3.3 Þéttleiki byggðar

Texti í gildandi skipulagi: Gert er ráð fyrir að hámarks byggingarmagn verði 5.000m<sup>2</sup> á svæðinu. Og er hámarks nýtingarhlutfall 0,17 miðað við 30.000m<sup>2</sup> lóð.

Texti skv. tillögu að breyttu deiliskipulagi: Gert er ráð fyrir að hámarksbyggingarmagn verði 8.500m<sup>2</sup> á byggingareit B1 auk 500m<sup>2</sup> undir skjli á byggingareit B2. Hámarksnýtingarhlutfall á lóðinni er 0,3 miðað við 30.000m<sup>2</sup> lóð.

### 3.4 Vegir og bílastæði

Lokasetning 1. málsgreinar í gildandi skipulagi: Frágangur bílastæða verður með höðnum hraunveggjum sem milda ásynd þeirra séð frá þjóðvegnum.

Lokasetning 1. málsgreinar skv. tillögu að breyttu deiliskipulagi: Á milli bílastæða og þjóðvegjar verður land mótad í hótla og hæðir til að milda ásynd stæðanna séð frá þjóðvegnum.

Aðrar málsgreinar í lið 3.4 breytast ekki.

### 3.5 Fráveita

Texti í gildandi skipulagi: Frágangur fráveitu skal vera skv. reglugerð nr. 798/1999 um fráveitun. Gert er ráð fyrir hreinsmannvirki á svæðinu. Einnig er gert ráð fyrir losunarsvæði skólps frá húsbílum og hjólahúsum í þar til gerða þró. Vísad er í leiðbeiningar um frágang hreinsmannvirkja hjá Umhverfisstofnun ríkisins. Hönnun hreinsmannvirkis verður í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands.

Texti skv. tillögu að breyttu deiliskipulagi: Frágangur fráveitu skal vera skv. reglugerð nr. 798/1999 um fráveitun. Gert er ráð fyrir hreinsmannvirki á svæðinu. Vísad er í leiðbeiningar um frágang hreinsmannvirkja hjá Umhverfisstofnun ríkisins. Hönnun hreinsmannvirkis verður í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands.

### 4.1 Gerð mannvirkja

Öl mannvirkid á svæðinu verða vönduð að gerð og hönnuð til að falla að því landslagi sem þarna er. Að megninu til eru byggingar ein hæð, en heimil er að byggja tvær hæðir í hluta byggingarinnar, þó ekki meira en sem nemur 1/3 af byggingarmagni. Hæð byggingar verður hvernig meiri en 9 metrar. Yfirbragð og útlit mun taka mið að því umhverfi sem þarna er, en það er fremur slétt helluhraun, mosi, lyng gróður og mói. Að hluta á landslagið að hlýja bygginguna, að hluta verður hún klædd með náttúrusteini og timri og að hluta verða glerfletir sem skera sig inn í landslagið og spegla það að degi en opna sig upp fyrir umhverfuna eins og hellar í Hönnunarbemað verður þannig að glerveggir skera sig inn í hraunið sem lýfir sér upp yfir bygginguna þannig að hún risi upp með hrauninu.

1. málsgrein skv. tillögu að breyttu deiliskipulagi: Öl mannvirkid á svæðinu verða vönduð að gerð og mun hönnun þeirra taka tillit til umhverfis þeirra sem einkennast af fremur sléttu helluhrauni, mosi, lynggróðri og mói. Byggingar sem hysir þjónustumiðstöð verður 1-2 hæðir, en gera má ráð fyrir að einhverjir byggingarhlutar geti orðið allt að 9 m á hæð. Leitast verður við að hanna útsvæði milli bygginga þannig að þau myndi eðlilegt framhald af því landslagi sem einkennir svæðið.

Aðrar málsgreinar í lið 4.1 breytast ekki.

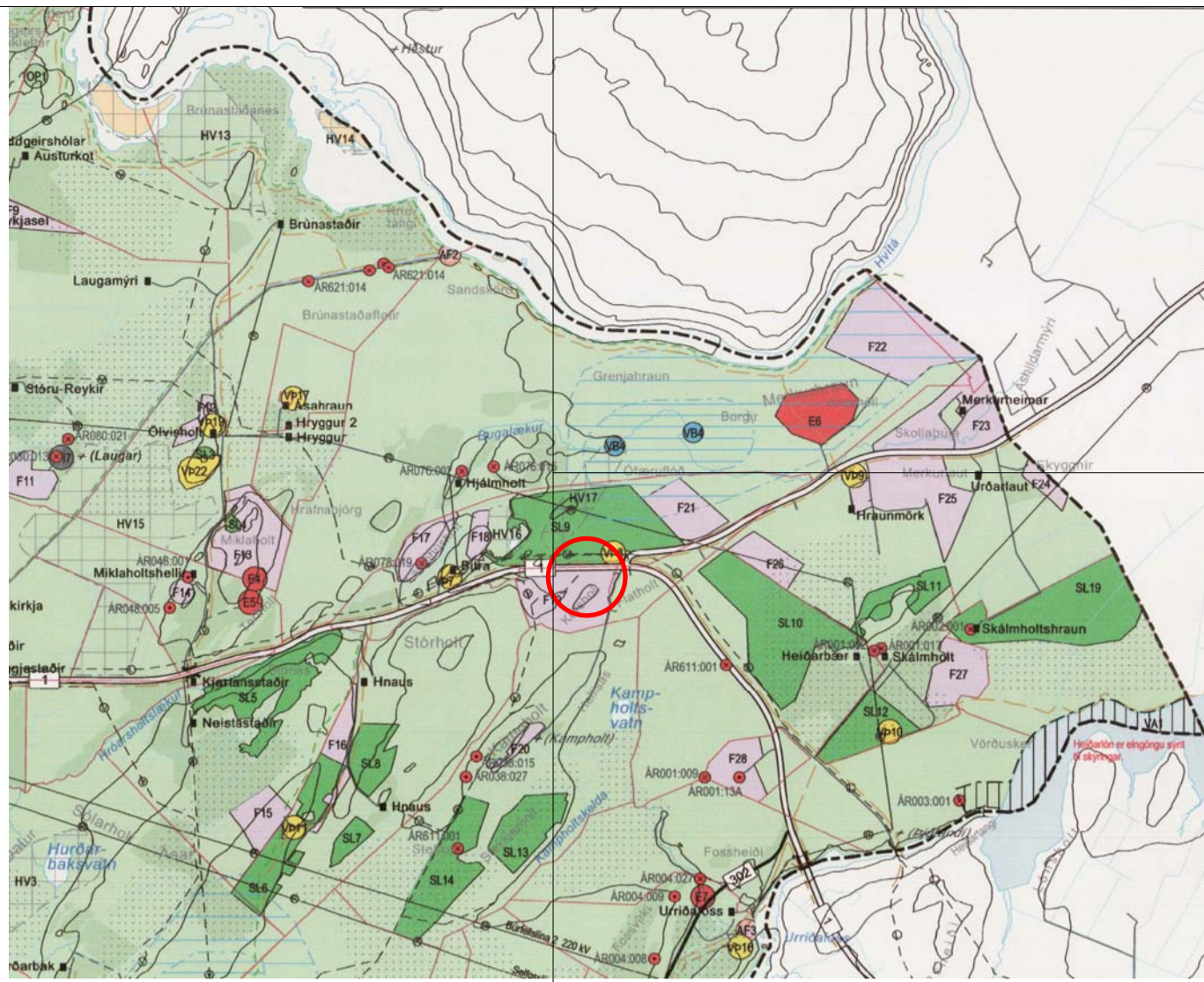
### 4.2 Byggingarreitir og skilmálar

Byggingareitir B1 í gildandi skipulagi: Megin mannvirkid Stærð: Hámarks byggingarmagn á lóðinni er 5.000m<sup>2</sup>

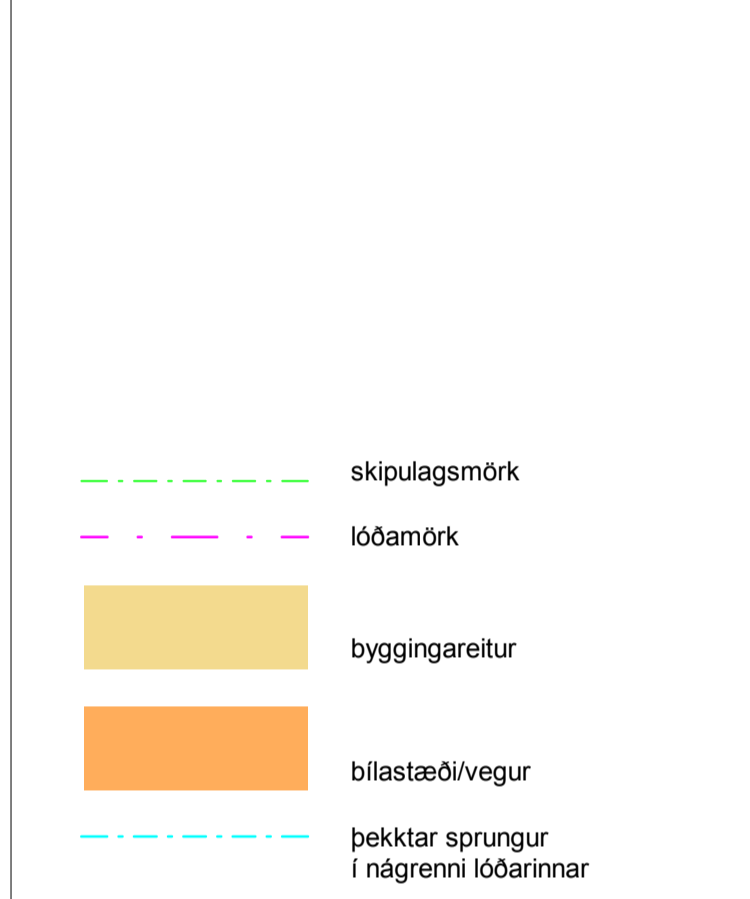
Byggingareitir B1 skv. tillögu að breyttu deiliskipulagi: Megin mannvirkid Stærð: Hámarksbyggingarmagn á reitnum er 8.500m<sup>2</sup> sem skal skipt upp í nokkrar byggingar.

Aðrir skilmálar fyrir byggingareiti breytast ekki.

Að öðru leyti gilda lýsingar og skilmálar deiliskipulags, samþykkt í sveitastjórn Flóahrepps 8.2.2017 og 26.4.2017.



Úrdráttur úr gildandi aðalskipulagi 2017-2029



Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslagna nr. 123/2010 var samþykkt í

þann \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_  
og \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_

Auglýsing um gildistöðu breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_

28.8.2019	Tilvísun í aðalskipulagsbreytingu fyrir VP8 bætt inn og úrdráttur úr aðalskipulagsáætlun um miðað við aðalskipulag 2017-2029. Texta um mat á umhverfisáhrifum bætt inn í grein 2.8. Lið 2.9 náttúruvá bætt inn. Lið 3.5 fráveita bætt inn.	SÓ
-----------	--	----

**Gríma arkitektar**  
Laugavegi 178 - 105 Reykjavík  
S: 511-8777 / 897-3760  
www.grimaark.is

Undirskrift hönnuðar  
Aðalhönnuður: Sigríður Ólafsdóttir arkitekt FAI - kt. netfang: sigga@grimaark.is

Heimilisföng  
**Bitra í Flóahreppi**  
Sveitafélag

Verktengund  
Landnúmer: Staðgreinir: Skipulag

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi

Hannað SO Matshluti  
Teiknað Mælikvarði 1:1000  
Yfirirari Dagsetning 24.6.2018

2018-04-09 A\_001  
Verknumur Teikninganúmer Bls. Útgáf

