

# DEILISKIPULAG HÓTELS OG GISTIHÚSA Á BRÚARHVAMMI, BLÁSKÓGABYGGÐ

Deiliskipulag  
Skipulagsskilmálar  
Janúar 2021 -4.útg



TEIKNISTOFAN     STIKA

Hverfisgata 18  
101 Reykjavík  
s. 868 6584

## EFNISYFIRLIT

|                                                   |          |
|---------------------------------------------------|----------|
| <b>1.NÚVERANDI ÁSTAND – ALMENNIR ÞÆTTIR .....</b> | <b>3</b> |
| Almennt .....                                     | 3        |
| Skipulagsmál .....                                | 3        |
| Lagnir.....                                       | 3        |
| Neysluvatn.....                                   | 4        |
| Fornleifar.....                                   | 4        |
| Náttúrufar.....                                   | 4        |
| <b>1.DEILISKIPULAG.....</b>                       | <b>4</b> |
| Helstu markmið með deiliskipulaginu.....          | 4        |
| Landið.....                                       | 4        |
| Gönguleiðir.....                                  | 5        |
| Vegir og bílastæði.....                           | 5        |
| <b>2.SKIPULAGSSKILMÁLAR.....</b>                  | <b>5</b> |
| Almennt.....                                      | 5        |
| Hönnun og uppdrættir.....                         | 5        |
| Lýsing á skipulagi.....                           | 5        |
| Akvegir, stígar.....                              | 5        |
| Vatn og rafmagn.....                              | 6        |
| Sorp.....                                         | 6        |
| Umhverfisstefna svæðisins.....                    | 6        |
| Byggingarreitur hótélbyggingar, reitur 1.....     | 7        |
| Byggingarreitur gistihúsa, reitur 2.....          | 7        |
| Helstu stærðir.....                               | 8        |
| Uppdrættir.....                                   | 8        |

## 1. NÚVERANDI ÁSTAND – ALMENNIR ÞÆTTIR

### Almennt

Brúarhvamur er jörð í Bláskógabyggð. Hún er staðsett sunnan við Biskupstungnabraut, við bakka Tungufljóts.

Jörðin er 6,0 ha og á henni er staðsett 120 fm íbúðarhús frá 1970. Það er tvílyft steinhús með bárujárnsþaki. Einnig er á lóðinni 154,8 fm geymsla, eða braggi, frá 1972.

Innan marka jarðarinnar er 15.000 fm sumarbústaðarlóð að nafni Brúarhvamur 1 og 5.000 fm lóð sem skráð er fyrir þjónustu og verslun (Brúarhvamur 2). Þessar lóðir eru þó ekki inni í heildarflatarmáli jarðarinnar Brúarhvamms. Hér er ekki fjallað um þessar lóðir og tekur deiliskipulag þetta ekki til þeirra.

Deiliskipulag jarðanna Brúarhvamms 1 og 2 er frá 4. september 2007, með breytingum samþykktum 6. febrúar 2017 og 19. september 2019. Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir jörðina Brúarhvam.

Deiliskipulagstillaga þessi tekur til jarðarinnar Brúarhvamms og er fyrir hótél og gistihús.

### Skipulagsmál

Í Aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027 er lóðin skilgreind VP22 – Verslun og þjónusta. Þar er gert ráð fyrir uppbyggingu þjónustu fyrir íbúa og ferðamenn.

Í aðalskipulaginu er eftirfarandi um verslun og þjónustu:

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“.

- 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 stoðum undir byggð.
- Við skipulag þjónustusvæða verði hugað sérstaklega að öryggi gesta ásamt greiðum samgöngum og upplýsingagjöf.

Enn fremur er talað um að verslunar- og þjónustusvæði í dreifbýli bæta þjónustu við íbúa og ferðamenn, styrkja atvinnulíf og efla byggð.

30 m breitt helgunarsvæði fyrir Vegagerðina liggur meðfram norðurhlíð lóðarinnar, meðfram Biskupstungnabraut.

### Lagnir

Ljósleiðari liggur rétt innan suðausturhorns lóðarinnar, samkvæmt kortavef Bláskógabyggðar, kortsjá uppsveita.

#### Neysluvatn

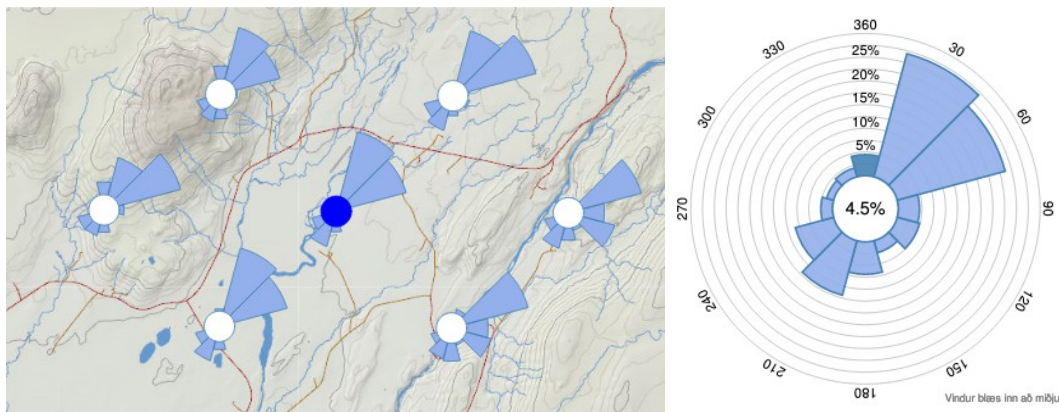
Vatnsöflun svæðisins verður í samráði við Bláskógabyggð.

#### Fornleifar

Svæðið hefur verið fornleifaskráð vegna vinnu við aðalskipulag, en ekki hafa fundist neinar fornleifar á þessu svæði.

#### Náttúrufar

Svæðið liggur vel við sólu, sérstaklega suðurhluti þess þar sem áætlað verði að gistihús rísi. Ríkjandi vindátt er úr norðaustri og er svæðið fremur opið fyrir vindi.



Mynd 01. Tíðni vindátta. Heimild: Verðurstofa Íslands.

Svæðið er frekar berangurslegt, að mestu grasi vaxið og ekki fer mikið fyrir öðrum gróðri.

## 1. DEILISKIPULAG

Helstu markmið með deiliskipulaginu

Markmið með deiliskipulagi þessu er að auka þjónustu á svæðinu og byggja hótél og gistihús í háum gæðaflokki á rúmgóðum og friðsælum stað. Lögð er áhersla á útsýni og umhverfisgæði.

#### Landið

Svæðið liggur meðfram austurbakka Tungufljóts, rétt sunnan Biskupstungnabrautar. Það er með vægum landhalla á mótí suðri.

Samkvæmt afsali dagsettu 12. mars 1973 hafa landeigendur að Brú aðgang yfir land Brúarhvamms til að komast að veiðisvæði sínu í Tungufljóti.

#### Gönguleiðir

Gert er ráð fyrir gönguleiðum innan reitsins í deiliskipulaginu og þá sérstaklega á milli húsa. Gæta þarf að halda jarðraski í lágmarki.

#### Vegir og bílastæði

Frá Biskupstungnabraut liggur vegur inn á svæðið og út frá honum er aðgengi fyrir akandi að hóteleiningunum og að bílastæði fyrir gistihús.

Gæta þarf að halda jarðraski í lágmarki.

## 2. SKIPULAGSSKILMÁLAR

#### Almennt

Skilmálar þessir gilda í tengslum við fyrirhugaðar nýbyggingar, ásamt tilheyrandi mannvirkjum og framkvæmdum í samræmi við tillögu að deiliskipulagi þessu. Skilmálar gilda fyrir alla eignina nema annað sé tekið fram.

Lega og stærð svæðisins hefur verið skilgreind hér að framan. Hér á eftir er nánara fyrirkomulag fyrirhugaðra bygginga og skilmálar þeirra.

#### Hönnun og uppdrættir

Byggingar skulu vera í samræmi við gildandi byggingarreglugerð. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag nánasta umhverfis í aðalatriðum. Þar skal sýna hæðartölur á landi við hús og önnur mannvirki sem máli skipta fyrir fyrirkomulag, yfirbragð og útlit svæðisins. Þar skal einnig sýna tilheyrandi bílastæði og vegagerð innan hvers reits eftir því sem við á. Húsagerð þarf að falla vel að staðháttum.

#### Lýsing á skipulagi

Deiliskipulagssvæðið er um 2,3 ha og á því er 120 fm tvílyft steinhús. Þar er einnig 154,8 fm geymsla, eða braggi, sem heimilt verður að rífa. Innan svæðisins er gert ráð fyrir tveimur hótélbyggingum á tveimur hæðum, veitingastað og 10 gistihúsum.

Hótélbyggingarnar eru sérstaklega staðsettar með tilliti til útsýnis, frá þeim er góð yfirsýn í báðar áttir. Veitingastaðurinn er staðsettur fyrir miðju deiliskipulagssvæðis og er greiðastur aðgangur að honum frá Biskupstungnabraut. Þannig er óþarfa umferð um svæðið haldið í lágmarki.

Gistihúsin eru staðsett á suðurhluta svæðisins, í vægum landhalla á móti suðri.

#### Akvegir, stígar

Malarvegur frá Biskupstungnabraut að deiliskipulagssvæði verður yfirfarinn og endurgerður.

Upplýsingaskilti verður staðsett við afleggjara. Lagðir eru malarvegir innan deiliskipulagssvæðis að hverri byggingu og að bílastæði fyrir smáhýsi.

Gert er ráð fyrir bílastæðum við hverja gístieiningu en einnig eru sameiginleg bílastæði fyrir gistihús. Bílastæði verða samtals allt að 120 talsins.

Athafnasvæði fyrir langferðabíla er fyrir framan veitingastað. Stæði fyrir langferðabíla verða norðvestan við veitingastað.

Göngustígar eru lagðir og tengja byggingar. Aðgengi frá bílastæði að gistihúsum verður með göngustígum.

#### Vatn og rafmagn

Allar lagnir skal grafa niður fyrir frosthættu. Hér er vísað í ritið "Litlar Vatnsveitur" gefið út af Umhverfisstofnun og heilbrigðiseftirliti sveitarfélaga 2003. Einnig er bent á starfsleyfisskyldu vegna vatnsveitna sbr. reglugerð um neysluvatn nr. 536/2001. Vatnslögn og rafmagn verður lagt að svæðinu í samráði við sveitarfélagið og RARIK. Heitt vatn er ekki til staðar í dag.

#### Rotþró

Rotþró er staðsett vestan megin við núverandi steinhús. Frágangur rotþróa og staðsetning skal samþykkt af heilbrigðisfulltrúa. Vísað er til reglugerðar um fráveitur og skólp nr. 798/1999. Lámarka skal jarðrask eins og hægt er.

#### Sorp

Nánara fyrirkomulag sorphreinsunar verður í samráði við sveitastjórn.

#### Umhverfisstefna svæðisins

Náttúrugæðum svæðisins verði ekki raskað, s.s. einkennum í landslagi, ásum eða hólum. Mannvirki og framkvæmdir vegna þeirra verði í sátt við umhverfið á svæðinu þannig að þau falli vel að aðstæðum og landslagi, svo að heildarmynd, ásýnd og lífríki svæðisins verði ekki raskað. Öll umgengi við náttúruna verður með virðingu og að öllum kröfum um umhverfismál verði fullnægt og stuðla að sjálfbærri þróun.

#### Stærð og útlit húsa

Á skipulagsuppdraetti eru sýndir tveir fyrirhugaðir byggingarreitir, annarsvegar fyrir hótél og hinsvegar fyrir gistihús og hafa byggingarreitir fengið heiti og númer. Allir byggingarreitir eru staðsettir lengra en 10 m frá lóðarmörkum og lengra en 50 m frá árbakkanum.



#### Byggingarreitur hótélbyggingar, reitur 1

Á þessum reit er lögð áhersla á að gott útsýni sé frá hótelinu í austur og vesturátt. Samkvæmt deiliskipulagi þessu verður heimilt að byggja allt að 100 herbergja hótél, ásamt veitingastað, austan megin við gamla bæinn. Hótelið yrði á 2 hæðum og allt að 3.000 fm að stærð.

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á lóð sinni og ber ábyrgð á þeim. Útilýsingar eru einungis leyfðar á lágum og skermuðum staurum.

Litir og efnisnotkun falla að umhverfi sínu.

Heimilt verður að rífa braggann.

#### Byggingarreitur gistihúsa, reitur 2

Heimilt verður að byggja allt að 10 gistihús sunnan megin við gamla bæinn. Gistihúsinn verða rekin samhliða hótelinu og verða nýtt í útleigu og/eða fyrir starfsmenn. Hvert gistihús verður allt að 45 fm að stærð.

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á lóð sinni og ber ábyrgð á þeim. Útilýsingar eru einungis leyfðar á lágum og skermuðum staurum.

Litir og efnisnotkun falla að umhverfi sínu.



Mynd 02. Byggingarreitir deiliskipulagstillögu.

|                  |         |
|------------------|---------|
| Helstu stærðir   |         |
| Lóðarstærð       | 6 ha    |
| Byggingarmagn    | 3570 fm |
| Nýtingarhlutfall | 0,06    |

#### Uppdrættir

Með skilmálum þessum fylgja skipulagsuppdrættir af svæðinu í mælikvarða 1 : 2.000 í A2. Nákvæma stefnu og gólfhæð hvers húss verður að mæla út sérstaklega þegar teikningar liggja fyrir, áður en byggingarleyfi er veitt.

Teikningar af útliti, sniði og grunnmynd hvers húss í mælikvarða 1:100 ásamt afstöðumynd í mælikvarða 1:500 skal leggja inn til byggingarnefndar í þrítíti og skulu þær hljóta samþykki hennar áður en byggingarframkvæmdir hefjast. Aðaluppdrættir skulu vera í samræmi við lög og reglugerðir um skipulags- og byggingarmál og aðrar reglur um byggingarmál. Hús skulu vera í samræmi við þá skilmála sem hér er lýst.

Afstöðumynd sýnir stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreit húsa, fjölda bifreiðastæða og kvaðir ef einhverjar eru. Sýnd er lega vatns- og frárennslislagna og inntakshliða fyrir rafmangs-, vatns-, og hitaveitu eftir atvikum. Byggingarreitur er sýndur á afstöðumynd. Vegna vatnsveitu, hitaveitu og raflagna þarf í einstökum tilfellum að fara með lagnir í og við lóðamörk, í jaðra einkalóða eða nokkra metra inná lóð. Ekki er hægt að sýna kvaðir á teikningum um slíkt.

Fyrirvari er um að við gerð lóðablaða geti upplýsingar um tiltekin atriði breyst lítillega frá skipulagsuppdráttum, t.d. varðandi lóðastærðir og lóðarmörk.