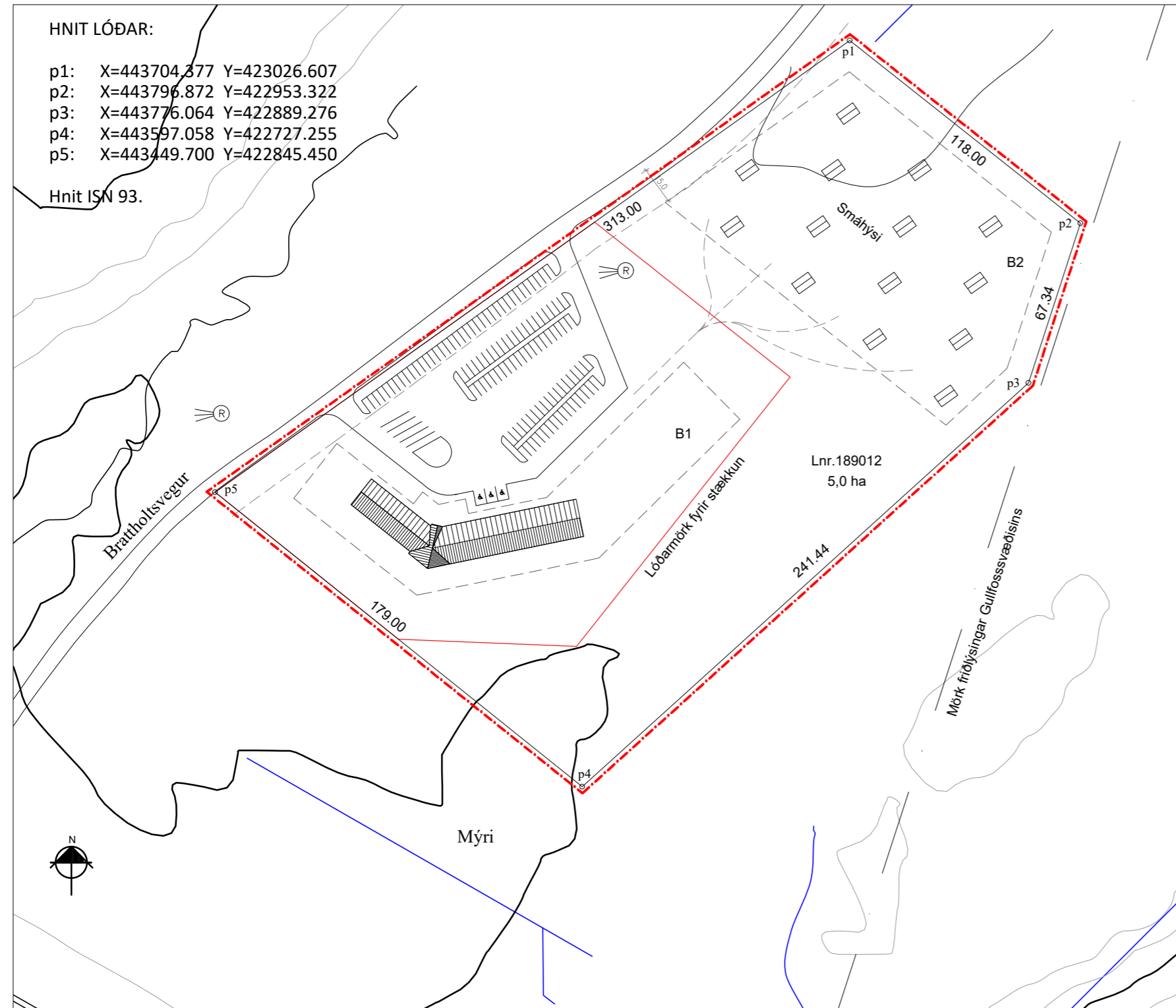




# Brattholt í Biskupstungum, Bláskógabyggð.

## Deiliskipulag, þjónustu- og verslunarlóð.



Deiliskipulag  
Mkv. 1:2000

### Greinargerð.

#### 1. Inngangur

Hér er sett fram deiliskipulag fyrir verslunar- og þjónustulóð í landi Brattholts í Bláskógabyggð, Lnr. 189012. Lóðin er 5 ha að stærð. Lóðin er skilgreint sem verslunar- og þjónustulóð í Aðalskipulagi Bláskógabyggðar. Deiliskipulag sem nær yfir lóðir undir gistiheimili og smáhýsi í landi Brattholt var samþykkt í sveitastjórn 13 október 1998. Breyting var gerð á skipulagi lóðar gistiheimilisins sem var samþykkt í sveitastjórn 7 febrúar 2006. Önnur breyting var gerð á skipulagi lóðar gistiheimilisins og samþykkt í sveitastjórn 6 september 2012. Markmiðið með skipulaginu er að gera nýtt og heildstætt skipulag fyrir verslunar- og þjónustulóðina sem inniheldur byggingareit fyrir hótél og smáhýsi.

#### 1.1 Skipulagsgögn

Skipulagsuppdráttur er unnin á grundvelli landeignarskrár Þjóðskrár Íslands. Deiliskipulagið er unnið í hnitakerfi ISN93. Skipulagsgögn eru deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:2000, úrklippa úr sveitarfélagsuppdrætti aðalskipulags Bláskógabyggðar ásamt greinargerð þessari. Lóðin er hnitsett til skýringar á staðsetningu þess. Hnit skilgreina ekki mörk landeigna.

#### 2. Forsendur

Innan skipulagssvæðisins er í dag 1429,3 m<sup>2</sup> hótél á 2,1 ha lóð. Með skipulaginu er áætlað að stækka lóðina upp í 5 ha. Gert er ráð fyrir stækkun á núverandi hóteli og afmarka byggingareit fyrir smáhýsi til útleigu. Skipulagssvæðið er í samræmi við gildandi aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027. Samkvæmt gildandi aðalskipulagi er skipulagssvæðið skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði. Nýtingarhlutfall lóðar er 0,1 og samanlagt hámarks byggingarmagn innan deiliskipulagsins er að hámarki 4900 m<sup>2</sup> og gestafjöldi allt að 190 manns.

#### 3. Deiliskipulag

Afmarkaður er byggingarreitur fyrir hótél og smáhýsi. Hús skulu byggð úr viðurkenndum byggingarefnum. Húsin skulu vera í jarðarlitum og falla vel inn í umhverfi. Mænisstefna er frjáls en gæta skal að innbyrðis samræmi.

#### 3.1 Byggingarreitur B1

Á reitnum hefur þegar verið byggt 1429,3 m<sup>2</sup> hótél. Heimilt er að byggja viðbyggingu við núverandi hótél á 1-2 hæðum. Mænishæð má vera 9 m frá botnplötu og leggja skal áherslu á að hús falli vel að umhverfinu. Þakhalli má vera á bilinu frá 0 til 45 gráður.

#### 3.2 Byggingarreitur B2

Heimilt er að byggja 14 smáhýsi til útleigu 40 - 60 m<sup>2</sup> að stærð. Mænishæð má vera 5 m frá botnplötu og leggja skal áherslu á að hús falli vel að umhverfinu. Veggshæð skal ekki vera hærrí en 4 m. Þakhalli má vera á bilinu frá 0 til 45 gráður.

#### 3.3 Almennir byggingarskilmálar

Húsagerðir eru frjálsar að öðru leyti en því sem skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatríðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni. Hús skulu standa innan byggingarreits.

#### 3.4 Veitur

Gert er ráð fyrir að hús tengist dreifikerfi RARIK og að lagnir fylgi vegum. Neysluvatn er fengið úr vatnsveitu Brattholts. Engin hitaveita er á svæðinu og er núverandi hótél hitað upp með varmadælu og verður upphitun áfram í formi varmadælu. Frárennslis skal leitt í rotþró. Rotþró er til staðar fyrir núverandi hótélbyggingu og gert er ráð fyrir auka rotþró eða sambærilegt hreinsivirki fyrir fyrirhugaða uppbyggingu. Frágangur og gerð hreinsivirkis og frárennslisagna skal vera í samræði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands. Tryggja skal gott aðgengi til tæmingar. Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798 / 1999, með síðari breytingum. Staðsetning hreinivirkis er sýnd á uppdrætti. Staðsetning er sýnd til skýringar og skal staðsett með nákvæmum hætti á staðnum í takt við aðstæður í landi og nánari útfærslu á aðaluppdráttum bygginga.

Bent er á þann kost að nýta blágrænar lausnir við að veita vatni af húspökum og hörðu yfirborði við hús. Koma má fyrir malarpúðum undir yfirborði lóða sem getur tekið við yfirborðvatni í rigningum og leysingum þannig að yfirborðsvatn seytili smám saman út í jarðveginn og niður í grunnvatnið. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarpúðanum.

#### 3.5 Minjar

Engar fornminjar eru skráðar á svæðinu. Finnst áður ókunnar fornminjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt og auðið er skv. 24 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

#### 3.6 Aðkoma

Aðkoma að núverandi hóteli er um Brattholtsveg frá Biskupstungnabraut nr.35. Aðkoman breytist ekkert á deiliskipulaginu. Staðsetning og fjöldi bílastæða er sýnt til skýringar, nákvæm staðsetning, fjöldi og útfærsla bílastæða er leyst með ítarlegri hætti á afstöðumynd aðaluppdráttar. Helgunarsvæði vega er skilgreint 15 metra frá miðlinu Brattholtsvegar.

#### 4. Þjónusta

##### 4.1 Brunavarnir

Lóðin er innan starfssvæðis Brunarvarna Árnessýslu og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnaráætlun sveitarfélagsins og lögum um brunavarnir nr.75/2000. Slökkvívatn, ef til bruna kemur, fæst úr vatnsveitu Brattholts.

##### 4.2 Sorphirða

Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

#### 5. Umhverfisáhrif

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111 / 2021, þar sem ekki er mörkuð stefna er varðar leyfisveitingar til framkvæmda sem tilgreindar eru í lögnum. Við gerð deiliskipulags skal, skv. gr. 5.4 í skipulagsreglugerð nr.90 / 2013, meta líkleg áhrif af fyrirhugum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einstaka þætti áætlunarinnar sjálfur svo sem á vistkerfi, auðlindir, landslag, ásynnd, útsýni, hljóðvist, loftgæði, hagkvæmni, veðurfar, varðveislugilid og svipmót byggðar og einstakra bygginga o.fl. Matinu er ætlað að upplýsa um möguleg áhrif af stefnu skipulagsins og aðstoða með því við val á heppilegasta kostinum. Bornir eru saman tveir valkostir. Annarsvegar umhverfisáhrif við gildistöku nýs skipulags og hinsvegar m.v. óbreytt ástand án nýs deiliskipulags. Helstu umhverfisþættir sem metnir eru á jarðmyndanir og gróður, dýralíf, ásynnd og landslag, samfélag, samgöngur, minjar og verndarsvæði og öryggi.

#### Samanburður

Stefnan getur haft áhrif umfram óbreytt ástand hvað varðar jarðmyndanir og gróður þar sem gert er ráð fyrir því að svæði sem er óraskað í dag fari undir byggingar að hluta til. Svæðið er að öðru leiti raskað vegna núverandi starfsemi og/eða landbúnaði. Áhrif stefnunnar á jarðmyndanir og gróður eru því taldir **óverulegar**.

Ekki er talið að stefnan hafi áhrif á dýralíf nema að **óverulegu eða engu** marki umfram núverandi notkun svæðisins.

Stefnan hefur **óverulega** áhrif á ásynnd og landslag þótt svo að byggingarmagn aukist þar sem fyrir er nokkur byggð á svæðinu.

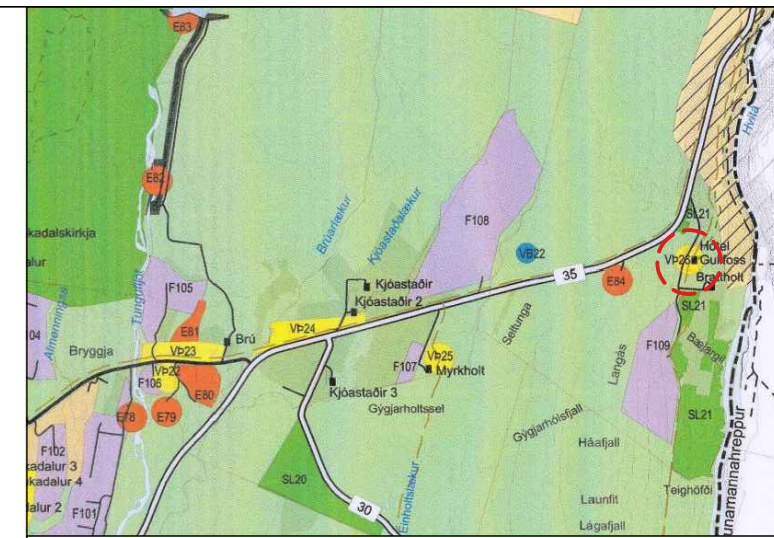
Stefnan hefur **jákvæð** áhrif á samfélagið því hún styrkir tekjustofna sveitarfélagsins og stuðlar að atvinnusköpun.

Stefnan hefur **óveruleg** áhrif á samgöngur þar sem vegtengingar að stofn- og tengivegum breytist ekki þó umferð geti aukist.

Stefnan hefur **engin** áhrif á fornminjar innan svæðisins þar sem engar minjar eru skráðar á svæðinu.

Staðsetning rotþróa er í samræmi við lýsingu undir liðnum veitur. Frágangur rotþróa skal vera í samræmi við leiðbeiningar Umhverfisstofnunar og skal affall af þeim fara um siturbeð. Innan skipulagssvæðisins eru rotþrær sem anna notkun skipulagsins. Áhrif stefnunnar á öryggi m.t.t mengunarhættu vegna frárennslis er metin **engin** sé rétt staðið að frágangi á hreinsivirki.

**Heildar áhrif stefnunnar eru því talin óveruleg umfram núverandi skipulag verði farið að öllum skilmálum deiliskipulagsins.**



AÐALSKIPULAG BLÁSKÓGABYGGÐAR 2015 - 2027, ekki í kvarða

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123 / 2010 var samþykkt í

skipulags- og byggingarnefnd þann

og í sveitarstjórn Bláskógabyggðar þann

Skipulagið var auglýst frá

með athugasemdarfresti til

f. h. Bláskógabyggðar

Deiliskipulagið óðlaðist gildi í B-deild

Stjórnartíðanda þann

Skýringar:	
	Mörk deiliskipulagssvæðis
	Lóðarmörk fyrir stækkun
	Þjónustu- og verslunarlóð
	Byggingareitur
	Hnitapunktur
	Vegur
	Núverandi byggingar
	Möguleg staðsetning smáhýsa
	Bílastæði
	Göngustígur
	Hreinsivirki
	Stærð lóðar

Öll mál eru í metrum, nema annað sé tekið fram.

Nr.	Breyting	Dags.	Samþ.

VERKHEITI: Brattholt í Biskupstungum 806 Bláskógabyggð	TEKINNUMÉR: 400
VERKHLUTI: Deiliskipulag	ÚTGÁFA: S1
Teiknað: Jódís Ásta Gísladóttir kt.250775-4239	Blaðstærð: A-2
Höfundur: Bent Larsen Fróðason kt. 141177-3469 Yfirfarið af hönnunarstjóra: Bent Larsen Fróðason kt. 141177-3469	Samþykkt: Bent Larsen
	Dagsetning: 18.01.23
	Frumútgáfa: 18.01.23
	VERKNR: 22-110
<b>LARSEN</b> HÖNNUN OG RÁÐGJÖF	Bent Larsen Fróðason Byggingafræðingur B.Sc Sími 844-7699 tölvupóstur: bent@larsenr.is
	MKV: 1:2000