



Skýringar:
Mörk deiliskipulags ca. 43 ha.

- Landbúnaður
- Verslunar- og þjónustulóðir
- Flatarmál lóðar í fm
- Byggingareitir
- Númer lóðar
- Opð svæði - hestabeit/útvist
- Stofvegir
- Veghelgunarsvæði
- Aðrir vegir
- Vatnsverndarsvæði, brunnsvæði
- Vatnsverndarsvæði, Grannsvæði
- Vatnsverndarsvæði, Fjarsvæði
- Rotþró eða hreinsivirkni
- Formleifar

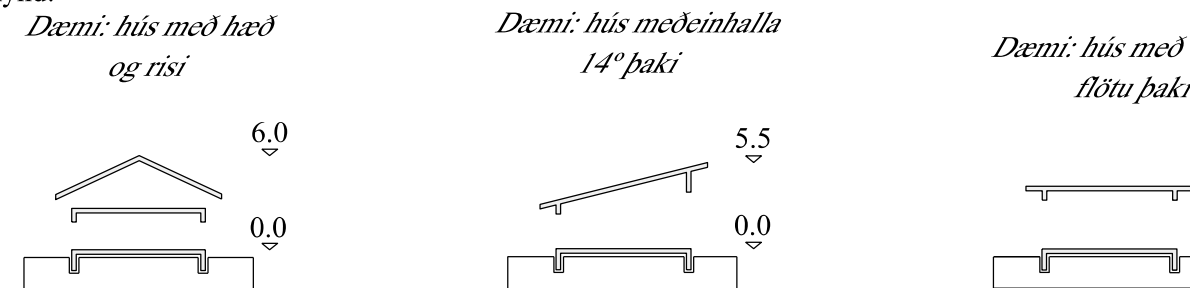
Hnit lands		
PL001: X=417266.00 Y=384577.95	p1: X=417563.60 Y=384685.03	p28: X=417012.92 Y=385127.73
PL002: X=417162.42 Y=384688.36	p2: X=417469.60 Y=384625.77	p29: X=417009.04 Y=385124.81
PL004: X=417224.75 Y=384904.00	p3: X=417552.76 Y=384881.31	p30: X=417166.92 Y=385142.50
PL005: X=417387.75 Y=384614.94	p4: X=417651.83 Y=384732.97	p31: X=417172.02 Y=385143.00
PL008: X=417452.98 Y=384636.49	p5: X=417643.37 Y=384727.95	p32: X=417183.22 Y=385144.11
PL009: X=417521.61 Y=384659.25	p6: X=417532.22 Y=384694.48	p33: X=417255.73 Y=385151.08
PL012: X=417585.82 Y=384609.64	p7: X=417658.97 Y=384737.21	p34: X=417262.61 Y=385151.45
PL013: X=417645.87 Y=384723.62	p8: X=417725.37 Y=384779.45	p35: X=417351.51 Y=385140.60
PL016: X=417661.59 Y=384732.95	p9: X=417736.20 Y=384786.70	p36: X=417376.74 Y=385138.08
PL017: X=417728.10 Y=384755.26	p10: X=417839.42 Y=384911.60	p37: X=417447.51 Y=385129.19
PL020: X=417786.50 Y=384814.31	p11: X=417930.76 Y=384933.33	p38: X=417602.14 Y=385109.78
PL066: X=417377.30 Y=385143.05	p12: X=417651.09 Y=384946.98	p39: X=417769.47 Y=385088.29
PL067: X=417448.33 Y=385134.15	p13: X=417649.36 Y=384938.32	p40: X=417609.84 Y=384975.66
PL069: X=417602.73 Y=385114.14	p14: X=417746.17 Y=384793.38	p41: X=417575.95 Y=385031.60
PL070: X=417352.06 Y=385145.57	p15: X=417783.64 Y=384818.48	p42: X=417156.79 Y=385019.65
PL071: X=417262.78 Y=385156.46	p16: X=417841.72 Y=384857.16	p43: X=417585.61 Y=384965.49
PL072: X=417255.36 Y=385156.07	p17: X=417889.73 Y=384888.99	p44: X=417323.07 Y=384930.14
PL073: X=417122.73 Y=385149.09	p18: X=417917.22 Y=384901.03	p45: X=417130.75 Y=384996.24
PL077: X=417088.57 Y=385139.78	p19: X=417814.00 Y=385055.79	p46: X=417127.11 Y=384991.82
PL079: X=417012.46 Y=385132.71	p20: X=417847.64 Y=385078.26	p47: X=417400.12 Y=384700.66
PL080: X=416856.31 Y=385014.87	p21: X=418100.40 Y=385038.09	p48: X=417450.03 Y=384642.41
PL081: X=416509.24 Y=385110.16	p22: X=418223.40 Y=385030.09	p49: X=417384.61 Y=384642.43
PL0A: X=418161.04 Y=385043.05	p23: X=417987.44 Y=384951.60	p50: X=417321.85 Y=384603.58
PL0B: X=418242.61 Y=385032.69	p24: X=417153.04 Y=385032.58	p51: X=417279.82 Y=384951.98
PL0C: X=417892.13 Y=384884.58	p25: X=416909.93 Y=384879.86	p52: X=417171.01 Y=384702.04
PL0D: X=417844.51 Y=384853.01	p26: X=416859.98 Y=384818.26	p53: X=417008.85 Y=384880.95
	p27: X=416779.96 Y=385106.29	

SKILMÁLAR:

- Deiliskipulag þetta nær yfir land Bitru land (L200842) í Flóahreppi og er um 43 ha að stærð. Í Aðalskipulagi Flóahrepps 2017-2029 m.s.br. eru 22 ha landsins skilgreint sem landbúnaður og um 13 ha sem verslun og þjónusta, merkt ÞV25. Deiliskipulagið er unnið í samræmi við staðfest Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029 m.s.br.
- Aðkoma að landinu verður frá Þjóðvegi nr. 30, Skeiða- og Hrunamannavegi. Móta skal tengingu við þjóðveg, þannig að hún verði horftrétt á veg fahná í a.m.k. 20 m næst þjóðvegi. Mun tengingin og útfærsla hennar verða gerð í samráði við Vegagerðina. Í vegakerfi svæðisins skal gera ráð fyrir aðkomu slökkviliðs og annarra viðbragðsaðila. Vegir skulu vera a.m.k. fjögurra metra breiðir og burðargata vega að innan svæðis skal vera a.m.k. 30 tonn.
- Landið er að mestu mói og gróid hraun, með grasblóm á milli í um 50 m y.s. og hallar litllega til suðvesturs.
- Í deiliskipulaginu er gert er ráð fyrir eftirfarandi:
Landbúnaður: Á landbúnaðarsvæðinu sem er um 22 ha stærð verður gert ráð fyrir fjórum landbúnaðarlóðum að stærðinni 49.723 fm til 70.150 fm. Á þeim er heimilt að reisa íbúðarhús og aukahús s.s. gestahús, gróðurhús, hesthús og/öðra geymslu /skemmu.
Verslun og þjónusta: Gert er ráð fyrir fjórum verslunar- og þjónustulóðum að stærðinni frá 17.443 fm 35.215 fm og á þeim er heimilt að reisa um 100 herbergja hótél með gistingu fyrir allt að 200 gesti. Ennfremur er gert ráð fyrir um 30 smáhúsa-einingum sem samanstanda af tveimur ca. 30 fm húsum sem að grunnfleti um 70 fm hvert. Í þeim gata verði allt að 120 gestir. Nýtingarhlutfall lóða á svæðinu má ekki vera herra en 0,05. Að öðru leyti gilda skilmálar í Aðalskipulagi.

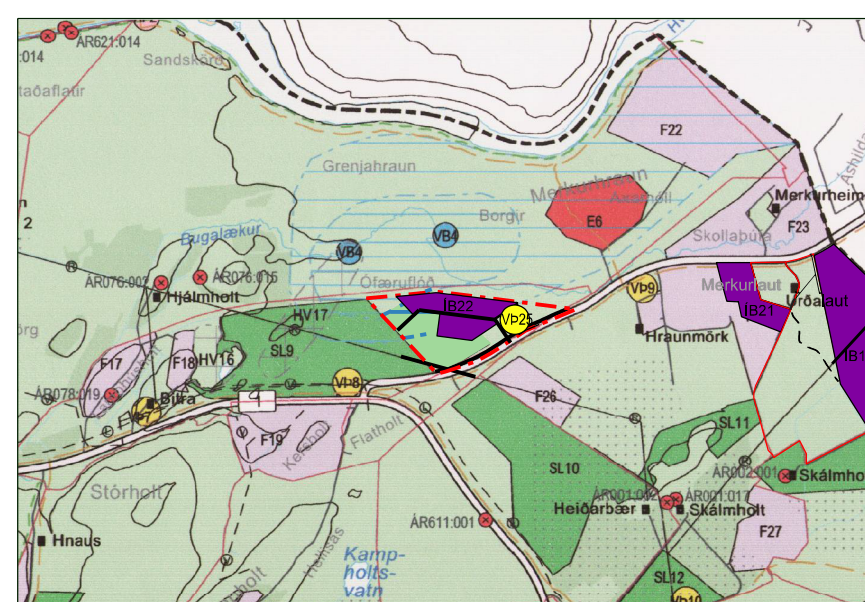
- Mænishæð húsa á lóðunum frá botnplötu skal ekki vera meiri en 6 m á húsi með mæni, 5,5 m á húsi með einhalla þaki og 4,0 m á húsi með flötu þaki (sjá skýringarmynd). Þakhalli húsanna má vera bilinu 0-45 gráður. Heimild er fyrir kjallara og/öðra svefnlofti þar sem aðstæður leyfa. Byggingaefni húsanna er að frjálsu vali.

Skýringarmynd:



Hæðarsetning húsa skal vera í eðlilegu samræmi við landhæð og gólfhæð vera á bilinu 50-60 cm yfir aðliggjandi landi. Heimilt er að aðlaga hús að landi með stallalóð gólfplötu. Upphituð íveruhús (aðalhús og gestahús) skulu vera einangruð skv., 13. hluta byggingarreglugerðar um orkusparnað og hitaefnangrun.

- Löðu skal áhersla á að öll hús og mannvirkni fari vel í umhverfi. Húsin skulu vera í jarðarlitum og falla að svipmóti lands og skal lita- og efnisval miða við náttúrulega liti í umhverfinu. Huga skal að heildar yfirbragði byggðarinnar á svæðinu. Við gróðursetningu á svæðinu skal þess gætt að trjágróður komi ekki til með að byrgja útsýni nágretta.



Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð skv. 41 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn þann _____ 20

Tillagan var auglýst frá _____ 20 með athugasemdafresti til _____ 20

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20

Hluti úr Aðalskipulagi Flóahrepps 2017-2029 m.s.br.

- Leitast verður eftir að hafa í hávegum vistvæna hönnun að byggingar og innviðir þeirra hafi sem minnst umhverfisáhrif á líffima sínum, séu heilsusamlegir fyrir notendur og að viðhaldsþörf verði sem minnst. Vistvæn hönnun leiðir til minni umhverfisáhrifa af byggingunni yfir vistferli hennar, allt frá vali á byggingarefnum, rekstri byggingarinnar til förgunar byggingarhluta eða allrar byggingarinnar. Vistvæn hönnun leiðir af sér betri innivist og hefur jákvæð áhrif á velliðan notenda byggingarinnar. Ímynd gagnvart notendum byggingarinnar og hagsmunaaðilum verður betri.
- Neysluvatn er fengið úr Vatnsveitu Flóahrepps. Lögnun, þ.m.t. lögnun fyrir neysluvatn skal komið fyrir í og við vegi eða stiga að svo miklu leyti sem hægt er, svo sem minnst jarðrask hljóttist af.
- Brunavarnir eru frá Brunavörðum Amessýslu. Auðvelt er að komast að og frá svæðinu svo ekki er gert ráð fyrir sérstökum flóttaleiðum innan þess. Brunahönum verður komið fyrir á svæðinu ef þurfa þykir. Vegna gróðurelda er mikilvægt að við gróðursetningu á svæðinu sé gert ráð fyrir öryggissvæði allt að 1,5 m umhverfis hús, þar sem gróðri er haldið í lágmarki. Ef húsið stendur í brekku þarf öryggissvæðið að ná lengra niður brekkan. Skulu brunavarnir gerðar í samráði við sérfræðinga. Ennfremur má finna leiðbeiningar á gróðureldar.
- Á svæðinu er gert ráð fyrir rotþró á hverri lóð. Hér er um að ræða nýjar lóðir, og má því reikna með að uppbygging fari mishratt af stað og að hús verði mislengi í byggingu og því ekki grundvöllur til að tengjast einni sameiginlegri fráveitu (sbr. 13. og 16. grein reglugerðar nr. 798/1999 um fráveitur og skólþ). Áhersla skal lögð á að rotþrær og siturlagnir skulu þannig staðsettar og frá gengnar að aðgengi að þeim til eftirlits, tæmingar og viðhalds sé auðvelt að teknu tilliti til aðstæðna að öðru leyti.
- Raflysiingu á svæðinu skal halda í lágmarki, en beina henni niður þar sem hún er.
- Losun sorps er samræmi við samþykktir sveitarfélagsins hverju sinni.
- Fyrir liggur Fornleifaskráning í Flóahreppi, Áfangaskýrsla II, frá Fornleifastofnun Íslands (Reykjavík 2014) unnin af Orra Vésteinsdóttir og Ragnheiði Glö Gylfadóttir. Í henni eru skráðar tvær fornleifar á svæðinu sem eru Á-078:023 (A-B) Seljadalir tóftir beitarhúss og Á-078:028 garðlög vörslugarður. Á uppdrætti sem fylgir fornleifaskráningunni er merkt fornleif austast á svæðinu, en er ónúmeruð og án umfjöllunar. Við deiliskipulagsgerð á svæðinu verður tekið fullt tillit til fornleifa.

Í 21. gr. laga um menningarminjar (Nr. 80/2012) stendur m.a.:

„Fornleifum, sbr. 3. mgr. 3. gr., jafnframt þeim sem eru frjólfstar sem þjóðminjar og þeim sem njóta friðunar í krafti aldrars, má enginn, hvorki landseigandi, ábyrdandi, framkvæmdaðili né nokkur annar, spilla, grunda eða breyta, hylja, laga, aðlaga eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands“.

Og á 2. mgr. 24. gr. sömu laga sem hljóðir svo:

„Ef forminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðr er hvort verki megi fram hald og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands“.

- Hluti af skipulagssvæðinu er á Vatnsverndarsvæði: Merkúrhraun, Hjálmholt, Bitra sem eru í vatnsverndarlökki II og III (sjá aðalskipulagsupplýtt). Í gr. 6.3 í skipulagsreglugerð, nr. 90/2013, eru vatnsverndarsvæði skilgreind sem „svæði sem heilbrigðisnefnd sveitarfélags hefur ákvarðað sem vatnsverndarsvæði umhverfis hvert vatnsból, annars vegar grannsvæði (VG) og hins vegar fjarsvæði (VF) sbr. reglugerð um neysluvatn“. Um vatnsverndarsvæði gilda ákvæði reglugerðar um neysluvatn nr. 536/2001 og reglugerð um varnir gegn mengun vatns nr. 796/1999. Vatnsverndarsvæði flokkast í þrjá flokka skv. 13. gr. reglugerðar nr. 796/1999 m.s.br. um varnir gegn mengun vatns. Flokkarnir eru brunnsvæði, grannsvæði og fjarsvæði. Í kafla 2.8.4. Vatnsvernd bls. 44 og 45, í greinargerð Aðalskipulags Flóahrepps 2017 - 2029 er eftirfarandi umfjöllun um flokkun vatnsverndarsvæða í sveitarfélaginu:

Um flokk II - grannsvæði gildir eftirfarandi:

Utan við brunnsvæðið skal ákvarða grannsvæði vatnsbólins og við ákvörðun stærðar þess og lögunar, skal taka tillit til jarðvegsþekju svæðisins og grunnvatnsstrauma sem stefna að vatnsbolinu. Verndarákvæði grannsvæða, skv. 13. gr. laga um varnir gegn mengun vatns nr. 796/1999, eru þessi: „Á grannsvæðum er óheimilt að nota eða hafa birgðir af eflum, sem geta mengað grunnvatn. Hér er m.a.a átt við olíu, bensín, og skyld efni, salt, etufrei til úrýmingar skordýrum eða gróðri og öðrum efni sem geta mengað grunnvatn, auk efnis sem sérstaklega eru tilgreind í reglugerð um neysluvatn. Ekki skal leyfa nýjar byggingar, sumarbústaðir eða sambærilegar byggingar á svæðinu. Vegalagning, áburðanotkun og önnur starfsemi skal vera undir stöngu eftirliti“.

Um flokk III - fjarsvæði, gildir eftirfarandi:

Fjarsvæði liggur utan þess lands sem telst til brunnsvæða og grannsvæða vatnsbola. Verndarákvæði fjarsvæða er þessi skv. 13. gr. laga um varnir gegn mengun vatns nr. 796/1999: „Þar sem vítað er um sprungur eða misgengi skal gæta fylstu varúðar í meðferð efnis sem talin eru upp undir grannsvæði vatnsbola. Stærri geymslur fyrir slík efni eru bannaðar á svæðinu. Heilbrigðisnefnd getur gefið út frekari fyrirbætur varðandi umferð á þessu svæði, svo og um byggingu sumarhúsa og annarra mannvirkja“.

Samkvæmt aðalskipulagi Flóahrepps 2017-2019 er land þetta flokkað sem landbúnaðarland, flokkur IV og fellur því ekki undir gott landbúnaðarland sbr. lið 1 í kafla 2.4.1. Landbúnaðarland skv. greinargerð aðalskipulagsins.

Við staðsetningu húsa og alla mannvirkjagerð á svæðinu skal hafa í huga að samkvæmt kortsjá Náttúrufræðistofnunar Íslands (NÍ) er á skipulagssvæðinu hraun sem nefnist Þjórsáhraun og fellur það undir a. lið 2. mgr. 61. gr. laga nr. 100/2013 um náttúruvernd. Í 61. gr. laganna er kveðið á um sérstaka vernd þeirra vistkerfa og jarðminja sem taldar eru upp í 1. mgr. og 2. mgr. sama ákvæðis. Samkvæmt 3. mgr. ákvæðisins ber að forðast röskun þeirra náttúrufrýrbera, sem undir greininna falla, nema brýna nauðsyn beri til og ljóst að aðrir kostir séu ekki fyrir hendi“.

Uppbygging mannvirkja á svæðinu mun, hafa einhver neikvæð áhrif á ámynd og landslag. Dregið er úr neikvæðum áhrifum eins og hægt er, með því að setja í skilmála deiliskipulags, að mannvirkni skuli falla að svipmóti lands og skal lita- og efnisval miða við náttúrulega liti í umhverfinu. Áform þessi er talin hafa jákvæð áhrif á samfélag þar sem hún mun styrkja byggð, skapar atvinnutekiferi og auka fjölbreytni í atvinnulífi sveitarfélagsins.

Yrstu umhverfissjónarmiðum skal fylgt á svæðinu og skulu vatnsveitu-, fráveitu- og úrgangsmál vera í samræmi við lög og reglugerðir.

Allar framkvæmdir innan skipulagssvæðisins skulu miða að því að svæðið og lífríki þess hljóti ekki skaða af. Taka skal sérstaklega tillit til fuglalífs, þannig að framkvæmdir verði utan varptíma.