



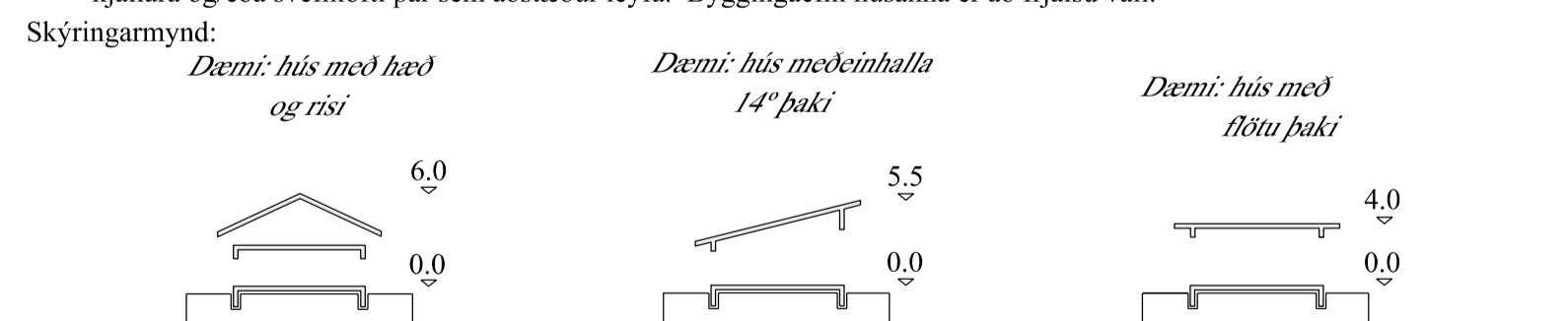
Skýringar:

- Mörk deiliskipulags ca. 43 ha.
- L Landbúnaður
- V/B Verslunar- og þjónustulóðir
- 0.000 fm Flatarmál lóðar í fm
- Byggingareitir
- 00 Númer lóðar
- Opðið svæði - hestabeit/útvist
- Stofnvegir
- Veghelgunarsvæði
- Aðrir vegir
- Vatnsverndarsvæði, brunnsvæði
- Vatnsverndarsvæði, Grannsvæði
- Vatnsverndarsvæði, Fjarsvæði
- ⊙ Rotþröð eða hreinsivirki
- Fornleifar

Hnit lands:	p1:	p2:	p3:
PL001: X=417266.00 Y=384577.95	p1: X=417563.60 Y=384685.03	p28: X=417012.92 Y=385127.73	p39: X=417089.04 Y=385134.81
PL002: X=417162.42 Y=384888.36	p2: X=417469.60 Y=384825.77	p30: X=417166.92 Y=385142.50	p40: X=417166.92 Y=385142.50
PL004: X=417247.75 Y=384904.00	p3: X=417552.76 Y=384881.31	p31: X=417172.02 Y=385143.00	
PL005: X=417387.75 Y=384614.94	p4: X=417651.83 Y=384732.97	p32: X=417183.22 Y=385144.11	
PL008: X=417452.98 Y=384636.49	p5: X=417643.37 Y=384727.95	p33: X=417251.73 Y=385151.08	
PL009: X=417521.61 Y=384859.25	p6: X=417532.22 Y=384694.48	p34: X=417262.61 Y=385151.45	
PL012: X=417585.82 Y=384609.04	p7: X=417658.97 Y=384737.21	p35: X=417351.51 Y=385140.60	
PL013: X=417645.82 Y=384723.62	p8: X=417725.37 Y=384779.45	p36: X=417376.74 Y=385138.08	
PL016: X=417661.59 Y=384732.95	p9: X=417736.20 Y=384786.70	p37: X=417447.51 Y=385129.19	
PL017: X=417728.10 Y=384755.26	p10: X=417839.42 Y=384931.60	p38: X=417602.14 Y=385109.78	
PL020: X=417786.40 Y=384814.31	p11: X=417830.76 Y=384933.33	p39: X=417769.47 Y=385088.29	
PL066: X=417377.30 Y=385143.05	p12: X=417651.09 Y=384946.98	p40: X=417600.84 Y=384975.66	
PL067: X=417448.31 Y=385134.15	p13: X=417649.36 Y=384938.32	p41: X=417157.95 Y=385031.60	
PL069: X=417602.73 Y=385114.14	p14: X=417746.17 Y=384793.38	p42: X=417156.79 Y=385019.65	
PL070: X=417352.08 Y=385145.57	p15: X=417783.64 Y=384818.48	p43: X=417585.61 Y=384965.49	
PL071: X=417262.78 Y=385156.46	p16: X=417841.72 Y=384857.16	p44: X=417323.07 Y=384990.14	
PL072: X=417255.36 Y=385156.07	p17: X=417889.73 Y=384888.99	p45: X=417180.75 Y=384996.24	
PL073: X=417122.12 Y=385149.09	p18: X=417917.22 Y=384901.03	p46: X=417127.11 Y=384991.82	
PL077: X=417088.57 Y=385139.78	p19: X=417814.00 Y=385055.79	p47: X=417400.12 Y=384700.66	
PL079: X=417012.46 Y=385132.71	p20: X=417847.64 Y=385078.26	p48: X=417490.03 Y=384642.41	
PL080: X=416856.31 Y=385014.87	p21: X=418140.40 Y=385038.09	p49: X=417384.61 Y=384624.43	
PL081: X=416509.24 Y=385110.16	p22: X=418223.40 Y=385030.09	p50: X=417321.85 Y=384603.58	
PL0A: X=418161.04 Y=385043.05	p23: X=417987.44 Y=384951.60	p51: X=417279.82 Y=384591.98	
PL0B: X=418242.61 Y=385032.69	p24: X=417153.04 Y=385032.58	p52: X=417171.01 Y=384702.04	
PL0C: X=417892.13 Y=384884.58	p25: X=416989.90 Y=384879.86	p53: X=417008.85 Y=384880.95	
PL0C: X=417909.41 Y=384927.00	p26: X=416859.98 Y=384918.26		
PL0D: X=417844.51 Y=384853.01	p27: X=416779.96 Y=385106.29		

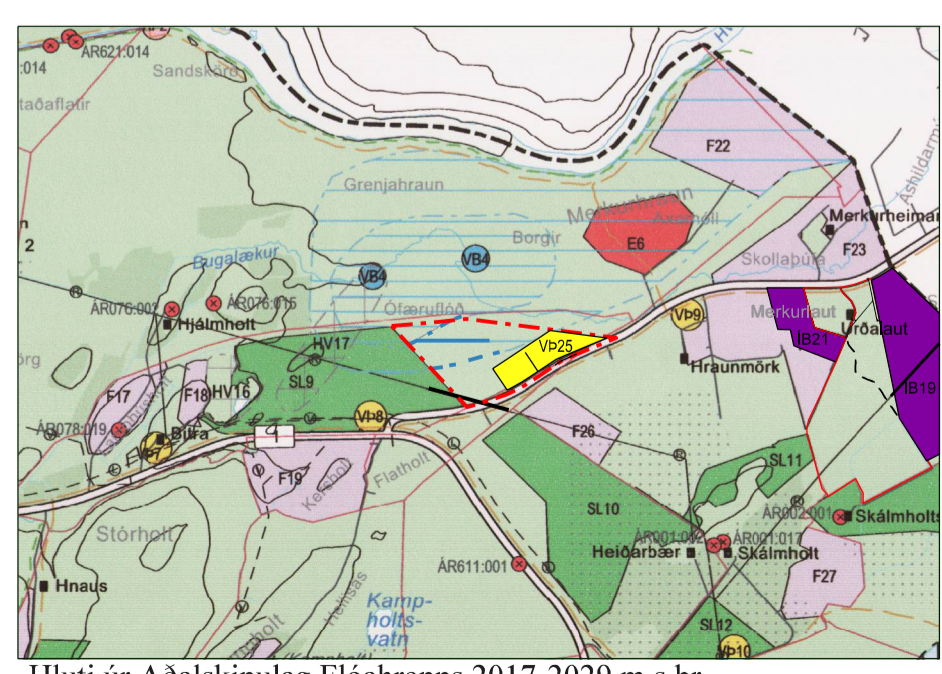
SKILMÁLAR:

- 1.gr. Deiliskipulag þetta nær yfir land Bitra land (L200842) í Flóahreppi og er um 43 ha að stærð. Í Aðalskipulagi Flóahrepps 2017-2029 m.s.br. eru 30 ha landsins skilgreint sem landbúnaður og um 13 ha sem verslun og þjónusta, merkt B/V25. Deiliskipulagið er unnið í samræmi við staðfest Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029 m.s.br.
- 2.gr. Aðkoma að landinu verður frá Þjóðvegi nr. 30, Skeiða- og Hrunamannavegi. Móta skal tengingu við þjóðveg, þannig að hún verði hornrétt 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 burðaréta vega að og innan svæðis skal vera a.m.k. 30 tonn.
- 3.gr. Landið er að mestu mói og gróid hraun, með grasblóm á milli í um 50 m y.s. og hallar litllega til suðvesturs.
- 4.gr. 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/öð geymslu /skemmu. Nýtingarhlutfall er 0,05 og heildar byggingagagn á lóðum/landspildum er að hámark 1.500 m², nema mannvirki sé tengd landbúnaðarstarsemi.
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 litlum gisti-húsum sem samanstanda af tveimur ca. 30 fm húsum sem að grunnfleti um 70 fm hvert. Í þeim geta verið allt að 120 gestir. Nýtingarhlutfall lóða á svæðinu má ekki vera hærri en 0,05. Að öðru leyti gilda skilmálar í Aðalskipulagi.
- 5.gr. 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/öð svefnlofti þar sem aðstæður leyfa. Byggingaefni húsanna er að frjálsu vali.



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 stallaðri gólfplötu. Upphitið íveruhús (aðalhús og gestahús) skulu vera einangruð skv., 13. hluta byggingarreglugerðar um orkusparnað og hitaeyngun.

6.gr. Lögð skal áhersla á að öll hús og mannvirki 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 byggingarinnar á svæðinu. Við gróðursetningu á svæðinu skal þess gætt að trjágróður komi ekki til með að byrgja útsýni nágrenna.



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 Stjórntíðinda þann _____ 20

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

- 7.gr. 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 vistarferi 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 vellíðan notenda byggingarinnar. Ímynd gagnvart notendum byggingarinnar og hagsmunaaðilum verður betri.
- 8.gr. Neysluvatn er fengið úr Vatnsveitu Flóahrepps. Lögnum, þ.m.t. lögnum fyrir neysluvatn skal komið fyrir í og við vegi eða stiga að svo miklu leyti sem hægt er, svo sem minnst jarðrask hljóttist af.
- 9.gr. 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.
- 10.gr. Á svæðinu er gert ráð fyrir hreinsivirki 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. Þar sem byggingarreitir landbúnaðarlóða eru að hluta eða heild innan fjarsvæðis vatnsverndar, er gerð sú krafa um að innan lóðar sé aðeins eitt hreinsivirki.
- 11.gr. Raflysingu á svæðinu skal halda í lágmarki, en beina henni niður þar sem hún er.
- 12.gr. Losun sorps er samræmi við samþykktir sveitarfélagsins hverju sinni.
- 13.gr. Fyrir liggur Fornleifaskráning í Flóahreppi, Áfangaskýrsla II, frá Fornleifastofnun Íslands (Reykjavík 2014) unnin af Orra Vesteinssyni og Ragnheiði Glö Gylfadóttur. Í henni eru skráðar tvær fornleifar á svæðinu sem eru ÁR-078:023 (A-B) Seljadalir töftir beitarhús og ÁR-078:028 garðlag vörslugarður. Á uppdretti 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 menningarmínjar (Nr. 80/2012) stendur m.a.:
„Fornleifum, sbr. 3. mgr. 3. gr., jafnt þeim sem eru frjólfstar sem þjóðmínjar og þeim sem njóta fríðunar í krafti aldurs, má enginn, hvorki landeigandi, ábyrdi, framkvæmdaðili né nokkur annar, spilla, granda eða breyta, hylja, laga, atflaga eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands“.
 Og á 2. mgr. 24. gr. sömu laga sem hljóðar svo:
„Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangsönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands“.

14.gr. Hluti af skipulagssvæðinu er á Vatnsverndarsvæði: Merkúrhraun, Hjálmholt, Bitra sem eru í vatnsverndarlokki II og III (sjá aðalskipulagsuppdrátt). 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 jarðvegsspekju svæðisins og brunnavatnsstrauma sem stefna að vatnsbólinu. Verndarákvæði grannsvæða, skv. 13. gr. laga um varnir gegn mengun vatns nr. 796/1999, eru þessi: *„Á grannsvæðum er óheimilt að nota eða hafa bígðir af eflum, sem geta mengað grannvatn. Hér er m.a.a. átt við olíu, bensín, og skyld eflni, salt, eturæfni til útrýmingar skordýrum eða gróðri og önnur eflni sem geta mengað grannvatn, auk eflna 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 ehtirliti“.*

Um flokk III - fjarsvæði, gildir eftirfarandi:
 Fjarsvæði liggur utan þess lands sem telst til brunnsvæða og grannsvæða vatnsbóla. Verndarákvæði fjarsvæða er þessi skv. 13. gr. laga um varnir gegn mengun vatns nr. 796/1999: *„Þar sem vitad er um sprungur eða misgengi skal gæta fylstu varðar í meðferð eflna sem talin eru upp undir grannsvæði vatnsbóla. Stærri geymslur fyrir slík eflni eru bannaðar á svæðinu. Heilbrigðisnefnd getur gefið út frekari fyrirmæli 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 I 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. 60/2013 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 rökun þeirra náttúruyrfirbæra, sem undir greininna falla, nema bryna nauðsyn beri til og ljóst að aðrir kostir séu ekki fyrir hendi“.

Uppbygging mannvirkja á svæðinu mun, hafa einhver neikvæð áhrif á ásynd og landslag. Dregið er úr neikvæðum áhrifum eins og hægt er, með því að setja í skilmála deiliskipulags, að mannvirki 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.

Yrstru umhverfisþjónarmiðum 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 varptima.

Gerð var sú breyting á auglýstum uppdrátti, að komið er til móts við athugasemd Heilbrigðiseftirliti Suðurlands, dagsett 7. febrúar 2024, að bætt er við 4.gr. undir liðin Landbúnaður eftirfarandi: Nýtingarhlutfall er 0,05 og heildar byggingagagn á lóðum/landspildum er að hámark 1.500 m², nema mannvirki séu tengd landbúnaðarstarsemi.