1. Samþykki hreppsnefndar

Samþykki og undirritun hreppsnefndar er í hægra neðra horni uppdráttarinns.

2. Almennar upplýsingar

2.1 Skipulagssvæði

Deiliskipulagssvæðið er um 3 ha svæði, en í aðalskipulagi er gert ráð fyrir að heildarstærð þess svæðis sem ætlað er undir verslunar- og þjónustusvæði í landi Bitru verði um 2 ha. Hér er því um lítilsháttar stækkun svæðisins að ræða sem skýrist alfarið af því að koma þarf fyrir viðunandi tengingum við vegakerfið eftir óskum Vegagerðarinnar. Svæði fyrir byggingar og bílastæði eru áfram um 2 ha. Uppbyggingu svæðisins verður skipt í áfanga. Gert er ráð fyrir að endanlegt byggingarmagn geti orðið allt að 5.000 m², í fyrsta áfanga verður byggð um 1.000 m² þjónustumiðstöð.

2.2 Aðalskipulag

Deiliskipulagið byggir á breytingu á Aðalskipulag Flóahrepps 2003 - 2015 23.1.2013 með breytingu frá 20.9.2013 í skipulaginu er gert ráð fyrir að landnotkun svæðisins sé verslunar- og þjónustusvæði.

2.3 Landfræðileg lega

Sæðið er norðan við Suðurlandsveg og vestan við Skeiðavegamót. Svæðið er flatt land og hefur Vegagerðin nýtt hluta þess fyrir skoðunarplan.

2.4 Aðkoma

Aðkoma er frá Suðurlandsvegi um 300 metra vestan við Skeiðavegamót. Helgunarsvæði vegarins er 30 metrar frá miðlínu í báðar áttir.

2.5 Landslag og jarðfræði

Land innan skipulagssvæðis er að mestu hraun, mólendi og melur. Landið er hallalaust eða hallalítið. Engar byggingar eru innan skipulagssvæðisins, en þar stendur fjarskiptamastur. Svæðið er ekki skilgreint sem náttúruverndarsvæði. Svæðið er á þekktu sprungusvæði og skammt norðan þess er fjarsvæði vatnsbóls.

Engar þektar sprungur eru innan lóðarmarka þjónustusvæðisins, en þekt sprunga liggur með þjóðveginu og er merkt inn á deiliskipulagsuppdrátt með ljósbláum brotnum línum.

Við uppbyggingu á svæðinu verða hugsanlegar jarðskjálftasprungur og tengingar þeirra inn á fjarsvæðið kortlagðar nákvæmlega af jarðfræðingi og tillit tekið til niðurstaðna þegar kemur að nákvæmri staðsetningu og hönnun mannvirkja.

2.6 Veðurfar

Veðursæld er nokkur á svæðinu og snjólétt. Ríkjandi vindátt er úr austri og er suðaustanáttin verst. Engin ofanflóðahætta er á svæðinu.

2.7 Fornleifar

Ekki er vitað um neinar fornleifar á hinu skipulagða svæði. Vert er þó að minna á 10. gr. Þjóðminjalaga nr. 107/2001, þar sem stendur:

"Fornleifum má enginn, hvorki landeigandi, ábúandi né nokkur annar spilla, granda né breyta, ekki heldur hylja þær, laga né aflaga né úr stað flytja nema með leyfi Fornleifarverndar ríkisins....." og 13. gr. sömu laga "Nú finnast fornleifar sem áður voru ókunnar og skal finnandi þá skýra fornleifavernd ríkisins frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn. Ef fornleifar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd uns fengin er ákvörðun Fornleifaverndar ríkisins um hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum."

1. Skipulagsskilmálar

3.1 Skipulagsmarkmið

Markmiðið er að skipuleggja þjónustumiðstöð, þar sem haft er að leiðarljósi að byggingar falli vel að landslagi og styðji vel við þá starfsemi sem þarna fer fram. Fyrirhugað er að sækja um vínveitingarleifi fyrir starfssemi sem rekin verður á svæðinu.

3.2 Þjónustustöð

Skipulagsáætlun gerir ráð fyrir að afmörkun skipulagssvæðis sé 3 ha. Í þessum fyrsta áfanga verður byggð þjónustumiðstöð sem er um 1.000 m² að stærð. Með þjónustumiðstöð er átt við þjónustu við ferðamenn og umferð um þjóðveginn auk nærsvæðisins. Þjónustan nær til eldsneytissölu, matsölu, minjagripasölu og sölu annars varnings og þjónustu.

3.3 Þéttleiki byggðar

Gert er ráð fyrir að hámarks byggingarmagn verði 5.000 m2 á svæðinu. Og er hámarks nýtingarhlutfall 0,17 miðað við 30.000 m² lóð.

3.4 Vegir og bílastæði

Vegtengingar eru frá Suðurlandsvegi um 300 m vestur af Skeiðavegamótum, hægri inn hægri út. Einnig er fyrirhuguð vegtenging við Skeiðaveginn. Staðsetning bílastæða eins og þau eru sýnd á uppdrætti eru ekki bindandi. Heimillt er að stasetja bílastæði innan byggingareita eins og við á. Staðsetning bílastæða skal koma fram á byggingarleyfisuppdrætti. Á öllum bílastæðum og afgreiðsluplönum skal vera bundið, vökvahelt yfirborð með niðurföllum og viðeigandi fráveitulögnum um olíugildru vegna olíumengaðs afrennslis frá þeim.

Heimilt er að byggja léttar yfirbyggðar gönguleiðir á bílastæðareit.

Framkvæmdir og hönnun við vegagerð og gatnamót eru í höndum vegagerðarinnar og landeiganda.

Tengingar við vegakerfið eru sýndar lauslega á deiliskipulagsuppdrætti, en verða verkhannaðar í samvinnu Vegagerðarinnar og landeiganda og lagðar fyrir skipulags og byggingarnefnd um leið og aðalteikningar.

3.5 Veitur

Neysluvatn verður leitt úr vatnsveitu sveitafélagsins. Ekki er heitt vatn á svæðinu. Símastrengur liggur að svæðinu og er farsímasamband ágætt.

3.6 Fráveita

Frágangur fráveitu skal vera skv.reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur. Gert er ráð fyrir rotþró á svæðinu. Einnig er gert ráð fyrir losunarsvæðis skólps frá húsbílum og hjólhýsum í þar til gerða þró. Vísað er í leiðbeiningar um frágang rotþróa hjá Umhverfisstofnun ríkisins. Byggingafulltrúi sér um úttekt á frágangi rotþróa.

3.7 Sorp

Sorp frá svæðinu skal skila á sorpsöfnunarstöð á vegum sveitafélagsins.

3.8 Lýsing

Svæðið verður vel upplýst með ljósastaurum og ljóskösturum.

3.9 Eldsneytisgeymsla

Frágangur á eldsneytisgeymum skal taka mið af reglugerð nr. 35/1994 um varnir gegn olíumengun frá starfsemi í landi, ekki verða geymdar olíur á svæðinu umfram það sem eðlilegt má teljast miðað við umfang starfseminnar.

1. Byggingarskilmálar

4.1 Byggingarreitir og skilmálar

Byggingareitir eru sýndir á skipulags uppdrætti. Lóðamörk eru hnitfest og eru sýnd á lóðaruppdrættii. Hnitin styðjast við landshnitakerfi Ísnet 93. Byggingar og önnur mannvirki skulu staðsett innan byggingarreita í fullu samráði við byggingarfulltrúa og byggingarnefnd. Þegar grafið hefur verið fyrir mannvirkjum ber að fá jarðfræðing á staðinn til að kanna raun aðstæður á því svæði sem mannvirki á að standa á.

Sýndir eru byggingareitir fyrir byggingar, eldsneytis dælustöð undir skýli og svæði fyrir skilti og merkingar.

Byggingareitur B1

Megin mannvirki

Stærð: Hámarks byggingarmagn á lóðinni er 5.000 m2.

Byggingarefni: Aðalbyggingarefni bygginga er frjálst.

Mænishæð: Mænishæð bygginga frá jörðu skal ekki vera meiri en 9,0 metrar og skal það mælt við meðalhæð frá jörð undir miðju húsi.

Mænisstefna: Mænisstefna er frjáls.

Þakhalli og þakform: Þakhalli er frjáls.

Litaval: Litaval húsa er frjáls.

Byggingareitur B2

Skýli yfir eldsneytis dælistöð og langferðabíla

Á byggingareitnum er heimillt að staðsetja yfirbyggða eldsneytis dælustöð og skýli yfir langferðabíla

Stærð: Hámarksstærð svæðis undir skýli 500 m²

Hámarkshæð: 5 metrar

Að öðru leiti er gerð og efnisval frjálst.

Byggingareitir B3

Skilti og merkingar

Heimilt er að staðsetja upplýsingaskilti innan reyta sem sýndir eru á uppdrætti, við þjóðveg vestan og austan megin á lóð og fyrir miðri lóð.

Stærð: hámarkshæð er 6 metrar og hámarks breidd 4 metrar

Að öðru leiti er gerð skilta og merkinga frjáls.

2. Ýmis atriði

5.1 Umgengni

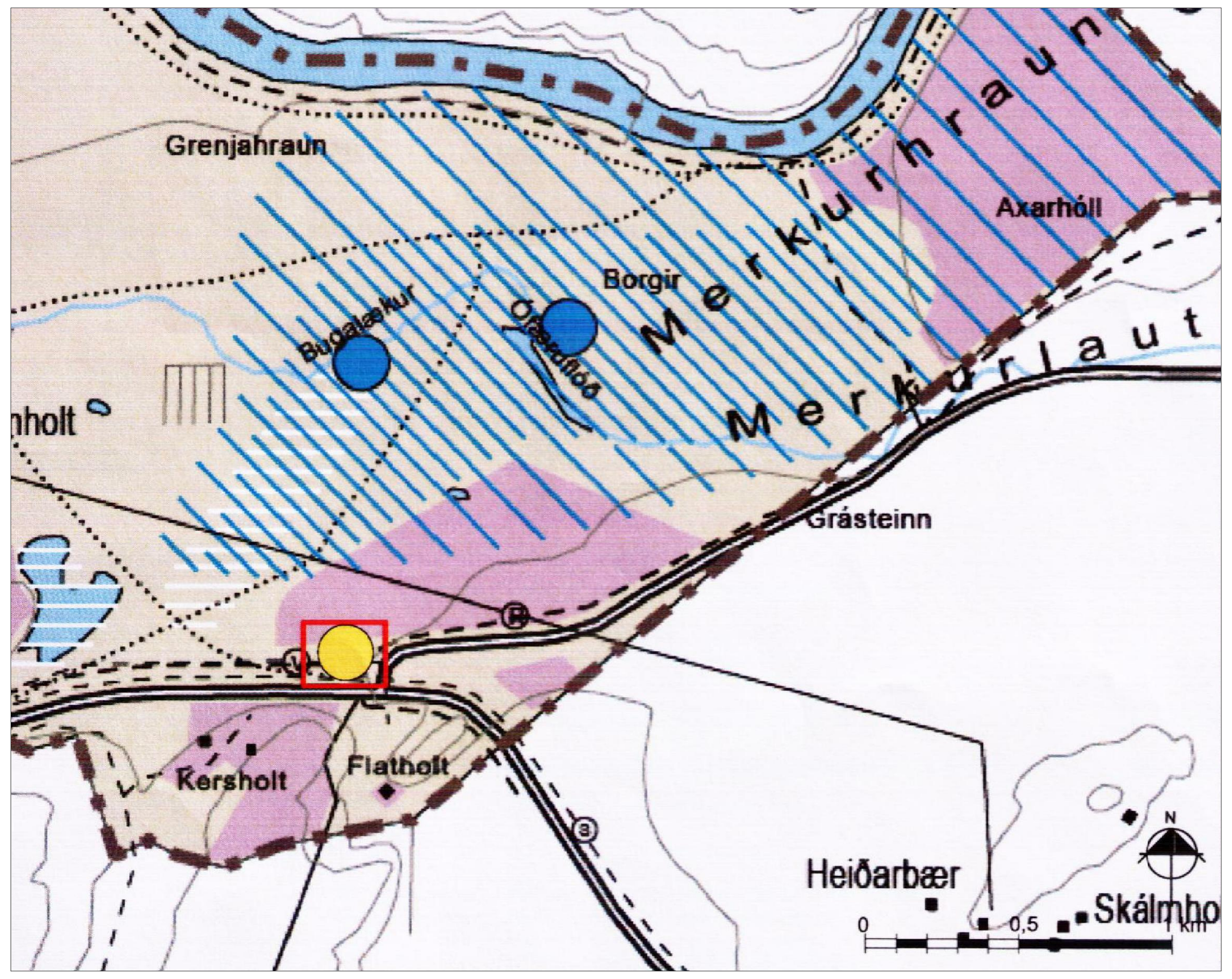
Lóðarhafa er skylt að ganga vel um og sjá um að hafa snyrtilegt á lóð sinni.

5.2 Eldvarnir.

Vatnstökustaðir til afnota fyrir slökkvilið verði hluti heildaráætlun sveitafélagsins í eldvarnarmálum.

5.3 Lög og reglugerðir

Að öðru leyti en því sem fram kemur í greinargerð er vísað til gildandi laga og reglugerða sem við eiga.



ÚRDRÁTTUR ÚR GILDANDI AÐALSKIPULAG 2003 - 2015 MEÐ BREYTINGU FRÁ 23.09.2013

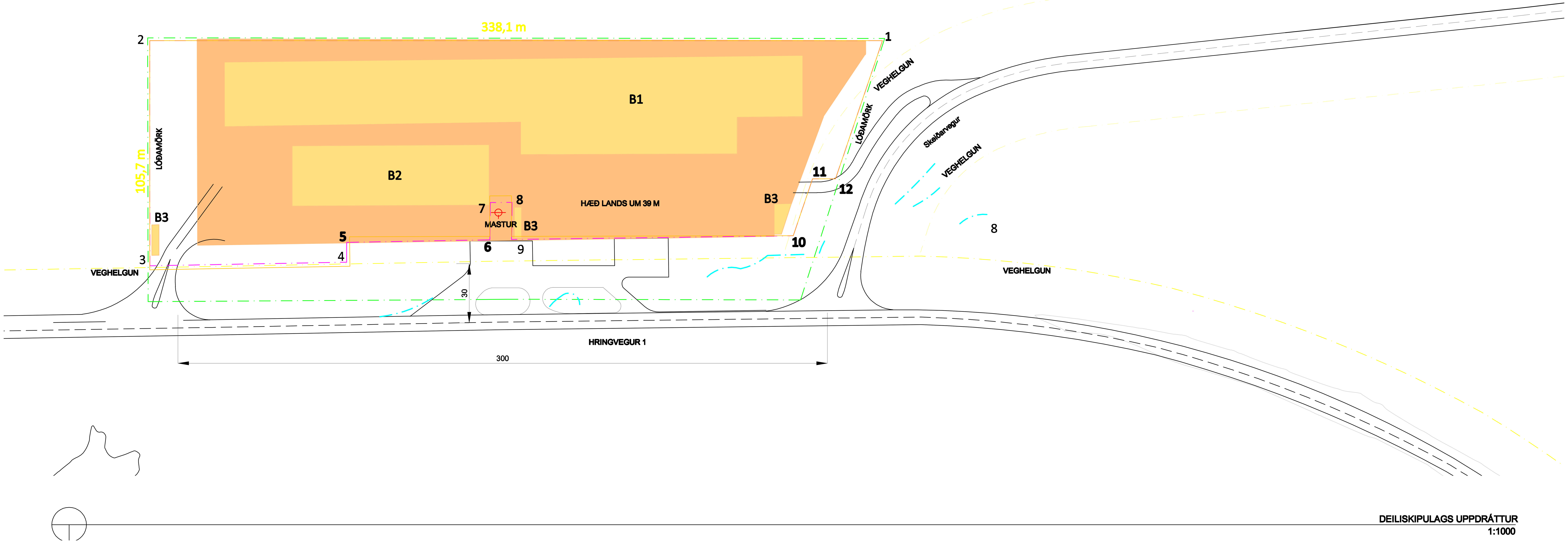
1:20000

HNIT Á LÓÐAMÖRK

	Austurhnit	Norðurhnit
1	416774.939	384526.154
2	416436.812	384526.154
3	416436.801	384420.488
4	416529.202	384422.132
5	416528.990	384435.710
6	416593.680	384435.900
7	416593.714	384454.558
8	416603.714	384454.588
9	416603.680	384435.900
10	416733.760	384436.180
11	416742.690	384462.420
12	416753.270	384462.420

SKÝRINGAR

- MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS
- LÓÐAMÖRK
- BYGGINGARREITUR
- BÍLASTÆÐI
- ÞEKKTAR SPRUNGUR Í NÁGRENNI LÓÐARINNAR



DEILISKIPULAGS UPPDRÁTTUR

1:1000

Deiliskipulag þetta var samþykkt af skipulagsnefnd Flóahrepps

þann____________________________

Deiliskipulag þetta var auglýst

Frá_________ til __________________

Deiliskipulag þetta sem hefur fengið meðferð samkv. 1.mgr.43.gr. í skipulagslögum nr. 123/2010 var samþykkt í sveitastjórn Flóahrepss

Þann__________________________

____

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þann____________________________

____

Undirskrift

ARKFORM® ARKITEKTASTOFA

GUÐJÓN MAGNÚSSON ARKITEKT FAÍ FSSA KT. 250456-4339

NETFANG: arkform@arkform.is

BITRA FLÓAHREPPI

DEILISKIPULAG

SVÆÐI ÞJÓNUSTUSTÖÐ

Á MÓTUM SUÐURLANDSVEGAR OG SKEIÐAVEGAR

NR. 18-01

VERK NÚMER		1584
SKRÁ NÚMER		1584AM1801
MÆLIKVARÐI	(A1)	1:1000
DAGSETTNING		30.11. 2015