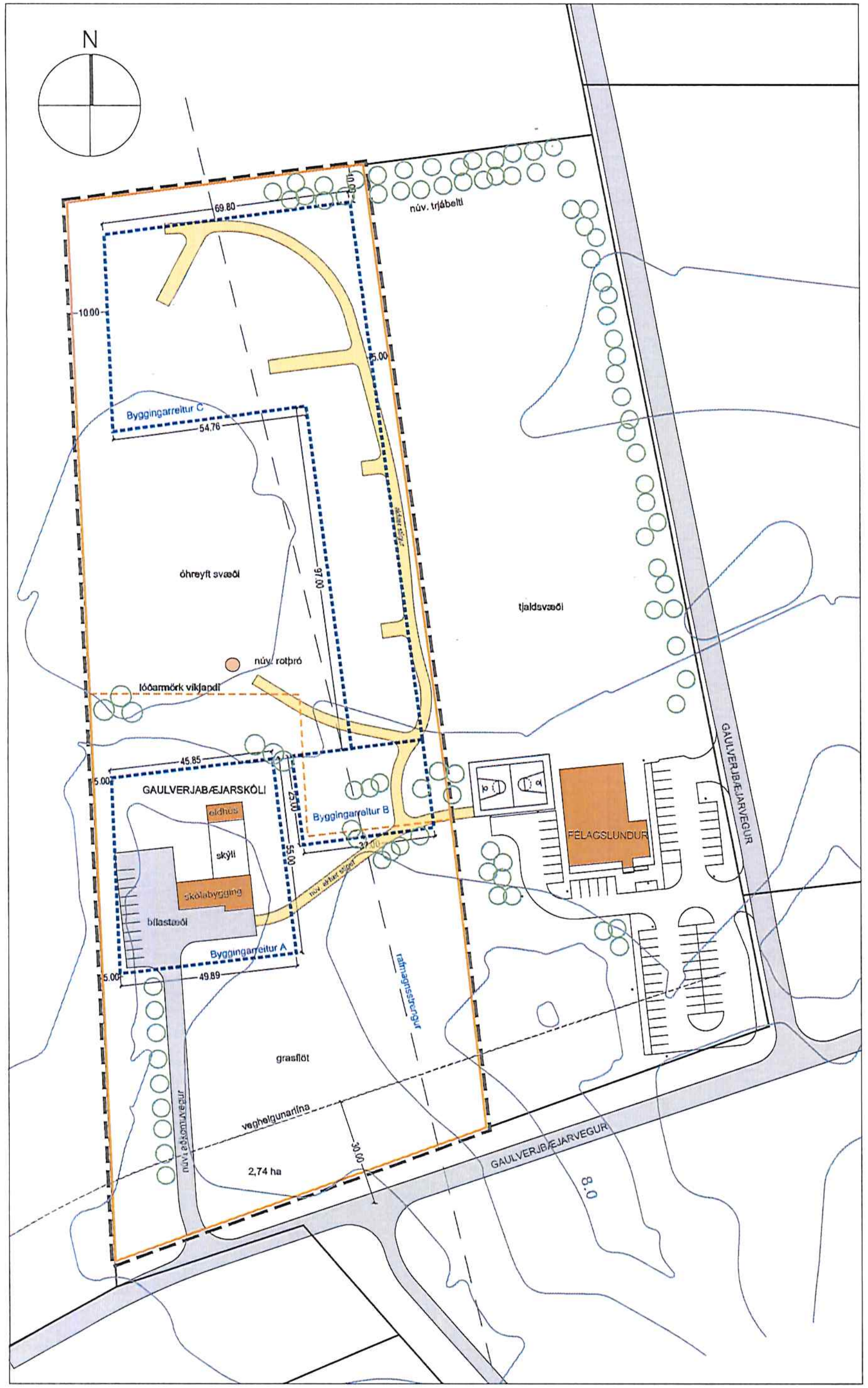


1 Greinargerð

1.1 Inngangur
Um er að ræða deiliskipulag fyrir ferðaþjónustulóð við Gaulverjabæjarskóla, en þar hefur um árabil verið rekin ferðaþjónusta. Gaulverjabæjarskóli er fyrrum grunnskóli Gaulverjabæjarhrepps hins forna. Við sameiningu þriggja grunnskóla í einn, Flóaskóla árið 2004, fluttist starfsemin og skólahús Gaulverjabæjarskóla fékk nýtt hlutverk. Deiliskipulagsmörk ná til núverandi lóðar Gaulverjabæjarskóla og fyrirhugaða stækkun lóðar til norðurs.

1.2 Kortagrunnur
Skipulagsuppdráttur þessi er teiknaður á grunngögnum frá IS50v frá Landmælingum Íslands og landamerki eru fengin úr landeignaskrá HMS.

1.3 Helstu áherslur og markmið
Núverandi lóð er 1,3 ha að stærð og stendur til að stækka hana til norðurs og verður hún 2,74 ha eftir stækkun. Stækkun lóðar er fengin úr landi sveitarfélagsins. Á núverandi lóð er fyrirhugað að byggja við núverandi aðstöðu Gaulverjabæjarskóla en í síðari áföngum er heimilt að byggja allt að 10 stök gistihús/smáhýsi norðan við Gaulverjabæjarskóla, á því svæði sem stækkun lóðar nær til. Samanlagt leyfilegt byggingarmagn innan stækkaðrar lóðar er áætlað 1.200 m².

1.4 Núverandi aðstæður og staðhættir
Á núverandi lóð er skólabygging á tveimur hæðum frá 1946, sem er 365,7 m² að stærð. Stakt eldhús frá 2008, sem áður var smíðastofa er aðeins norðar en skólabyggingin og á milli bygginga er yfirbyggð verönd / skýli. Eldhúsið er 55,7 m² að stærð og núverandi byggingarmagn er því samtals 421,4 m².

Austan við Gaulverjabæjarskóla er félagsheimilið Félagslundur, sem er í eigu sveitarfélagsins. Þar er íþrótta- og samkomusalur og aðstaða fyrir veisluhöld og annað samkomuhald. Norðan við Félagslund var áður frjálsíþróttavöllur, en hluti af honum hefur verið nýttur sem tjaldsvæði undanfarin ár í tengslum við ættarmót og aðrar samkomur í félagsheimilinu. Byggingarreitur fyrir smáhýsi er að hluta til á vestari hluta gamla íþróttavallarins. Vestast á skipulagsreitnum er óhreyft svæði en utan hans eru ræktuð tún.

Aðkoma: Aðkoma er að Gaulverjabæjarskóla frá Gaulverjabæjarvegi frá suðri. Akfær stígur er í dag milli Gaulverjabæjarskóla og Félagslundar.

Frárennsli: Núverandi rotþró er sameiginleg fyrir Gaulverjabæjarskóla og Félagslund og er staðsett norðan við skólahúsið. Bæta þarf aðkomu að rotþró og verður því sett kvöð um aðgengi norðan við félagsheimili. Aðkoman nýtist einnig sem aðkoma að fyrirhuguðum smáhýsum.

Fornleifar: Engar friðlýstar eða þekktar fornleifar eru innan skipulagssvæðis. Í lögum um menningarminjar nr. 80/2012, 24. gr. segir m.a.: *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 vettvangskönnun 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.*

1.5 Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir
Aðalskipulag - Reitur fyrir verslun og þjónustu, VÞ13 Gaulverjaskóli og Félagslundur. Í aðalskipulagi segir: *Á staðnum er rekin gisting fyrir um 100 gesti og þjónusta fyrir ferðamenn, einnig tjaldsvæði og félagsheimili. Gert er ráð fyrir frekari uppbyggingu. Stærð svæðis er allt að 3 ha.*

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir reitinn.

Sunnan við Gaulverjabæjarveg er íbúðarbyggð ÍB14, Brandshús sem er að mestu fullbyggt og Gaulverjabæjarkirkja aðeins sunnar. Nokkru vestar við skipulagsreitinn er fyrirhuguð íbúðarbyggð á ÍB13, Eystri-Hellur, sem búið er að deiliskipuleggja en uppbygging er ekki hafin. Að öðru leyti er um ræktuð tún að ræða umhverfis skipulagsreitinn.

Deiliskipulagið er í samræmi við leiðarljós Landsskipulagsstefnu um sjálfbæra byggð í dreifbýli og ferðaþjónustu í sátt við náttúru og umhverfi en þar segir m.a. í gr. 2.4.1: *...Skipulagsákvarðanir um ferðaþjónustu taki mið af náttúru- verndarsjónarmiðum og kortlagningu á auðlindum ferðaþjónustunnar og miði jafnframt að því að ferðaþjónustuuppbygging nýtist jafnt íbúum á svæðinu og ferðamönnum.*

1.6 Samráðs- og umsagnaraðilar
Helstu samráðs- og umsagnaraðilar eru:
- Sveitarfélagið og rekstraraðilar Félagslundar
- Vegagerðin
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Minjastofnun

1.7 Umhverfisáhrif
Tillagan er ekki háð mati á umhverfisáhrifum skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Fyrirhugaðar framkvæmdir eru ekki á friðlýstu svæði né á svæði sem njóta sérstakrar verndar. Fyrirhugað heildarbyggingarmagn er undir viðmiðunarmörkum sem sett eru fram í lið 12.04 um ferðaþjónustu og afþreyingu í 1. viðauka laganna. Áhrif framkvæmdanna eru ekki talin hafa veruleg áhrif á umhverfið.

2 Skilmálar

2.1 Byggingarreitir
Byggingar og allir byggingarhlutar skulu rúmast innan hvers byggingarreits fyrir sig. Að öðru leyti er staðsetning innan byggingarreita frjáls.

Byggingarreitur A:
Á reitnum er núverandi skólahús ásamt viðbyggingu og skýli. Innan byggingarreits er heimilt að byggja við núverandi hús eða byggja stök hús. Gamla skólahúsið er á tveimur hæðum en önnur hús og viðbyggingar skulu vera á einni hæð, þar sem hámarkshæð í mæni mælt frá gólfplötu er 6m. Heildarbyggingarmagn innan byggingarreits er 600 m², auk skýlis sem er um 150 m².

Byggingarreitur B:
Á reitnum er heimilt að byggja gróðurhús, allt að 200 m² að stærð.

Byggingarreitur C:
Innan byggingarreits er heimild fyrir allt að 10 gistihúsum/smáhýsum, sem hvert um sig má vera allt að 40 m² að stærð. Hús skulu vera samræmd í útliti, á einni hæð með heimild fyrir svefnlofti. Þakform og þakhalli er frjáls en hámarkshæð í mæni mælt frá gólfi er 5,50 m.

2.2 Efnisval og yfirbragð byggðar
Allar byggingar skulu vera vandaðar að gerð og skal gæta að heildaryfirbragði staðarins.

2.3 Vegir, bílastæði og stígar
Aðkoma að lóð og bílastæði eru sýnd á uppdrætti og gert er ráð fyrir akfærum þjónustustíg frá bílastæði að smáhýsum og einnig að sameiginlegri rotþró. Akfærir stígar skulu uppbyggðir og þola þunga frá björgunarbílum. Lega stíga er leiðbeinandi.

2.4 Fráveita, lagnir og veitur
Neysluvatn kemur frá vatnsveitu Flóahrepps og rafmagn er á vegum Rarik. Nýjar lagnir skal leggja í og við stíga og vegi svo sem minnst jarðrask verði. Fráveita skal vera skv. reglugerð um fráveitu og skólp nr. 798/1999 m.s.br. Fráveita húsa skal fara í núverandi rotþró og siturlögn og skal tryggja góða aðkomu að rotþró fyrir tæmingu og viðhald. Lágmarksfjarlægð rotþróa að gistihúsum er 10m.

2.5 Þjónusta
Brunavarnir eru frá Brunavörnum Árnessýslu. Sorpgeymslur, sorpflokkun og sorphirða skal vera í samræmi við samþykktir sveitarfélagsins hverju sinni.

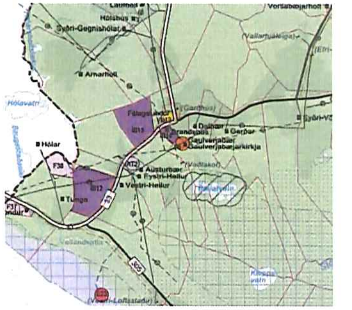
2.6 Lóðarblað
Gera skal sérstakt lóðarblað fyrir lóðina, þar sem gera skal nánari grein fyrir málsetningum, hæðarlegu og afstöðu lóðar. Lóðarmörk skulu ákvörðuð í ISN 93. Ef lítils háttar frávik eru á lóðarstærð milli deiliskipulagsins og lóðarblaða, skulu lóðarblöð gilda.

Tileset ©Mapbox ©Maxar

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá _______ til _______ var samþykkt í sveitarstjórn Flóahrepps þann

____

Samþykkt deiliskipulags var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann_______________



Tákn	Skýringar
	Mörk skipulagssvæðis
	Lóðamörk
	Jarðamörk
	Byggingarreitur hámark
	Núv. hús
	Ný hús, til skýringar
	Núverandi gróður
000 m²	Lóðarstærð í fermetrum
	Vegur
	Akfær stígur, lega leiðbeinandi

Breyt. 12.6.2023 - Aðgangsvegur norðan við Félagslund tekinn út.

HEITI VERKS:
FLÓAHREPPUR
GAULVERJABÆJARSKÓLI, FERÐAÞJÓNUSTA

HEITI TEIKNINGAR:
DEILISKIPULAG
UPPDRÁTTUR OG GREINARGERÐ

VERKNR:	MKV:	TEIKNING NR:
223-013	1:1.000 í A2	1/1
TEIKNAÐ AF:	HANNAÐ AF:	DAGS. TEIKN:
sg	sg/oh	15. maí 2023
YFIRLESTUR / UNDIRSKRIFT:		TEIKN. BREYTT:
		12. júní 2023

LANDFORM
LANDSLAGSARKITEKTAR
Austurvegi 6 - 800 Selfoss
s: 482 4090
netf: landform@landform.is