



FERÐAÞJÓNUSTAN GEIRLAND Í SKAFTÁRHREPPI

Deiliskipulagsbreyting

Greinargerð

18. desember 2018





Önnur skipulagsgögn

Ferðþjónustan Geirland, deiliskipulagsbreyting. Skipulagsuppráttur, dags. 18.12.2018, mkv. 1:1000/A1

Samþykktir

Deiliskipulagsbreyting þessi hefur verið auglýst skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr.123/2010.

Deiliskipulagsbreytingin var samþykkt í sveitarstjórn

þann _____

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda

þann _____



VERKNÚMÉR: 18311
VERKÞÁTTUR: 001
VERKEFNISSTJÓRI: URP
HÖFUNDUR: URP

DAGS.: 2018.12.18
NR.: 2
YFIRFARIÐ:



Efnisyfirlit

Önnur skipulagsgögn.....	i
Samþykktir	i
Efnisyfirlit	iii
1 Inngangur	1
2 Mat á umhverfisáhrifum	1
3 Aðalskipulag Skaftárhrepps 2010-2022	1
4 Gildandi deiliskipulag	1
5 Lýsing á breytingu á uppdrætti.....	1
5.1 Deiliskipulagsmörk.....	1
5.2 Lóðarmörk.....	2
5.3 Byggingareitur og byggingar	2
5.4 Aðkoma og bílastæði	2
5.5 Óbyggt svæði.....	2
6 Lýsing á breytingu í greinargerð	2
6.1 Lóð	2
6.2 Byggingarreitur - bygging.....	2
6.3 Umferð, bílastæði.....	2
6.4 Vatnsveita, rafmagn og frárennsli	3
6.5 Menningarminjar.....	3
6.6 Óbyggt svæði.....	3

1 Inngangur

Gerð er breyting er á deiliskipulaginu „Ferðapjónustan Geirland“.

Nýir eigendur eru að ferðapjónustusvæðinu og er ástæða breytingarinnar aukin eftirspurn eftir gistingu.

Markmið breytingarinnar er að fjölga gistirýmum og bílastæðum, einnig að bæta aðgengi og öryggi á svæðinu.

Á núverandi hóteli eru 40 herbergi. Nýir eigendur huga að stækkun þess um 24 herbergi, stækkun veitingahúss og að byggja gestamóttöku. Byggingar verða sambyggðar með gangi á milli. Bílastæðum mun fjölga í samræmi við stækkunina. Fyrirhugaðar viðbyggingar verða við núverandi gistiaðstöðu. Lóð ferðapjónustunnar hefur verið stækkuð í kjölfar eigendaskiptanna.

2 Mat á umhverfisáhrifum

Deiliskipulagsbreytingin krefst ekki málsmeðferðar skv. lögum nr. 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum.

3 Aðalskipulag Skaftárhrepps 2010-2022

Deiliskipulagssvæðið er á verslunar- og þjónustusvæði V-13.

V-13	Geirland	Á svæðinu eru 8 hús á 5,800. Deiliskipulag er til af svæðinu.
------	----------	---



Mynd 3.1 Aðalskipulag Skaftárhrepps 2010-2022, Geirland.

Deiliskipulagsbreytingin er í samræmi við stefnu aðalskipulags fyrir verslunar- og þjónustusvæði.

4 Gildandi deiliskipulag

Deiliskipulagið „Ferðapjónustan Geirland“ tók gildi árið 2005 og var staðfest með auglýsingu nr. 192/2006 í B-deild Stjórnartíðinda. Breyting á deiliskipulaginu var staðfest með auglýsingu nr. 481/2011. Breytingin fól í sér stækkun deiliskipulagssvæðis úr 1,19 ha í 1,41 ha að stærð. Byggingarreitur var stækkaður í norðvesturhorni þess með heimild til að byggja 400 m² gistiskála á einni hæð.

5 Lýsing á breytingu á uppdrætti

5.1 Deiliskipulagsmörk

Deiliskipulagssvæðið stækkar úr 1,41 ha í 4,08 ha og nær til lóðarinnar Geirland, landnúmer 163570.



5.2 Lóðarmörk

Lóðarmörk eru skilgreind með hnitaskrá á skipulagsupprætti. Stærð lóðar er 40.812 m².

5.3 Byggingareitur og byggingar

Núverandi byggingar eru sýndar á upprætti til skýringar. Fjánhús er innan skipulagssvæðis. Nýr byggingarreitur er skilgreindur fyrir viðbyggingar.

Núverandi byggingar eru auðkenndar með:

FE = byggingar fyrir ferðapjónusta

ÍB = íbúðarhús

FJ = fjánhús/geymsla

5.4 Aðkoma og bílastæði

Aðkoma að Geirlandi er óbreytt. Bílastæði eru 34 fyrir breytingu. Eftir breytingu eru bílastæði fyrir fólkubíla 47 og rútubílastæði eru 3. Göngustígar eru sýndar frá bílastæði að móttöku hótels og uppfærðar í samræmi við núverandi stöðu.

5.5 Óbyggt svæði

Meðfram bökkum Merkurár er skilgreint 50 m óbyggt svæði.

6 Lýsing á breytingu í greinargerð

6.1 Lóð

FYRIR BREYTINGU: Á deiliskipulagssvæðinu er ein lóð 1,41 ha. að stærð, þar sem allar byggingar ferðapjónustunnar eru ásamt íbúðarhúsi. Fjánhús er utan lóðar. Lóðin er afgirt, en girðingin nær aðeins út fyrir lóðina þar sem hún liggur að fjárhúsinu. Hnitaskrá lóðar er að finna á deiliskipulagsupprættinum.

EFTIR BREYTINGU: Á deiliskipulagssvæðinu er ein lóð 40.812 m² að stærð. Allar byggingar ferðapjónustunnar eru ásamt íbúðarhúsi og fjánhús innan lóðar. Fjánhús má nota til geymslu og verkstæði.

Hnitaskrá lóðar er að finna á deiliskipulagsupprættinum.

6.2 Byggingarreitur - bygging

FYRIR BREYTINGU: Á deiliskipulagssvæðinu er byggingarreitur í vesturhorni þess, og er hann 629 m². Þar má byggja 421 m² gistiskála á einni hæð. Mænishæð verði að hámarki 5 metrar yfir gólfkóta. Útlit skal vera í samræmi við þau hús sem fyrir eru og skulu uppfylla kröfur Brunamálastofnunnar. Hnitaskrá byggingarreits er að finna á deiliskipulagsupprættinum.

EFTIR BREYTINGU: Nýr byggingarreitur tengist gistiskála og veitingarsal. Innan byggingarreits má byggja gistirými, tengibyggingar, stækkun veitingarsalar og eldhúss og gestamóttaka. Vegghæð nýbygginga frá gólfi sé allt að 3,0 m og mænishæð allt að 6,0 m. Heimilt er að byggja allt að 2260 m² grunnflöt innan byggingarreits. Útlit byggingar skal vera í samræmi við þau hús sem fyrir eru. Byggingar skal uppfylla kröfur byggingarreglugerðar nr. 112/2012 m.s.br.

6.3 Umferð, bílastæði

FYRIR BREYTINGU: Göngustígar liggja frá bílastæði að gistiskálum. Við bílastæðið þar sem göngustígarnar hefjast er svæði lítilla hækkað með kantsteinum. 34 bílastæði eru við Geirland og eiga gestir að leggja bílar sínar þar. Bílastæðið er malarlagt og afmarkað með kantsteinum.



Slökkvibíll hefur greiðan aðgang að gistiskálum á milli húsanna.

EFTIR BREYTINGU: Aðkomusvæði skal uppfylla ákvæði 6. hluta *Aðkoma, umferðarleiðir og innri rými mannvirkja*, 6.2. kafla *Aðkoma og staðsetning* byggingarreglugerðar nr. 112/2012 m.s.br. og 7. hluta *Útisvæði við mannvirki*.

6.4 Vatnsveita, rafmagn og frárennsli

FYRIR BREYTINGU: Frárennsli, vatnsveita og rafmagn að nýju byggingunni tengjast lögnum sem fyrir eru á deiliskipulagssvæðinu.

EFTIR BREYTINGU: Frárennsli, vatnsveita og rafmagn að nýju byggingunni tengjast núverandi lögnum. Gangi skal frá frárennislögnum í samráði við heilbrigðiseftirlit Suðurlands.

6.5 Menningarminjar

NÝR KAFLI:

Ef fornminjar finnast við framkvæmd á lóðinni skal stöðva framkvæmdir án tafar og tilkynna til Minjastofnunar Íslands, í samræmi við 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Óheimilt er að halda framkvæmd áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar.

Fornminjum má ekki spilla, granda eða breyta, hylja, laga, aflaga eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands sbr. 1. mgr. 21. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Friðhelgað svæði umhverfis fornleifar, sem ekki eru friðlýstar, er 15 metrar skv. 22. gr. sömu laga.

6.6 Óbyggt svæði

NÝR KAFLI:

Meðfram Merkurá er skilgreint óbyggt svæði 50 m frá árbökkum. Innan þess er óheimilt að stækka núverandi byggingar og reisa ný mannvirki samkvæmt 5.3.2.14. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013.