

SVÆÐI FYRIR VERSLUN OG ÞJÓNUSTU:

Til þess að spilla upprunalegu umhverfi og náttúrunni sem minnst og varðveita opnar sjónlínur frá Þjóðvegi inn í Ásbýrgi, og til þess að gera sameiginlega nýtingu rýma og blástæða sem suðuvæðasta og stýtta göngufláttarlag milli þjónustubáta, er öllum byggingum tengdar verslun og þjónusta komið fyrir á nýrri ræmu milli núverandi verslunar í norðaustri og "Gljófrastofu" í suðvestri.

Breidd svæðisins er að hámarki 100 m, fjartægi þess frá "Brúnni" í austri er 100 m og suðurmörk svæðisins eru 320 m frá Þjóðvegi.

- Á svæðinu fyrir verslun og þjónustu eru skilgreindar 6 lóðir:
- Lóð A: Verslun og lóð tengd henni (núv. lóð og byggingar, verslunin Ásbýrgi). Lóðarstærð 13.260 m².
- Lóð B: Skógarvarðhúsið (skrifstofa Þjóðgarðsvegar, áður íbúðarhúsið Ásbýrgi). Lóðarstærð 2.150 m².
- Lóð C: Gljófrastofa (áður úthúsi Ásbýrgi). Lóðarstærð 5.450 m².
- Lóð D: Lóð fyrir hótél í gísthúsi. Lóðarstærð 7.800 m².
- Lóðir E & F: Lóðir fyrir einbýlishúsi tengd þjónusturekstri svæðisins. Lóðarstærðir 1.580 m² og 1.480 m².

Aðkoma að lóðum A/íbúð, B, E og F er frá sameiginlegum botnlangavegi utan lóðarmarka, en aðkeyrsla að lóðum C og D er beint frá nýjum Ásbýrgisvegi. Hægt væri að tengja þessar aðkeyrslur eins og sýnt er með punktartíu á skipulagsupphætti.

- Lóðarmörk allra lóða eru 30 m frá nýjum Ásbýrgisvegi.
- Byggingarrellir eru 20 m frá lóðarmörkum gegn vegi, 10 m frá lóðarmörkum gegn opnu svæði í suðri/austri og 5 m frá lóðarmörkum gegn nágrannarlóðum, nema annað sé nefnd hér á eftir.
- Lóð A verslun: byggingarrellur til suðurs 10 m og til austurs 20 m frá núv. húsi.
- (bensindata er þó leyft norðan byggingarrells, allt að 10 m frá lóðarmörkum)
- Lóð A/íbúðarhúsið: byggingarrellur til norðurs: 100 m frá lóðarmörkum.
- Lóð B: byggingarrellur til vesturs: 10 m frá lóðarmörkum.
- Lóð C: byggingarrellur til vesturs: 10 m frá núverandi húsi.
- Lóð D: byggingarrellur til suðurs: 20 m frá lóðarmörkum.

Nýtingarhlutfall lóða A og B er 0,10 en nýtingarhlutfall lóða C, D, E og F er 0,15.

Bilastæði: Á sérhvert íbúðarhúsið skulu koma 2 bilastæði. Á lóð A, C og D er fjöldi bilastæða háður þeirri starfsemi sem þar fer fram, þó skal samkvæmt byggingarreglugerð að lágmarki koma 1 bilastæði á hverja 35 m² hússtæði.

(Lágmarksfjöldi bilastæði mælt við núverandi stærð bygginga er: 13 bilastæði á lóð A / núverandi verslun og 13 bilastæði á lóð C / núverandi "Gljófrastofa". Á skipulagsupphætti er sem dæmi sýnt bilastæði fyrir rúmlega 20 fólkabíla og 2-3 rútur á lóðum A, C og D, en stærð og staðsetning bilastæða gæti breyst við hönnun bygginga og lóða.)

Húsagerð: Allar nýbyggingar skulu vera ein hæð án ris, þakhalli 0 - 27 gráður (1:2), hæð úrveggja að hámarki 3 m og hæð á mæni að hámarki 5,5 m. Að öðru leiti er húsagerð frjál, en aðlagð þarf hönnun bygginga og lóða og lítað að því að byggð er í / nálægt Þjóðgarði.

OPIN SVÆÐI TIL SÉRSTAKRA NOTA / TJALDSVÆÐI:

Sá hluti skipulagssvæðisins sem ekki er skilgreint sem "svæði fyrir verslun og þjónustu" hér að ofan er opið svæði til sérstakra nota.

Súvæstan til á opnu svæði til sérstakra nota er nú tjaldstæði, rúmlega 7 ha að stærð. Í deiliskipulagi er gert ráð fyrir að tjaldstæði gæti stækkað til norðurs þannig að flatarmál þess verði allt að 13 ha. Fjartægi tjaldstæðis frá Þjóðvegi 85 verður þannig 230 m og fjartægi frá svæði fyrir verslun og þjónustu rúmlega 200 m.

- A. Miðsvæði tjaldstæðisins eru skilgreindir 3 byggingarrellir:**
- I. Byggingarrellur fyrir þjónustuhúsi o.þ. Hér eru nú þjónustuhúsið, um 150 m², og umsjónarhúsið, um 60 m². Gert er ráð fyrir að þar gæti e.t.v. komið til viðbótar eitt þjónustuhúsið ásamt gíllskýli og ýmsum sambærilegum smábýggingum. Flatarmál allra bygginga á reitnum skal samtals vera að hámarki 500 m². (Reiturinn er rúmlega 2.700 m², suðurmörk hans er 10 m sunnan núverandi þjónustuhúsis og austurmörk er rétt austan þess).
- II. Byggingarrellur fyrir smáhúsi. Hér er gert ráð fyrir þyrpingu smáhúsa í rekstri tjaldstæðisins, 6 - 8 smáhúsi hvert u.þ.b. 40 m². Flatarmál allra bygginga á reitnum skal samtals vera að hámarki 250 m². (Reiturinn er um 2.800 m², staðsettur norðvestan byggingarrells fyrir þjónustuhúsið og í 10 m fjartægi frá honum).
- III. Byggingarrellur fyrir umsjónarhúsi. Hér er gert ráð fyrir umsjónarhúsi, að hámarki 50 m² að stærð (Reiturinn er 250 m², staðsettur rétt norðan aðkeyrslu til tjaldstæðisins, fjartægi frá Ásbýrgisvegi er 25 m).
- Þar að auki eru skilgreindir 2 byggingarrellir nyrst og syðst á tjaldstæðinu:
- IV. og V. Byggingarrellir fyrir áskilnaðarhúsi. Gert er ráð fyrir að eitt þjónustuhúsið gæti komið í viðbót á norðurhluta tjaldstæðisins og eitt á suðurhluta þess, sérhvert að hámarki 100 m² að stærð. (Reitir eru 900 m², annar staðsettur u.þ.b. 255 m norðan núverandi þjónustuhúsis og hinn u.þ.b. 165 m sunnan þess).

Nýtingarhlutfall: Samkvæmt ofangreindu verði heildarflatarmál allra bygginga á tjaldstæðinu að hámarki 1.100 m², samsvarandi "nýtingarhlutfalli 0,006" miðað við flatarmál tjaldstæðisins.

Húsagerð: Allar nýbyggingar á tjaldstæðinu eiga að vera tímurhúsi með þakhalli milli 0 og 27 gráður (1:2), hæð úrveggja að hámarki 2,5 m og hæð á mæni að hámarki 5 m. Að öðru leiti er húsagerð frjál, en aðlagð þarf hönnun bygginga og lóðar og lítað að því að byggð er í / nálægt Þjóðgarði.

Ekki er gert ráð fyrir mannvirkni utan tjaldstæðisins. Á núverandi golfvelli austan við tjaldstæði gæti komið opið leiksvæði. Golfvöllur verður í flamiðrömi staðsettur norðaustan til á svæðinu, suðaustan við núverandi verslunarhúsið og tengt því. (Þróunin gæti orðið að golfvöllurinn teygði sig upp á tóni í Ási sem er utan skipulagssvæðisins).

VATNSVEITA OG FRÁVEITA:

Vatnsveita á svæðinu er núna frá "Ásveit" (uppsettur og bortholi í landi Ás) og gert er ráð fyrir að nýjar lóðar og byggingar verði tengdar henni.

Frávættur eru núna í rotþræi á svæðinu. Gert er ráð fyrir að koma upp sameiginlegri rotþró fyrir allar nýjar byggingar í lóðir á svæðinu fyrir verslun og þjónustu. Nýjar rotþræir gætu komið fyrir auka-þjónustuhúsi á tjaldstæðinu.

FORNMINJAR:

Sigurður Bergsteinsson, minjarvörður Norðurlands eystra, hefur gert rannsókn á fornminjum á skipulagssvæðinu. Skýrsla liggur ekki enn fyrir, en samkvæmt bréfi minjarvarðar dags. 24.02.2004 er gamla bæjarstæði í Ásbýrgi (Byrgi) rétt austan við núverandi skrifstofu Þjóðgarðsvegar (Skógarvarðhúsið), og eru áætluð mörk bæjarhólsins sýnd með punktallni á skipulagsupphætti. Bæjarstæðið er aðeins lítil upphekkun í landinu og engar tölfr er að sjá á yfirborði bæjarstæðisins en vilneskja er um mannvirki. Í bréfi minjarvarðar er tekið fram að um áætluð mörk sé að ræða og að gera þyrfti nokkrar rannsóknarholur í og við bæjarhólm til að fá vissu fyrir mörkun hans. Einnig er bent á að mestar líkur eru að leifum fornra mannvirkja næst bæjarhúsum.

Í deiliskipulagi þessu er selt sem skýrt er að engar framkvæmdir verði á lóð B (Skógarvarðhúsið) og á nágrannalóðum D og E nema að undanþinginni forneyfakönnun, sem tryggir að minjarir verði ekki raskað að óþörfu. Á skipulagsupphætti eru einnig sýndar tölfr og leifar tungubáta á austurhluta skipulagssvæðisins samkvæmt mælingum minjarvarðar. Þau eru utan svæðs þar sem jarðskak er fyrirhuguð, en við gerð gönguleiða á að gæta að þeim verði ekki raskað. Koma minjar í ljós við jarðskak vegna framkvæmda þar þegar í stað að stöðva framkvæmdir og tilkynna Fornleifavæðing ríkisins um málið.

UMHVERFISÁHRIF:

Umhverfisáhrif nýrrar starfsemi og mannvirkja á skipulagssvæðinu verða væntanlega lítil sem engin - nema þau að fjöldi ferðamanna og umferð á svæðinu gæti aukast verulega - en þegar það er tilgangurinn að auka þjónustu svæðisins getur það varla talið neikvæð áhrif.

Leggja nýs vegar og nýrja byggingarlóða eru á tóni / grasiendi og stækking tjaldstæðis fer aðallega fram á sandi. Ekki eru taldir vera sérstakar dýra- eða gróðurtegundir á svæðinu sem gætu spilið. Norðan innkeyrslunnar á tjaldstæðið eru þó lítil bráður af raðmárum í vegkantinum, afmarka skal búsvæði raðmára áður en framkvæmdir hefjast og gæta skal að þeim verði ekki raskað.

ATH: Á skipulagsupphætti þessum er til skýringar sýnt fyrirkomulag bilastæða á lóðum C ("Gljófrastofa") og D (HÓTEL) og Á TJALDSVÆÐINU, DÆMI UM BYGGINGAR Á LÓÐ D OG Á TJALDSVÆÐINU, ÁSAMT FYRIRKOMULAG NORÐURHLUTA TJALDSVÆÐISINS. (SÝND MEÐ ÞUNNUM LÍNUM). ÞETTA ER AÐEINS DÆMI UM STÆRÐIR EN EKKI BINDANDI HLUTIR DEILISKIPULAGSINS

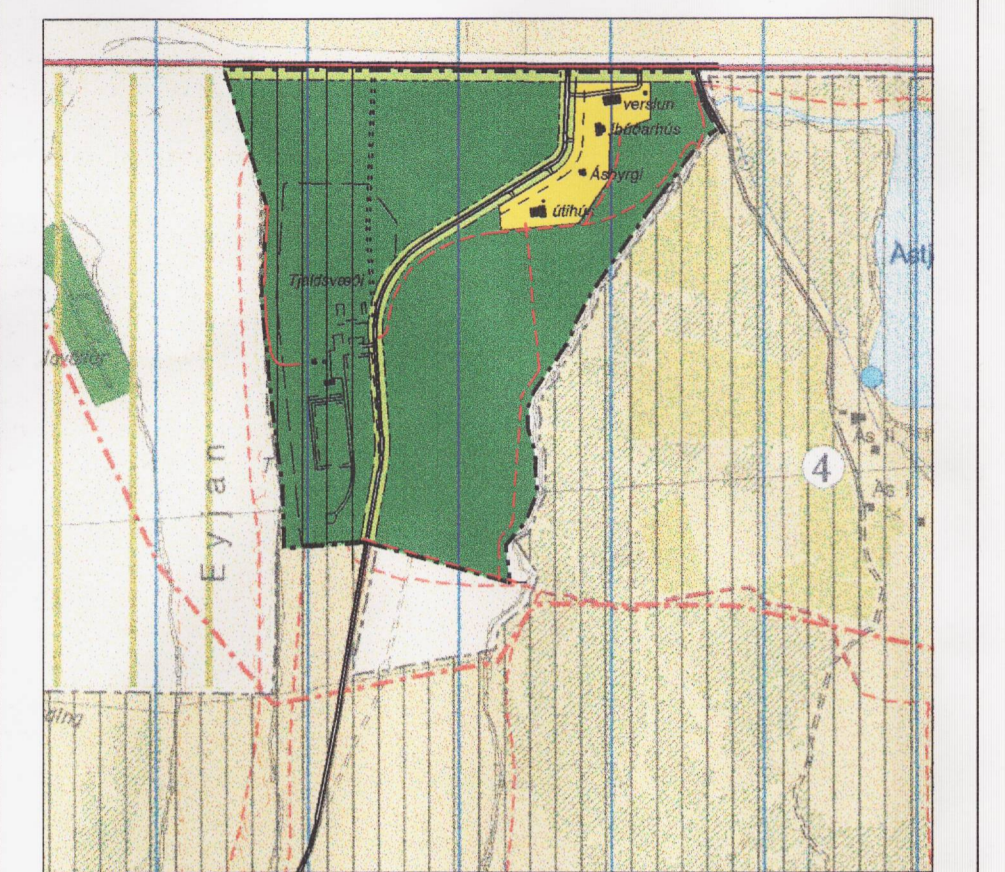
Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið samkvæmt 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr 73/1997, var samþykkt í sveitarstjórn Kelduneshepps þann 28.09.2004. Str. bréf 30.09.2004. Hf.

Keldunesheppur

ODDVIÐITINN
28.09.2004

KELDUNESHREPPUR

(Samhliða auglýsingu deiliskipulags þessa var auglýst samsvarandi breytingu á aðalskipulagi Kelduneshepps 1995-2007 í samræmi við 2. mgr. 21. gr. og 2. mgr. 23. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 með síðari breytingum)



ÚR AÐALSKIPULAGI KELDUNESHREPPS 1995-2007 MKV. 1 : 15.000

VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUSVÆÐI
OPIN SVÆÐI TIL SÉRSTAKRA NOTA

- SKÝRINGAR:**
- MÖRK DEILISKIPULAGS
 - LÓÐARMÖRK
 - BYGGINGARREITUR
 - NÚVERANDI BYGGING
 - ÞJÓDVEGUR
 - VEGUR Á LÓÐ
 - BILASTÆÐI Á LÓÐ
 - FJARLEGGUR ÞJÓDVEGUR
 - HELGUNARSVÆÐI VEGAR
 - GÖNGULEID, NÚV.
 - GÖNGULEID, ÁÆTLUN
 - LÍMGERÐI
 - HÆÐARLÍNUR (5 M)
 - ROTÞRÓ
 - E.T.V. NÝ BYGGING (DÆMI)
 - FORNLEIFAR
 - HNITAKERFI: ISTN
 - KORTAGRUNNUR: ISGRAF EHF.

Deiliskipulag þetta er unnið hjá Tækniþing ehf. Húsvak af Per Christensen, arkitekt FAI, fyrir Þjóðgarðinn í Jökulsárgljúfrum í samráði við ráðgjafarnefnd um Þjóðgarðinn. Skógrækt ríkisins og sveitarstjórn Kelduneshepps.

ÖLL AFNOT OG AFRITUN TEKNINGAR, AÐ HLUTA EBA HEILD, ER HÁÐ SKRIFLEGG LEYFI HÖFUÐNA.

TÆKNIPING EHF.
GARBARSBRAUT 5 - 640 HÚSAVIK
SÍMI: 464 0470 - FAX: 464 0477
NETFANG: taekni@taekni.is

HEITI VERKS:
**ÞJÓDGAÐURINN Í JÖKULSÁRGLJÚFRUM, KELDUNESHREPPUR
ÞJÓNUSTUSVÆÐI O.F.L. Í ÁSBYRGI**

HEITI TEKNINGAR:
DEILISKIPULAG - FILLAGA -

MELT:	TEKNAÐ:	PLC	GEYMSLUNUMER:	VNR:
			03.11	03.11.93.01
HANNAÐ:	YFIRFARAÐ:	MKV:	1:2.000 / A / 1	NR. TEKNINGAR:
PLC				93.01
DAGS. UNDIRSKRIFTAR:	NAFN OG KT. HÖNNUNAR:			
07.07.2004	TÆKNIPING EHF. / 610599-3709			
UNDIRSKRIFT HÖNNUNAR:	UTGAFA:			
per langfchristensen	07			