

## 1 Greinargerð

### 1.1 Inngangur

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

### 1.2 Kortagrunnur

Skipulagsuppráttur þessi er teiknaður á grunnögnum 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 Gaulverjaskóla en í síðari áðöngum er heimilt að byggja allt að 10 stök gistihús/smáhýsi norðan við Gaulverjaskóla, á því svæði sem stækkun lóðar nær til. Samanlagt leyfilegt byggingarmagn innan stækkaðrar lóðar er áætlað 1.200 m<sup>2</sup>.

### 1.4 Núverandi aðstæður og staðhættir

Á núverandi lóð er skólabygging á tveimur hæðum frá 1946, sem er 365,7 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> að stærð og núverandi byggingarmagn er því samtals 421,4 m<sup>2</sup>.

Austan við Gaulverjaskóla 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 frjálssíþróttavöllur, 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 Gaulverjaskóla frá Gaulverjabæjarvegi frá suðri. Akfær stígur er milli Gaulverjaskóla og Félagslundar og þar er einnig tenging út á Gaulverjabæjarveg.

Frárennsli: Núverandi rotþró er sameiginleg fyrir Gaulverjaskóla og Félagslund og er staðsett norðan við skólahúsið. Bæta þarf aðkomu að rotþró og verður því sett kvæð 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 menningarmínjar 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, VP13 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 ferðapjónustu í sátt við náttúru og umhverfi en þar segir m.a. í gr. 2.4.1: *...Skipulagsákvæðanir um ferðapjónustu taki mið af náttúru- verndarsjónarmiðum og kortlagningu á auðlindum ferðaþjónustunnar og miði jafnframt að því að ferðapjónustuuppbygging 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 ferðapjónustu og afþreyingu í 1. viðauka laganna. Áhrif framkvæmdanna eru ekki talin hafa veruleg áhrif á umhverfið.

## 2 Skilmálar

### 2.1 Byggingarreitur

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

### 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 m<sup>2</sup>, auk skýlis sem er um 150 m<sup>2</sup>.

### Byggingarreitur B:

Á reitnum er heimilt að byggja gróðurhús, allt að 200 m<sup>2</sup> að stærð.

### Byggingarreitur C:

Innan byggingarreits er heimild fyrir allt að 10 gistihúsum/smáhýsum, sem hvert um sig má vera allt að 40 m<sup>2</sup> að stærð. Hús skulu vera samræmd í útliti, á einni hæð með heimild fyrir svefnlofti. Þakform og þakhalli er frjál 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 auk þess er gert ráð fyrir akfærum stig frá Félagslundu að smáhýsum og rotþró. Lega stiga er leiðbeinandi.

### 2.4 Fráveita, lagnir og veitur

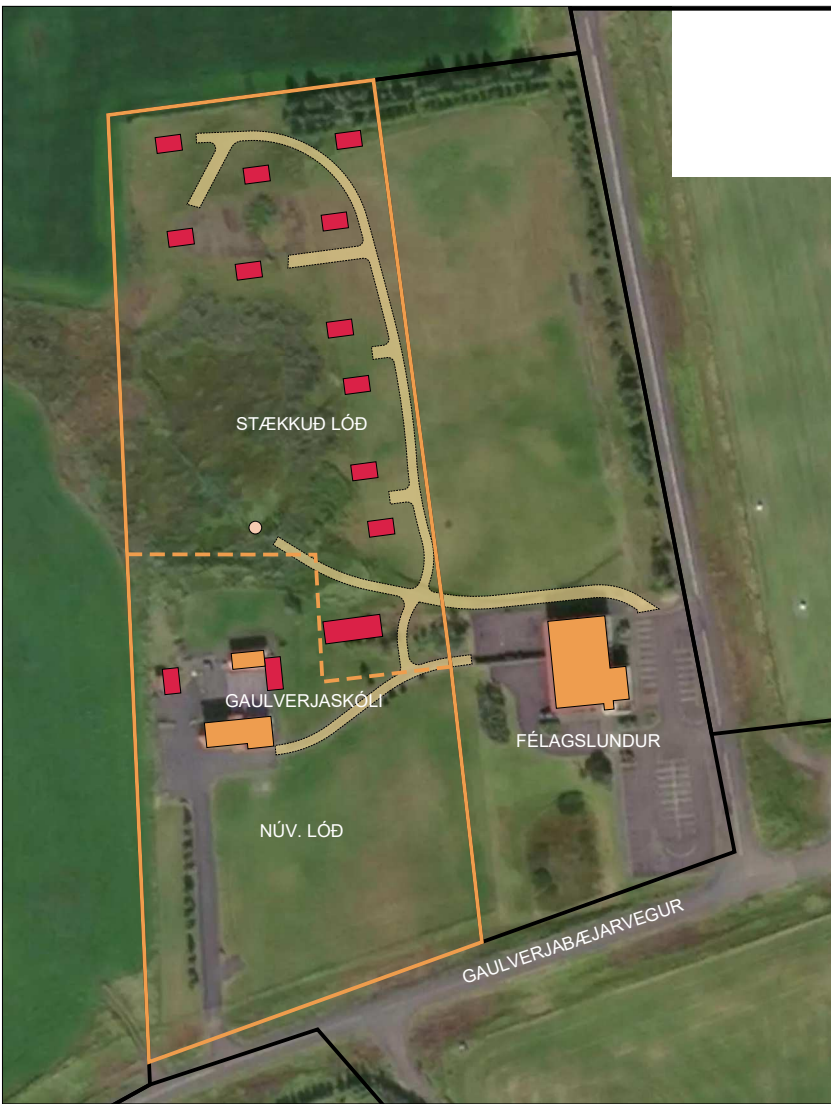
Neysluvatn kemur frá vatnsveitu Flóahrepps og rafmagn er á vegum Rarik. Nýjar lagnir skal leggja í og við stiga og vegi svo sem minnst jarðrask verði. Fráveita skal vera skv. reglugerð um fráveitu og skólþ nr. 798/1999 m.s.br. Fráveita húsa skal fara í núverandi rotþró og siturlögn og skal tryggja góða 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 lítilsháttar frávik eru á lóðarstærð milli deiliskipulagsins og lóðarblaða, skulu lóðarblöð gilda.



Tileset ©Mapbox ©Maxar

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv.

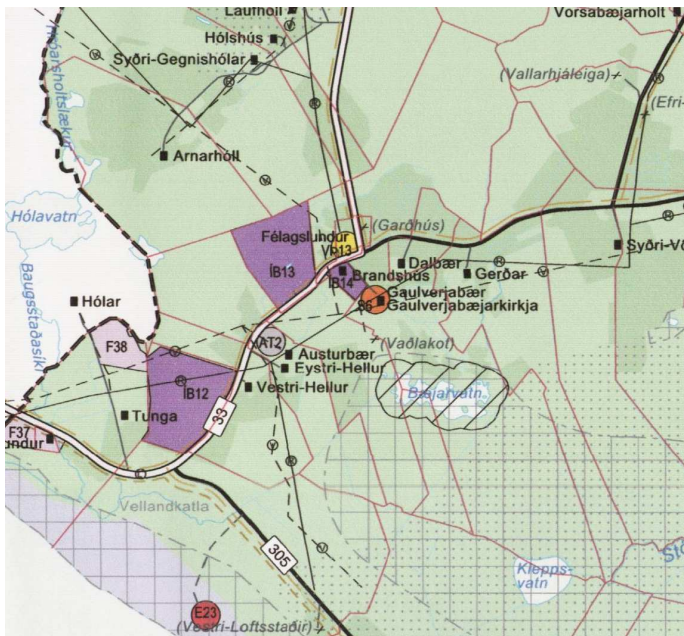
1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

m.s.br. frá \_\_\_\_\_ til \_\_\_\_\_ var samþykkt í

sveitarstjórn Flóahrepps þann

Samþykkt deiliskipulags var auglýst í B-deild

Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_



Tákn	Skýringar
	Mörk skipulagssvæðis
	Lóðarmörk
	Jarðarmörk
	Byggingarreitur hámark
	Núv. hús
	Ný hús, til skýringar
	Núverandi gróður
	Lóðarstærð í fermetrum
	Vegur
	Akfær stígur, lega leiðbeinandi
	Kvæð um aðkomu

## TILLAGA

HEITI VERKS:  
FLÓAHREPPUR  
GAULVERJASKÓLI, FERÐAÞJÓNUSTA

HEITI TEIKNINGAR:  
DEILISKIPULAG  
UPPDRÁTTUR OG GREINARGERÐ

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