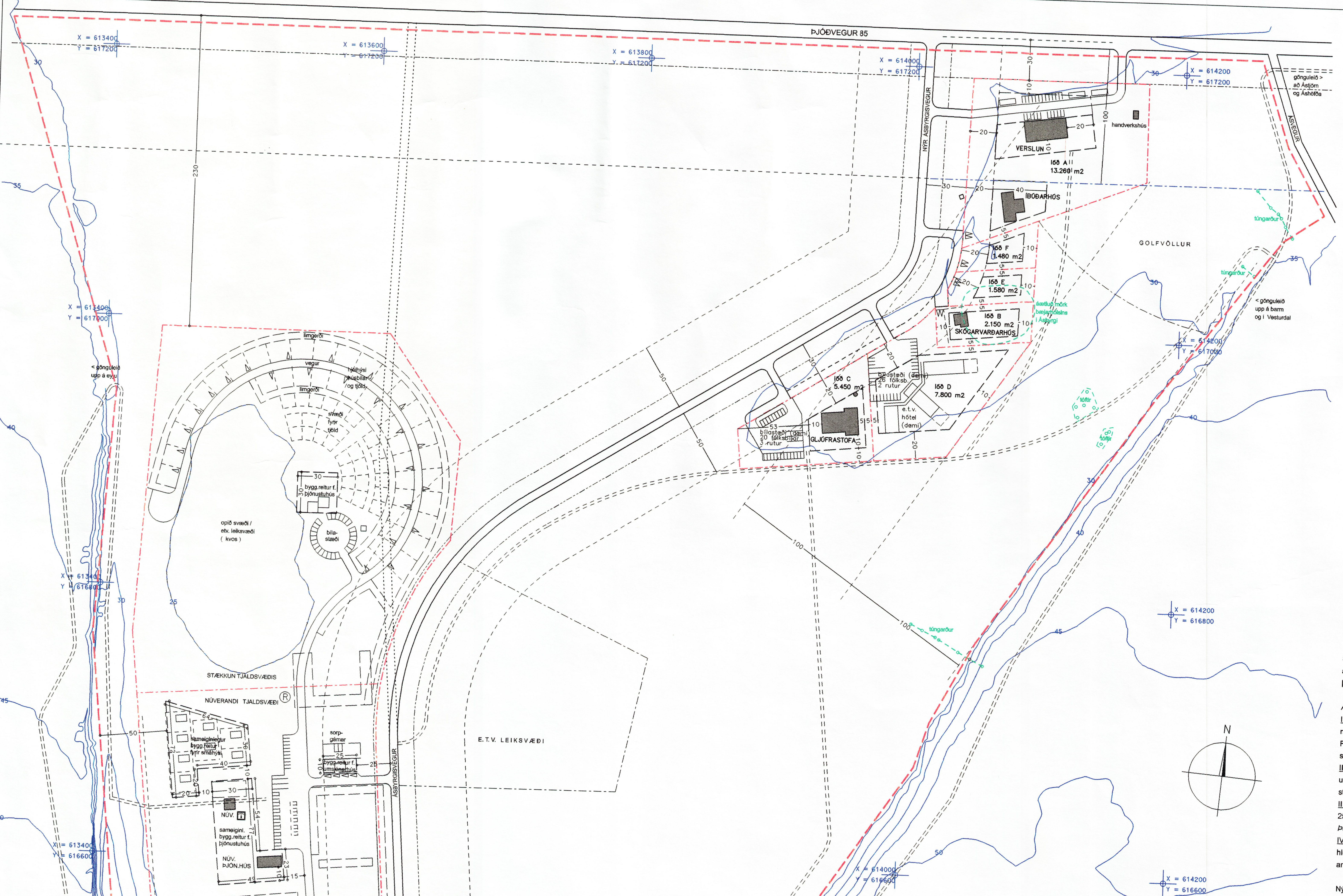
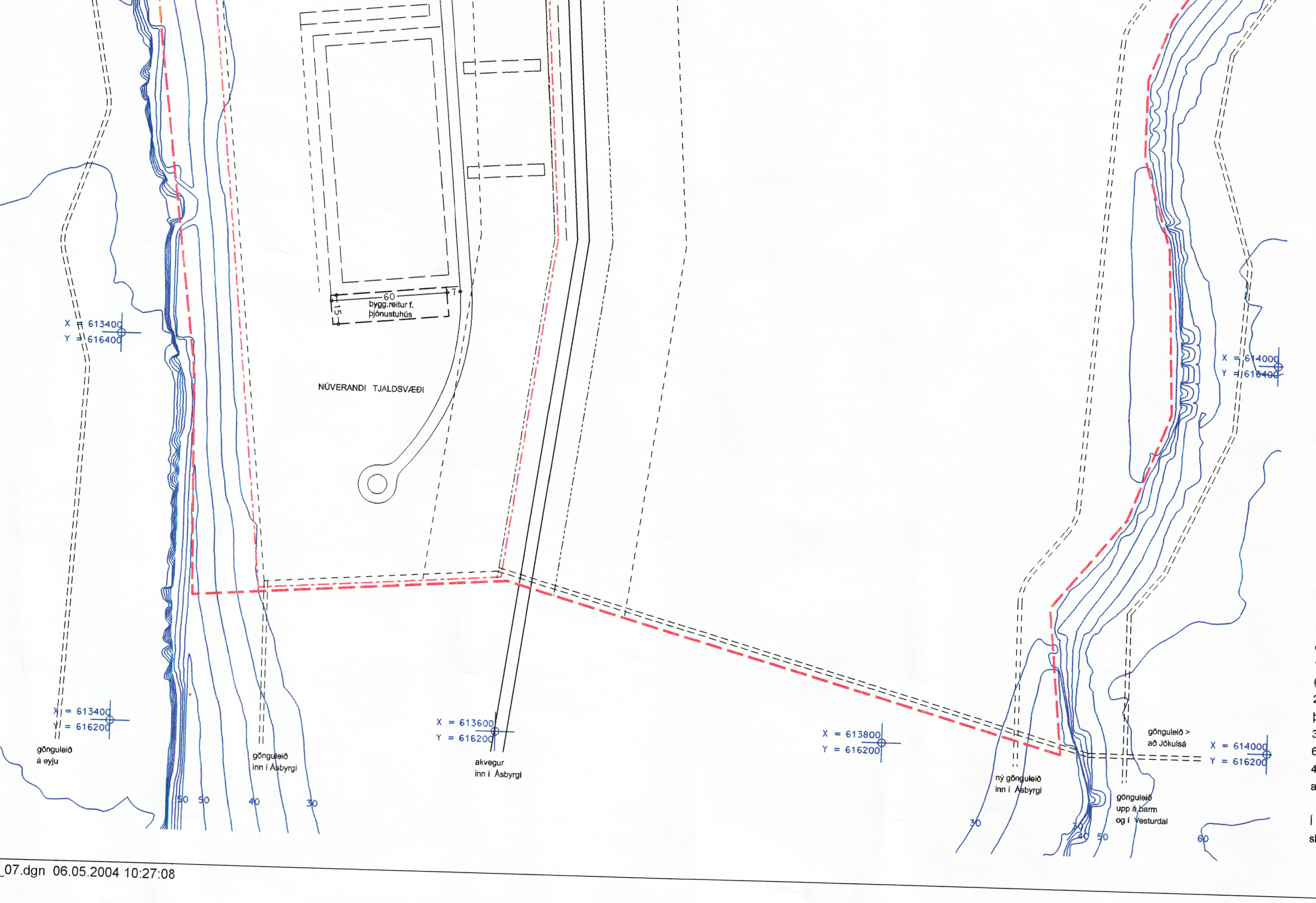




GREINARGERÐ:

FORSENDUR / AÐALSKIPULAG :

Deiliskipulag þetta er unnið fyrir Þjóðgarðinn í Jökulsárgljúfrum vegna áætlananna um uppbyggingu á gestamóttöku o.fl. í núverandi útihúsum við gamla bæinn Ásbyrgi.
Við vinnslu deiliskipulagsins er að mestu leyti farið eftir stefnu gildandi aðalskipulags Kelduneshrepps 1995-2007, staðfest af umhverfisráðherra þann 01.06.2000. Í greinargerð aðalskipulags, kafla 10.3, segir m.a: ... *" Tekið er frá svæði við núverandi verslun og ætlað undir mismunandi landnotkun m.a. 2-3 íbúðarhúsalóðir. Einnig er lagt til að hægt verði að bjóða lóðir vegna þjónustustarfsemi s.s. vegna ferðamannaútgerðar, með gistirými (hótel) og miðstöð fyrir þjóðgarðinn "..... " Mikilvægt er að gera framtíðar innkomu í Ásbyrgi markvissa og að tengja starfsemi á svæðinu innbyrðis betur með tengivegum "* ...
Við vinnslu deiliskipulagsins er hins vegar ekki farið alveg eftir þeim landnotkunarreitum o.fl. sem sýndar eru á uppdrætti gildandi aðalskipulags, einkum vegna fyrirhugðra uppbyggingar gestimóttöku / þjónustumiðstöðvar í núverandi útihúsum, sem var ekki fyrirséð í gildandi aðalskipulagi.
Þarf því að breyta gildandi aðalskipulagi í samræmi við deiliskipulag þetta, og verður óveruleg breyting á aðalskipulagi auglýst samhliða deiliskipulagstillögunni (sbr. 2. mgr. 23. gr. skipulags- og byggingarlaga nr 73/1997 með síðari breytingum).

SKIPULAGSSVÆÐIÐ :

Deiliskipulag þetta nær yfir það svæði í Ásbyrgismynni þar sem landnotkun er tengd verslun og þjónustu / ferðaþjónustu. Mörk skipulagssvæðis eru: Til vesturs "Eyjan" og til austurs "Brún" Ásbyrgis, til norðurs Þjóðvegur 85 og til suðurs lína u.þ.b. 1 km frá honum,
Stærð skipulagssvæðis er u.þ.b. 0,64 km2. Allt svæðið er í eigu Skógræktar Ríkisins.

Á skipulagssvæðinu eru núna:
- Verslun og bensínstöð ásamt íbúðarhúsi á sameiginlegri lóð (lóðarstærð 13.260 m2 skv. lóðarleigusamningi).
- Gamli bærinn Ásbyrgi (á uppdrætti nefndur "Skógarvarðarhús") og útihús (á uppdrætti nefnd "Gljúfrastofa").
- Tjaldstæði suðvestantil á svæðinu (stærð rúmlega 7 ha) með þjónustuhúsi.
- Golfvöllur miðsvæðis.

DEILISKIPULAGIÐ :

Í deiliskipulagi þessu er gert ráð fyrir aukinni þjónustu á svæðinu, einkum tengd ferðaþjónustu og útivist í Ásbyrgi og í Jökulsárgljúfrum:
1) Upbygging á gestamóttöku o.fl, "Gljúfrastofu", í núverandi útihúsum og e.t.v. breyting á núverandi gestamóttöku (Skógarvarðarhús) í gestaíbúð fyrir fræði- eða listamenn.
2) Uppbygging hótels / gistihús (með u.þ.b. 20 herbergjum, borðsal, eldhús o.fl) og 1-2 ný íbúðarhús tengd þjónusturekstri svæðisins.
3) Stækkun á núverandi tjaldstæði (um 50-60 tjöld), með aukinni þjónustu og fjölbreytni í rekstri tjaldsvæðis með 6-8 smáhýsum.
4) Breyting á aðkeyrsluleiðum: Norðurhluti Ásbyrgisvegar (lengd um 0,5 km) færist til austurs til að tengja aðkeyrslu inn í Ásbyrgi við "Gljúfrastofu" og þjónustu svæðisins.

Í deiliskipulaginu eru skilgreind tvö aðalsvæði: Svæði fyrir verslun og þjónustu (u.þ.b. 3,8 ha eða tæpur 6 % skipulagssvæðisins), og opin svæði til sérstakra nota (rumlega 94 % svæðisins).

SVÆÐI FYRIR VERSLUN OG ÞJÓNUSTU :

Til þess að spilla upprunalegu umhverfi og náttúrunni sem minnst og varðveita opnar sjónlínur frá þjóðvegi inn í Ásbyrgi, og til þess að gera sameiginlega nýtingu rýma og bílastæða sem auðveldasta og stytta göngufjarlægðir milli þjónustuþátta, er öllum byggingum tengdar verslun og þjónustu komið fyrir á mjórri ræmu milli núverandi verslunar í norðaustri og "Gljúfrastofu" í sudvestri.
Breidd svædisins er að hámarki 100 m, fjarlægð þess frá "Brúninni" 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 íbúð tengd henni (núv. lóð og byggingar, verslunin Ásbyrgi). Lóðarstærð 13.260 m2.
Lóð B: Skógarvarðarhús (skrifstofa þjóðgarðsvarðar, áður íbúðarhúsið Ásbyrgi). Lóðarstærð 2.150 m2.
Lóð C: Gljúfrastofa (áður útihús í Ásbyrgi). Lóðarstærð 5.450 m2.
Lóð D: Lóð fyrir hótel /gistihús. Lóðarstærð 7.800 m2.
Lóðir E & F: Lóðir fyrir einbýlishús tengd þjónusturekstri svæðisins. Lóðarstærðir 1.580 m2 og 1.480 m2.

Aðkoma að lóðum A/íbud, B, E og F er frá sameiginlegum botnlangavegi utan lóðarmarka, en aðkeyrsla að lóðum C og D er beint frá nýjum Ásbyrgisvegi. Hægt væri að tengja þassar aðkeyrslur eins og sýnt er með punktarlínu á skipulagsuppdrætti.

Lóðarmörk allra lóða eru 30 m frá nýjum Ásbyrgisvegi.

Byggingarreitir 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: byggingarreitur til suðurs 10 m og til austurs 20 m frá núv. húsi.
(bensindæla er þó leyfð norðan byggingarreits, allt að 10 m fra lóðarmörkum)
Lóð A /íbúðarhús: byggingarreitur til norðurs: 100 m frá þjóðvegi.
Lóð B: byggingarreitur til vesturs: 10 m frá lóðarmörkum.
Lóð C: byggingarreitur til vesturs: 10 m frá núverandi húsi.
Lóð D: byggingarreitur 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,

Bílastæði: Á sérhverri íbúðahúsalóð skulu koma 2 bílastæði. Á lóð A, C og D er fjöldi bílastæða háður þeirri starfsemi sem þar fer fram, þó skal samkvæmt byggingarreglugerð að lágmarki koma 1 bílastæði á hverja 35 m2 húsnæðis.
(Lágmarksfjöldi bílastæði mælt við núverandi stærð bygginga er: 13 bílastæði á lóð A / núverandi verslun og 13 bílastæði á lóð C / núverandi "Gljúfrastofa". Á skipulagsupdrætti er sem dæmi sýnt bílastæði fyrir rúmlega 20 fólksbíla og 2-3 rútur á lóðirnar A, C og D, en stærð og staðsetning bílastæða gæti breyst við hönnun bygginga og lóða).

Húsagerð: Allar nýbggingar skulu vera ein hæð án ris, þakhalli 0 - 27 gráður (1:2), hæð útveggja að hámarki 3 m og hæð á mæni að hámarki 5,5 m. Að öðru leiti er húsagerð frjáls, en aðlaga þarf hönnun bygginga og lóða og litaval 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.

Suðvestan til á opnu svæði til sérstakra nota er nú tjaldstædi, rúmlega 7 ha að stærð. Í deiliskipulagi er gert ráð fyrir að tjaldsvæðið geti stækkað til norðurs þannig að flatarmál þess verði allt að 13 ha. Fjarlægð tjaldsvæðis frá þjóðvegi 85 verður þannig 230 m og fjarlægð frá svæði fyrir verslun og þjónustu rúmlega 200 m.

Á miðsvæði tjaldsvæðisins eru skilgreindir 3 byggingarreitir:
I: Byggingarreitur fyrir þjónustuhús o.fl. Hér eru nú þjónustuhús, um 150 m2, og umsjónarhús, um 60 m2. Gert er ráð fyrir að þar gæti etv. komið til viðbótar eitt þjónustuhús ásamt grillskýli og ýmsum sambærilegum smábyggingum. 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 þjónustuhúss og austurmörk er rétt austan þess).
II: Byggingarreitur fyrir smáhýsi. Hér er gert ráð fyrir þyrpingu smáhýsa í rekstri tjaldstæðisins, 6 - 8 smáhýsi hvert u.þ.b. 40 m2. Flatarmál allra bygginga á reitnum skal samtals vera áð hámarki 350 m2. (Reiturinn er um 2.800 m2, staðsettur norðvestan byggingarreits fyrir þjónustuhús og í 10 m fjarlægð frá honum).
III: Byggingarreitur fyrir umsjónarhús. Hér er gert ráð fyrir umsjónarhúsi, að hámarki 50 m2 að stærð (Reiturinn er 250 m2, staðsettur rétt norðan aðkeyrslu til tjaldsvæðisins, fjarlægð frá Ásbyrgisvegi er 25 m).
Þar að auki eru skilgreindir 2 byggingarreitir nyrst og syðst á tjaldsvæðinu:
IV og V: Byggingarreitir fyrir áuka-þjónustuhús. Gert er ráð fyrir að eitt þjónustuhús gæti komið í viðbot á norðurhluta tjaldsvæðisins og eitt á suðurhluta þess, sérhvert að hámarki 100 m2 að stærð. (Reitirnar eru 900 m2, annar staðsettur u.þ.b. 255 m norðan núverandi þjónustuhúss og hinn u.þ.b. 165 m sunnan þess).

Nýtingarhlutfall: Samkvæmt ofangreindu verði heildarflatamál allra bygginga á tjaldsvæðinu að hámarki 1.100 m2, samsvarandi "nýtingarhlutfall 0,008" miðað við flatarmál tjaldsvæðisins.

Húsagerð: Allar nýbyggingar á tjaldsvæðinu eiga að vera timburhús með þakhalli milli 0 og 27 gráður (1:2), hæð útveggja að hámarki 2,5 m og hæð á mæni að hámarki 5 m. Að öðru leiti er húsagerð frjáls, en aðlaga þarf hönnun bygginga og lóðar og litaval að þvi að byggð er i / nálægt þjóðgarði.

Ekki er gert ráð fyrir mannvirki utan tjaldsvæðisins. Á núverandi golfvelli austan við tjaldsvæði gæti komað opið leiksvæði. Golfvöllur verður í framtíðinni staðsettur norðaustan til á svæðinu, suðaustan við núverandi verslunarhús og tengt því. (Þróunin gæti orðið að golfvöllurinn teygði sig upp á túnið í Ási sem er utan skipulagssvæðisins).

VATNSVEITA OG FRÁVEITA :

Vatnsveita á svæðinu er núna frá "Ásveitu" (uppsprettu og borholu í landi Ás) og gert er ráð fyrir að nýjar lóðar og byggingar verði tengdar henni.
Fráveitur eru núna í rotþrær á svæðinu. Gert er ráð fyrir að koma upp sameiginlegri rotþró fyrir allar nýjar byggingar /lóðir á svæðinu fyrir verslun og þjónustu. Nýjar rotþrær gætu komið fyrir auka-þjónustuhús á tjaldsvæðinu.

FORNMINJAR :

Sigurður Bergsteinsson, minjavörður Norðurlands eystra, hefur gert rannsókn á fornminjum á skipulagssvæðinu. Skýrsla liggur ekki enn fyrir, en samkvæmt bréfi minjavarðar dags. 24.02.2004 er gamla bæjarstæðið í Ásbyrgi (Byrgi) rétt austan við núverandi skrifstofu þjóðgarðsvarðar (Skógarvarðarhús), og eru áætluð mörk bæjarhólsins sýnd með punktalínu á skipulagsuppdrætti. Bæjarstæðið er aðeins lítil upphækkun í landinu og engar tóftir er að sjá á yfirborði bæjarstæðisins en vitneskja er um mannvistarlög. Í bréfi minjavarðar er tekið fram að um áætluð mörk sé að ræða og að gera þyrfti nokkrar rannsóknarholur í og við bæjarhólinn til að fá vissu fyrir mörkum hans. Einnig er bent á að mestar líkur eru að leifum fornra mannvirkja næst bæjarhúsunum.
Í deiliskipulagi þessu er sett sem skilyrði að engar framkvæmdir verði á lóð B (Skógarvarðarhús) og á nágrannalóðum D og E nema að undangenginni fornleyfakönnun, sem tryggi að minjum verði ekki raskað að óþörfu.
Á skipulagsuppdrætti eru einnig sýndar tóftir og leifar túngarða á austurhluta skipulagssvæðisins samkvæmt mælingum minjavarðar. Eru þau utan svæða þar sem jarðrask er fyrirhugað, en við gerð gönguleiða á að gæta að þeim verði ekki raskað. Koma minjar í ljós við jarðrask vegna framkvæmda ber þegar í stað að stöðva framkvæmdir og tilkynna Fornleifavernd ríkisins um málið.

UMHVERFISÁHRIF :

Umhverfisáhrif nýrrar starfsemi og mannvirkja á skipulagssvæðinu verða væntanlega litil 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 talist neikvæð áhrif.
Lega nýs vegar og nýrra byggingarlóða eru á túni / graslendi og stækkun tjaldstæðis fer aðallega fram á sandi.
Ekki eru taldar vera sérstakar dýra- eða gróðurtegundir á svæðinu sem gætu spillst.
Norðan innkeyrslunnar á tjaldsvæðið eru þó litlar breiður af rauðsmára í vegkantinum, afmarka skal búsvæði rauðsmára áður en framkvæmdir hefjast og gæta skal að þeim verði ekki raskað.

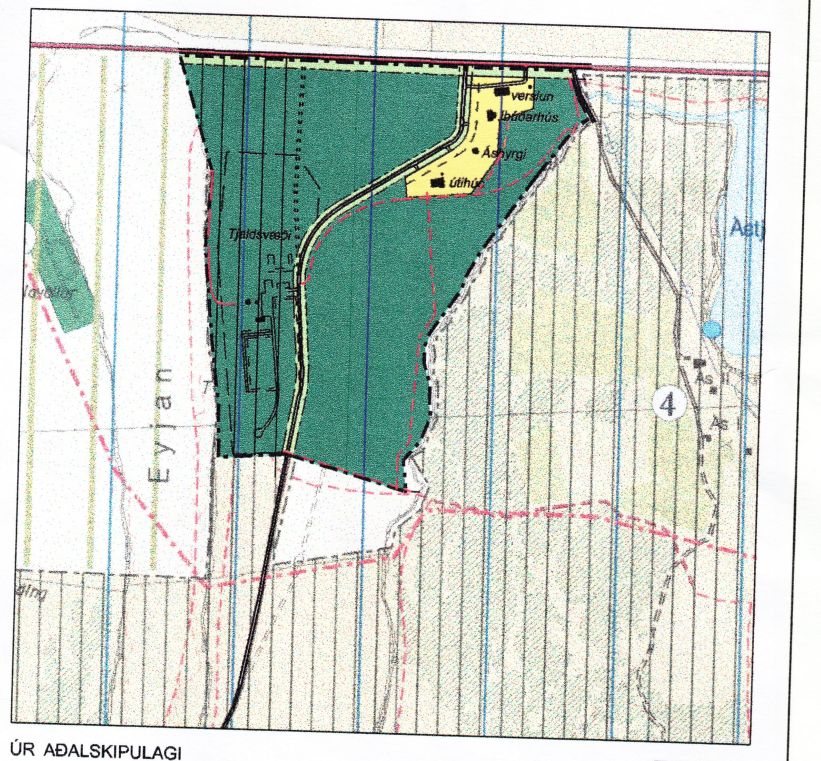
ATH : Á SKIPULAGSUPPDRÆTTI ÞESSUM ER TIL SKÝRINGAR SÝNT FYRIRKOMULAG BÍLASTÆÐA Á LÓÐUM C ("GLJÚFRASTOFA") OG D (HÓTEL) OG Á TJALDSVÆÐINU, DÆMI UM BYGGINGAR Á LÓÐ D OG Á TJALDSVÆÐINU, ÁSAMT FYRIRKOMULAG NORÐURHLUTA TJALDSVÆÐISINS. (SÝND MEÐ ÞUNNUM LÍNUM).
ÞETTA ER AÐEINS DÆMI UM STÆRÐIR EN EKKI BINDANDI HLUTIR DEILISKIPULAGSINS

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið samkvæmt 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr 73/1997, var samþykkt í sveitarstjórn Kelduneshrepps

þann 2004

....

(Samhliða auglýsingu deiliskipulags þessa var auglýst samsvarandi breytingu á aðalskipulagi Kelduneshrepps 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	(gult)
OPIN SVÆÐI TIL SÉRSTAKRA NOTA	(grænt)

SKÝRINGAR:

- MÖRK DEILISKIPULAGS
- LÓÐARMÖRK
- BYGGINGARREITUR
- NÚVERANDI BYGGING
- ÞJÓÐVEGUR
- VEGUR Á LÓÐ
- BÍLASTÆÐI Á LÓÐ
- FJARLÆGÐUR ÞJÓÐVEGUR
- HELGUNARSVÆÐI VEGAR
- GÖNGULEIÐ, NÚV.
- GÖNGULEIÐ, ÁÆTLUN
- LÍMGERÐI
- HÆÐARLÍNUR (5 M)
- ROTÞRÓ
- E.T.V. NÝ BYGGING (DÆMI)
- FORNLEIFAR

HNITAKERFI: ISTN X = Y =

KORTAGRUNNUR: ÍSGRAF EHF.

C0001837

Deiliskipulag þetta er unnið hjá Tækniþing ehf. Húsavík af Per Christensen, arkitekt FAI, fyrir þjóðgarðin í Jökulsárgljúfrum í samráði við ráðgjafanefnd um þjóðgardinn, Skógrækt ríkisins og sveitarstjórn Kelduneshrepps.

ÖLL AFNOT OG AFRITUN TEIKNINGAR, AÐ HLUTA EÐA HEILD, ER HÁÐ SKRIFLEGU LEYFI HÖFUNDA

TÆKNIÞING EHF.
GARÐARSBRAUT 5 - 640 HÚSAVÍK
SÍMI: 464 0470 - FAX: 464 0477
NETFANG: taekni@taekni.is

HEITI VERKS:

ÞJÓÐGARÐURINN Í JÖKULSÁRGLJÚFRUM, KELDUNESHREPPI
ÞJÓNUSTUSVÆÐI O.FL. Í ÁSBYRGI

HEITI TEIKNINGAR:

DEILISKIPULAG
-TILLAGA-

MÆLT:	TEIKNAÐ: PLC	GEYMSLUNÚMER: 03.11	VNR: 03.11.93.01
HANNAÐ: PLC	YFIRFARIÐ:	MKV: 1: 2.000 / A 1	NR. TEIKNINGAR: 93.01
DAGS. UNDIRSKRIFTAR:	NAFN OG KT. HÖNNUÐAR: TÆKNIÞING EHF. / 610599-3709		
UNDIRSKRIFT HÖNNUÐAR:			ÚTGÁFA: 07