

DEILISKIPULAG - FYRIR BREYTINGU 1:1000

DEILISKIPULAG - EFTIR BREYTINGU 1:1000

Eyvindará II
Óveruleg breyting á deiliskipulagi - greinargerð

Forsendur:
Tilgangur deiliskipulagsbreytingar er að víxla leyfilegum hæðarfjölda á byggingarreitum A og B, á reit A verði mest tveggja hæða hús og á reit B verði mest þriggja hæða hús. Fyrir utan breytingar sem listaðar eru hér að neðan gildir áður samþykkt deiliskipulag.

Samræmi við aðrar áætlanir:
Skipulagssvæðið er skilgreint sem verslunar og þjónustusvæði í aðalskipulagi Fljótshéraðs 2008-2028, reitur V26.

- Ferli deiliskipulags:
- Upphaflegt skipulag var samþykkt 9.01.2008.
 - Breyting samþykkt 1.06.2016, skipulagssvæði stækkað og bætt við bílastæðum, byggingarreitum og byggingarmagni.
 - Breyting samþykkt 4.11.2020, breyting á staðsetningu byggingarreita, skipulagssvæði stækkað og leyfilegt byggingarmagn nánar skilgreint.

Tillaga að breytingu:

Gildandi kafli um byggingar og byggingarmagn:

Byggingar og byggingarmagn:
Á klapparhygg eru byggingarreitir fyrir 6 lítil gistihús allt að 32m² að stærð og eru bílastæði við þau. Vestur af litlum gistihúsum er gistihús á einni hæð með 10 herbergjum sem gengið er í utanfrá. Hvert þeirra er 20-30m² að stærð. Húsið er mænishús með vegghæð allt að 2,5m og 15-30° þakhalla. Bílastæði eru norðan aðalbyggingar. Byggt hefur verið milli tveggja eldri húsa sem hýsa þjónustu við gistirekstur. Millibygging má vera hæð og ris, þakhalli 30-45°, vegghæð allt að 4.0m. Byggt hefur verið gistirými og tenging við eldri þjónustuhús. Gistirými er tveggja hæða kvistbyggt mænishús með vegghæð allt að 4m. Þakhalli 30-45°.

Bygging á byggingarreit A skal vera kvistbyggt mænishús. Húsið má vera þrjár hæðir auk kjallara með mænishæð vegghæð allt að 4m. Á reit A er heimilt að byggja allt að 24 herbergi auk veitingasalar og annarra þjónusturýma. Bygging á byggingarreit B skal vera tveggja hæða kvistbyggt mænishús með vegghæð allt að 4m, áföst þjónustubygging má vera með flötu þaki. Hæðarmunur á milli gólfkóta byggingar á reit B og núverandi byggingar má vera allt að 1,2m. Á reit B er heimilt að byggja allt að 36 herbergi auk þjónusturýma.

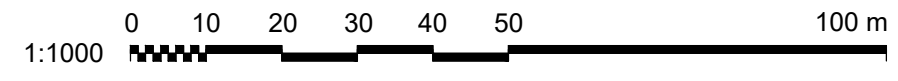
Deiliskipulagsbreyting gerir ráð fyrir að mesti fjöldi gistiherbergja á skipulagssvæðinu sé 80 tveggja manna herbergi. Á skipulagssvæðinu hafa verið 39 tveggja manna herbergi í notkun. Hámarks nýtingarhlutfall lóðarinnar er 0,20.

Tillaga að breytingu á kafla um byggingar og byggingarmagn:

Byggingar og byggingarmagn:
Ef byggingarreitur B verður nýttur falla út allt að 3 byggingarreitir fyrir lítil gistihús allt að 32m² að stærð. Vegtenging að öðrum húsum sunnan og austan byggingarreits B færast við fullnýtingu byggingarreits B. Vestur af litlum gistihúsum er gistihús á einni hæð með 10 herbergjum sem gengið er í utanfrá. Hvert þeirra er 20-30m² að stærð. Húsið er mænishús með vegghæð allt að 2,5m og 15-30° þakhalla. Bílastæði eru norðan aðalbyggingar. Byggt hefur verið milli tveggja eldri húsa sem hýsa þjónustu við gistirekstur. Millibygging má vera hæð og ris, þakhalli 30-45°, vegghæð allt að 4.0m. Byggt hefur verið gistirými og tenging við eldri þjónustuhús. Gistirými er tveggja hæða kvistbyggt mænishús með vegghæð allt að 4m. Þakhalli 30-45°.

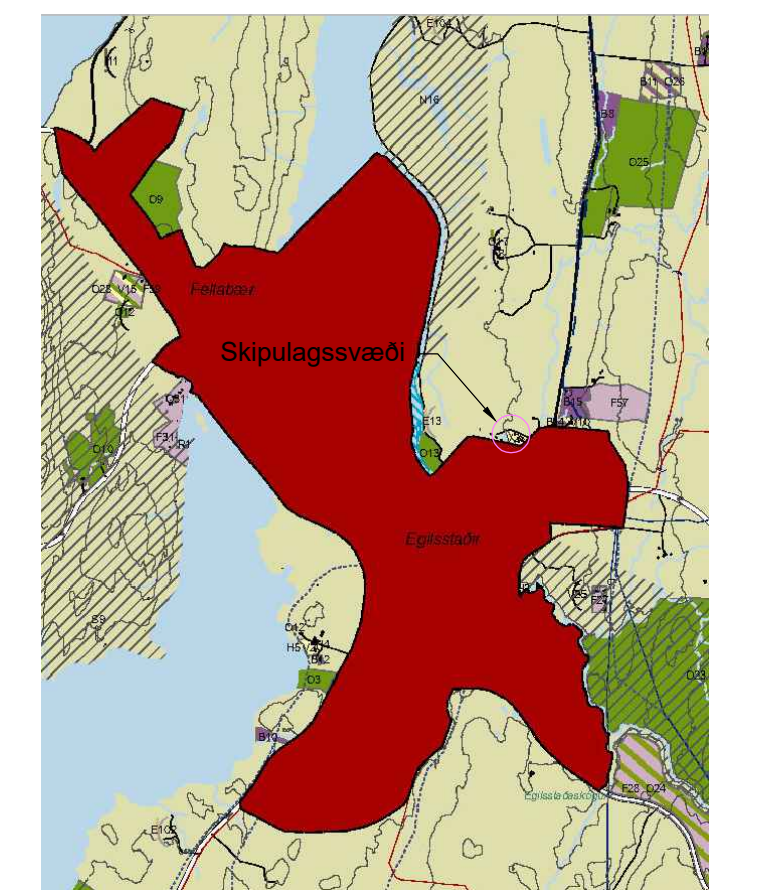
Bygging á byggingarreit A skal vera kvistbyggt mænishús. Húsið má vera tvær hæðir auk kjallara með vegghæð allt að 4m. Á reit A er heimilt að byggja allt að 18 herbergi auk veitingasalar og annarra þjónusturýma. Bygging á byggingarreit B skal vera tveggja til þriggja hæða kvistbyggt mænishús með vegghæð allt að 7m, áföst þjónustubygging má vera með flötu þaki. Hæðarmunur á milli gólfkóta byggingar á reit B og núverandi byggingar má vera allt að 1,2m ef byggt er tveggja hæða hús. Ef byggt er þriggja hæða hús skal gólfkóti jarðhæðar vera sá sami og á núverandi byggingum. Á reit B er heimilt að byggja allt að 36 herbergi auk þjónusturýma.

Deiliskipulagsbreyting gerir ráð fyrir að mesti fjöldi gistiherbergja á skipulagssvæðinu sé 80 tveggja manna herbergi. Á skipulagssvæðinu hafa verið 39 tveggja manna herbergi í notkun. Hámarks nýtingarhlutfall lóðarinnar er 0,20.



SAMÞYKKTIR:
Deiliskipulagsbreyting þessi hefur fengið meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43.gr skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt af umhverfis- og framkvæðaráði Múlaþings þann:

Auglýsing um gildistöku deiliskipulags var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__



ÚR SVEITARFÉLAGSUPPDRAETTI AÐALSKIPULAGS FLJÓTSDALSHÉRAÐS 2008-2028

- SKÝRINGAR:**
- Mörk skipulagssvæðis
 - - - - - Byggingarreitur
 - RÞ Rotþró
 - Óbyggt svæði á skipulagssvæði
 - Landbúnaðarsvæði á aðalskipulagi
 - Þéttbýli á aðalskipulagi
 - Vegur, bílastæði og stígar
 - Stofnlagirnir vatns og hitaveitu
 - Framtíðar færsla á vegtengingu
 - Vikjandi byggingarreitir við nýtingu á reit B

Björn Sveinsson
byggingartæknifræðingur
sveinsson@simnet.is 894 5212

SAMÞYKKT:		EYVINDARÁ II MÚLAÞINGI	
_____		HÓTEL EYVINDARÁ	
_____		DEILISKIPULAG - BREYTINGARTILLAGA	
_____		ÓVERULEG BREYTING	
1 2023-08-29 TILLAGA Í VINNSLU	BS	ÚTG DAGS	SKÝRINGAR
		HANN	VERKFRANG 2324 TEIKNING
			S01-01 2