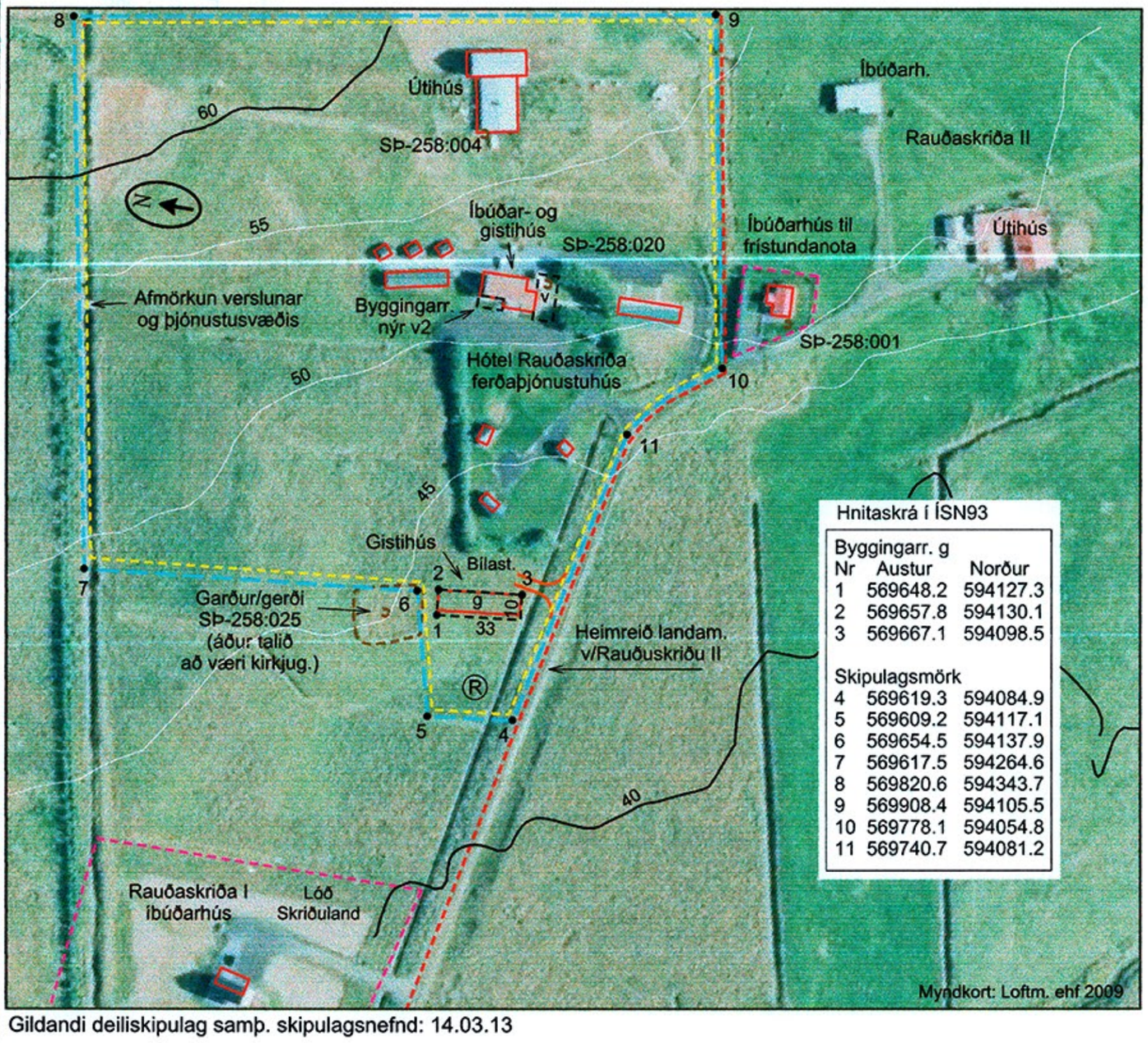
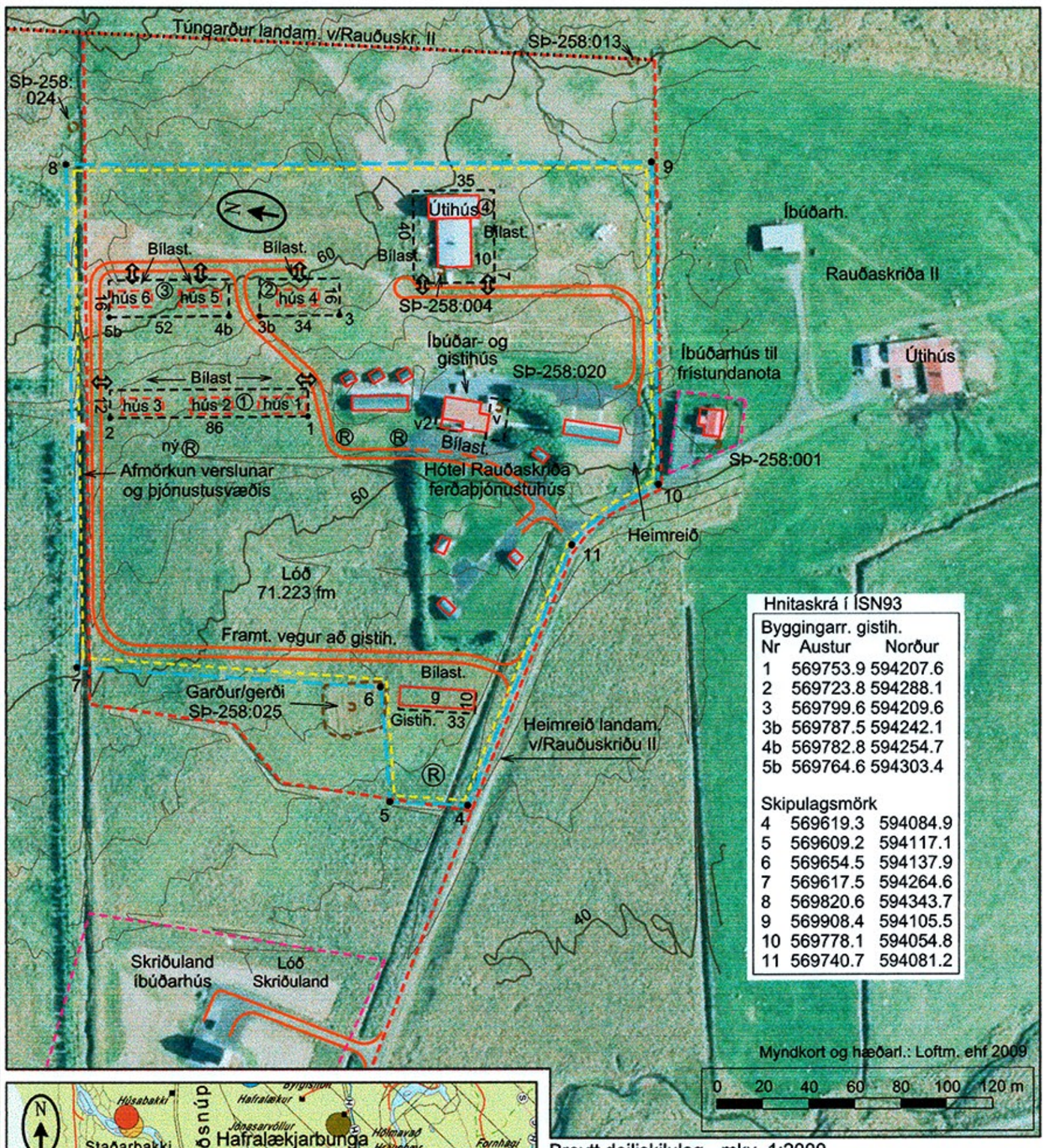


Hnitaskrá í ÍSN93

Byggingarr. g		
Nr	Austur	Norður
1	569648.2	594127.3
2	569657.8	594130.1
3	569667.1	594098.5
Skipulagsmörk		
4	569619.3	594084.9
5	569609.2	594117.1
6	569654.5	594137.9
7	569617.5	594264.6
8	569820.6	594343.7
9	569908.4	594105.5
10	569778.1	594054.8
11	569740.7	594081.2

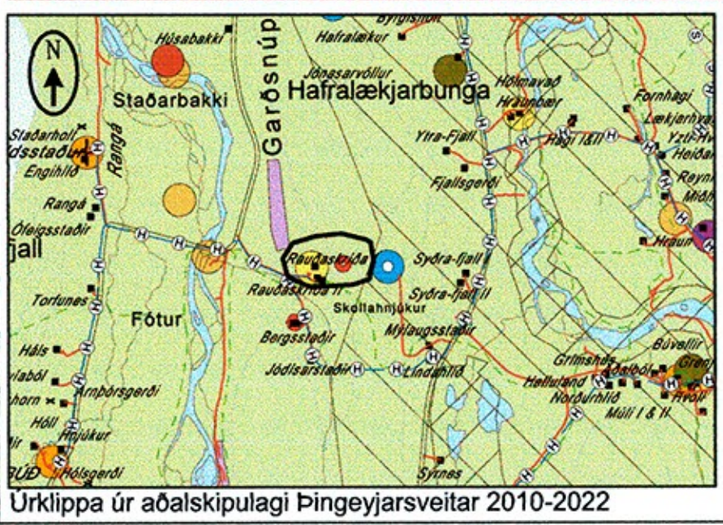
Gildandi deiliskipulag samþ. skipulagsnefnd: 14.03.13



Hnitaskrá í ÍSN93

Byggingarr. gistih.		
Nr	Austur	Norður
1	569753.9	594207.6
2	569723.8	594288.1
3	569799.6	594209.6
3b	569787.5	594242.1
4b	569782.8	594254.7
5b	569764.6	594303.4
Skipulagsmörk		
4	569619.3	594084.9
5	569609.2	594117.1
6	569654.5	594137.9
7	569617.5	594264.6
8	569820.6	594343.7
9	569908.4	594105.5
10	569778.1	594054.8
11	569740.7	594081.2

Breytt deiliskilulag - mkv. 1:2000



Úrklippa úr aðalskipulagi Þingeyjarsveitar 2010-2022

Skýringar:

- Skipulagsmörk
- 10 m hæðarlínur
- 2 m hæðarlínur
- Landamerki
- Afmörkun verslun þjónusta í aðalsk.
- Rotþró
- Aðkoma
- Byggingarreitir
- Umferðarsvæði
- Núverandi byggingar
- Fornminjar (SÞ-258:025)

GREINARGERÐ með skipulagi samþ. 24.05.2012

Forsendur og staðhættir
Á jörðunum Rauðuskriðu I og III hefur verið stunduð ferðaþjónusta í rúm tutugu ár og er hún nú rekin undur nafninu Hótel Rauðaskriða. Núverandi gistirými er fyrir um 40 manns auk aðstöðu fyrir veitingarekstur. Aðstan hefur verið byggð upp í kringum íbúðarhús jarðanna, því breytt með vibyggingum í gistiherbergi og veitingaaðstöðu og byggingu tveggja gistiskála um 150 m² hvor og sex gistiskála á bilinu 20-45 m² að stærð. Plantað hefur verið töluverðu af skjólbeltum í nágrenni húsanna og í næsta nágrenni við þau. Fyrihugað er að reisa viðbótar gistihús norðan heimreiðar á gömlu túni neðan núverandi gistiskála og byggja við/stækka núverandi matsal.
Samkvæmt aðalskipulagi Þingeyjarsveitar er landið skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði um 5,38 ha að stærð sbr. gr. 4.5.2 í greinargerð. Fornleifaskráning hefur verið gerð í landi Rauðuskriðu (FS332-05211 2006) og eru minjar samkvæmt henni merktar inná skipulagsuppdrátt. Minjar nr. SÞ-258:020 "Hesthúshóll" eru í, eða við byggingarreit (v) fyrir matsal. Þar hefur landi verið raskað vegna fyrri framkvæmda. Við minjar SÞ-258:025 gamlan kálgarð sem er norðan við byggingarreit (g), verði komið fyrir upplýsingaskilti til að vekja athygli gesta á sögu hans og bætt aðgengi að honum, sbr. umsögn minjavarðar dags. 18.05.12. Þá verði gistihús einnig um 6 m frá garðinum. Komi nýjar minjar í ljós við framkvæmdir er skilt að gera Fornleifavernd ríkisins viðvart.

Aðkoma og veitur
Aðkoma er af heimreið í Rauðuskriðu sem tengist þjóðvegi nr. 85, kostuð og viðhaldið af landeiganda. Viðhald heimreiðar sem skilgreind er sem héraðsvegur er í umsjá Vegagerðarinnar.
Vatn fæst úr vatnsveitu jarðanna og vatnsbóli í hlíðinni austur af bænum.
Fráveita fyrir nýja gistihúsið verður tengd rotþró sem komið verður fyrir norðan vegarskurðar vestan við byggingarreit. Frágangur skal vera í samræmi við kröfur Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra.

Skilmálar
Gert er ráðfyrir að reisa eitt gistihús (g) um 225 m2 að stærð og er staðsetning þess frjáls innan byggingarreits. Þakform verður mænisþaks um 4 m að hæð og vegghæð um 2.70 m. Þá er gert ráð fyrir stækkun á matsal (v) (garðskála) um 100 m2. Þak einhalla í samræmi við núverandi byggingu og hæð um 4 m. Bæði húsin verða byggð úr timbri og litaval verður í samræmi við núverandi byggingar þ.e. ídekktur timburlitur. Dökkt járn eða stál á þökum.

Breyting 2013
Breytingin gerir ráð fyrir að byggja við eða stækka núverandi matsal til norðurs vestan við íbúðar- og gistihúsið. Stærð hússins á nýjum byggingarreit (v2) verður um 42 m2, byggt úr timbri með einhallaþaki. Mesta hæð verður um 3,5m.

Breyting 2014
1) Fyrirhugað er að reisa sex gistihús á næstu árum norðan og norðaustur af núverandi ferðaþjónusumannvirkjum. Stærð húsa verður á bilinu 120-150 fm og hvert með fjórum tveggja-þriggja manna herbergjum. Hæð húsa með risi verður um 4m, byggð úr timbri og litaval í samræmi við núverandi gistihús í næsta nágrenni nýbygginganna þ.e. grænleit þök og viðarlitur á veggjum.
Á byggingarreit nr. 1 er gert ráð fyrir þremur húsum og í húsi merkt 1 til skýringar á uppdrætti er auk gistiherbegja um 30 fm þjónusturými fyrir lín og fl. vegna þjónustu við húsin. Á byggingarreit nr. 2 verður eitt hús og á nr. 3 verða tvö hús.
I hverju gistihúsi skal vera eitt herbergi sérhannað fyrir hreyfihamlaða sbr. 6.10.3. gr. í byggingarreglugerð.
Komið skal fyrir að lágmarki fjórum bílastæðum fyrir hvert hús og þar af eitt sérmerkt fyrir fatlaða.

2) Áform eru um að breyta útihúsum þ.e. hesthúsi og hlöðu og nýta fyrir ferðaþjónustu og því settur byggingarreitur nr. 4 um þau, ef þörf væri á minniháttar viðbyggingum vegna breyttra nota.

Fornminjar
Samkvæmt umsögn minjavarðar Sigurðar Bergsteinssonar frá11.04.2014 er nauðsynlegt að gerðir verði könnunarskurðir vegna fornleifar nr. SÞ-258:004 heimild um lambhús við norðvestur horn útihúsa, áður en til framkvæmda kemur við vegalagningu og bílastæði við þau. Í framhaldinu gæti verið nauðsynlegt að rannsaka minjarnar með uppgreftri, ef niðurstöður könunarskurða gefa tilefni til. Aðrar minjar sem getið er í umsögninni eins og SÞ-258:013 túngarður og SÞ-258:024 útihús eru utan skipulagssvæðisins og verða ekki fyrir raski vegna framkvæmda á deiliskipulagssvæðinu.

Samþykktir
Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur málsmeðferð skv. 1. mgr. 43. gr.

skipulagslaga nr. 123/2010 með síðari br. var auglýst frá og með 21.02.2014

með athugasemdafresti til og með 4.04.2014

var samþykkt í sveitarstjórn

þann 23.04.2014

Sveitarstjóri

Sveitarstjóri Þingeyjarsveitar

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsbreytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þann 16.07 2014 nr. 690/2014

Rauðaskriða I Þingeyjarsveit, ferðaþjónustuhús

teikn: Breytt deiliskipulag | mkv: 1:2000 í A2 | teiknað af: ghg

verknr: 14-101 dags: 17.01.14 br: 22.04.14 br: | teikn-nr: 1

BÚGARÐUR
Ráðgjafaþjónusta á Norðausturlandi
Óseyri 2, 603 Akureyri, s:460 4477. netf: bugardur@bugardur.is
guðbjörg guðmundsdóttir landslagsarkitekt fila
guðmundur h gunnarsson ráðgjafi