

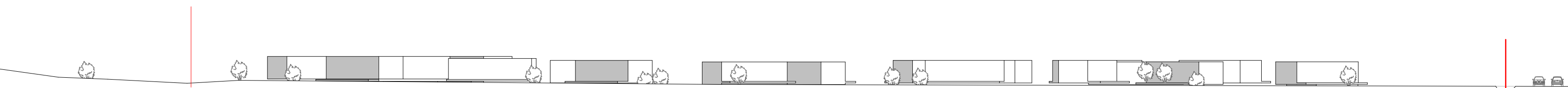


TILLAGA NÝTT DEILISKIPULAG SELJAVELLIR 2E



Deiliskipulagsuppráttur, tillaga að nýju deiliskipulagi Seljavellir 2E

mkv. 1:1000



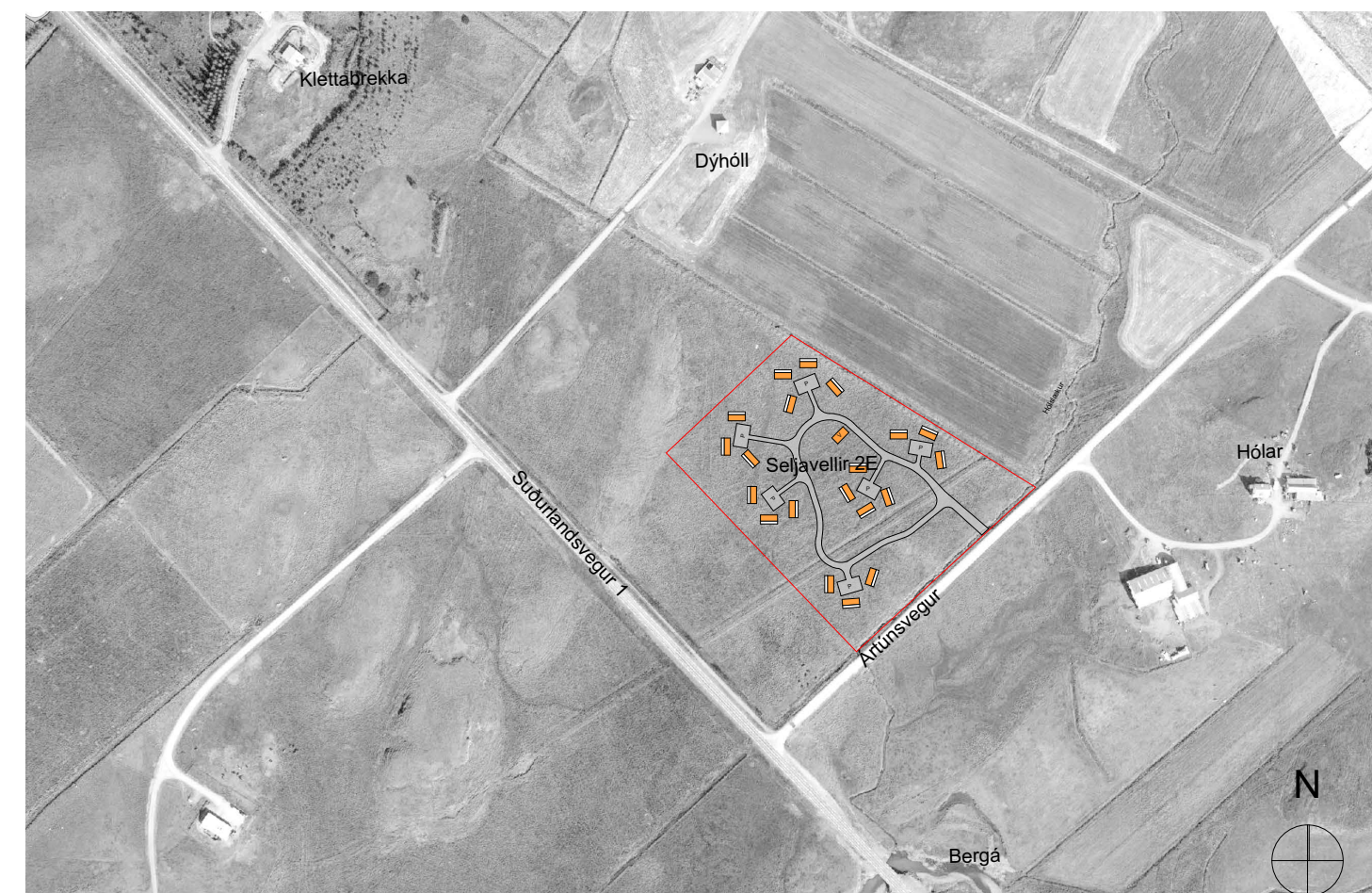
Sneiðing A-A mkv. 1:500

Hnit lóðar			
Nr.	Austur	Norður	
13	X-hnit 683989.662	Y-hnit 427635.074	
14	684161.200	427528.300	
15	684035.371	427412.306	
16	683901.833	427552.405	

Skilmálatafla Seljavellir 2E	
Stærð lóðar	28.261m ²
Byggingarmagn A-rými	1300,0m ²
Byggingarmagn B-rými	200,0m ²
Byggingarmagn A+B rými	1500,0m ²
Nýtingarhlutfall A+B-rými	0,62
Nýtingarhlutfall A-rými	0,046
Nýtingarhlutfall A+B-rými	0,053
Fjöldi bílastæða 20 stæði (til viðmiðunar)	



Líkan af deiliskipulagsvæði



1:5000 Afstöðumynd Seljavellir 2E deiliskipulag

Landnúmer: L159514
Lóð Seljavellir 2E

Greinagerð

1. Almenn

1.0 Almenn
Um er að ræða nýtt deiliskipulag, ekki er til deiliskipulag fyrir svæðið. Skipulagsvæðið er úr hluta jarðarinnar Seljavellir 2 í Nesjum, Sveitarfélaginu Hornaförðum. Stærð lóðar verður skv. tillögu 28.261 m² (2,8ha). Lóðin fær staðfangið Seljavellir 2E.

Aðkoma á lóð verður frá Artúnsvegurveginum og þaðan beygt til vesturs inn á lóð.

Á lóð verður heimild fyrir allt að 20 smáhýsum að stærð allt að 60,0 m² hvert þeirra. Hýsin eru ætluð til útleigu í ferðabjónustu. Áætlaður fjöldi gisplássna verður eða u.p.b 120 pláss, eða 6 pláss á hvert hýsi.

Heimild verður fyrir veituskúr og geymsluhúsi undir lín og önnur aðföng tengd rekstri ferðabjónustunnar.

Ekki eru aðrar byggingar innan skipulagsvæðisins.

1.1 Landnotkun aðalskipulags

Deiliskipulags tillagan samræmist helstu stefnum og áherslum aðalskipulags Hornafjarðar 2012-2030 er varða stefnumörkun í dreifbýli, þar er m.a. lögð áhersla á að stundaður sé fjölbreyttur landbúnaður og ferðabjónusta í auknu mæli og að tækifæri felast í auknum ferðamannastræmi á svæðið. Að skipuleggja þurfi aðgerðir og mannvirkjagerð vegna ferðabjónustu og brúa bíl á milli landeigna, fyrirtækja, einstaklinga og stofnana sem vinna að eflingu greinarnar.

1.2 Skipulagsgögn

Deiliskipulag þetta er sett fram á einum upprætti ásamt greinargerð þessari, skýringarmyndum og hluta aðalskipulags Hornafjarðar 2016-2032. Deiliskipulagsuppráttur er unninn útfra á útefnu lóðarblaði, lofmynd kortavfsjár og kortagrunni mældur uppi hnitakerfinu ISN93 á staðnum af Verkhof ehf. Deiliskipulagsuppráttur er í mkv. 1:1000.

1.3 Markmið deiliskipulags

Deiliskipulagið er unnið samkvæmt áherslum og markmiðum aðalskipulags er varðar eflingu bygðar, uppbyggingu ferðabjónustu, skýnsamega og hágvæma nýtingu lands og landsgeða og tryggja faglegan undirbúning mannvirkjagerðar.

Deiliskipulagið stýður við frekar uppbyggingu ferðabjónustu á Seljavöllum 2. og markmið þess er m.a. að bjóða ferðamönnum upp á fjölbreyttar gistingualeika með útleigu á smáhýsum.

1.4 Minjar

Þekktar minjar eru innan svæðisins. Um er að ræða veg sem var skráður af Fornleifastofnun Íslands árið 2015 sunnan við þjóðveginn. Vegurinn er vel greinilegur á austurhluta lóðar við Artúnsveg, en þjóðvegurinn hefur skorið hann. Hann er upplíðinn og er gert grein fyrir honum á Herfingjaráskorti frá 1905. Vegurinn teist því til formlifa samkvæmt lögum um menningarminjar. Ekki verður breytt við veginum og þess skal gæta að grafa ekki nálægt honum við fyrirhugaðar framkvæmdir. Staðsetning á hýsum og vegalagningu skulu taka mið af að veginum verði raskað sem allra minnst. En ekki verður hjá því komist að leggja aðkomu veg að hýsum þvert yfir veginn (sbr. skipulagsupprátt).

Ef við áætlaðar framkvæmdir á svæðinu finnst óþekktar minjar, ber skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 að tilkynna það til Minjastofnunar Íslands. Óheimil er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.

1.5 Umhverfi og staðhættir.

Skipulagsvæðið er framræst, grótt, smáþyrft deiglendi en vestast á svæðinu eru klettahólar. Svæðið er lítillega flatt, en ris lítillaga frá suðaustri til norðvesturs. Smá bakki er vestan við lóðina en hann nær þó ekki inn á lóðarmörk.

Svæðið er í dag notað sem úthágabeit fyrir skepnur, aðallega hross. Víðsýnt er á svæðinu til allra átta. Ef horft er frá norðvestri til norðaustur má sjá Ketillaugarfjalli, Anshammna, Skarðsind og Rustaröf út við horn. Sé horft til suðurs er útsýni út á Hornaförð, og í suðvestur att blasir við jóklasýn og má sjá inn að Skálafellisjökli, Hafrafelli og Viðborðsfjalli svo eitthvað sé nefnt.

Í nánasta nágrenni lóðarinnar til austur er lögbýlið Hólar sem ber yfir. En einnig sést glitta í Ártun og lögbýlið Dýhólsem er rétt norðvestur af lóðinni.

2. Skilmálar

2.1 Skilmálar almenn

Á lóð verður heimild fyrir 20 stakstæðum smáhýsum að stærð 60,0m² A-rými hámarki á einni hæð. Hýsin skulu staðsettar innan byggingarrets. Heimild verður gefin fyrir yfirbyggnð vernd við hvert hýsi allt að 10,0m².

Áætlaður fjöldi gisplássna er 6 gispláss á hvert hús. Þannig að mest mögulegi fjöldi gesta er áætlaður 6 gestir x 20 hýsi = 120 manns.

Heimild verður fyrir veituskúr og geymsluhúsi á lóð undir lín og önnur aðföng tengd rekstri ferðabjónustunnar. Stærð geymsluhúsi skal ekki fara yfir 60 m². Veituskúr má vera utan byggingarrets.

2.2 Deiliskipulagsuppráttur

Deiliskipulags uppráttur er í mkv. 1000. Lóðarmörk eru skilgreind á deiliskipulagsupprætti með lín og hnitum. Byggingarreitir er einnig hnitsettur og skilgreindur innan lóðarmarka, byggingar skulu staðsettar innan hans. Veituskúr má vera staðsettur út fyrir byggingarreit ef aðstæður kalla á slíkt, en hann skal þó alltaf vera staðsettur innan lóðarmarka. Staðsetning bygginga á upprætti eru til viðmiðunar.

2.3 Frágangur lóðar

Jarðvegsuppgöf skal nota til að móta lóð í kringum hýsin svo ekki þurfi að keyra honum í burtu, stöku stað mesti gera líta hóla sem myndu kallast á við ábra smáhóla á svæðinu. Vandá skal allan frágang lóðar og gæta skal þess að valda sem minnstu raski við framkvæmdir og frágang byggingar og lóð. Almenn skal fylgja viðmiðum um sjálfbærarhæðisur við yfirborðsfrágang lóðar og vinna með blágrænar ofanvatnslausnir í eins og kostur er og raska núverandi svæði eins lítil og kostur er.

2.4 Önnur mannvirki á lóð

Öll mannvirki og skjólvegir skulu koma fram á byggingamefndarteiningum. Útlit þeirra skal vera samræmt. Gírdingur til að halda búfendi frá lóð þurfa ekki að koma fram á uppráttum.

2.5 Litir og efnisval

Litavali á byggingum er frjálst en velja skal líti sem falla vel að umhverfi. Ekki verður leyfilegt að nota efni með speglunaráhrifum annað en glær.

2.6 Útlýsing

Fylgja skal kröfum 10.4.2 gr. byggingareglugerðarvíð hönnun á útlýsingu, gætt að ekki verði um óþarfa ljósmengun að ræða frá flöðysingu mannvirkja. Trygga skal að útlýsingu sé beint að viðgerandi svæði og nota skal vel skermaða lampa sem varpa ljósinu niður og valda síður glýju og nseturbjarna.

2.7 Aðkoma að lóð

Aðkomuvegur að svæðinu verður frá Suðurlandsvegi 1, þar sem beygt er upp Artúnsveg og inn á lóð. Nákvæm staðsetning skal ákvrðuð í samráði við Vegagerðina og fylgja skal fyrirmælum og leiðbeiningum Vegagerðarinnar við gerð vegarins.

2.8 Hæðir húsa.

Smáhýsi verða á einni hæð, þakform er frjálst. Hæðir húsa skulu ekki vera hærra en 4,0 m frá gólfkóta 1. hæðar.

2.9 Bílastæði

Bílastæði skulu leyst innan lóðarmarka, æskilegt er að leysa bílastæði þannig að þau skýggi ekki á útsýni. Við smáhýsi skal gera ráð fyrir hleðslustæði við hvert hýsi. Fjöldi stæða fyrir hreyfihlaða skal vera skv. gildandi byggingareglugerð og koma fram á aðaluppráttum.

2.10 Aðkoma að lóð

Aðkomuvegur að lóð er frá Artúnsvegi. Nákvæm staðsetning skal ákvrðuð í samráði við Vegagerðina. Fylgja skal fyrirmælum og leiðbeiningum Vegagerðarinnar við gerð aðkomuleiðar.

3. Veitur og frárenslir

3.1 Frávæltur

Frárenslir skal veitt í rotþró og síturlagur. Staðsetning á upprætti er til viðmiðunar. Fylgja skal leiðbeiningum Umhverfisstofnunar við gerð og frágang rotþróar. Frágangur skal vera þannig að gott aðgengi verður til læmingar. Stærð rotþróar skal koma fram á aðaluppráttum og miða skal stærð rotþróar skv. töflu 1 Umhverfisstofnunar þegar stærð er ákvrðuð. Á báðum reitum skal miða við stuðulinn 2,0 eða fjölda óvalaryrma x 200 litrar + 2000. Rotþrær á að byggja úr efni samkvæmt staðlinum IST-EN-12566.

Allt ofanvatt frá þökum skal veita aftur út í jarðveg.

3.2 Vatnsveita

Áætlað er að tengja inn á veitukerfi Vatnsveitu Hornafjarðar bæði fyrir heitt og kalt neysluvatn. Veituskúr verður á lóð til dreifa neysluvatni.

3.3 Rafmagn og ljóseleðari

Strengir verða teknir í jörfu frá veitum er liggja við Artúnsveginn í áætlaða spennistöð. (sbr. skipulagsuppr.)

3.4 Meðhöndlun sorps.

Sveitarfélagið sér um sorphirðu og skal fylgja leiðbeiningum sveitarfélagsins um frágang og flökkun sorps. Staðsetning sorps á upprætti er ekki bindandi.

3.5 Umsagnaraðilar

Vegagerðin, HAUST, Minjastofnun Austurlands, RARIK

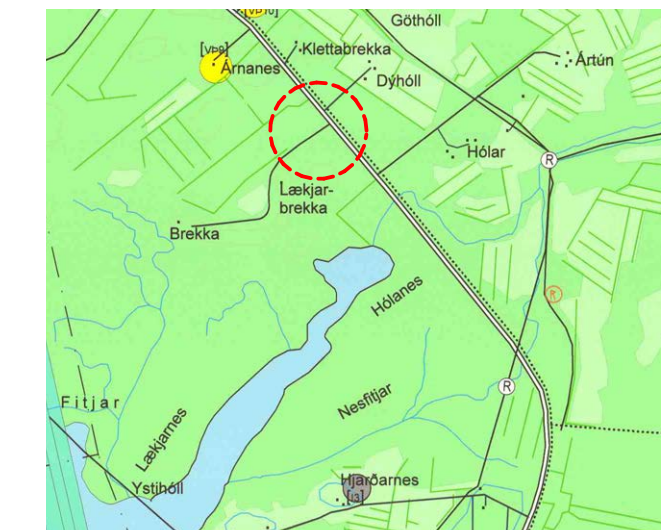
4. Umhverfisskýrsla

4.1 Umhverfisskýrsla

Helstu umhverfisáhrif verða vegnar ásyndar þegar keyrt er um Suðurlandsveg 1. Áætlaðar byggingar munu einnig sjást frá nærliggjandi bæjum. Sem málvægis aðgerð við þessum áhrilum verður lögð áhersla á að litir og klæðningar bygginga falli sem best að náttúrulegu umhverfi. Notast skal við umhverfisvænar lausnir við frágang bygginga þar sem því verður við komið og yfirborðsfrágang lóðar eins og mögulegt er. Allt yfirborðsvatn verður veitt aftur út í jarðveg.

Skipulagsvæðið fer úr því að vera lítt raskað svæði í að verða byggt svæði. Heildar áhrif skipulagsins eru því óhjákvæmilega metin neikvæð að teknu tilliti til róskunar á óbyggðu landi. En þess má gæta lóðin verður afgirt þannig að viðkvæmar plöntur sem mögulega taka sér bállestu innan lóðar geta dafnað þar og vaxið, þar sem ágangur búfendaðar nýtur ekki tengur við. Með tíma mun það auðga plöntu og mögulega dýralífi innan lóðarmarka. Samfélagsleg áhrif eru metin jákvæð m.a. með styrkingu og eflingu ferðabjónustu á svæðinu. Að því leytninu má áætla að með breyttri landnotkun gæti ýmisð jákvæðra áhrifa.

Umhverfisskýrslan er unnin sem hluti af deiliskipulaginu skv. gr. 5.4.1 gr. Skipulagsgerðar nr. 90/2013.



Hluti aðalskipulags sveitarfélagsins Hornaförður 2012-2030

- Staðsetnings skipulagsvæðis
- Afmörkun skipulagsvæðis
- Lóðarmörk
- Byggingarreitir bindandi
- Byggingar (leiðbeinandi)
- Verndi/pallar (leiðbeinandi)
- Aðkomuvegur / vegir á lóða (leiðbeinandi)
- Minjar
- Uppgröf tur til landmótunnar
- Tré (leiðbeinandi)
- Rotþró (leiðbeinandi)
- Bílastæði leiðbeinandi
- Veituskúr / þjónustubygging (leiðbeinandi)
- Innaskur á lóð leiðbeinandi

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samráði við ákvæði 41.gr. Skipulagslaga nr.123/2010 var samþykkt í þann _____ 20_ og í _____ þann _____ 20_

Tillaga var auglýst frá _____ 20_ til _____ 20_ með athugasemdafrest til _____ 20_

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðnda þann _____ 20_

Seljavellir 2E Tillaga nýtt deiliskipulag

Deiliskipulag

Teiknað af: GVM
Yfirtekið af: HH
Dagsetning: 27.09.2022
Mælikvarði: 1:2, 1:1000, 1:500, 1:5000

Grimur V. Magnússon M.Arch 16078-3209
Laukjavallvegur 104 Reykjavík
Sími 680743
grimur@gmail.com

22-001 **0400**
Verknúmer Númer Útgáfa