

Deiliskipulagsuppráttur, mkv. 1:2000

DEILISKIPULAGSSVÆÐIÐ

STADHETTIR OG AÐKOMA
Deiliskipulagsvæðið er upp. 10 ha spilda vestast í Suðursveit og í um 12 km akstursfjarlægð frá Jökulsárlóni. Svæðið nær frá landamörkum Reynivalla II í austri að Höllaugshólum. Svæðið er sléttlendi, að mestu gamall framburður Fellsár. Svæðið er skilgreint sem verslunar og þjónustusvæði í gildandi aðalskipulagi. Svæðið er fremur rýrt, flokkast aðallega sem auravist en einnig er þar graslendi og mólendi sbr. vistgerðaflokkun Náttúrufræðistofnunar. Aðkoma að svæðinu er frá Þjóðvegi 1, nú þegar eru slóðar inn á svæðið. Gatnatenging inn á þjóðveg verður gerð í samráði við Vegagerðina.

FORSENDA OG MARKMÍÐ
Forsenda deiliskipulagsins er breyting á aðalskipulagi sem var samþykkt í bæjarstjórn 09.05.2018 sem fólst í því að landnotkun á 10 ha svæði er breytt úr landbúnaðarlandi í verslunar- og þjónustusvæði. Reiturinn fékk númerið VP45 og á honum er heimilt að byggja upp ferðþjónustu, gistingu og/eða hótél. Nýtt þjónustusvæði VP45 liggur sunnan þjóðvegur og er í landi Reynivalla II. Markmið er að reisa hótél á svæðinu auk þess að styrkja þjónustu við ferðamenn og heimamenn svo sem með vöru- og eldsneytisölu auk ýmis konar afþreyingu s.s. sölu á jökla- og gönguferðum, leiðsögn o.fl.

GILDANDI DEILISKIPULAG
Ekkert deiliskipulag er á svæðinu né á aðliggjandi svæðum sem taka þarf tillit til við skipulagsgerðar.

Nýtt deiliskipulag er sett fram á deiliskipulagsupprætti (90)1.01 með tilheyrandi skilmálum og greinagerð í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010.

UMHVERFISSKÝRSLA
Umhverfisskýrsla var gerð við aðalskipulagsbreytingu og unnin skv. lögum um umhverfismat áætлана nr. 105/2006. Gerð er grein fyrir þeim umhverfisspátum sem líklegt er að verði fyrir áhrifum af breytti stefnu aðalskipulagsins. Við matið er notast við þær skilgreiningar á vægi áhrifa. Á heildina eru áhrif breytingarinnar óveruleg en að hluta til neikvæð. Ef farið er eftir settri stefnu í aðalskipulagi um uppbyggingu í sveitum, er hægt að draga verulega úr neikvæðu áhrifunum á ásynd og náttúrulegt landslag. Skipulagið mun hafa jákvæð áhrif á byggð á svæðinu þar sem gera má ráð fyrir auknum atvinnuguleikum og að byggð styrkst með aukinni uppbyggingu þjónustu

VEITUR
Vatn verður sótt úr viðurkenndum vatnslindum sem samþykktar hafa verið af Heilbrigðiseftirliti Austurlands. Fyrirkomulega fráveitu verður ákveðin og nánar skilgreind í samstarfi við Heilbrigðiseftirlit Austurlands en horfa skal til laga um uppbyggingu og rekstur fráveitna nr. 9/2009 í samstarfi við Heilbrigðiseftirlit Austurlands.

MINJAR
Í gildandi aðalskipulagi kemur fram að skráning minja sé ekki lokið fyrir allt sveitarfélagið. Eftirfarandi kemur fram í greinargerðinni: „Sveitarfélagið mun í samráði við Minjastofnun Íslands vinna að skráningu fornleifa á skipulagstímabiliinu. Skráningu verður áfangskipt og svæðum þar sem áform eru um mannvirkjagerð forgangsraðað fremst, t.d. þar sem áform eru um uppbyggingu miðstöðva og lykilstaða vegna ferðþjónustu.“

Skammt suðvestur af svæðinu er að finna búsetuminjar sem njóta hverfisverndar um er að ræða Hólaskjól sem er skjólgarður skv. kafla 38.9.3 í gildandi aðalskipulagi. Svæðið er auravæði og engar þekktar minjar á svæðinu en unnin verður úttekt samhlíða gerð deiliskipulags. Ef áður óþekktar minjar koma í ljós skal tafarlaust haft samband við Minjastofnun Íslands skv. 24. gr. laga nr. 80/2012 um menningarminjar.

GREINARGERÐ

Stöðusta á hvern ferðamannastráum til Hornafirði aukist til muna. Sérstáða sveitarfélagsins er hvað það er víðfemt þar sem langt er á milli þjónustustaða. Sveitarfélagið er auðugt af áhugaverðum svæðum, áfangastöðum með aðdráttarafri fyrir ferðþjónustu sem hafa verið kortlagðir í gildandi aðalskipulagi. Jökulsárlón er eitt af þessum svæðum sem liggur skammt vestan skipulagsvæðisins. Deiliskipulag þetta er einn liður í því að bæta ferðþjónustu á svæðinu og miði jafnframt að því að ferðþjónustusuppbýgging nýttist jafnt íbúum á svæðinu og ferðamönnum. Gert er ráð fyrir að starfsmannabústaðir verði þar sem nú er gistiástaða að Reynivöllum II og/eða að Gerði.

ALMENNIR SKILMÁLAR

LÖÐ OG BYGGINGARREITUR
Skilgreind er ein löð með tveimur byggingarreitum. Annars vegar byggingarreitur fyrir hótél og sundlaug en auk þess er heimilt að reisa tengdar stöðbyggingar innan reitsins. Hins vegar byggingarreitur fyrir verslun og þjónustu með tilheyrandi snyrtingum og aðstöðu fyrir veitingasölu. Heimilt er að hafa 3 besnindælueyjur á löð auk 2 rafhleðslustöðva ásamt dælueyjum fyrir stór ókutæk. Gert er ráð fyrir að staðsetja megi skygni yfir dælueyjum. Innan byggingarreita er heimilt að byggja fleiri en eina byggingu. Fyrirkomulag bygginga, aksturleiða og bilastæða sem sýnt er á upprætti er ekki bindandi.

Löðastærð:	95.200m ²
Stærð byggingarreits fyrir verslun og þjónustu:	9.100m ²
Heildar byggingarmagn:	1.000m ²
Bilastæði:	40
Rútustæði:	7
Stærð byggingarreits fyrir hótél og sundlaug:	35.700m ²
Heildar byggingarmagn:	4.800m ²
Bilastæði:	64
Rútustæði:	4

Uppgefin löðarstærð er til viðmiðunar, nákvæmar stærðir verða á mæli- og hæðarblaði sem gefið verður út.

BYGGINGAR OG LÖÐ

Gerð er krafa til vandaðs úllits húsa og löðar og gæta skal samræmis í heildaryfirbragði bygginga á löð. Ennfremur skal tekið mið af því að löðin stendur við þjóðveg. Nýja landkössi löðar sem best og fella byggingar vel að landi. Heimilt er að hótélbygging verði 2 hæðir en aðrar byggingar á löð 1 hæð. Hámarks hæð húsa: 10 m frá aðkomugöf. Mini byggingarhlutar svo sem tæknibúnaður má þó rísa upp fyrir hámarks hæð, þó ekki hærra en 1,5 m. Þakform er frjálst. Byggingar skulu klæddar vönduðum utanhússklæðningum. Veggflétir á jarðhæð verslunar- og þjónusturýma sem snúa út að bilastæði skulu útfærðar sem virkar framhlöðar, þar sem gagnsærir glerveggir þjóða upp á innsýn inn í verslunar- og þjónusturými. Huga skal að speglunarhrifum stórra glerflata og ásynd þeirra úr fjarska. Gangar skal frá yfirborði löðar á varanlegan hátt, sem hæfir starfsemi og fellur vel að náttúrulegu landslagi umhverfisins. Leitast skal við að samræma yfirbragð, frágang og efnisval innan löðar. Aksturssvæði skulu lögð bundnu slitlagi, malbiki eða hellusteini.

Bilastæði hreyfihamlaðra og gönguleiðir frá þeim að inngöngum skulu hafa snjóbræðslu. Gönguleiðir, dvalarsvæði og sorpgerði skulu vera upplýst. Leitast skal við að skapa skjól fyrir vindi á göngu- og dvalarsvæðum utandyra á löð með gróðri. Koma skal upp trjá- og runnagróðri þar sem aðstæður leyfa en að öðru leyti skal við löðarhönnun leitast við að fella yfirborð og gróðurþekju að náttúru aðliggjandi svæða.

Heimilt er að staðsetja auglýsingaskilti sem auglýsa þá starfsemi sem fer fram á löðinni á húsvegg eða á skyggni sem snúa að þjóðvegi. Óheimilt er að staðsetja auglýsingaskilti á þökum bygginga. Heimilt er að lýsa auglýsingaskilti. Utanhússlýsing húsa og löðar skal vera láttlaus, óbein og gljúglaus, með afskermuðum lömpum. Gera skal grein fyrir útfærslum skilta í umsókn um byggingarleyfi.

SORP
Meðhöndlun úrgangs og sorps verður farið eftir gildandi reglugerð (nr. 737/2003) og reglum sveitafélagsins. Gera skal ráð fyrir sérstakri afskermaðri sorpaðstöðu. Sorpilátum utandyra skal komið fyrir á tryggan hátt í sorpgerði eða afgirt. Tryggja skal greiðar leiðir fyrir sorphirðu, vörumóttöku og annars þjónustuksturs.

FRÁVEITA

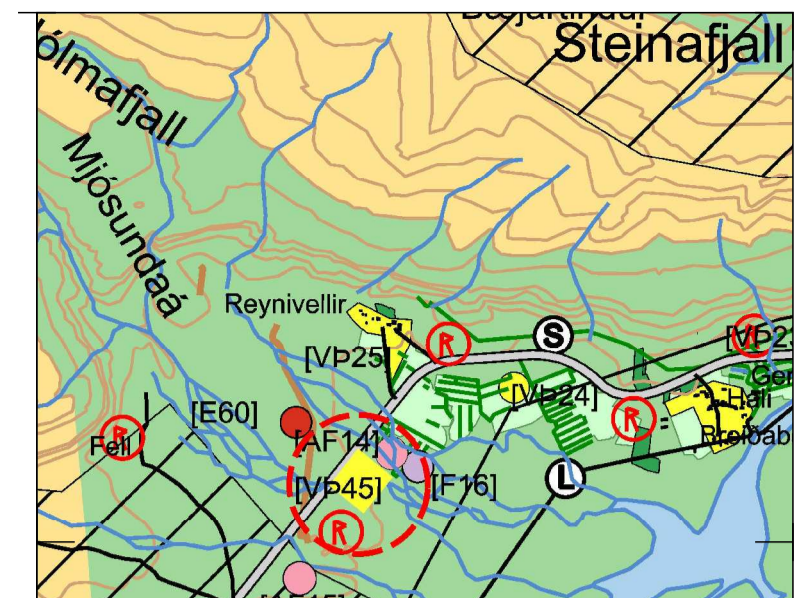
Gerð er krafa um að fráveitumálum verði þannig háttáð að skölp verði leitt í þriggja þrepa rotþró með tilheyrandi siturlögn. Endanleg staðsetning, frágangur og stærð rotþróar skal vera í samráði við Heilbrigðiseftirlit Austurlands. Rotþró skal komið fyrir innan byggingarreits en siturlögn innan löðar. Stærð og gerð hreinsivirkis verður skv. gildandi reglugerð um fráveitur og skölp (nr. 798/1999 auk reglugerðar nr. 799/1999).

VATN

Tryggja skal að útvegum á neyslu- og slökkvivatni uppfylli gildandi reglur um magn og gæði samkvæmt gæðakröfu neysluvatnsreglugerðar (nr. 536/2001).

BRUNAVARNIR

Taka skal mið af viðbragðstíma slökkviliðs við alla brunahönnun hótelsins.



Hluti af sveitafélagsupprætti, Suðursveit - Mýrabá, Aðalskipulagi Hornafjarðar 2012 - 2030

SKÝRINGAR

- Skipulagsmörk
- Löðarmörk
- Byggingarreitur
- Skyggni yfir bensindælur
- Dæmi um byggingu, leiðbeinandi
- Vegur og bilastæði
- Þjóðvegur 30 m heilgunarsvæði
- Slóðar

- Rotþró, staðsetning leiðbeinandi
- Safnþró með olluskilju, staðsetning leiðbeinandi
- Spennistöð, staðsetning leiðbeinandi
- Sundlaug, staðsetning leiðbeinandi

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði

41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í umhverfis- og skipulagsnefnd þann _____ 20__ og í Bæjarstjórn þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__.

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

útg. dags. skýring teiknað

ARKÍS
arkitektar
Kleppsvægi 152 104 Reykjavík
tí 531 107-0550 s: 511 2060
www.ark.is arkis@ark.is

HÓTEL REYNAVELLIR

Verkhelti:	19-012	
Sveitarfélag:	Hornafjarður	
Staðgreinir:	----	
Landnúmer:	----	
Verknúmer:	19-012	
Hönnuður:		
o Aðalsteinn Snorrason	arkitekt fai	tí.161161-2769
o Arnar Þór Jónsson	arkitekt fai	tí.010174-4819
o Þrígvi Jónsson	arkitekt fai	tí.020460-4589
o Björn Guðmundsson	arkitekt fai	tí.170174-3059
o Egill Guðmundsson	arkitekt fai	tí.270152-6869
o Þórvardur L. Björgvinsson	byggingof. bfi	tí.250572-3529

o Hönnuður aðal-/séruppráttar:
o Hönnunarstjóri:
Hannað / teiknað: shg Mællivardi: 1:2000
Yfirráð / samþykkt: bg Dagsetning: 07.11.2019

Deiliskipulagsuppráttur
(90)1.01
teikning breyting
Deiliskipulagsstillinga

Hnitaskrá:

Löð		
1	x 642531.1651	y 405396.9971
2	x 642720.5157	y 405679.391
3	x 642953.0754	y 405523.4552
4	x 642763.7248	y 405241.0613
Deiliskipulagsvæði		
5	x 642524.2277	y 405395.6288
6	x 642719.1474	y 405686.3284
7	x 642960.0128	y 405524.8235
8	x 642765.0931	y 405234.1239

Loftmynd er frá loftmyndum ehf. Grunnöggn eru frá landmælingum Íslands. Hnitasetning er ISN93.