



TILLAGA NÝTT DEILISKIPULAG SELJAVELLIR 2. LÓÐIR 2E, 2F OG 2G



Landnúmer: L159514
Lóð Seljavellir 2E, 2F og 2G

Greinagerð

1. Almenn

Um er að ræða nýtt deiliskipulag, ekki er til deiliskipulag fyrir svæðið. Skipulagssvæðið er hluti úr jörðinni Seljavellir 2. Stærð skikans sem áætlað er að deiliskipuleggja er skv. landeignaskrá 6,8 ha og mun hann deilast niður í þrjú eftirfarandi hluta: Seljavellir 2E smáhusabygging 28.261,0 m², Seljavellir 2F hótel 13.973,0 m² og Seljavellir 2G öflugt land 25.798,0 m².
Skipulagssvæðið afmarkast við Dyhóls afleggjara til vesturs og Ártúnsvegur til austurs. Í Suður liggur svæðið upp með Suðurlandsvegur 1.

Á reit Seljavellir 2E verður heimild til að reisa allt að 20 smáhýsi að hámarksstærð A+B rými 70,0 m² hvert þeirra. Hýsin verða ætluð til útleigu í ferðabjónustu. Innan lóðar verður einnig heimild fyrir veituskúr og geymsluhúsi undir lín og önnur aðföng tengd rekstri ferðabjónustunnar. Aðkoma að smáhusabygginginni verður frá Ártúnsvegi (sbr. skipulagsupprátt).

Á reit Seljavellir 2F verður heimild til að reisa allt að 59 herbergja hótél að stærð 2.700 m² A+B rými á þremur hæðum, með jörðhæð að hluta til niðurgrafna. Aðkomuvegur verður frá Ártúnsvegi (sbr. skipulagsupprátt).

Reitur Seljavellir 2G verður öflugur, en heimild verður að gera þar bílastæði.

Ekki verða aðrar byggingar innan skipulagssvæðisins.

1.1 Landnotkun aðalskipulags

Deiliskipulag tillagan samræmist helstu stefnum og áherslum aðalskipulags Hornafjarðar 2012-2030 og verða stefnumörkunin í dröfubýli. Þar er m.a. lögð áhersla á að stuðnaður sé fjölbreytt landbúnaður og ferðabjónusta í auknu mæli og að tækifæri felast í auknum ferðamannaströmi á svæðið. Að skipuleggja þurfi aðgerðir og mannvirkagerð vegna ferðabjónustu og brúa til 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, skýringamyndum og hluta aðalskipulags Hornafjarðar 2016-2032. Deiliskipulagsuppráttur er unninn útra á loftmynd Kortavafjar og kortagrunni mældur uppi hntakerni ISN93 á staðnum af Verkhofti ehf. Deiliskipulagsuppráttur er í mkv. 1:1000.

1.3 Markmið deiliskipulags

Deiliskipulagið er unnið samkvæmt áherslum og markmiðum aðalskipulags og verðar eflingu byggðar, uppbyggingu ferðabjónustu, skynsamlega og hagkvæma nýtingu lands og landsgröða og tryggja faglegan undirbúning mannvirkagerðar.

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

1.4 Minjar

Þekktar minjar eru innan svæðisins. Um er að ræða veg sem var stöður af Fornleifastofnun Íslands árið 2015 sunnan við bjóðveginn. Vegurinn er vel greinilegur á austurlitna lóðar við Ártúnsveg. Vegurinn er upphlaðinn og er gert grein fyrir honum á Herforingjaráðskorti frá 1905. Vegurinn teki því til formlita samkvæmt lögum um menningarminjar. Ekki verður hreyft við vegnum og þess skal gæta að grafa ekki niðargöngum við fyrirgarðar framkvæmdir.

Staðsetning á hýsum og vegalagning skulu taka mið af að vegnum 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 finna óþekktar minjar, þar sem 24. gr. laga um menningarminjar nr. 90/2012 að tilkynna það til Minjastofnunar Íslands. Öheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar.

1.5 Umhverfi og staðhættir.

Skipulagssvæðið er framræst, grótt, smáþýft deiglendi en vestast á svæðinu er smá bakki með klettöldum. Svæðið er tiltölulega flatt, en ris litlega frá suðaustri til norðvesturs að bakka, þar eykst landrís á stuttum kaffa. Við Dyhólsafleggjaraðna má sjá móta fyrir litlum hól, sem ekki hefur nafn svo vítað sé. Svæðið er í dag notað sem úthægabelt fyrir skapstur, þó aðallega hross.

Viðsýnt er á svæðinu til allar átta. Ef horft er frá norðvestri til norðaustur má sjá Klettugafrjalliblaða við, svo Arnarhamma, Skarabólund og Rustanólft til vinstri. Sé horft til suðurs er útsýni út á Hornafjörð. Í suðvestur sit bláir við fjökisvagn og má sjá inn að Skátaleikjökli, Hafrafelli og Víðborðsfjalli svo eitthvað sé nefnt.

Í nánasta nágrenni lóðarinnar til austurs er lögbýlið Hólar sem þar yfir. En einn sést glitta í úthúsin í Ártúni og lögbýlið Dyhól er rétt ofan við reit 2F. Klettabrekka, og Arnanes 3 eru svo spökorn frá.

2. Skilmálar

2.1 Skilmálar almenn

Seljavellir 2E
Á lóð Seljavellir 2E verður heimild fyrir 20 stakstöðum smáhýsum að stærð allt að 60,0m² A-rými á einni hæð. Hýsin skulu staðsettar innan byggingarreits. Heimild verður gefin fyrir yfirbyggð vernd við hvert hýsi allt að 10,0m² B-rými.

Áætlaður fjöldi gistinguálfara er 4 gistinguálfari í hverju hýsi. Mögulegur fjöldi gesta er áætlaður 4 gestir á hvert hýsi eða 4 x 20 gistinguálfari = 80 gistinguálfari.

Áætlaður fjöldi gesta er 118 sem deilir niður á 59 gistinguálfari.

Seljavellir 2F
Á lóð Seljavellir 2F er áætluð hótélbygging með að 59 gistinguálfari og alltaf 2.700 m² að stærð A+B-rými. Leyflegt verður að hafa bygginguna á þremur hæðum, þar sem jörðhæð yrið að hluta til niðurgrafin, þar sem hún skær bakka. Leyflegt verður að byggja minni byggingu en heimildir gera ráð fyrir.

Áætlaður fjöldi gesta er 118 sem deilir niður á 59 gistinguálfari.

Seljavellir 2G
Eingur byggingar verða á lóð, og mögulega verður lóð áfram notað undir beitland. Heimilt verður að gera bílastæði á lóð.

Deiliskipulagsuppráttur
Deiliskipulagsuppráttur er í mkv. 1000. Lóðarmörk eru skilgreind á deiliskipulagsupprætti með línun og hnitum. Byggingarreitur eru hnitsettir og skilgreindir innan lóðarmarka, allar byggingar skulu staðsettar innan hans. Staðsetning bygginga á upprætti eru til viðmiðunar.

Frágangur lóðar
Jarðvegsuppráttur skal nota til að móta lóð í kringum húsán svo ekki þurfi að keyra honum í burtu. Vanda skal allan frágangur lóðar og gæta skal þess að valda sem minnstu raski við framkvæmdir. Almenn skal fylgja viðmiðum um sjálfbærar áherslur við yfirborðsfrágangur lóðar og vinna með blágrannar ofanvatslausnir eins og kostur er.

Önnur mannvirki á lóð
Öll mannvirki og skólvegir skulu koma fram á byggingarferðarteikningum. Útlit þeirra skal vera samræmt. Gröfingur til að halda búfæna frá lóð þurfa ekki að koma fram á upprætti.

Litr og einivala
Litavali byggingum er frjálst en velja skal liti sem falla vel að umhverfi. Ekki verður leyflegt að nota efni með speglunaráhrifum annað en gler.

Útlýsing
Fylgja skal kröfum 10.4.2 gr. byggingarreglugerðar við hönnun á útlýsingu, og gæta skal að ekki verði um óþarfa ljósmengun að ræða frá lóðysingum mannvirkja. Trygga skal að útlýsing sé beint að viðeigandi svæði og nota skal vel skermaða lampa sem varpa ljósinu niður og valda síður glýgu og næturþjarna.

Aðkoma að lóð
Áætlaður aðkomuvegur inn á lóðir verða frá Ártúnsvegi. Nákvæm staðsetning skal ákveðin í samráði við Vegagerðina og fylgja skal fyrirmælum og leiðbeiningum Vegagerðarinnar við gerð vegna.

Hæðir húsa
Smáhýsi á lóð 2E verða á einni hæð, bakform er frjálst. Hæðir húsa skulu ekki vera hærra en sem nemur 4,5 m frá gólfkanta 1. hæðar. Ef ríspak verður á hýsum verður heimild fyrir svefnlofti.

Leyflegt verður að hafa hótélbyggingu á reit 2F á þremur hæðum, og verður jörðhæð þá að hluta til niðurgrafin. Þakform byggingar er frjálst, en efsta þriðjung þaks skal, ekki fara yfir 5,0 m frá gólf 2. hæðar. Heimild verður fyrir að lyftuhúsi standi hærra upp en aðrir þakflötir af þötti steinur. Allan loftætti bínað sem mögulega kemur upp á þök, skal hylja og samræma við útlit og frágangur byggingar.

Bílastæði
Bílastæði skulu leyfð innan lóðarmarka, æskilegt er að leysa bílastæði þannig að þau skyggi ekki á útsýni. Gera skal ráð fyrir tengibúnaði fyrir rafknúin ökutæki við hótél, og gera má ráð fyrir fjölgun þeirra eftir sem á lóð. Við smáhýsi skal gera ráð fyrir hleðslustæði við hvert hýsi. Fjöldi stæða fyrir hreyfifarnaða skal vera skv. gíðandi byggingarreglugerð og koma fram á aðalupprætti.

Veitur og frárénni

Frárénni
Frárénni skal veitt í rotró og siturlagur. Staðsetning á upprætti er til viðmiðunar. Fylgja skal leiðbeiningum Umhverfisstofnunar við gerð og frágangur rotróar. Frágangur skal vera þannig að gott aðgengi verði til læmingar. Stærð rotróar skal koma fram á aðalupprætti og miða skal stærð rotróar eftir tölu Umhverfisstofnunar þegar stærð er ákveðin. Á það um return skal miða við stuðulinn 2,0 eða fjölda dvölgjanna x 200 litrar = 2000.

Vatnsveita
Áætlað er að tengja inn á veitukerfi Vatnsveitu Hornafjarðar bæði fyrir heilt og kalt neysluvatn. Veituskúr verður á reit að 8 til að deila vatni í smáhýsin.

Rafmagn og ljóseisla
Strengir verða tekið í þóru frá veitum er liggja við Ártúnsveg.

Méðhöndun sorps
Sveitarfélagið sér um sorphúsi og skal fylgja leiðbeiningum sveitarfélagsins um frágang og flokkun sorps. Staðsetning sorps skal koma fram á aðalupprætti.

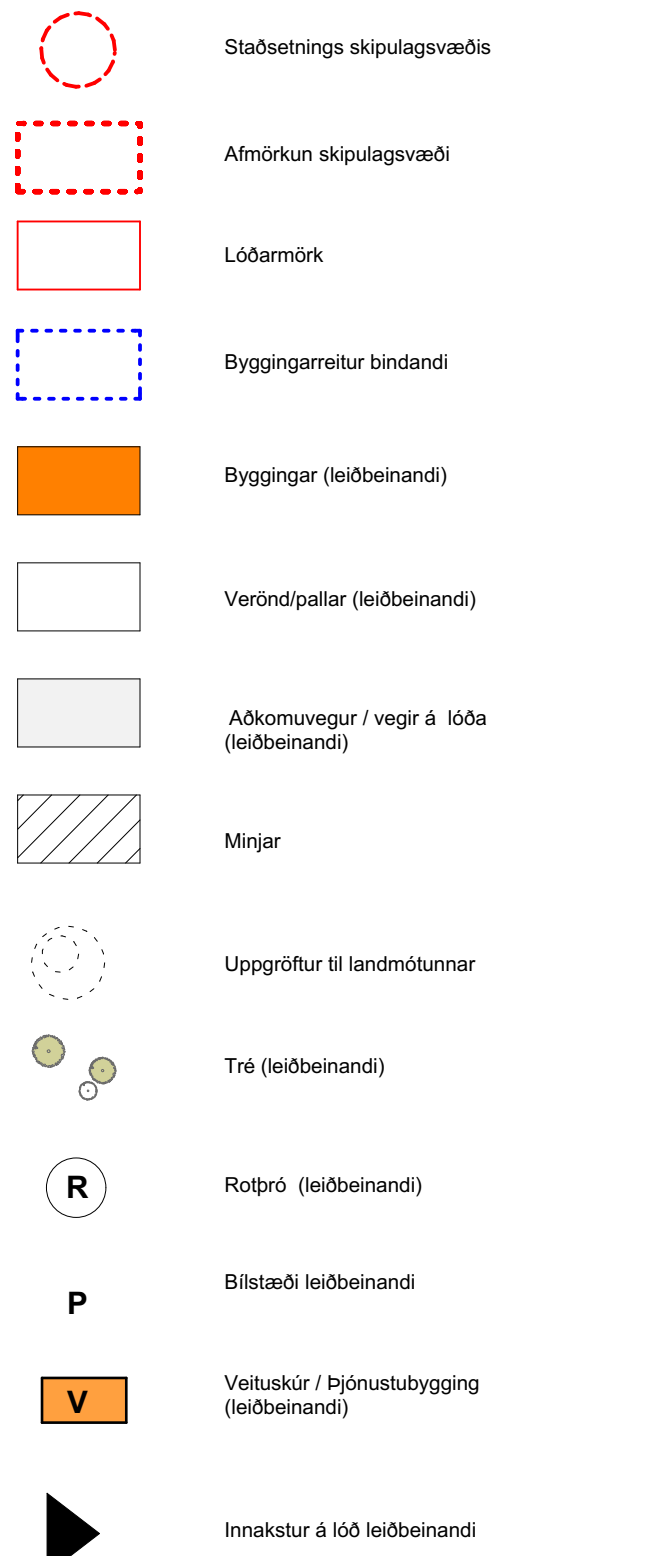
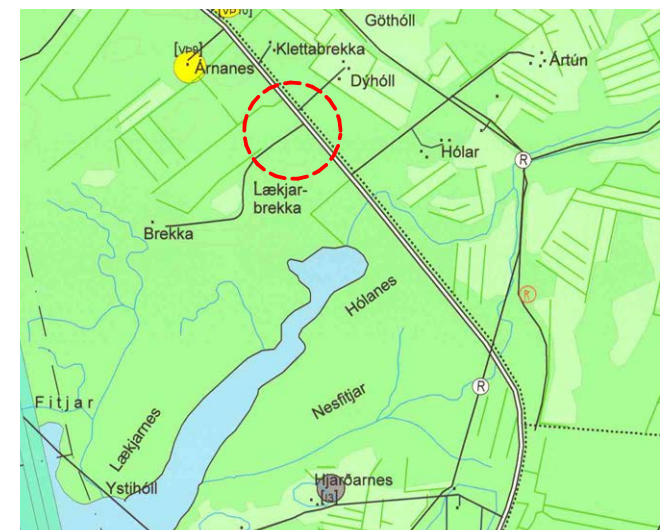
Úmsagnaraðilar
Vegaerðin, HAUST og Minjastofnun Austurlands.

Umhverfisskýrsla

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

Skipulagssvæðið fer úr því að vera lítt raskað svæði í að verða byggt svæði. Heildar áhrif skipulagsins eru því óhjákvæmilega með neikvæð að teknu tillit til risunar á öbyggu landi. Lóðir 2E og 2F verða afgirtar frá búfænaði, þannig að viðkvæmar plöntur sem mögulega taka sér bólfestu innan lóðar geti dafnað og vaxið og bætt flóru staðarins þar sem ágangur búfænaðar rýtur ekki lengur við. Með þó og tíma mun það eflaust auka plöntu og dýralíf innan lóðarmarka. Samfélagsleg áhrif eru meðal annars m.a. með styrkingu og eflingu ferðabjónustu á svæðinu. Að því leytnu má áætla að með breytti landnotkun geti ýmissa jákvæðra áhrifa.

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

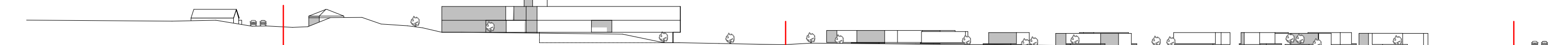


Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samráði við ákveðið 41 gr. Skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í þann _____ og _____ þann _____ 20__ og _____ þann _____ 20__

Tillaga var auglýst frá _____ til _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__

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

Tillaga að nýju deiliskipulagi Seljavellir 2 lóðir 2E, 2F og 2G.



Sneiðing A-A mkv. 1:1000

Hnit lóðar Seljavellir 2E, 2F og 2G

Nr.	Austur X-hnit	Norður Y-hnit
12	683868,020	427710,780
13	683889,662	427635,074
14	684161,200	427528,300
15	684035,371	427412,906
16	683901,833	427552,405
17	683810,486	427647,830
18	683756,060	427588,280
19	683976,460	427358,880

Lóð Seljavellir

Lóðarnúmer	2E	2F	2G
Lóðarnúmer	28.261m ²	13.973m ²	25.798m ²
Byggingarmagn A-rými	1300,0m ²	2500,0m ²	0m ²
Byggingarmagn B-rými	200,0m ²	200,0m ²	0m ²
Byggingarmagn A+B rými	1500,0m ²	2700,0m ²	0m ²
Áætlaður fj. gistinguálfara	40	59	0
Áætlaður fj. gesta	80	118	0
Fjöldi bílastæða (til viðmiðunar)	20 bst.	45 bst.	eftr samkomuálagi
Nhf. A+B rými	0,053	0,19	0



1:5000 Afstöðumynd Seljavellir 2 deiliskipulag



Líkan af deiliskipulagssvæði

Seljavellir 2 Tillaga nýtt deiliskipulag

Deiliskipulag

Teiknað af: GVM
Yfirfarið af: HH
Dagsetning: 16.01.2023
Mælikvarði: 1:1000, 1:5000

Grimur V. Magnússon M.Arch 160878-3209
Laukavallvegur 104 Reykjavík
Sími 680743
gvm@gvm.is

22-001 **0400**
Verknúmer Númer Útgáfa