TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI VIÐ SVÍNHÓLA LÓNI HORNAFIRÐI

Greinargerð

Deiliskipulag vegna uppbyggingar í landi Svínhóla Lóni Hornafirði

Landnúmer 226766   7708-2-00065000

Lónsfjörður og Lón er stórfenglegt landssvæði og er umgirt í hálfhring af háum bröttum fjöllum, að norðan er Reyðarártindur og Svínhólafjall og að austanverðu er Víkur-og Hvalnesfjall.

Að sunnanverðu er Lón með leirum og Hvalnesfjara sem afmarkar Lónið. Mikið af fuglum og þá mest álftir stoppa í Lóni á ferðum sínum vor og haust. Svæðið er á nátturuminjaskrá og IBA skrá.

Núverandi eigendur jarðarinnar Svínhóla í Lóni fyrirhuga uppbyggingu hótels ásamt heilsárshúsum í landi Svínhóla í sveitarfélaginu Hornafirði. Þar á að nýta þá frábæru staðsetningu og stórkostlegu náttúru sem staðurinn hefur upp á að bjóða. Til að auka enn frekar á upplifunina þá verður boðið upp á heilsurækt og gistingu í hæsta gæðaflokki. Gert er ráð fyrir að gestir verði að stórum hluta erlendir ferðamenn og verða þeir ýmist sóttir á flugvöllinn á Hornafirði eða koma með rútum frá Reykjavík. Skoðunarferðir verða á vegum hótelsins þannig að það er ekki gert ráð fyrir að allir gestir verða á eigin bílum og tekur fjöldi bílastæða mið af því. Gert er ráð fyrir að byggja starfsmanna- og þjónustuaðstöðu við Svínhóla.

Ferðamennska er sú grein sem hefur verið í hvað örustum vexti á Íslandi um nokkurt skeið. Frá því að stefna um ferðamál og gistiþjónustu var sett fram í aðalskipulagi sveitarfélagsins þá hafa forsendur breyst umtalsvert.

Sveitarfélagið hefur nú þegar tekið skref í þá átt að bregðast við auknum fjölda ferðamanna með því að heimila alls 12 breytingar á aðalskipulagi á lögbýlum þar sem nýtingu er breytt í verslun og þjónustu með gistingu fyrir alls um 900 manns. Fyrirhuguð uppbygging á Svínhólum er í sama anda og þessar breytingar og er til komin til þess að anna þeirri eftirspurn sem orðið hefur síðan Aðalskipulag Sveitarfélagsins Hornafjarðar 2012-2030 var samþykkt árið 2014.

Nýtt 59 ha svæði verður afmarkað á reitnum fyrir verslanir og þjónustu. Á reitnum verður heimilt að byggja upp ferðaþjónustu með gistingu/hóteli sem hýst getur allt að 203 gesti. Einnig er gert ráð fyrir aðstöðu fyrir starfsfólk í sér húsi og 20 heilsárshúsum. Athuga að staðsetning bygginga eins og sýnd er á uppdrætti er ekki bundin.

Áform eru einnig uppi um skógrækt á jörðinni í samræmi við samning við Skógræktina um nytjaskógrækt. Skógræktar- og landgræðslusvæði verður afmarkað í stað landbúnaðarsvæðis annað er norðan við Hringveginn og er um 22 hektarar og hitt er í Össurárdal sem verður um 30 hektarar eða alls um 52 hektrarar. Uppgræðsla á þessum svæðum verður gerð í nánu samstarfi samstarfi við Skógræktina.

Áætluð hótelbygging mun verða miðja svæðisins, með um 70 herbergjum. Hluti af hótellóð er ætlaður fyrir ýmiskonar afþreyingu hótelgesta. Áætlað er að 55 herbergi verði í megin byggingu hótels, en 15 íbúðir í stakstæðum húsum innan hótellóðar.

Á svæðinu verða einnig heilsárhús, en gert er ráð fyrir 20 húsum sem verða 2-5 herbergja. Húsin yrðu seld og geta eigendur kosið að tengjast hótelinu og þá myndi hótelið leigja út þær íbúðir þegar þær eru ekki nýttar af eigendum.

Við uppbyggingu að Svínhólum verður lögð rík áhersla á að nýta gæði landsins með sjálfbærum hætti og að allur frágangur húsnæðis og grunnvirkja taki mið af umhverfisaðstæðum og að mannvirki falli vel að umhverfi svæðisins. Öll hönnun mannvirkja og umhverfis verður þannig að tekið verður tillit til umhverfisgæða og ekki gengið á svæði sem heyra undir vernd.

Skipulags- og byggingarskilmálar

Á jörðinni er afmarkaður byggingarreitur sem er um 59 hektarar að stærð.

Gert er ráð fyrir að núverandi íbúðarhús og aðrar byggingar verði rifnar.

Staðsetning og frágangur á aðkomuleiðum inn á svæðið verður gerð í samvinnu við Vegagerðina.

Á framkvæmdartímanum verður komið upp vinnubúðum fyrir byggingarverktaka. Gert er ráð fyrir að að það verði byrjað á að byggja starfsmannaíbúðirnar og þær verða síðan notaðar sem vinnubúðir fyrir verktaka það sem eftir er af uppbyggingartímanum.

Gert er ráð fyrir að öll uppbygging og frágangur á svæðinu verði framkvæmd í einum áfanga þannig að ásýnd og yfirbragð svæðisins komist sem allra fyrst í endanlegt útlit.

Hönnun mannvirkja verði þannig að þau falli sem best að svipmóti lands.

Allar byggingar skulu vera innan byggingarreits.

Lóðir eru afmarkaðar fyrir heilsárshúsin.

Skógrækt verði þannig að hún falli sem best að heildarsvipmóti lands, skerði ekki sýn að fossum og taki tillit til fornminja.

Ekki er heimilt að raska votlendissvæðum sem heyra undir sérstaka vernd.

Rekstraraðili skal vakta vatnsgæði í Lóni við fráveitu í samvinnu við heilbrigðiseftirlit.

Ráðgert er að nýta eins og mögulegt er það efni möl og steina við uppbyggingu á byggingum á svæðinu.

Útbúa skal umgengnisreglur í samráði við fagstofnanir til að takmarka aðgengi gesta að lóninu með tilliti til fuglalífs, og þá einkum álfta.

Afla skal samþykkis Minjastofnunar Íslands þegar byggingar eru endanlega staðsettar í nágrenni minjanna: Á svæði þústar (nr. SF-014:063), túngarðs við tröð (nr. SF-014:024) og hleðslu (nr. SF-014:007).

Útfæra skal lýsingarhönnun þannig að dregið sé úr ljósmengun m.a. með tilliti til fuglalífs.

Hönnun göngustíga skal miða að því að tryggja að fuglalíf í Lónsfirði verði fyrir sem minnstri truflun, m.a. með ákvæðum um takmarkanir á aðgengi.

Hótel

Gert er ráð fyrir að hótelið verði á tveimur hæðum auk kjallara.

Það verður með 55 herbergjum sem verða misstór.

Stærð hótels verður um 3.000m2.

Stakstæð hús

Í tengslum við hótelið verða leigð út 15 stakstæð hús sem verða á einni hæð. Húsin verða eins- og tveggja herbergja og til viðbótar verður eitt stærra þriggja herbergja hús. Við öll þessi hús verður heitur pottur. Húsin verða aðlöguð landinu eins og mögulegt er.

Samanlögð stærð húsanna er um 1.800m2.

Starfsmannaíbúðir

Í tengslum við hótelið verða reistar starfsmannaíbúðir á einni hæð.

Stærð verður um 4. 800m2

Heilsurækt og Spa

Spa og heilsurækt verður í tengslum við hótelið og verður á einni hæð.

Stærð verður um 1.900m2.

Veitingastaðir og barir

Fyrir svæðið verða veitingastaðir og barir. Stærð um 500m2.

Þjónustu og tæknirými í beinum tengslum við hótelið

Rými fyrir vörumóttöku, tæknirými,verkstæði, þvottahús og starfsmannaaðstöðu. Stærð um 1. 500m2

Heilsárshús

Gert er ráð fyrir 20 heilsárshúsum frá tveggja - fimm herbergja á 1-2 hæðum sem verða seld og geta eigendur kosið að tengjast hótelinu og þá myndi hótelið leigja út þær íbúðir þegar þær eru ekki nýttar af eigendum. Gert er ráð fyrir heilsársbúsetu í einhverjum af þessum húsum en umfang þess er þó ekki þannig að skapist þörf á leikskóla-eða grunnskólaplássum innan svæðis. Stærð um 4.600m2

Spennistöð

Nýrri spennistöð verður komið fyrir á lóðinni eins og kemur fram undir liðnum Veitur. Heildarstærð bygginga á svæðinu er um 18.100m.2

Bílastæði og umferð

Mat umferðar vélknúinna tækja um svæðið:

Gert er ráð fyrir að umferð til og frá svæðinu sé bæði með rútum og einka- eða bílaleigubílum. Þá má áætla að sú skipting sé til helminga þar sem gestir á svæðinu eru mest ferðamenn. Umferð vegna aðfanga og sorplosunar verða utan álagstíma umferðar um svæðið. Innan svæðisins verður hæg umferð bíla með 30 km hraða klst. Þá er hluti svæðisins með takmarkað aðgengi með slám eða hliði til að skapa næði fyrir gesti húsanna og takmarka aðgengi að lóninu.

Bílastæði fyrir svæðið verður lágmarki 1 stæði á hverja 100 m2 fyrir hótelstarfsemi og að hámarki 1 stæði á hverja 50 m2 fyrir sama rekstur. Þá verður að lágmarki 2 stæði fyrir hvert smáhýsi og heilsárshús.

Tengingar við þjóðveginn verður færð austar og verður ein tenging inn á svæðið. Þá er núverandi tenging við gamla bæinn við Svínhóla lögð niður.

Staðhættir

Innan skipulagsreits eru í dag bæjarhús Svínhóla ásamt túni, en þar var um árabil stundaður hefðbundinn landbúnaður. Suður af jörðinni er Lónsfjörður sem hefur skilgreininguna ÖN 1 í aðalskipulagi, eða „önnur náttúruvernd“. Tilvísun er í náttúruminjaskrá þar sem svæðið er skilgreint nánar. Svæðið er m.a. þýðingarmikill viðkomustaður farfugla og er afmarkað verdarsvæði fyrir álftir 50 metra upp á land frá sjó.

Frá svæðinu er einstakt útsýni yfir Lón, Lónsfjörð og til fjalla og einnig eru áhugaverðar gönguleiðir og nátturperlur allt um kring.

Svínfjall er fyrir norðan fyrirhugað uppbyggingarsvæði en sunnan við Hringveginn byrjar landið að lækka og við taka ræktuð tún, melar, mýrar og austast eru síðan leirur og Lónið.

Össurá rennur um jörðina ásamt minni lækjum. Efnistökusvæði (E2) er í áraurum Össurár.

Um jörðina liggur ljósleiðari (L) og fjarskiptalína í lofti (S).

Veitur

Uppbyggingaraðili ber ábyrgð á vatnsöflun fyrir svæðið, rafmagnskyndingu sem og lagningu vega innan svæðis. Leggja þyrfti öfluga 3-fasa rafmagnstengingu að svæðinu sem og ljósleiðara.

Einnig þyrfti í samráði við RARIK að leggja línu í jörðu sem skilgreind er sem fjarskipti (S) innan lóðarinnar. Hreinsistöð fráveitu yrði leyst þannig að lífríki í Lóni, sér í lagi fuglalífi, stafaði ekki hætta af. Unnið verður að fyrirkomulagi vatns- og fráveitu við forhönnun í samvinnu við Heilbrigðiseftirlit Austurlands.

Húsin verða hituð upp með rafmagni.

Fráveita

Skólpkerfið er sjálfrennsliskerfi sem safnar skólpi frá byggingum innan hótelsvæðisins og leiðir í a.m.k. tveggja þrepa skólphreinsistöð sem líklega verður staðsett við leirurnar beint sunnan Svínhóla. Skólplagnir verða líklega Ø150-Ø200 (hugsanlega verða stærstu lagnir Ø250). Gert er ráð fyrir að lagnir og brunnar verði úr plasti (líklega PP eða PE100).

Tekið verður mið af ýmsum þáttum við hönnun fráveitu eins og fjölda gesta, fjölda starfsmanna, stærð þvottahúss og stærð veitingastaðar. Til að anna fráveitu frá þessum þáttum verður sett upp skólphreinsistöð sem samanstendur af set/miðlunarþró og tveggja þrepa skólphreinsistöð. Einnig verður skólp frá eldhúsi forhreinsað í fituskilju. Að auki verður sett upp viðbótarhreinsun með UV ljósi (sambærilegt og við Fosshótel Hnappavöllum) eða með fosfórsíun (sambærilegt og við Fosshótel Mývatn).

Ofanvatni verður ekki safnað í lagnir heldur látið renna af ógegndræpum flötum (þök, o.s.fr.) út í umhverfið. Ef líkur eru á mengun í ofanvatni verður það leitt í gegnum blágrænar ofanvatnslausnir áður en hreinsuðu ofanvatni er veitt út í umhverfið.

Mynd af skólphreinsistöð við Fosshótel Mývatn

Vatnsveita

Gert er ráð fyrir að vatnsöflun verði úr áreyrum við Össurá, um 1,5 km ofan þjóðvegar 1. Flatarmál vatnasviðs Össurár ofan vatnsbóls verður nærri 9 km2. Vatnsból í Össurá þarf til lengri tíma litið að anna meðalrennsli við daglega notkun á „Álfalandi“ eða 1 l/s. Líklega er þó æskilegt að geta unnið nokkru meira vatn en það, þó aldrei meira en sem svarar hámarksnotkun eða rúma 25 l/s. Áætlað er að rennsli Össurár geti farið niður í um 100 l/s og því eru allar líkur á, að hægt verði að vinna nægilegt vatnsmagn úr áreyrum Össurár.

Kröfur til vatnsveitu:

Meðalafköst vatnsveitu 1 l/s, vatnsnotkun 80 m3/sólarhring

Lágmarks stærð miðlunartanks er 130 m3 sem skýrist af:

50 m3 vegna slökkvivatns

80 m3 vegna daglegrar vatnsnotkunar

Helstu mannvirki tengd vatnsveitu eru eftirfarandi:

Drenlagnir verða lagðar í áreyrar, tengdar safnbrunnum. Líklega verður þörf á jarðvegsskiptum umhverfis drenlagnir til þess að tryggja öruggt innrennsli.

Vatni verður veitt úr safnbrunnum í sandgildru og þaðan niður að „Álfalandi“. Gert er ráð fyrir, að frá vatnsöflunarsvæði verði vatnið leitt með u.þ.b. Ø90 mm lögn að hótelsvæðinu.

Miðlunargeymir og dælustöð vatnsveitu verður nærri hóteli. Innan hótelsvæðisins er gert ráð fyrir að lagnir verði Ø32-Ø180 þannig að uppfylla megi kröfur um brunavatn.

Með það að markmiði að minnka rask og lágmarka kostnað verða vatnslagnir lagðar í sama skurð og fráveitulagnir. Vatnslagnir verða ofar í skurði en fráveitulagnir.

Rafveita

Háspenna

Gert er ráð fyrir að plægður verði nýr háspennustrengur fyrir svæðið frá aðveitustöð RARIK að Hólum við Höfn í Hornafirði. Í fyrstu drögum er gert ráð fyrir að háspennustrengurinn liggi 30m frá miðlínu núverandi þjóðvegar í landi Svínhóla að spennistöð með lágspennudreifingu sem sér um dreifingu á öllu svæðinu. Staðsetning spennistöðvar er valin með það fyrir augum að hún sé ekki inn á verndarsvæði fornleifa og að hún sé staðsett þannig að spennistöð sé næst stærstu notendunum þannig að flutningur á lágspennudreifingu verði sem hagkvæmastur.

Lágspennudreifing

Gert er ráð fyrir að dreifa lágspennu á svæðinu frá spennistöð með stofnstrengjum sem síðan eru lagðir um svæðið. Stofnstrengir liggja í götuskápa þar sem dreift verður í nærliggjandi hús. Staðsetning og gerð götuskápa verður valin með það fyrir augum að valda sem minnstum sjónrænum áhrifum og stofnstrengjakerfið hannað til að lágmarka flutningstöp innan svæðis. Við lagningu strengja er gert ráð fyrir að strengi séu í sama skurði og vatns, og fráveitulagnir til að lámarka allt rask á framkvæmdasvæðinu þar sem því verður ekki komið við að leggja strengina í sama skurð og vatns og fráveitulagnir er gert ráð fyrir að strengirnir séu plægðir niður.

Jarðvinna og rask á yfirborði

Gert er ráð fyrir að leggja fráveitu-, vatns- og raflagnir í götur þar sem hægt er til að lágmarka rask á óhreyfðum svæðum. Þar sem ekki er hægt að komast hjá því að leggja lagnir utan gatna verður reynt að hafa dýpi á skólplagnir ekki meira en 2 m og má gera ráð fyrir að breidd sameiginlegs skurðar fyrir fráveitu, vatnsveitu og rafveitu verði <2-3 m. Þar sem lagnir eru lagðar utan gatna er gert ráð fyrir að leggja vinnuveg við hliðina á skurði. Einnig er gert ráð fyrir að uppgröftur úr skurðum verði geymdur við hlið skurðar þangað til mokað verður ofan í þá aftur.

Heildarbreidd framkvæmdasvæða þar sem lagnir verða utan gatna gæti verið u.þ.b. 6-8 m breitt. Heildarlengd lagna utan götu gæti verið u.þ.b. 1.500 m fyrir utan aðveituæð vatnsveitu og aðveitustreng rafveitu. Miðað við það getur raskað svæði fyrir lagnir utan gatna verið á bilinu 9.000-12.000 m2.

Fornminjar

Unnin hefur verin fornleifaskráning á skipulagssvæði. Haft hefur verið samráð við Minjastofnun Íslands og er þeirri fornleifarannsókn lokið. Alls fundust 36 minjar innan skipulagsreitanna. Hlutverk minjanna er mjög fjölbreytt en tengjast flestar landbúnaði. Við gerð deiliskipulags verður þess gætt að staðsetja mannvirki þannig að ekki þarf að hrófla við minjunum. Haft verður samráð við Minjastofnun Íslands um staðsetningu mannvirkja með tilliti til minja.

Við uppbyggingu á svæðinu gildir annars ákvæði 2.mgr. 24. Laga um menningarminjar nr. 80/2012 þar sem segir:

„Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.“

Sorp

Varðandi meðhöndlun úrgangs og sorps skal fara eftir reglugerð nr.737 / 2003 og reglugerðum sveitarfélagsins.

Við starfsmannaíbúðir verður afgirt sorpgerði en í hótelinu verður sorpgeymsla í kjallara.

Brunavarnir

Svínhólar eru utan hámarks viðbragðstíma slökkviliðsins og skulu brunavarnir fyrir svæðið taka mið að því og vinnast í samvinnu við slökkvilið Hornafjarðar. Nánari ráðstafanir eru tilgreindar í liðnum vatnsveita.

Lóðarfrágangur

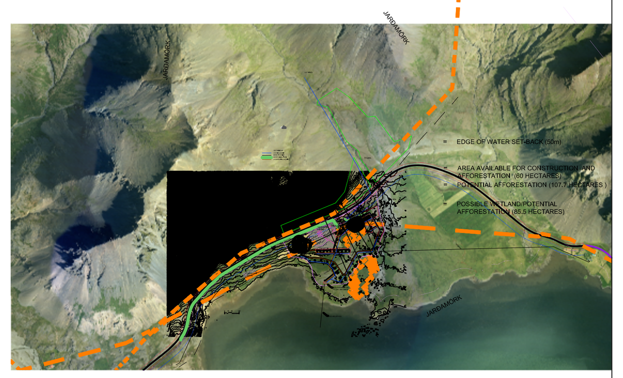
Vanda skal allan lóðarfrágang við allar byggingar, bílastæði og aðkomusvæði.

Ekki er gert ráð fyrir að akvegir innan svæðisins verði malbikaðir, minni vegslóðar verða malaravegir og þeir sem eru nær hóteli og þjónustubyggingum verða lagðir „ gras steini“ þar sem grasið vex upp á milli opa í hellunum til að milda yfirbragð svæðisins. Einnig væri mögulegt að nýta það efni sem fellur til við framkvæmdir á staðnum.

Vegvísum verður komið fyrir aðkomu frá Hringveginum og afreinar verða gerðar frá Hringveginum við aðkomu inn á svæðið.

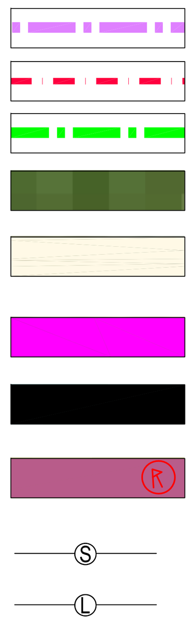
Gert er ráð fyrir að það verðir úthagatorf á sem flestum þökum og frágngur við heilsárshúsin verður þannig að jarðvegurinn er látinn ganga upp á veggi húsanna og þökum verður gras til að fella þau sem allra best að landinu.

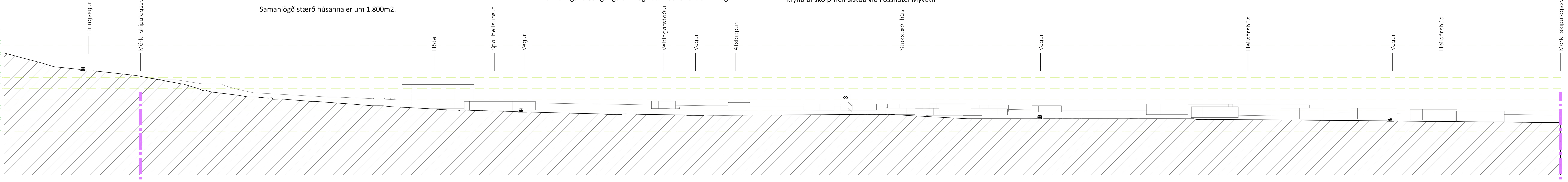
Hluti Aðalskipulags 2012-2030



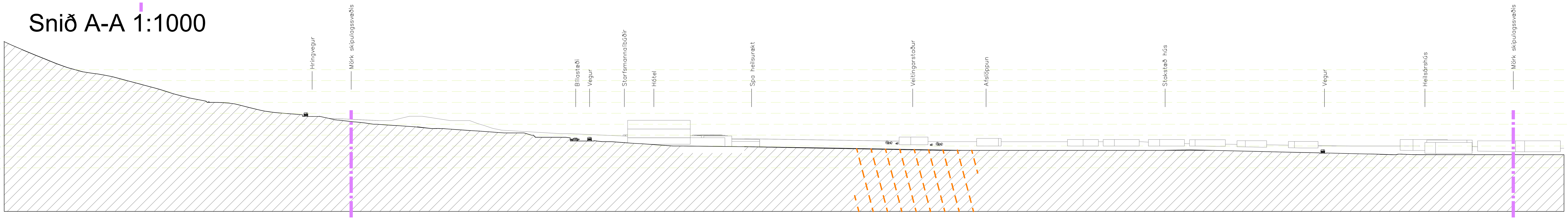
Loftmynd

Skipulagsskýringar

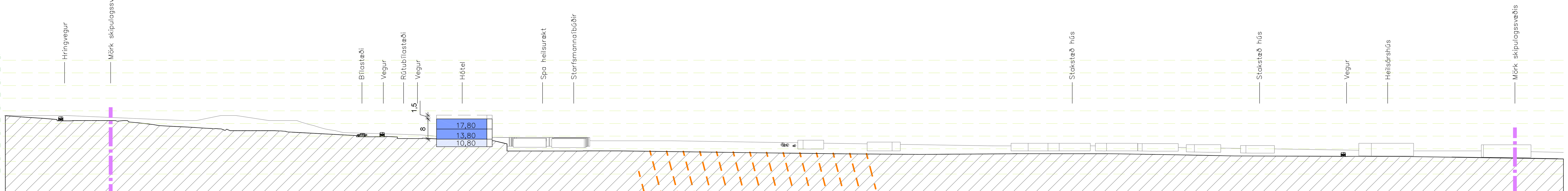




Snið A-A 1:1000



Snið B-B 1:1000



Snið C-C 1:1000

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

var samþykkt í/ á ______________________ þann

__________ 2019 og í ______________________ þann

__________ 2019.

Tillagan var auglýst frá __________ 2019 með

athugasemdafresti til _________ 2019 .

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann __________ 2019.

Deiliskipulag þetta hefur verið samþykkt af bæjarstjórn Hornafjarðar

____

þann ______________ 2019

Sveitarfélagið Hornafjörður

Við skipulagið unnu

THG ARKITEKTAR

MANNVIT

Útg.	Dags.	Skýring	Yf.af:	Br.af:

Svínhólar
Tillaga að deiliskipulagi fyrir hótel og þjónustu
Sneiðingar

Teiknað af: SRG
Yfirfarið af: OKF

Dagsetning: 29.10.2019
Mælikvarði: 1:1000

Halldór Guðmundsson 140548-2439
Freyr Frostason 170470-4869
Oddur Kr Finnbjarnarson 280259-3229
Ragnar Auðunn Birgisson 230160-4499
Samúel Guðmundsson 011063-4039

THG ARKITEKTAR

Faxafen 9 108, Reykjavík kt: 440703 - 2590
sími: 545 1600 thg@thg.is www.thg.is

Verknúmer	Númer	Útgáfa
18-021-02	04-02	