

TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI - YFIRLITSMYND

mkv. 1:1000 m.v. A1



SKÝRINGARMYND

SELJAVELLIR III Í NESJUM - HORNAFIRÐI
Landeignarnúmer L220108.
Staðgreinir 7708-3-00066200.

Deiliskipulag þetta nær til 7,68 ha úr landi Seljavalla III og afmarkast af hnitum í hnitaskrá. Landið er í einkaeign, og skipulagið unnið fyrir landeiganda af Glámu-Kími - Arkitektum Laugavegi 164 ehf. Deiliskipulagið er í samræmi við gildandi aðalskipulag sveitarfélagsins Hornafjarðar 2012 - 2030.

NÚVERANDI ÁSTAND
Svæðið er skilgreint landbúnaðarsvæði í aðalskipulagi, með heimild fyrir gistingu, og Seljavelli eru skilgreindir sem verslunar og þjónustu svæði. Ekkert deiliskipulag er til fyrir svæðið. Á skipulagssvæðinu eru nú þegar; einbýlishús, kartöflugeymsla og skemma. Þá eru á því matarplön til athafna og ræktarlund.

Á bænum eru ræktaðar kartöflur og rötarárvextir.
Suðurlandsvegur, þjóðvegur nr.1 liggur suð-vestan við skipulagssvæðið. Frá honum liggur sameiginleg heimreið að Seljavöllum I og Seljavöllum III. Samkvæmt veggæðlun mun vegurinn færast frá bænum á næstu árum.

Rafmagnsveita er um loftlinu RARIK, og neysluvatn frá vatnsveitu Hornafjarðar. Frávæta frá lóðum 1, 2, 3 og 4 fer í tveggja þrepa hreinsivirki sem fyrir er. Leita skal ráðgjafar HAUST, um stækkun hreinsivirkisins eða endurnýjun, áður en byggingarmagn verður aukió. Frávæta frá lóðum 5 og 6 verður veitt í nýtt tveggja þrepa hreinsivirki austan við lóðirnar. Leita skal ráðgjafar HAUST, um stærð og gerð hreinsivirkisins og uppbyggingu og áfangaskiptingum þess þvottavatrni af kartöflum er veitt í nærliggjandi skurð.

Ekki er vitað til þess að fornminjar sé að finna á svæðinu, en ef þær finnast skal gera Minjastofnun Íslands viðvart. Skráning fornmynda mun fara fram á skipulagstímanum. Í samræmi við þá skráningu mun skipulagsuppdrátturinn verða aðlaðaður og endurskoðaður.

MARKMID
Markmið deiliskipulagsins er að styrkja frekari uppbyggingu og framtíðarþættu á Seljavöllum III, með því að; heimila uppbyggingu gistipjónustu og búseturræða fyrir vinnuafli á bænum og bæjunum í kring, heimila stækkun núverandi atvinnuhúsnæðis, heimila fjölgun einbýlishúsa og heimila skógrækt.

MAT Á UMhverfisáhrifum
Fyrirhuguð uppbygging samræmist stefnu aðalskipulags um ferðaþjónustu á landbúnaðarsvæðum.
Veitinga- og gistipjónusta er til þess fallin að styrkja rekstrargrundvöll þýlísins að Seljavöllum. Áhrif deiliskipulagsins eru því talin jákvæð fyrir byggð og atvinnulíf.
Nýjar lóðir tengjast bæjarhláði Seljavalla III. Fyrirhugaðar byggingar mynda byrpingu og samfelli með núverandi bæjarhúsum. Hæð nýbygginga tekur mið af núverandi byggingum á bæjarhláði Seljavalla. Samkvæmt skilmálum skal efnisval og húsagerð samræmast heildaryfirbragði staðarins. Áhrif deiliskipulagsins á ásjáð staðarins munu líklega verða jákvæð.

Núverandi aðkomuvegur verður notaður, auk viðbótartvegginga. Rafmagnsveita og vatnsveita fullnægir viðbótartveggingu en bætt verður við nýju hreinsivirki fyrir gististarfseminna. Áhrifin á þessa innvið eru því óveruleg.
Veiðinga- og gistipjónusta er til þess fallin að styrkja rekstrargrundvöll þýlísins að Seljavöllum. Á svæðinu er ekki skilgreind vernd vegna lífríkis, náttúru- og menningarmínja og öll fyrirhuguð mannvirkjagerð á bæjarhláðinu eða á túnum. Áhrif deiliskipulagsins eru líklega engin eða óveruleg á lífríki, náttúru- eða menningarmínjar. Nýjar byggingar, bílastæði og viðbótartveggunging munu skerða ræktað tún en áhrifin eru óveruleg á ræktarlund.

SKILMÁLAR
Heimilt er að stækka íbúðarhús og eða byggja nýtt hús 1 með uppbyggingu á byggingarreitum B3 og B4.
Heimilt er að fjölga íbúðarhúsum um 2 með uppbyggingu á byggingarreitum B3 og B4.
Heimilt er að stækka og eða byggja stakstætt íbúðarhús og eða bílskúr á byggingarreit B1.
Heimilt er að byggja 18 gistirúm, veitingahús/matsölu og þjónustu innan byggingarreits B5.
Heimilt er að byggja við núverandi kartöflugeymslu og skemmu innan byggingarreits B2.
Heimilt er að rækta nýljaskóg austan við bæjarhláði á 1 ha svæði.

BYGGINGARREITIR
Byggingarreitir eru táknaðir með bleikum lit. Byggingarreitir eru víðir og leyfa nokkurt svigrúm í uppbyggingu. Stærðartakmörk eru í fermetrum og gistirúmum eftir því sem við á. Fjöldi hæða húsa er tilgreindur. Byggingar skulu standa innan byggingarreita.

EFNISVAL OG ÚTLIT
Leitast skal við að halda í samræmt yfirbragð og útlit svæðisins og helst byggja með mæniss eða skúrpökum, blámáluðum, og málaðir veggir vera ljósir, helst hvítir, með bláum kórnum.

LÖÐ 1 - BYGGINGARREITUR B1;
Lóð núverandi íbúðarhúss Seljavalla III. Reiturinn er ætlaður undir 1 einbýlishúsi, bílskúr og eða viðbyggingu við nú verandi húsnæði. Heimilt er að byggja upp í sömu hæð og núverandi húsnæði. Hámark byggingarmagns á reit er 450 m2

LÖÐ 2 - BYGGINGARREITUR B2;
Reiturinn er atvinnuhúsnæði fyrir landbúnað og atvinnustarfsemi á jörðinni. Byggingar á reitnum skulu fylgja hæð og lögnum húsnæði. Stærð grunnflatar 1. hæðar má að hámarki vera 750m2 á reit.

LÖÐ 3 - BYGGINGARREITUR B3;
Reiturinn er ætlaður undir 1 einbýlishúsi, bílskúr má vera stakstæður. Heimilt er að byggja eina hæð. Hámark byggingarmagns á reit er 450 m2.

LÖÐ 4 - BYGGINGARREITUR B4;
Reiturinn er ætlaður undir einbýlishúsi, bílskúr má vera stakstæður. Heimilt er að byggja eina hæð. Hámark byggingarmagns á reit er 450 m2.

LÖÐ 5 OG 6 - BYGGINGARREITUR B5;
Reiturinn er ætlaður undir þjónustuhúsi, veitingahúsi og gistirúm. Heimilt er að byggja eina og háfa hæð. Hámarksfjöldi gistirúma á byggingarreitnum eru 18 rúm Hámark byggingarmagns á reit er 1000 m2. Dæltíð hæðardrag er á reitnum og er máláð við að byggingar séu uppi á draginu. Hugsanlegt er að byggja þannig yst í hæðardragið að koma megi inn á efri hæð og ganga niður í landið að aðalrymum.

BÍLASTÆÐI
Staðsetning bílastæða og fjöldi er leiðbeinandi. Leitast skal við að komapeim neðarlega í land þannig að bílar á þeim skerði útsýni sem minnst.

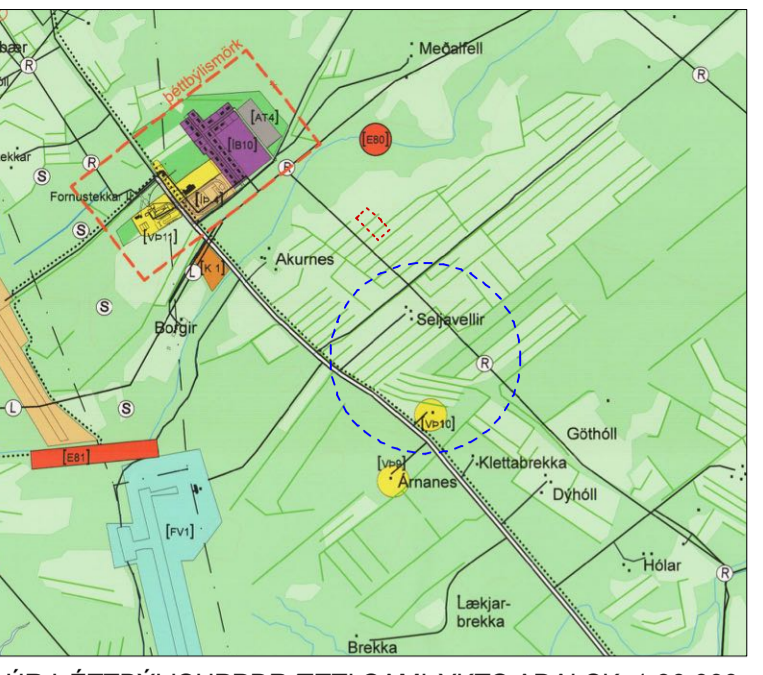
SORPGEYMSLA OG FLOKKUN;
Sorpgeymslu og flokkun verður komið fyrir skv. uppdrátti. Girða skal í kringum sorpflokkun með skjólveggjum og gróðri. Gera skal ráð fyrir að hægt sé að bregðast við auknum kröfum um sorpflokkun.

HREINSIVIRKI
Núverandi tveggja þrepa hreinsivirki sunnan við bæinn þarf að stækka með frekari uppbyggingu á lóð 1, 2, 3 og 4. Gera þarf nýtt tveggja þrepa hreinsivirki fyrir uppbyggingu á lóðum 5 og 6. Leita skal umsagnar og ráðgjafar HAUST um stærð og gerðir þessara mannvirkja.

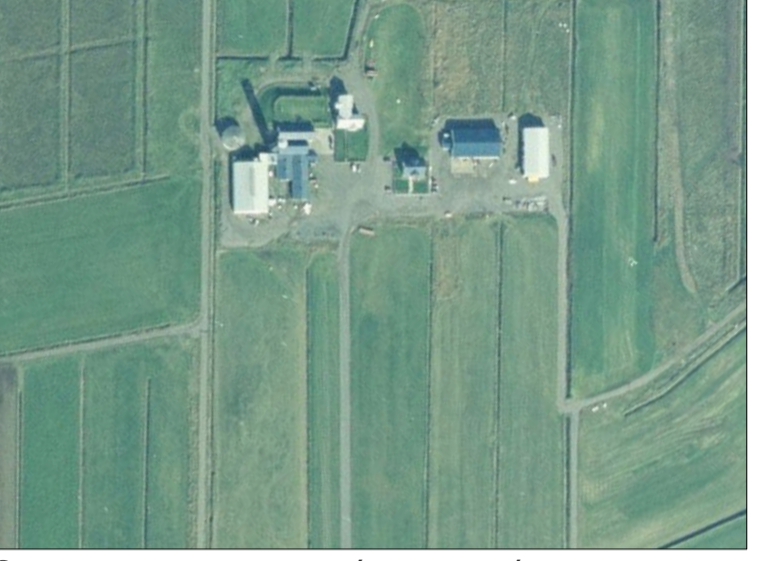
UMSAGNARADILAR
Vegagerðin, HAUST, Umhverfisstofnun, Atvinnuvega- og Nýsköpunarráðuneyti, Minjastofnun, Náttúrufræðistofnun Íslands, Náttúrustofa Suðausturlands

GÖGN
Skipulagið er unnið ofan á loftmynd frá tæknisviði sveitarfélagsins Hornafjarðar.

HNITASKRÁ:
A - X - 683067,96 Y - 428159,57 B - X - 683307,28 Y - 428393,63
C - X - 683321,52 Y - 428380,01 D - X - 683352,07 Y - 428405,97
E - X - 683352,07 Y - 428382,57 F - X - 683442,88 Y - 428443,17
G - X - 683539,23 Y - 428341,95 H - X - 683424,43 Y - 428230,78
I - X - 683463,40 Y - 428193,92 J - X - 683420,58 Y - 428152,07
K - X - 683361,01 Y - 428159,23 L - X - 683295,38 Y - 428179,92
M - X - 683199,73 Y - 428090,38



ÚR ÞÉTTBYLISUPPDRATTI SAMÞYKTS AÐALSK. 1:30.000



NÚVERANDI ÁSTAND - 1:5.000



SÉÐ TIL VESTURS

SKÝRINGAR;

- MÖRK DEILISKIPULAGS
BYGGINGARREITUR / HÆDIR HÚSS
MÖRK LÓÐA
NÚVERANDI BYGGING
DÆMI UM NÝBYGGINGU
MÖRK SKÓGREKTAR
R RÚTUR - BIDSTÖÐ
P BÍLASTÆÐI - staðsetning ekki bindandi
VEGHELGUNARLÍNA
AKVEGUR / PLAN
SORPFLOKKUN
H HREINSIVIRKI
RAFLÍNA
SKJÓLBELTI

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn þann 2019

og af Skipulagsstofnun þann 2019

Tillagan var auglýst frá 20 með athugasemdafrestni til 20

Auglýsing um gildistíðu deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 20

SELJAVELLIR III
Nesjum
Hornafirði

Table with columns: DEILISKIPULAG, TILLAGA, and GLÁMA·KÍM logo.

SMANNAÐ ER AÐ MELA AF TERNINGUM
TEKNIÐU HESSA MÁ EKKI AFRITA MEÐ NENNUM HETTI AÐ HLUFA TIL EDA HEILD AN SRKPFLEGS LEYFIS
TÖRÖRÖRÖR