

Reynivellir I og III

DEILISKIPULAGSSVÆÐIÐ

STADHETTIR OG AÐKOMA
Deiliskipulagssvæðið er upp. 10 ha spilda vestast í Suðursveit og í um 12 km aksturstrjarlægð frá Jökulsárlóni. Svæðið nær frá landamörkum Reynivalla II í austri að Hróllaugshólum. Svæðið er sléttlendi, að mestu gamall framburður Fellisár. Svæðið er skilgreint sem opið svæði í gildandi aðalskipulagi. Svæðið er fremur rýrt, flókkest aðallega sem auravist en einnig er þar graslendi og moliendi sbr. vísitgerðaflokkun Náttúrufræðistofnunar. Aðkoma að svæðinu er frá Þjóðvegi 1, nú þegar eru slóðar inn á svæðið. Gatnatenning 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 eldsneytisúlu auk ýmis konar afþreyingu s.s. sölu á jökla- og gönguförum, 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 áætlanu 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 áhrifum á ásjúnd og náttúrulegt landslag. Skipulagið mun hafa jákvæð áhrif á byggð á svæðinu þar sem gera má ráð fyrir auknum atvinnuþöguleikum og að byggð styrkst með aukinni uppbyggingu þjónustu

VEITUR
Vatn verður sótt úr víðurkenndum 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 skipulagstímabilinu. Skráningu verður áfangaskipt 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 hversiferðar um er að ræða Hólaskjól sem er skjólgarður skv. kafla 38.9.3 í gildandi aðalskipulagi. Svæðið er aursvæði og engar þekktar minjar á svæðinu en unnin verður úttekt samhlöða 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.

GREINAGERÐ

Stöðu ár hefur ferðamannastraumur til Hornafaríði 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 skipulagssvæðisins. Deiliskipulag þetta er einn liður í því að bæta ferðþjónustu á svæðinu og miði jafnframt að því að ferðþjónustuppbygging nýttist jafnt þúum á svæðinu og ferðamönnum.

ALMENNIR SKILMÁLAR

LÓÐ OG BYGGINGARREITUR
Skilgreind er ein lóð með tveimur byggingarreitum. Annars vegar byggingarreitur fyrir hótél og sundlaug en auk þess er heimilt að reisa tengdar stoðbyggingar innan reitsins, svo sem vinnubúðir og vélaskemmur. Hins vegar byggingarreitur fyrir verslun og þjónustu með tilheyrandi snytingum og aðstöðu fyrir veitingasölu. Heimilt er að hafa 3 besnindælueyjur á lóð auk 2 rafhléslustöðva ásamt dælueyju fyrir stór okutæki. Gert er ráð fyrir að staðsetja megi skyggni yfir dælueyjum. Innan byggingarreita er heimilt að byggja fleiri en eina byggingu. Fyrirkomulag bygginga, akstursteiða og bilastæða sem sýnt er á upprætti er ekki bindandi.

Lóðstærð:	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 lóðarstærð er til viðmiðunar, nákvæmar stærðir verða á mæli- og hæðarblaði sem gefið verður út.

BYGGINGAR OG LÓÐ

Gerð er krafa til vandaðs útlits húsa og lóðar og gæla skal samræmis í heildaryfirbragði bygginga á lóð. Ennfremur skal tekið mið af því að lóðin stendur við Þjóðveg. Nýta landkosli lóðar sem best og fella byggingar vel að landi. Heimilt er að hótélbygging verði 2 hæðir en aðrar byggingar á lóð 1 hæð. Hámarkshæð húss: 10 m frá aðkomugöfði. Minni byggingarhlutar svo sem tækniþættur má þó rísa upp fyrir hámarkshæð, þó ekki hærra en 1,5 m.

Byggingar skulu klæddar vönduðum utanhússklæðningum. Veggfletir á jarðhæð verslunar- og þjónusturyrma sem snúa út að bilastæði skulu útfærðar sem virkar framhlóðar, þar sem gagnsæir glerveggir bjóða upp á innsýn inn í verslunar- og þjónusturyrmi. Huga skal að speglunaráhrifum stórra glerflata og ásjúnd þeirra úr fjarska. Ganga skal frá yfirborði lóðar á varanlegan hátt, sem hæfir starfsemi og fellur vel að náttúrulegu landslagi umhverfisins. Leitast skal við að samræma yfirbragð, frágang og ennisval innan lóðar. Aksturssvæði skulu lögð bundnu slitlagi, malbiki eða hellustein.

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

Heimilt er að staðsetja auglýsingaskilti sem auglýsa þá starfsemi sem fer fram á lóðinni 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 lóðar skal vera láttlaus, óbein og gljúglaus, með afskermuðum lömpum. Gera skal grein fyrir útfærslum skilta í úmsökn um byggingarleyfi.

SORP

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

FRÁVEITA

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

VATN

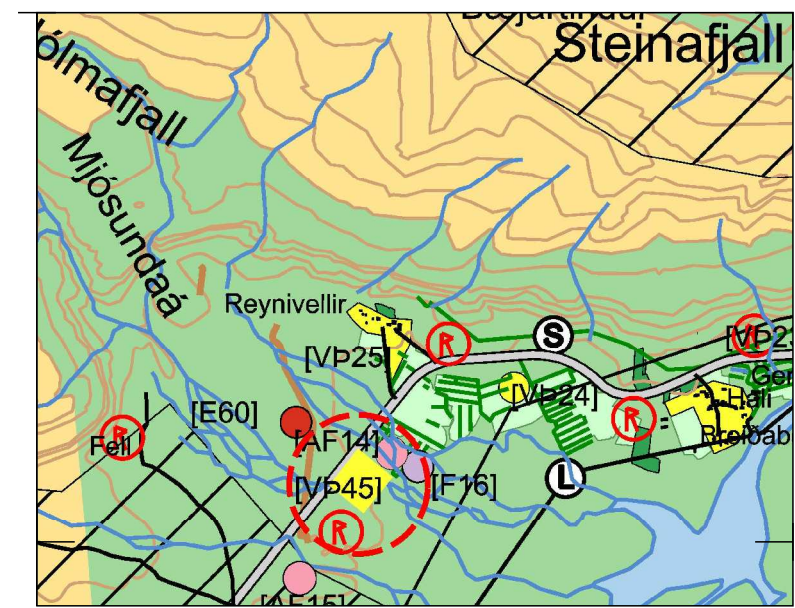
Tryggja skal að útegun á neyslu- og slökkvívatni uppfylli gildandi reglur um magn og gæði samkvæmt gæðakröfu neysluvatnsreglugerðar (nr. 536/2001).

BRUNAVARNIR

Taka skal mið af viðbragðstíma slökkviliðs við alla brunahönnun hótelsins.

Hnitaskrá:

Lóð	
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
Deiliskipulagssvæði	
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



Hluti af sveitafélagsupprætti, Suðursveit - Mýrar, Aðalskipulagi Hornafarjörar 2012 - 2030

SKÝRINGAR

- Skipulagsmörk
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Skyggni yfir bensindælur
- Dæmi um byggingu, leiðbeinandi
- Vegur og bilastæði
- Þjóðvegur 30 m heigunarsvæði
- Slóðar
- Rotþröð, staðsetning leiðbeinandi
- Safnþröð 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 athugasemdafrestri 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 531107-0550 sí 511 2000
www.ark.is arkis@ark.is

HÓTEL REYNAVELLIR

Verkhelti: 19-012
Sveitarfélag: Hornafarjörur
Staðgreinir: ----
Landnúmer: ----
Verknúmer: 19-012

Hönnuður:
 ○ Aðalsteinn Snorrason arkitekt fai kt.161161-2769
 ○ Arnar Þór Jónsson arkitekt fai kt.010174-4819
 ○ Björg Jónsson arkitekt fai kt.020460-4589
 ○ Björn Guðmundsson arkitekt fai kt.170174-3059
 ○ Egill Guðmundsson arkitekt fai kt.270152-6869
 ○ Þorvaldur L. Björgvinsson byggingaf. bfi kt.250572-3529

○ Hönnuður aðal-/séruppráttar:
 ○ Hönnunarstjóri:

Hannað / teiknað: shg Mællivardi: 1:2000
Yfirarið / samþykkt: bg Dagsetning: 07.11.2019

Deiliskipulagsuppráttur

(90)1.01
teikning breyting

Deiliskipulagstillaga