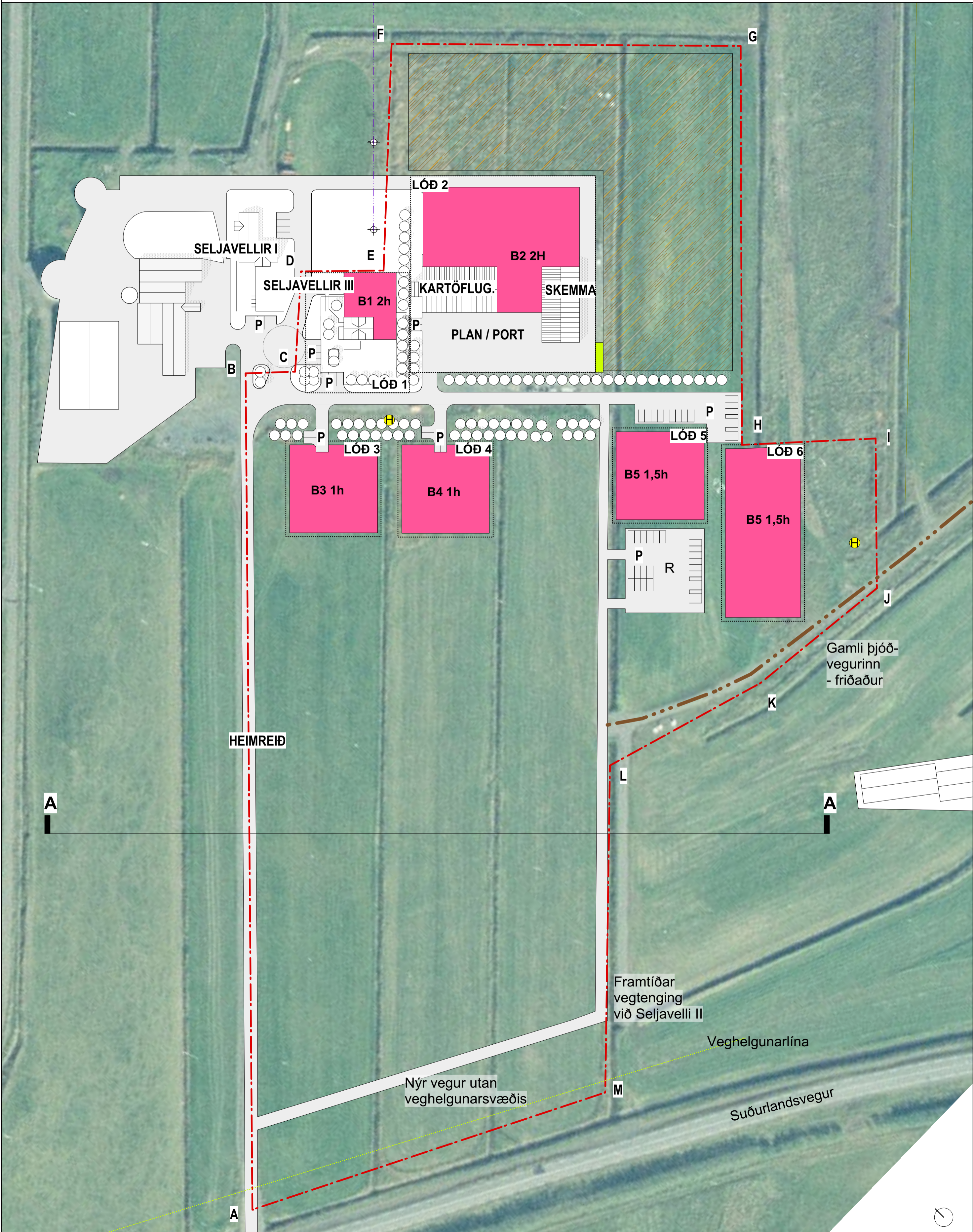


SNEIDING A-A mkv. 1:1000



DEILISKIPULAG - YFIRLITSMYND mkv. 1:1000 m.v. A1



SKÝRINGARMYND mkv. 1:5000

**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 malarplön til athafna og ræktarlana.

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 vegáætlun mun vegurinn færast frá bænum á næstu árum.

Rafmagnsveita er um loftlinu RARIK, og neysluvatn frá vatnsveitu Hornafjarðar. Fráveita 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 aukin. Fráveitu 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 áfangaskiptinguna þess þvottavafni af kartöflum er veitt í nærliggjandi skurð.

Formleifaskráning hefur verið gerð af Menningarmiðstöð Hornafjarðar. Engar þekktar jarlægar minjar eru innan skipulagssvæðisins, aðrar en gamli þjóðvegurinn frá 1913. Staðsetning: A 683370,606 – N 428170,272. Ef frekari fornminjar finnast við framkvæmdir skal gera Minjastofnun Íslands viðvart og stöðva framkvæmdir í samræmi við 2. mgr. 24. gr. laga um menningarmínjar nr. 80/2012.

**MARKMÍÐ**  
Markmið deiliskipulagsins er að styrkja frekari uppbyggingu og framtíðarþúsetu á Seljavöllum III, með því að; heimila uppbyggingu gistingu og búseturræða fyrir vinnuaf 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 ferðapjónustu á landbúnaðarsvæðum. Veitinga- og gistinguþjónusta er til þess fallin að styrkja rekstrargrundvöll býlisins að Seljavöllum. Áhrif deiliskipulagsins eru því talin jákvæð fyrir byggð og atvinnulíf. Nýjar lóðir tengjast bæjarhlöð Seljavalla III. Fyrirhugaðar byggingar mynda þyrpingu og samfelli með núverandi bæjarhúsum. Hæð nýbygginga tekur mið af núverandi byggingum á bæjarhlöð Seljavalla. Samkvæmt skilmálum skal efnisval og húsaagerð samræmast heildaryfirbragði staðarins. Áhrif deiliskipulagsins á ástýnd staðarins munu líklega verða jákvæð.

Núverandi aðkomuvegur verður notaður, auk viðbótartengtengingar. Rafmagnsveita og vatnsveita fullnægir viðbótartengtengingu en bætt verður við nýju hreinsivirki fyrir gististarfseminna. Áhrifin á þessa innvið eru því óveruleg.  
Á svæðinu er ekki skilgreind vernd vegna lífríkis, náttúru- og menningarmínja og öll fyrirhuguð mannvirkjagerð á bæjarhlöðinu eða á túnnum. Áhrif deiliskipulagsins eru líklega engin eða óveruleg á lífríki, náttúru- eða menningarmínjar. Nýjar byggingar, bílastæði og viðbótartengtenging munu skerða ræktuð tún en áhrifin eru óveruleg á ræktarlana.

**SKILMÁLAR**  
Heimilt er að stækka íbúðarhúsið 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 íbúðarhúsið og eða bílskúr á byggingarreit B1.  
Heimilt er að byggja 18 gistirúm, veitingahúsið/matsölu og þjónustu innan byggingarreis B5.  
Heimilt er að byggja við núverandi kartöflugeymslu og skemma innan byggingarreis B2.  
Heimilt er að rækta nýlaskösk austan við bæjarhlöðið á 1 ha svæði.

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

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

**LÓÐ 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 m<sup>2</sup>

**LÓÐ 2 - BYGGINGARREITUR B2;**  
Reiturinn er atvinnuhúsnæði fyrir landbúnað og atvinnustarfsemi á jörðinni. Byggingar á reitnum skulu fylgja hæð og lögnum húsnæða sem standa næst. Stærð grunnflatar 1. hæðar má að hámarki vera 750m<sup>2</sup> á reit.

**LÓÐ 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 m<sup>2</sup>.

**LÓÐ 4 - BYGGINGARREITUR B4;**  
Reiturinn er ætlaður undir einbýlishúsi, bílskúr má vera stakstæður. Heimilt er að byggja eina hæð. Hámark byggingarmagns á reit er 450 m<sup>2</sup>.

**LÓÐ 5 OG 6 - BYGGINGARREITUR B5;**  
Reiturinn er ætlaður undir þjónustuhúsi, veitingahúsi og gistirúmi. Heimilt er að byggja eina og háfa hæð. Hámarksfjöldi gistirúma á byggingarreitnum eru 18 rúm Hámark byggingarmagns á reit er 1000 m<sup>2</sup>. Dálítt hæðardrag er á reitnum og er móbáð við að byggingar séu uppi á draginum. 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 komaþeim neðarlega í land þannig að bílar á þeim skerði útsýni sem minnst.

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

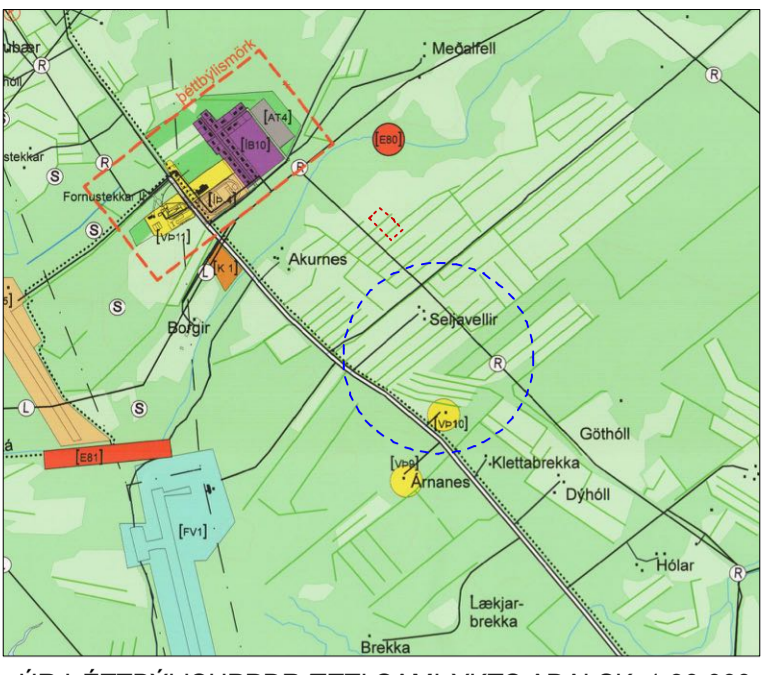
**HREINSIVIRKI**  
Núverandi tveggja þrepa hreinsivirki sunnan við bæinn þarf að stækka með frekari uppbyggingu á lóð 1, 2, 3 og 4. Gera þarf nýtt tveggja þrepa hreinsivirki fyrir uppbyggingu á lóðum 5 og 6. Leita skal umsagnar og ráðgjafar HAUST um stærð og gerðir þessara mannvirka.

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

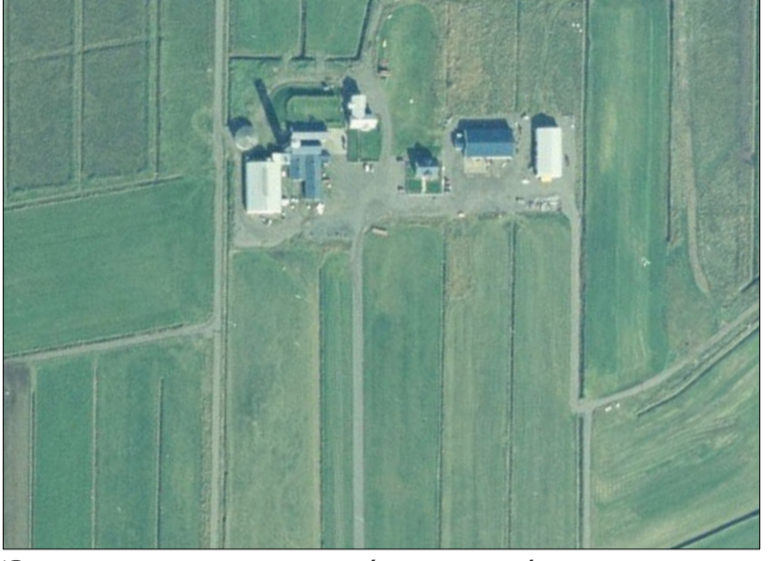
**GÖGN**  
Skipulagið er unnið ofan á loftmynd frá tæknisviði sveitarfélagsins Hornafjarðar.

**HNITASKRÁ:**

A - X - 683067,96 Y - 428159,57	B - X - 683307,28 Y - 428393,63
C - X - 683321,52 Y - 428300,01	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 - 683420,57 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 ÞÉTTBYLISUPPDRAETTI SAMÞYKTS AÐALSK. 1:30.000



NÚVERANDI ÁSTAND - 1:5000



SÉÐ TIL VESTURS

- SKÝRINGAR;**
- MÖRK DEILISKIPULAGS
  - FORNMINJAR
  - BYGGINGARREITUR / HÆÐIR HÚSS
  - MÖRK LÓÐA
  - NÚVERANDI BYGGING
  - DÆMI UM NÝBYGGINGU
  - MÖRK SKÓGRÆKTAR
  - RÚTUR - BIDSTÖÐ
  - BÍLASTÆÐI - staðsetning ekki bindandi
  - VEGHELGUNARLÍNA
  - AKVEGUR / PLAN
  - SORPFLOKKUN
  - 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 gildistíku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_

**SELJAVELLIR III**  
Nesjum  
Hornafirði

**DEILISKIPULAG**

Bygging: \_\_\_\_\_ Tekur: \_\_\_\_\_ D-1

Útgáfud.: 22.05.2019 Mkv.: 1:1000 - 1:5000 - 1:30000

Vefsíða: 810006 ka YST. ÁK

Áskiltingar: 144 ehf. 102 Reykjavík, s. 530-8100, f. 530-8101, kt. 860 496 2739 glomokim@glomokim.is, www.glomokim.is

**GLÁMA · KÍM**

ÞANNAÐ ER AÐ MELA AF TEKINGUM TEKINGU HESSA MÁ EKKI AFRITA MEÐ NENNUM HETTI AD HLUTA TL, EDA I HEILD AN SRPFLEGS LEYFIS TÖFRÖNDUR