



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



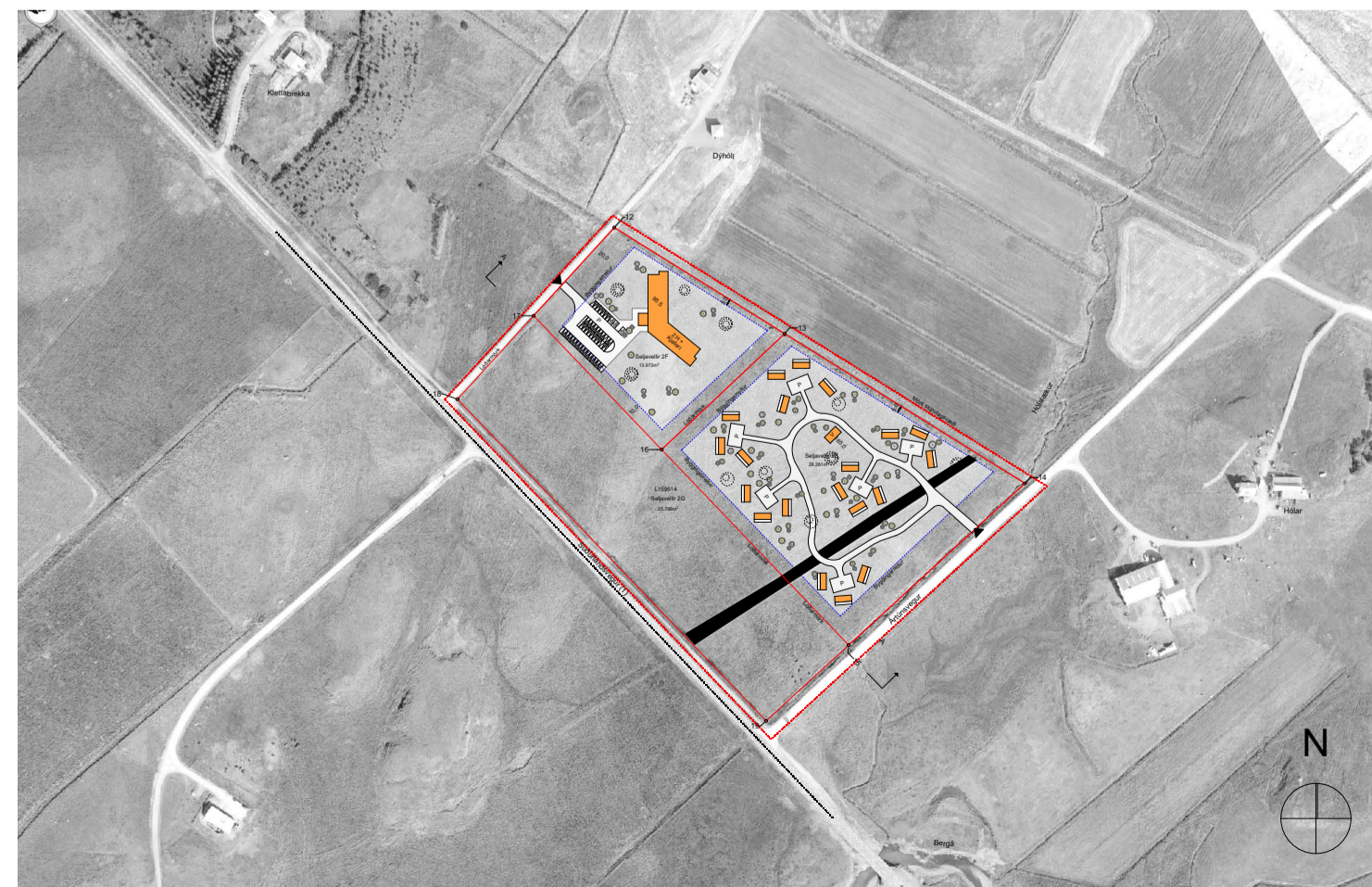
Tillaga að nýju deiliskipulagi Seljavellir 2 lóðir 2E, 2F og 2G.

mkv. 1:1000

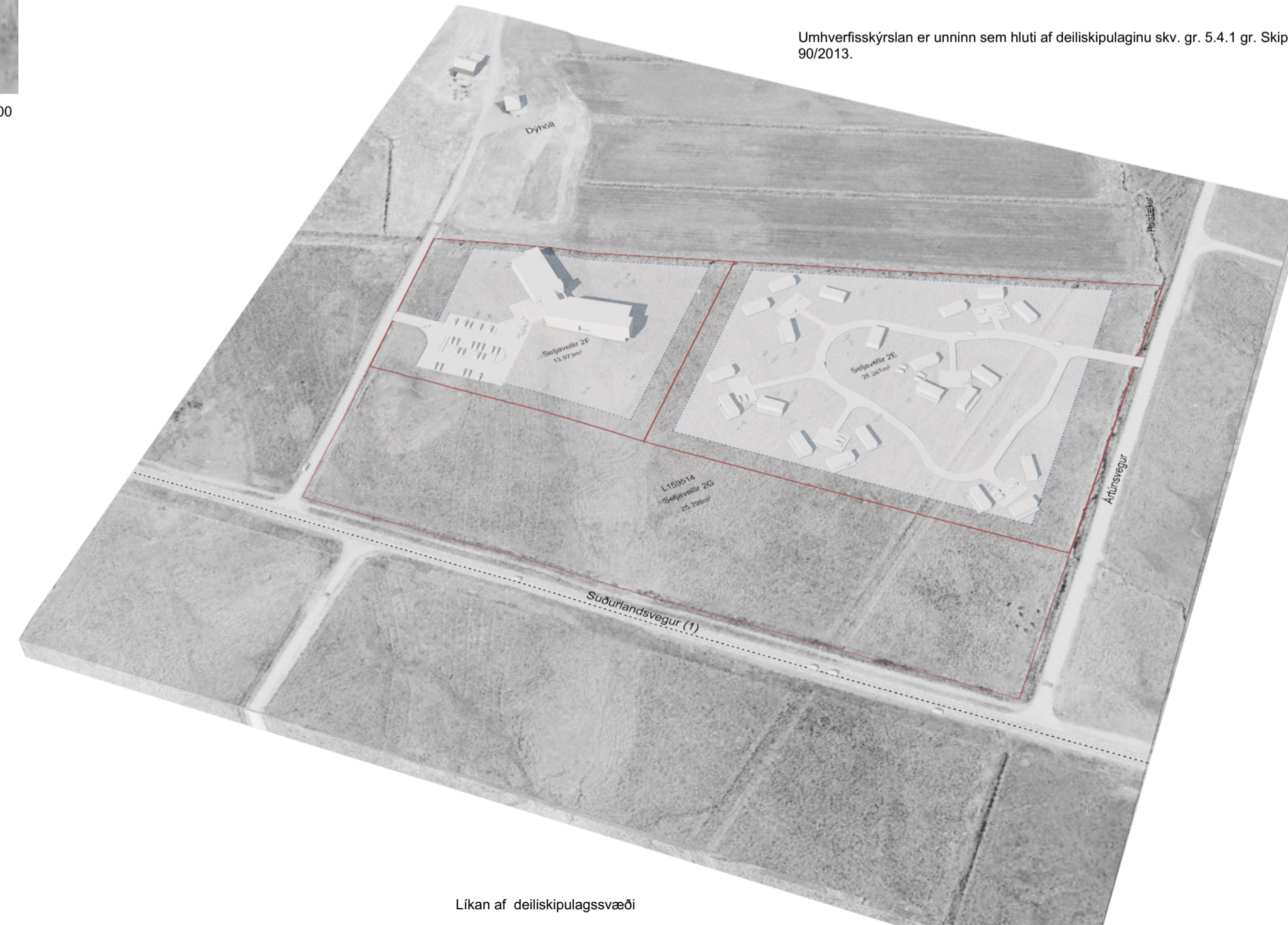
Sneiðing A-A mkv. 1:1000

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

Lóðarnúmer	2E	2F	2G
Lóðarstærð	28.261m <sup>2</sup>	13.973m <sup>2</sup>	25.798m <sup>2</sup>
Byggingarmagn A-rými	1300,0m <sup>2</sup>	2500,0m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>
Byggingarmagn B-rými	200,0m <sup>2</sup>	200,0m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>
Byggingarmagn A+B rými	1500,0m <sup>2</sup>	2700,0m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>
Áætlaður fj. gistirýma	40	60	0
Áætlaður fj. gesta	80	118	0
Fjöldi bílastæða (til viðmiðunar)	20 bst.	45 bst.	eftr samkomulagi
Nhf. A+B rými	0,053	0,19	0



1:5000 Afstöðumynd Seljavellir 2 deiliskipulag



Líkan af deiliskipulagsvæði

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

## Greinargerð

### 1. Almenn

#### 1.0 Almenn

Um er að ræða nýtt deiliskipulag, ekki er til deiliskipulag fyrir svæðið. Skipulagsvæðið er hluti úr þróun Seljavellir 2. Stærð svæðis sem ætlað er að deiliskipuleggi er skv. landeignarskrá 6,8 ha. og mun hann deilast niður í þrjá eftirfarandi hluta. Seljavellir 2E smáttýsbýggð, Seljavellir 2F hótél, og Seljavellir 2G óbyggð.

Skipulagsvæðið afmarkast við Dyhólsaleggjara til vesturs og Ártúnsvegjar til austurs. Í Suður liggur svæðið upp með Suðurlandsveg 1.

Á reit Seljavellir 2E er verður heimild til að reisa allt að 20 smáhýsi að hámarkstærð 60,0 m<sup>2</sup> hvert þeirra. Hýsin verða ætluð til útleigu í ferðabýðinu. Innan lóðar verður einnig heimild fyrir veituskúr og geymsluhlúsi undir lín og önnur aðföng tengd rekstri ferðabýðisunnar. Aðkomu frá Dyhólsaleggjara verður frá Ártúnsvegi (sbr. skipulagsupprátt).

Á reit Seljavellir 2F verður heimild til að reisa allt að 60 herbergja hótél að stærð 2.700 m<sup>2</sup> A+B rými á tveimur hæðum með aðkomu frá Dyhólsaleggjara (sbr. skipulagsupprátt).

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

Ekki verða aðrar byggingar innan skipulagsvæðisins.

### 1.1 Landnotkun aðalskipulags

Deiliskipulag tillagan samræmist helstu stefnum og áherslum aðalskipulags Hornafjarðar 2012-2030 og verða stefnumörkun í dreifbýli. Þar er m.a. lögð áhersla á að stuðnaður sé fjölbreytt landbúnaður og ferðabýðinu í auknu mæli og að tækifæri felast í auknum ferðamannaströum á svæðið. Að skipuleggja þurfi aðgerðir og mannvirkjarétt vegna ferðabýðisunnar og brúa til á milli landsvæðis, fyrirtækja, einstaklinga og stofnana sem vinna að efningu greinarnar.

### 1.2 Skulpslaggögn

Deiliskipulag þetta er sett fram á einum upprætti ásamt greinargerð þessari, skýringamyndum og hluta aðalskipulags Hornafjarðar 2016-2032. Deiliskipulagsuppráttur er unninn útfra á löfmynd Kortavísjar og kortagrammi mældur því hntakrífinu ISN93 á staðnum af Verkhofí ehf. Deiliskipulagsuppráttur er í mkv. 1:1000.

### 1.3 Markmið deiliskipulags

Deiliskipulagið er unnið samkvæmt áherslum og markmiðum aðalskipulags og verður efningu byggðar, uppbyggðu ferðabýðinu, skynsamlega og hægkvæma nýtingu lands og landsvæðis og tryggja faglegan undirbúning mannvirkjagerðar.

Deiliskipulagið stýður við frekar uppbyggðu ferðabýðinu á Seljavöllum 2, og markmið þess er m.a. að bjóða ferðamönnum upp á fjölbreyttar gistingualeika með útleigu í smáhýsum.

### 1.4 Minjar

Þekktar minjar eru innan svæðisins. Um er að ræða veg sem var skráður af Fornleifastofnun Íslands árið 2015 sunnan við bjóðveginn. Vegurinn er vel greinilegur. Á austurbreita lóðar við Ártúnsveg, en þjóðvegurinn hefur skortið hann. Hann er upphlaðinn og getur grein fyrir honum á Herforingjarskoti frá 1905. Vegurinn bítur því til fornleifa samkvæmt lögum um menningarminjar. Ekki verður breytt við veginum og þess skal gæta að grafa ekki rúlað og honum við fyrirhugaðar framkvæmdir.

Staðsetning á hýsum og vegalagningu skulu taka mið af og veginum verði raskað sem allra minnst. En ekki verður sjá því komist að leggja aðkomu veg að hýsumum hvert yfir veginn (sbr. skipulagsupprátt).

Ef við áætlaðar framkvæmdir á svæðinu finnst óþekktar minjar, ber skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 að tilkynna það til Minjastofnunar Íslands. Öheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.

### 1.5 Umhverfi og staðhættir.

Skipulagsvæðið er framræst, grótt, smáþyft deigliendi en vestast á svæðinu er smá bakki með klettahöllum. Svæðið er lítillega flátt, en risi lítillega frá suðaustri til norðvesturs að bakkanum þar sem risi eykst. Við Dyhólsaleggjara sjá mótta fyrir lítlu höl sem ekki hefur nafn er vílað sé. Svæðið er í dag notað sem úthagað fyrir skepnur, þó aðallega hross.

Vísjnt er á svæðinu til allra átta. Ef horft er frá norðvestri til norðaustur má sjá Keltlaugarfjallið Blasa við, svo Arnarhamna, Skarðslind og Rustanóf út við Horn. Sé horft til suðurs er útsýni út á Hornafjörð í suðvestur átt blasir við jóklasyn og má sjá inn á Skálafellskjól, Hafrafelli og Víðborðsfjalli svo eitthvað sé nefnt.

Í nánasta nágrenni lóðarinnar til austur er lögbjóli Hólar sem ber yfir. En einnig sést gítta í úthúsin í Ártúni og lögbjóli Dyhóli er rétt ofan við reit 2F. Sklettubreka, og Ámanes 3 þar spökum frá.

## 2. Skilmálar

### 2.1 Skilmálar almenn

**Seljavellir 2E**  
Á lóð Seljavellir 2E verður heimild fyrir 20 stakstæðum smáhýsum að stærð alltaf 60,0m<sup>2</sup> A-rými á einni hæð. Hýsin skulu staðsett innan byggingarreits. Heimild verður gefin fyrir yfirbyggðri vernd við hvert hýsi allt að 10,0m<sup>2</sup>.

Áætlaður fjöldi gistiþléss er 4 gistiþléss á hvert hýsi. Mögulegur fjöldi gesta er áætlaður 4 gestir á hvert hýsi eða 4 x 20gistiþléss = 80 gistiþléss

Heimild verður fyrir veituskúr og geymsluhlúsi á lóð undir lín og önnur aðföng tengd rekstri ferðabýðisunnar. Stærð geymsluhlúsi skal ekki fara yfir 60 m<sup>2</sup>. Veituskúr má vera utan byggingarreits.

### Seljavellir 2F

Lóðin Seljavellir 2F er áætluð undir allt að 60 herbergja hótélbyggingu að stærð 2.500 m<sup>2</sup> A-rými á tveimur hæðum. Leyfilegt verður þar sem bygging sker bakka að gera hálf rúmgrafna hæð undir hlúta byggingu. Leyfilegt verður að byggja minni byggingu en heimildir gera ráð fyrir.

Áætlaður fjöldi gesta er 118 sem deilist niður á 60 gistirými.

Áætlaður heildar fjöldi gistiþléss á lóðum Seljavellir 2E og 2F verði 198 gistiþléss.

**Seljavellir 2G.**  
Engar byggingar verða á lóð og mögulega verður lóð áfram notað undir beitland. Heimild verður til að gera bílastæði á lóð of þjóf þyk.

### 2.2 Deiliskipulagsuppráttur

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

### 2.3 Frágangur lóðar

Jarðvegsuppróft skal nota til að móta lóð í kringum hýsin svo ekki þurfi að keyra honum í burtu, stóku máti móðillita hól sem myndu kallast á við aðra smáhóla á svæðinu. Vanda skal allan frágangur lóðar og gæta skal þess að valda sem minnstu raski við framkvæmdir og frágangur bygginga og lóðar. Almenn skal fylgja viðmiðunum um sjálfbærar áherslur við yfirborðsfrágangur lóðar og vinna með blágrænar ofanvaltslausnir eins og kostur er.

### 2.4 Önnur mannvirki á lóð

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

### 2.5 Litir og efni

Litavalið byggingum er frjálst en velja skal liti sem falla vel að umhverfi. Ekki verður leyfilegt að nota efni með speglunaráhrifum annað en gler.

### 2.6 Úthýsing

Fylgja skal kröfum 10.4.2 gr. byggingareglugerðar við hönnun á úthýsingu, og gæta skal að ekki verði um óþarfa ljósmengun að ræða frá úthýsingu mannvirkja. Tryggt skal að úthýsing sé beint að viðeigandi svæði og nota skal vel skermaða lampa sem varpa ljósinu niður og valda síður gjógu og næturþjarna.

### 2.7 Aðkoma að lóð

Áætlaður aðkomuvegur inn á lóð 2E verður frá Ártúnsvegi og ætluður aðkomuvegur að lóð 2F er áætlaður frá Dyhólsaleggjara. Nákvæm staðsetning skal ákvrðuð í samráði við Vegagerðis og fylgja skal fyrirmælum og leiðbeiningum Vegagerðarinnar við gerð vegarinnar.

### 2.8 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 gólfloka í hæð. Ef risþak verður á hýsum verður heimild fyrir svefnlofti.

Leyfilegt verður að hafa götélbyggingu á reit 2F á tveimur hæðum. Leyfilegt verður að hafa hallirundirgröfna hæð í hluta byggingar við bakka. Þakform byggingar er frjálst, en efsta brún bakks skal, ekki fara yfir 5,0 m frá gólf 2. hæðar. Heimild verður að lyfthúsi standi hærra upp en aðrir þakflötir ef þjóf er á. Allan loftstærð bóað sem mögulega kemur upp á þök, skal hýða og samræma útlit og frágangur þess.

### 2.9 Bílastæði.

Bílastæði skulu leyfð innan lóðarmarka, æskilegt er að leysa bílastæði þannig að þau skuggi ekki á útsýni. Gera skal ráð fyrir tengibúnaði fyrir rafknúna ökutæki við hótél, og gera má ráð fyrir fjölgun þeirra eftir sem á lóð. Við smáhýsi skal gera ráð fyrir hleðustæði við hvert hýsi. Fjöldi stæða fyrir hreyfifærðu skal vera skv. gildandi byggingareglugerð og koma fram á aðalupprætti.

## 3. Veitur og frárénnisli

### 3.1 Frárénnisli

Frárénnisli skal veitt í rotró og siturlagning. Staðsetning á upprætti er til viðmiðunar. Fylgja skal leiðbeiningum Umhverfisstofnunarinnar við gerð og frágangur rotróar. Frágangur skal vera þannig að gott aðgengi verður til tæmingar. Stærð rotróar skal koma fram á aðalupprætti og miða skal stærð rotróar eftir Tölu umhverfisstofnunarinnar þegar stærð er ákvrðuð. Á báðum reitum skal miða við stuðlunn 2.0 eða fjölda óvalarýma x 200 lítra = 2000.

### 3.2 Vatnsveita.

Áætlað er að tengja inn á veitikerfi Vatnsveitu Hornafjarðar bæði fyrir heilt og kall neyslaván. Veituskúr verður á reit að 8 til að deila vatni í smáhýsin

### 3.3 Rafmagn og ljósefni

Strengur verða teknir í þjóru frá veitum er lögga við Ártúnsveginn í áætlaðan

### 3.4 Meðhöndlun sorps.

Sveitarfélagið sér um sorplöðu og skal fylgja leiðbeiningum sveitarfélagsins um frágangur og flokkun sorps. Staðsetning sorps á upprætti er ekki bindandi.

### 3.5 Umsagnaraðilar.

Veggerðin, HAUST og Minjastofnun Austurlands.

## 4. Umhverfisskýrsla

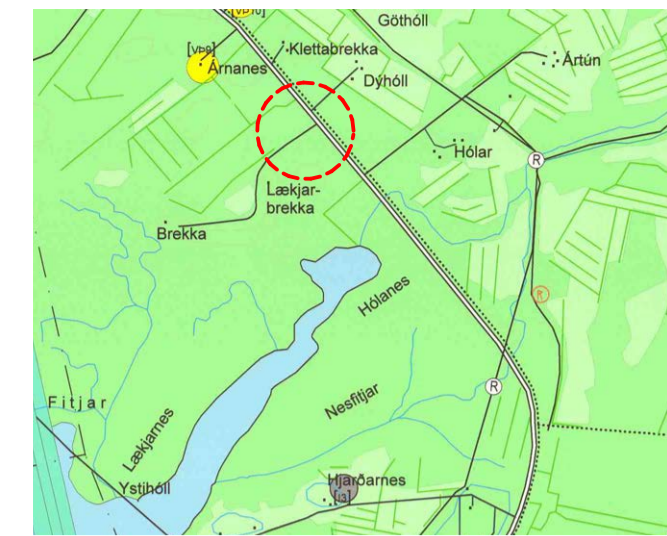
### 4.1 Umhverfisskýrsla

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 þvi verður við komið og yfirborðsfrágangur lóðar eins og mögulegt er. Allt yfirborðsvatn verður veitt aftur út í jarðveg.

Skipulagsvæðið fer úr því að vera lítt raskað svæði í að verða byggt svæði. Heildar áhrif skipulagsins eru því óhjákvæmilega meðin raskað að teknu lítilli til rískunar á óbyggðu landi. Lóðir 2E og 2F verða afgirtar frá búfænaði, þannig að viðkvæmar plöntur sem mögulega taka sér bólfestu innan lóðar geta dafnað og vaxið og bætt flöru staðarins þar sem ágangur búfænaðar rýtur ekki lengur við. Með þö og tíma mun það eflaust auka plöntu og dýralíf innan lóðarmarka. Samfélagsleg áhrif eru meðin jákvæð m.a. með styrkingu og efningu ferðabýðisunnar á svæðinu. Að því leytnu má áætla að með breytni landnotkun gæti ymissa 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 samrámi við ákvæði 41.gr. Skipulagslaga nr.123/2010 var samþykkt í þann \_\_\_\_\_ og \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_

Tillaga var auglýst frá \_\_\_\_\_ til \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ með athugasemdafrest til \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðnda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_

Seljavellir 2  
Tillaga nýtt deiliskipulag

**Deiliskipulag**

Teknað af: GVM  
Yfirfarið af: HH

Dagsetning: 27.09.2022  
Mælikvarði: 1:1000, 1:5000

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

22-001 **0400**  
Verknúmer Númer Útgáfa