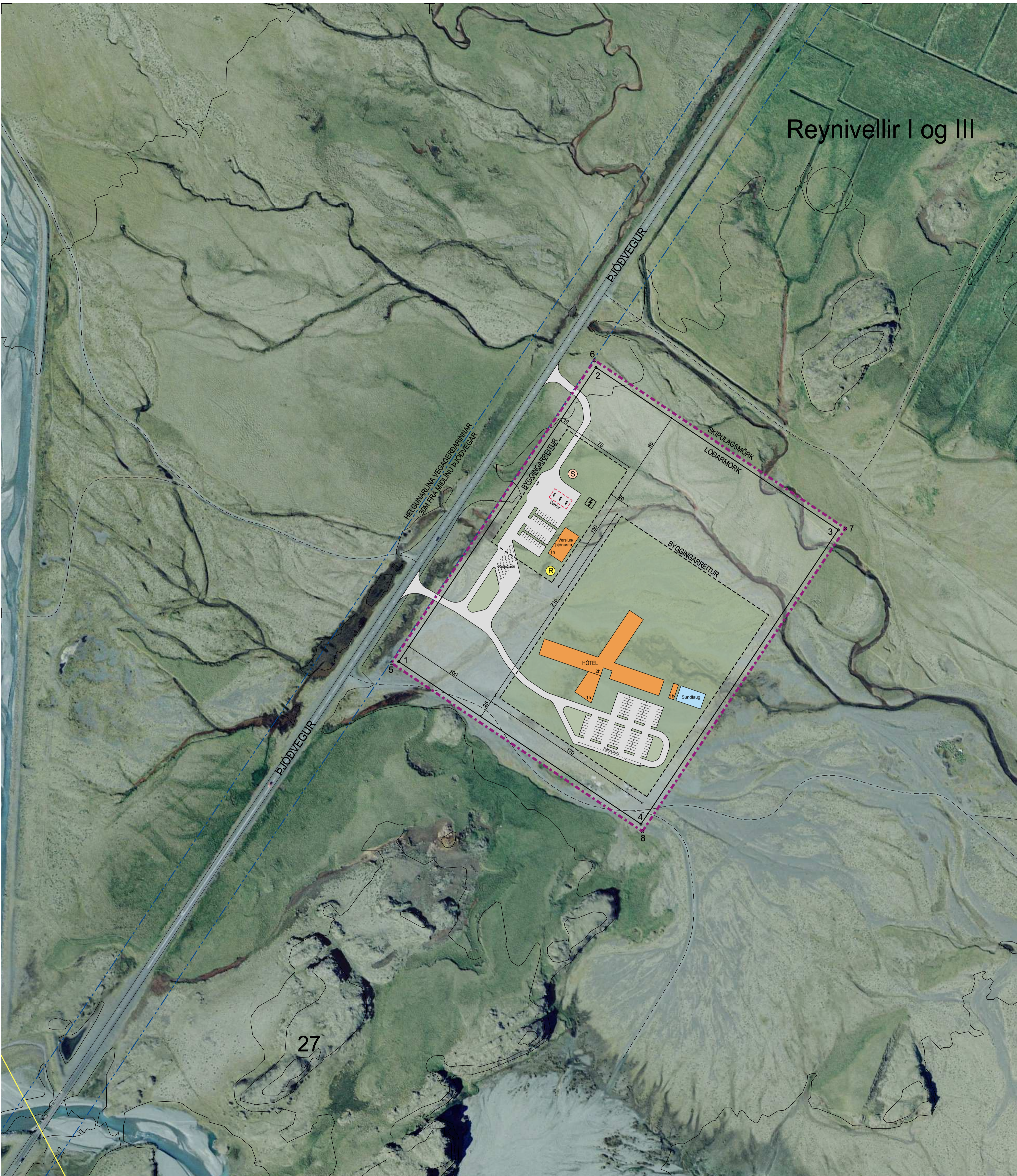


Reynivellir I og III



Deiliskipulagsuppráttur, mkv. 1:2000

DEILISKIPULAGSSVÆÐIÐ

STADHETTIR OG AÐKOMA
Deiliskipulagsvæðið er upp. 10 ha spilda vestast í Suðursveit og í um 12 km akstursfjarlægð frá Jökulsárlóni. Svæðið nær frá landamörkum Reynivallda II í austri að Hróllaugshólum. Svæðið er sléttlendi, að mestu gamall framburður Fellsár. Svæðið er skilgreint sem verslunar og þjónustusvæði í gildandi aðalskipulagi. Svæðið er fremur rýrt, flokkast aðallega sem auravist en einnig er þar graslendi og mólendi sbr. vistgerðaflokkun Náttúrufræðistofnunar. Aðkoma að svæðinu er frá Þjóðvegi 1, nú þegar eru slóðar inn á svæðið. Gatnatenging inn á Þjóðvegur 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 ferðabjónustu, gistingu og/eda hótél. Nýtt þjónustusvæði VP45 liggur sunnan Þjóðvegur og er í landi Reynivallda II. Markmið er að reisa hótél á svæðinu auk þess að styrkja þjónustu við ferðamenn og heimamenn svo sem með vöru- og eldsneytislu 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 áætlaða nr. 105/2006. Gerð er grein fyrir þeim umhverfisþáttum 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 áhrifnum á ásjúnd og náttúrulegt landslag. Skipulagið mun hafa jákvæð áhrif á byggð á svæðinu þar sem gera má ráð fyrir auknum atvinnumöguleikum og að byggð styrkst með aukinni uppbyggingu þjónustu.

NÁTTURUVÁ
Fyrirliggjandi er flóðagreining á áhrifum 100 ára flóðs í fellsi, suðursveit (dags. 15.04.2021). Þar kemur fram að dýpt mögulegs flóðs á fyrirhuguðu byggingasvæði er á bilinu 0 -0,7 m. Við hönnun og hæðarsetningu mannvirkja skal taka fullt tillit til þessa og skal tryggja að lægsti gólfkoti bygginga verði í öruggri hæð ofan við framangreinda flóðahæð.

VEITUR
Vatn verður sótt úr viðurkenndum 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 skipulagsámbilinu. 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 ferðabjónustu.“
Skammt suðvestur af svæðinu er að finna búsetuminjar sem njóta hverfisverndar um er að ræða Hólaskjól sem er skjólgarður skv. kafla 38.9.3 í gildandi aðalskipulagi. Svæðið er auravæði 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

Síðustu ár hefur ferðamannastraumur til Hornafriðri aukist til muna. Sérstæða sveitarfélagsins er hvað það er viðfemt þar sem langt er á milli þjónustustaða. Sveitarfélagið er auðugt af áhugaverðum svæðum, áfangastöðum með aðdráttarafi fyrir ferðabjónustu sem hafa verið kortlagðir í gildandi aðalskipulagi. Jökulsárlón er eitt af þessum svæðum sem liggur skammt vestan skipulagsvæðisins. Deiliskipulag þetta er einn liður í því að bæta ferðabjónustu á svæðinu og miði jafnframt að því að ferðabjónustuuþbygging nýttist jafnt íbúum á svæðinu og ferðamönnum. Gert er ráð fyrir að starfsmannabústaðir verði þar sem nú er gistiástaða að Reynivöllum II og/eda að Gerði.

ALMENNIR SKILMÁLAR

LÓÐ OG BYGGINGARREITUR
Skilgreind er ein lóð með tveimur byggingarreitum. Annars vegar byggingareitur fyrir hótél og sundlaug en auk þess er heimilt að reisa tengdar stoðbyggingar innan reitsins. Hins vegar byggingareitur fyrir verslun og þjónustu með tilheyrandi snyrtingum og aðstöðu fyrir veitingasölu. Heimilt er að hafa 3 besindælueyjur á lóð auk 2 rafhleðslustöðva ásamt dæluveitu fyrir stór ökutæk. Gert er ráð fyrir að staðsetja megi skyggni fyrir dæluveivum. Innan byggingarreita er heimilt að byggja fleiri en eina byggingu. Fyrirkomulag bygginga, akstursleida og bílastæða 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
Bílastæði:	40
Rútustæði:	7
Stærð byggingarreits fyrir hótél og sundlaug:	35.700m ²
Heildar byggingarmagn:	4.800m ²
Bílastæði:	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 gæta skal samræmis í heildaryfirbragði bygginga á lóð. Ennfremur skal tekið mið af því að lóðin stendur við Þjóðveg. Nýta landkosti 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 aðkomugólf. Minni byggingarhlutar svo sem tækniúnaður má þó rísa upp fyrir hámarkshæð, þó ekki hærra en 1,5 m. Þakform er frjálst. Byggingar skulu klæddar vönduðum utanhússklæðingum. Veggflötir á jarðhæð verslunar- og þjónusturýma sem snúa út að bílastæði skulu útfærðar sem virkar framhliðar, þar sem gagnsær glerveggir bjóða upp á innsjón inn í verslunar- og þjónusturými. Huga skal að speglunarhrifum stóra 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 efnisval innan lóðar. Akstursvæði skulu lögð bundnu slitagi, malbiki eða hellusteini.

Bílastæði hreyfihlaðra og gönguleiðir frá þeim að inngöngum skulu hafa snjóbræðslu. Gönguleiðir, dvalarsvæði og sorggerði skulu vera upplýst. Leitast skal við að skapa skjól fyrir vindi á göngu- og dvalarsvæðum utandyra á lóð með grófi. Koma skal upp trjá- og runnagrófi þar sem aðstæður leyfa en að öðru leyti skal við lóðarhönnun leitast við að fella yfirborð og gróðurpeku 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. Utanhússýsing húsa og lóðar skal vera láttlaus, óbein og glýjulaus, með afskerndum lömpum. Gera skal grein fyrir útfærslum skilta í umsókn um byggingarleyfi.

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

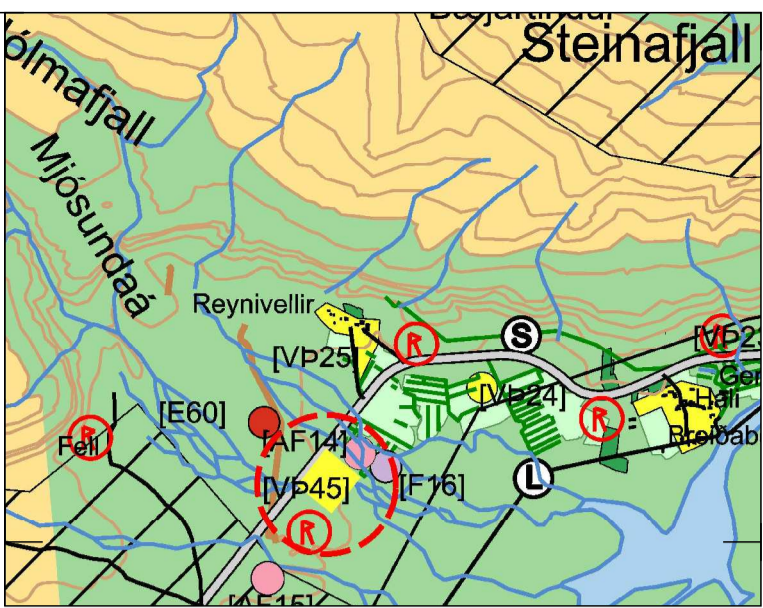
FRÁVEITA
Gerð er krafa um að fráveitumálum verði háttáð þannig að skólp verði hreinsað. Endanleg staðsetning, frágangur og stærð rotþróar skal vera í samráði við Heilbrigðiseftirlit Austurlands. Rotþró skal komið fyrir innan byggingarreits en siturlögn innan lóðar. Stærð og gerð hreinsivirkis verður skv. gildandi reglugerð um fráveitur og skólp (nr. 798/1999 auk reglugerðar nr. 799/1999).

VATN
Tryggja skal að útvegum á neyslu- og slökkvivatni 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
Deiliskipulagsvæði		
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

Loftmynd er frá loftmyndum ehf. Grunnögn eru frá landmælingum Íslands. Hnitasetning er ISN93.



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

SKÝRINGAR

- Skipulagsmörk
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Skyggni yfir bensindælar
- Dæmi um byggingu, leiðbeinandi
- Vegur og bílastæði
- Þjóðvegur 30 m heigunarsvæði
- Slóðar
- Rotþró, staðsetning leiðbeinandi
- Safnþró með olluksliju, 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__.

ARKÍS

arkitektar

Kleppsvægi 152 104 Reykjavík
tí 531107-0550 s: 511 2060
www.ark.is arkis@ark.is

HÓTEL REYNAVELLIR

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

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

o Hönnuður aðal-/séruppráttar:
o Hönnunarsjórir:
Hannað / teiknað: shg Mællivardi: 1:2000
Yfiraríð / samþykkt: bg Dagsetning: 07.11.2019

Deiliskipulagsuppráttur (90)1.01 teikning breyting Deiliskipulagsstillinga

BRUNAVARNIR - 01/19/2019