

DEILISKIPULAG HÓTELS OG FRÍSTUNDABYGGÐAR HNAUS II, FLÓAHREPPI

DEILISKIPULAG SKIPULAGSSKILMÁLAR



Ágúst 2016

LANDARK ehf.
STÓRHÖFÐA 17
110 REYKJAVÍK
SÍMI: 567 7737

DEILISKIPULAG HÓTELS OG FRÍSTUNDABYGGÐAR	2
1. Núverandi ástand – almennir þættir	2
Almennt	2
Skipulagsmál	2
Lagnir	2
Neisluvatn	2
Fornleifar	2
Náttúrufar	2
2. Deiliskipulag – megininntak	3
Landið	3
Frístundabyggð	3
Opin svæði	3
Leiksvæði	3
Samkomusvæði	3
Göngu og reiðleiðir	3
Vegir	3
3. Skipulagsskilmálar	4
Almennt	4
Hönnun og upprættir	4
Lýsing á skipulagi	4
Akvegir, stígar, reiðvegir	4
Neysluvatn, Rafmagn	5
Rotþrær	5
Sorp	5
Útivistarsvæði	5
Stærð og útlit húsa	6
Uppdrættir	7
Skýringarmyndir:	8

DEILISKIPULAG HÓTELS OG FRÍSTUNDABYGGÐAR HNAUS II FLÓAHREPPI.

1. Núverandi ástand – almennir þættir

Almennt

Hnaus II er í Flóahreppi, fyrrum Villingaholtshreppi. Hnaus 2 er um 107 ha að stærð og hefur verið nýtt í frístundabúskap, hestamennsku og trjárækt. Eigendur jarðarinnar hafa gert samning við Suðurlandsskóga um frekari trjárækt á svæðinu.

Jörðin Hnaus II liggur að jörðunum Hnaus, Þingdalar, Hurðbaki og Neistastöðum.

Deiliskipulagstillaga nær yfir um 38 ha spildu fyrir frístundabyggð sem liggur í hlíð suðvestan til í landi Hnauss II.

Skipulagsmál

Aðalskipulag Flóahrepps 2006-2018 var samþykkt í desember 2008.

Landnotkun á þeim skipulagsreit sem hér um ræðir er sýnd sem frístundabyggð og skógræktarsvæði.

Lagnir

Rafmagnskapall og símakaplar liggja í jörðu um landið (norðanlega).

Búrfellslína liggur milli Neistastaða og Hnauss II í gegnum frístundasvæðið.

Einnig er raflína á staurum sem liggur gegnum landið sunnanlega.

Neisluvatn

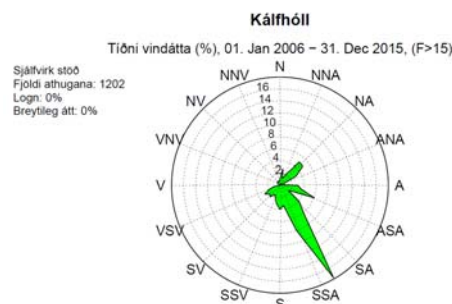
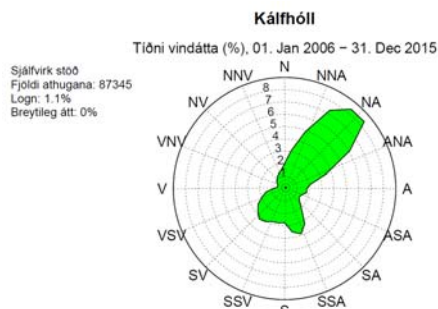
Vatnslögn liggur við norðurhlíð lóðarmarka, en vatnsöflun svæðis verður í samráði við Flóahrepp.

Fornleifar

Svæðið hefur verið fornleifaskráð vegna vinnu við aðalskipulag, en ekki hafa fundist neinar fornleifar á þessu svæði.

Náttúrufar

Svæðið liggur vel við sólu, það liggur hæst í um 100 metra hæð, þar er útsýni mjög gott en að sama skapi opið fyrir vindi.



Mynd 01. Tíðni vindáttá. Kálfhóll. Heimild: Veðurstofa Íslands.

Neðri hluti svæðis er í um 70 metra hæð og er þar skjólsælla. Fuglalíf er nokkuð, aðallega mófugl. Gamlar sandnámur eru meðfram aðkomuvegi að svæðinu.

2. Deiliskipulag – megininntak

Helstu markmið með deiliskipulaginu.

Markmið með deiliskipulaginu er að skipuleggja hótél og frístundasvæði í háum gæðaflokki í trjáræktarsvæði á afmörkuðu rúmgóðu friðsælu svæði, þar sem lögð er áhersla á útsýni, útivist og umhverfisgæði.

Landið

Svæðið liggur í suðvesturhlíð með vægum landhalla á mótí suðaustri, inn með landamerkjagirðingu Hnauss og Neistastaða. Lengd svæðis er um 1400 metrar og meðalbreidd um 275 metrar.

Frístundabyggð

Svæðið er skipulagt sem frístundabyggð og þjónusta, en er jafnframt skógræktarsvæði.

Opin svæði

Svæðið er afgirt sem heild, það er mjög gróið og hefur verið friðað í um 25 ár. Gróðursett hefur verið tugþúsundum plantna í svæðið m.a. fura, greni, ösp, birki og reyniviður. Gróðurinn er að hluta samfelldur og að hluta með rjóðrum eða opnum reitum. Hæð á gróðri er allt að 3 – 6 metrar þar sem hann er mestur.

Leiksvæði

Eitt leiksvæði er fyrir frístundabyggðina. Er það merkt með bókstafnum L og er á vallendi innan svæðisins. Á leiksvæðinu er gert ráð fyrir leiktæki og litlum boltavelli.

Samkomusvæði

Gert er ráð fyrir samkomusvæði fyrir svæðið í rjóðri við trjáþyrpingu, merkt S á uppdrætti. Það er hugsað sem svæði fyrir samveru, rjóður með borði og bekkjum.

Göngu og reiðleiðir.

Gert er ráð fyrir gönguleiðum innan reitsins, en það eru skógastígar sem tengjast einnig ræktun svæðisins, einnig fer Ásavegur um hluta reitsins og svo malarvegir að lóðunum sem nýtast einnig sem gönguleiðir. Gömul hefðbundin reiðleið er í gegnum Hnaus II í suðurmörkum frístundabyggðarinnar.

Vegir

Vegalengd frá þjóðvegi 1 að svæðinu er um 1.2 km. Innan spildunar eru malarlóðar að afmörkuðum lóðum. Vestan við girðinguna Neistastaðamegin er “Ásavegur” sem er gömul þjóðleið og fer Ásavegur að hluta gegnum spilduna.

3. Skipulagsskilmálar

Almennt

Skilmálar þessir gilda í tengslum við fyrirhugaðar nýbyggingar, ásamt tilheyrandi mannvirkjum og framkvæmdum í samræmi við tillögu að deiliskipulagi þessu. Skilmálar gilda fyrir alla eignina nema annað sé tekið fram.

Lega og stærð svæðisins hefur verið skilgreind hér að framan. Hér á eftir er nánara fyrirkomulag frístundahúsanna og skilmálar þeirra.

Hönnun og uppdrættir

Byggingar skulu vera í samræmi við gildandi byggingarreglugerð, aðrar reglugerðir og staðla. Þær skulu vera í samræmi við skilmála þessa. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag nánasta umhverfis í aðalatriðum. Þar skal sýna hæðartölur á landi við hús og önnur mannvirki sem máli skipta fyrir fyrirkomulag, yfirbragð og útlit svæðisins. Þar skal einnig sýna tilheyrandi bílastæði og vegagerð innan hvers reits eftir því sem við á. Húsagerð þarf að falla vel að staðháttum.

Lýsing á skipulagi

Skipulagssvæðið er um 38 ha og er afgirt. Engar girðingar verða annars innan svæðis sem er nánast samfelld trjáræktarsvæði. Innan reitsins er gert ráð fyrir 5. lóðum sem eru mismunandi að stærð frá 0.6 ha – 1.27 ha. Innan lóðar er afmarkaður byggingareitur sem er 10 metrar frá lóðamörkum. Staðsetning þessara lóða er ígrunduð með tilliti til staðháttanna á hverjum stað.

Efsta lóðin þar sem gert er ráð fyrir hóteli er sérstaklega staðsett vegna útsýnis, lóðir neðar í brekkunni njóta minna útsýnis en fá skjól í staðinn. Lóðirnar eru samtals 5 og ná yfir um 4 ha svæði af þeim 38 ha sem reiturinn nær yfir. Því eru 34 ha útivistarsvæði en svæðið er nánast fullgróðursett og hafa þegar verið mótaðir skógarstígar eins og uppdráttur sýnir. Innan þessa svæðis er gert ráð leiksvæði og samkomusvæði. Í gildi er samningur við Suðurlandsskóga á skipulagssvæðinu en í því felst kvöð um að almenningi er tryggð frjáls för um skógræktarlandið sbr. 14 gr. Náttúruverndarlaga nr. 44/1999. Einnig er kvöð um aðgengi varðandi grisjun og nýtingu skógarins samkvæmt skógaræktarlögum og öðrum lögum eftir því sem við á.

Akvegir, stígar, reiðvegir

Lagður er malarvegur frá afleggjara heim að Hnaus, upp í gegnum landið og að hverri lóð. Við hverja frístundalóð er gert bifreiðastæði fyrir tvo bíla en 24 bílastæði fyrir hótelið. Skógarstígar sem mótaðir eru í landinu eru grasstígar og hafa verið gerðir í tengslum við ræktun svæðisins. Reiðvegur liggur neðan við og meðfram öllu landinu að sunnanverðu. Ásavegur er gömul verslunarleið er víða sýnileg og er stikuð. Ásavegur liggur í gegnum frístundabyggðina og er leiðinni haldið upprunalegri.

Neysluvatn, Rafmagn

Allar lagnir skal grafa niður fyrir frosthættu. Hér er vísað í ritið "Litlar Vatnsveitur" gefið út af Umhverfisstofnun og heilbrigðiseftirliti sveitarfélaga. Einnig er bent á starfsleyfisskyldu vegna vatnsveitna sbr. reglugerð um neysluvatn nr. 536/2001.

Vatnslögn og rafmagn verður lagt að svæðinu í samráði við Flóahrepp og Rarik. Heitt vatn er ekki til staðar í dag.

Rotprær

Gert er ráð fyrir að sér rotpró verði fyrir hótelið, og vegna þess hve lóðirnar eru dreyfðar þá er gert ráð fyrir sér rotpró við hvert frístundahús. Hver lóðarhafi skal ganga frá sinni rotpró og holræsi á eigin kostnað. Rotpró skal ekki standa nær lóðamörkum en 10 metra og er þá átt við heildarafmörkun reitsins. Frágangur rotpróa og staðsetning skal samþykkt af heilbrigðisfulltrúa. Vísað er til "reglna um fráveitur", gefnar út af Umhverfisstofnun í febrúar 2003 og "reglugerð um fráveitur og skólp" nr. 798/1999. Lámarka skal jarðrask vegna rotpróar eins og hægt er

Sorp

Hver lóðarhafi skal sjá um að koma heimilissorpi sínu í sorpgáma. Sorpgámar eru staðsettir á vegum sveitarfélagsins. Nánara fyrirkomulag sorphreinsunar verður í samráði við sveitastjórn.

Útivistarsvæði

Á uppdrætti koma fram svæði sem ætluð eru til útivistar, en það er allt svæðið, innan 38 ha, utan afmarkaðra einkareita. Hugmyndin er sú að hver eigandi hafi sinn einkareit sem ekki er girtur af en síðan sé svæðið almenningur. Á almenning er gert ráð fyrir litlum leikvelli ásamt boltavelli og samkomusvæði. Að öðru leiti gilda almennar umgengnisreglur og þær kvaðir sem eru á svæðinu samkvæmt samningi við Suðurlandsskóga.

Gróðurfar

Svæðið hefur verið afgirt og friðað í um 25 ár, en á svæðinu er stunduð nytjaskógrækt í samstarfi og samkvæmt samningi við Suðurlandsskóga samkvæmt lögum númer 95/2006. Gróðursett hefur verið í svæðið og er komin skógur á stærstan hluta svæðis. Lóðarhafi skal vernda þann gróður sem er á lóðinni og ekki ryðja hann, heldur frekar aðlaga hús sitt að aðstæðum á staðnum. Lóðarhafa er heimilt að gróðursetja í lóðina. Tekið skal fram að staðsetning lóða er valin með tilliti til reita þar sem trjágróður er í litlu mæli.

Umhverfisstefna svæðisins er

Að varðveita og viðhalda uppgræðslu og náttúru svæðisins. Þá er átt við að náttúrugæðum svæðisins sé ekki raskað, s.s. einkennum í landslagi, ásum, hólum, eða skóglendi. Að mannvirki og framkvæmdir vegna þeirra verði í sátt við umhverfið á svæðinu þannig að þau falli vel að aðstæðum og landslagi, svo að heildarmynd, ásýnd og lífríki svæðisins verði ekki raskað. Að öll umgengi við náttúruna sé með virðingu og að öllum kröfum um umhverfismál verði fullnægt og stuðla að sjálfbærri þróun.

Stærð og útlit húsa

Á skipulagsuppdrætti er sýnd fyrirhuguð frístundabyggð og reitur fyrir hótél, og hafa lóðir fengið heiti og númer.

Fyrir frístundahús lóð númer 1,2,4 og 5.

Hver einkareitur er afmarkaður og er byggingarreitur 10 metra frá lóðamörkum þannig að byggja má innan hans. Húsagerð er frjáls. Við hönnun húsa skal þess gætt að nýta landkosti á lóð sem best og fella byggingar vel að landslagi. Húsin skulu vera á einni hæð og hámarkshæð miðast við gólfhæð 6.0 metrar, en 6.5 metra frá aðliggjandi landi.

Leyfð eru tvö hús á hverjum reit þ.e. aðalhús og gestahús. Aðalhús skal ekki vera stærra en 120m², og gestahús ekki stærra en 30m². Gestahús skal vera tengt verönd hússins og vera í sama byggingarstíl og aðalhús. Mænisás húsa skal fylgja hæðarlínunum eftir því sem hægt er.

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á lóð sinni og ber ábyrgð á þeim. Útilýsingar eru einungis leyfðar á lágum og skermuðum staurum. Þök skulu vera dökkleit, brún, dökkgræn, svört eða dökkgrá. Litir á veggjum falli að dökkum jarðlitum, og að landi.

Fyrir hótél, lóð númer 3.

Lóðareitur er afmarkaður og er byggingareitur 10 metra frá lóðamörkum þannig að byggja má innan hans. Á þessum reit er lögð áhersla á að gott útsýn sé frá hótelinu og er aðalhæð hótels staðsett þannig að útsýn sé 360 gráður. Hótelið sé staðsett á steiptum kjallara þar sem suðurhlið hótels sé með fulla lofthæð en norðurhlið sé felld inn í landið. Aðstæður á staðnum munu svo ákveða endanlega stærð og nýtingu kjallara. Aðalhæðin er að mestu úr gleri með flatt þak.

Sjálf hótélalman, efri hæðin er allt að 1000 m²

Kjallari, heimild er að nýta alla kjallarahæðina allt að 1000 m²

Heildarflatarmál hótels er því 2000 m².

Gert er ráð fyrir allt að 20 hótélherbergjum, veitingasal, eldhús, móttöku, skrifstofu fyrir starfsmenn, herbergi starfsmanna, salerni, skolherbergi, inntaksrými og fl.

Gert er ráð fyrir aðstöðu úti, verönd með borð og stólum, og aðstaða með heitum pottum og sauna.

Hámarkshæð kjallara er 3.0 metrar gólf í gólf.

Hámarkshæð aðalhæðar er 4.5 metrar frá gólfhæði í mæni.

Heildarhæð hámark frá jörð 8.0 metrar.

Ráðgert er að hótelið verði byggt í 2 áföngum og að fyrsti áfangi verði 12 hótélherbergi með aðalhæð um 750 m² brúttó, og kjallari eins og áður er lýst sem felldur er inn í landið. Sjá skýringarmyndir.

Mænisás húsa skal fylgja hæðarlínunum eftir því sem hægt er.

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á lóð sinni og ber ábyrgð á þeim. Útlýsingar eru einungis leyfðar á lágum og skermuðum staurum. Þök skulu vera brún, dökkgræn, svört eða grá. Litir á veggjum falli að jarðlitum, og að landi.

Uppdrættir

Skipulagsuppdrættir. Með úthlutun fylgja skipulagsuppdrættir af svæðinu í mælikvarða 1 : 2.000.

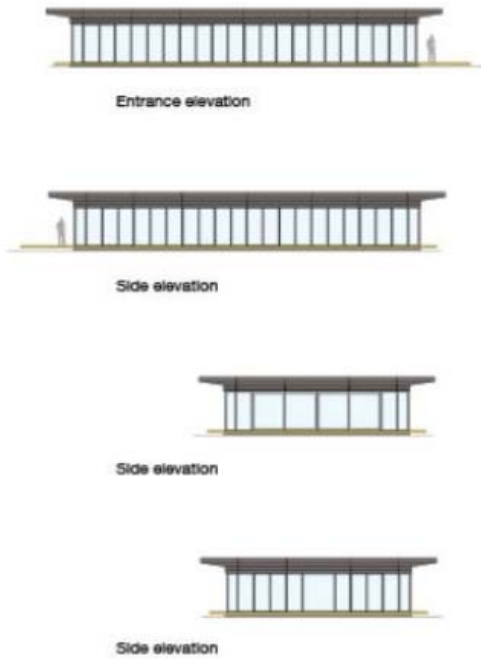
Nákvæma stefnu og gólfhæð hvers húss verður að mæla út sérstaklega þegar teikningar liggja fyrir, áður en byggingarleyfi er veitt.

Teikningar af útliti og grunnmynd hvers húss, eða aukahúss í mælikvarða 1:100 ásamt afstöðumynd í mælikvarða 1:500 skal leggja inn til byggingarnefndar í þrítí og skulu þær hljóta samþykki hennar áður en byggingarframkvæmdir hefjast.

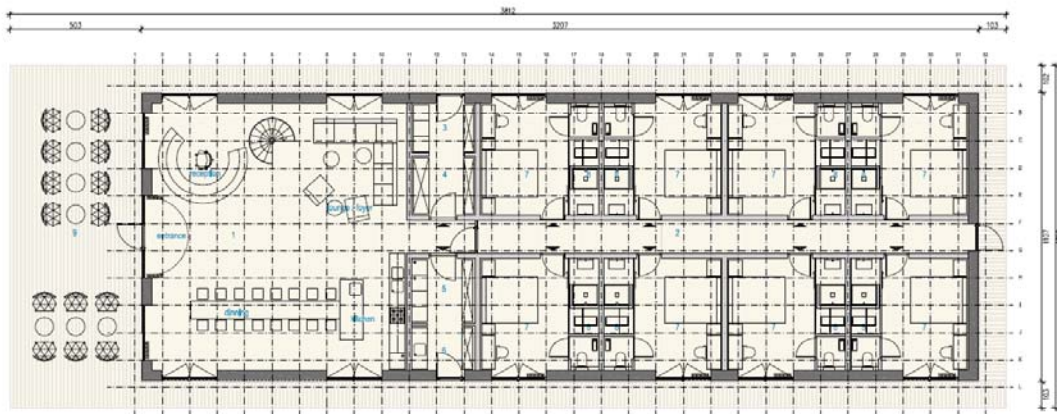
Aðaluppdrættir skulu vera í samræmi við lög og reglugerðir um skipulags- og byggingarmál og aðrar reglur um byggingarmál. Hús og viðbyggingar húsa skulu vera í samræmi við þá skilmála sem hér er lýst.

Afstöðumynd sýnir stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreit húsa, fjölda bifreiðastæða og kvaðir ef einhverjar eru. Sýnd er lega vatns- og frárennislagna og inntakshliða fyrir rafmangs-, vatns-, og hitaveitu eftir atvikum. Byggingarreitur er sýndur á afstöðumynd. Almenna reglan er að ekki skal byggja nær lóðamörkum en 10 metra. Byggingareitir eru táknaðir með brotnum línunum sem tákna ystu mörk byggingar og lágmarks fjarlægð frá lóðarmörkum. Vegna vatnsveitu, hitaveitu og raflagna þarf í einstökum tilfellum að fara með lagnir í og við lóðamörk, í jaðra einkalóða eða nokkra metra inná lóð. Ekki er hægt að sýna kvaðir á teikningum um slíkt. Ónákvæmni getur verið í grunnnum vegna skekkju í loftmynd og eða vegna halla í landi. Uppdrættir geta því verið með allt að 2. metra skekkjumörk.

Skýringarmyndir:



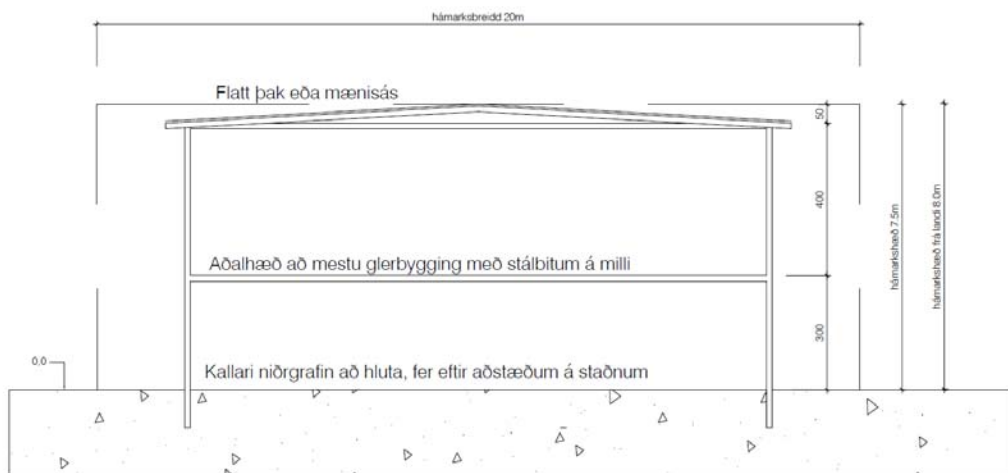
Mynd 2. Skýringarmyndir, mögulegt útlit aðalhæðar, lang og skammhliðar.



Mynd 3. Hér er sýnd skýringarmynd af mögulegu skipulagi aðalhæðar hótels miðað við 8 hótélherbergi.



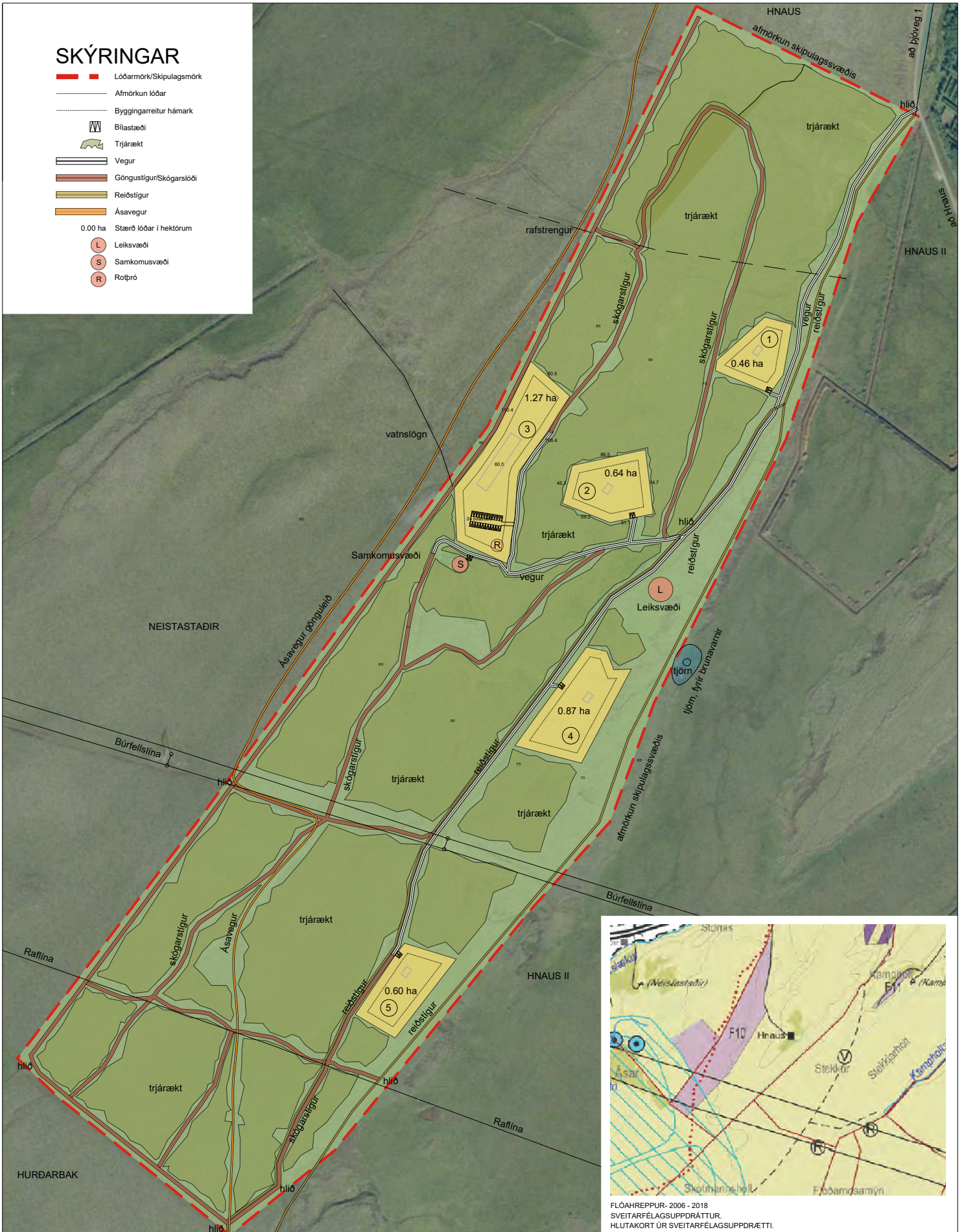
Mynd 4. Áætluð ásjúnd í landinu, skýringarsniðmynd.



Mynd 5. Kennisneiðing í hótélbyggingu.

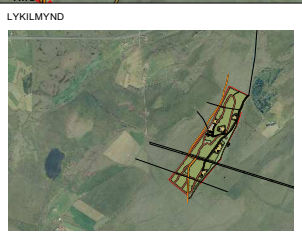
SKÝRINGAR

- Lóðarmörk/Skipulagsmörk
- Afmörkun lóðar
- Byggingarreitir hámark
- Blastæði
- Trjárækt
- Vegur
- Göngustígur/Skógarstíð
- Reiðstígur
- Ásavegur
- 0.00 ha Stærð lóðar í hektörum
- L Leiksvæði
- S Samkomusvæði
- R Rotbró



FLÓAHREPPUR - 2006 - 2018
SVEITARFÉLAGSUPPDRATTUR
HLUTAKORT ÚR SVEITARFÉLAGSUPPDRATTI.

SKÝRINGAR
S.JÁ MEÐFYLGJANDI GREINARGERÐ OG SKILMÁLA
SEM FYLGJA TEIKNINGUM ÞESSUM,
DAGS 16.JÚNÍ 2015
KORTAGRUNNUR ISGRAF
HNITAKERFI ISNET 93.



HEITI

VERK	HNAUS II - FLÓAHREPPI
VERKHLUTI	GRUNNMYND
LÝSING	DEILISKIPULAGSUPPDRATTUR
MKV.	1:2000
DAGS	16. JÚNÍ 2015
HANNAÐ	gbb/ pj
TEIKNÁÐ	PJ

LANDARK
PÉTUR JÓNSSON LANDSLAGSARKITEKT
TEIKNISTOFA STÓRHÖFÐA 17
SÍMI 567-7737 FAX 567-7736

VNO. 08gbb
TNR. **01**