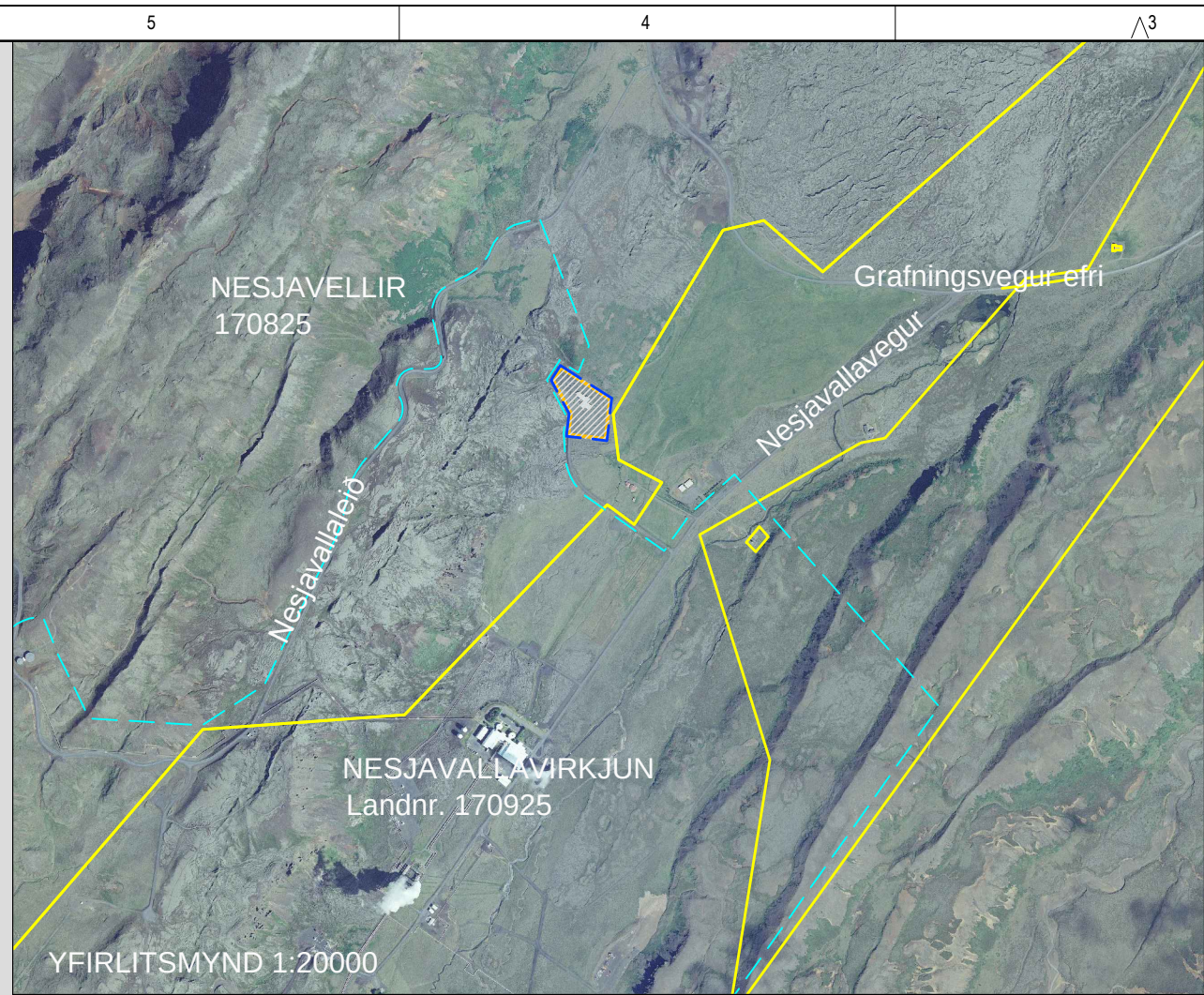
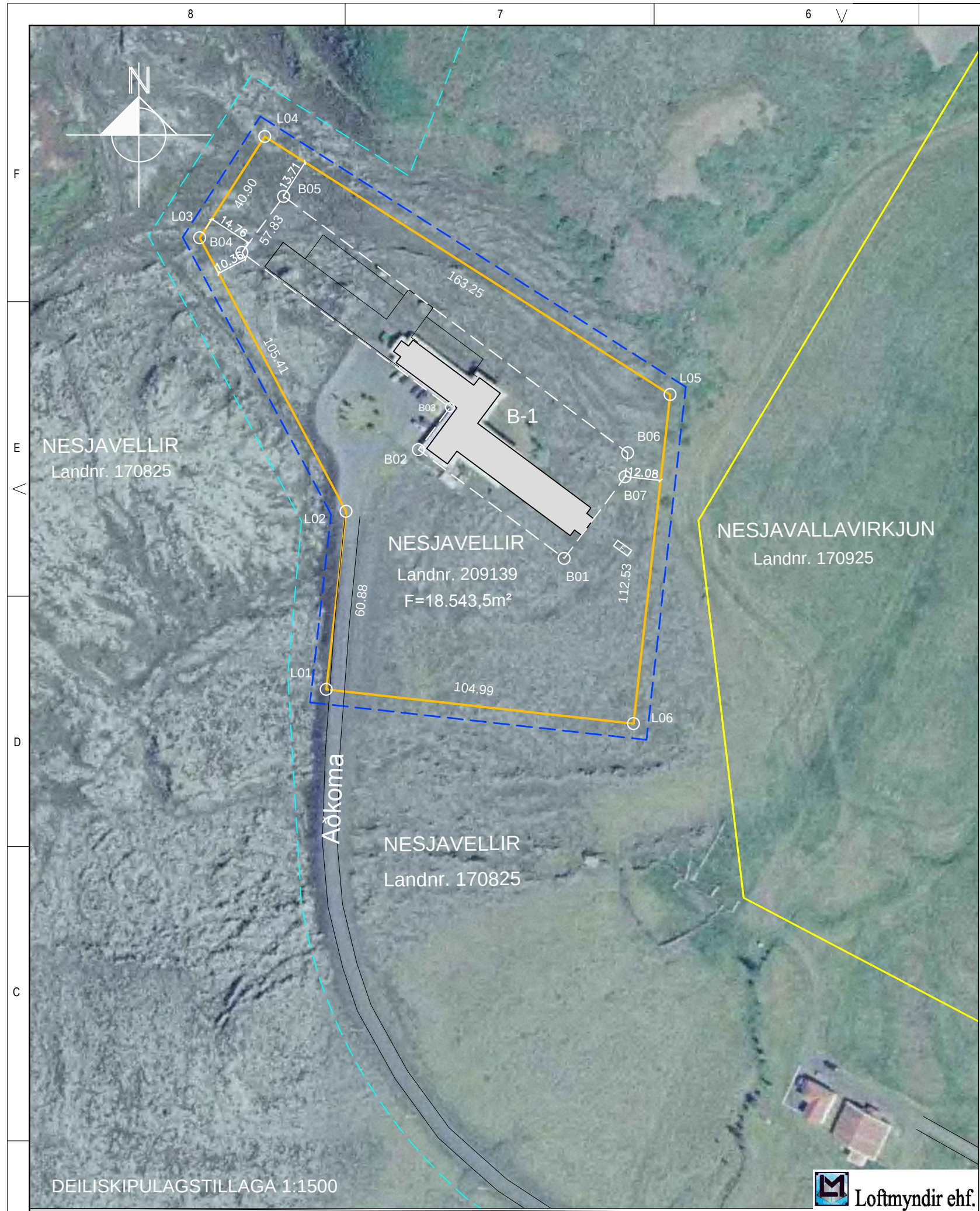


4612-009-DSK-002-V02 Nesjavellir-Hótelíð.dwg
6.9.2010 17:25:31



DEILISKIPULAG FYRIR HÓTELLÓÐ AÐ NESJAVÖLLUM

Forsendur:
Fyrirhuguð er stækkun hótélbyggingar á lóðinni Nesjavellir, landnr. 209139, í Grímsnes-og Grafningshreppi. Þar er starfrækt hótelið ION Luxury Adventure Hotel. Til stendur að byggja við hótélbygginguna sem fyrir er og lengja hana til norðvesturs. Forsendur eru þær að núverandi rými hótelsins annar ekki eftirspurn og því verði að koma til móts við aukð streymi ferðamanna á svæðinu. Við hönnun og byggingu hótelsins er lögð áhersla á umhverfisvænar lausnir og hugvitssamlega nýtingu á náttúrulegum eignum. Lóðin Nesjavellir, landnr. 209139, ásamt byggingareit fyrir hótelið, afmarkast samkvæmt hnitpunktum á uppdrætti.

Aðkoma og aðstæður:
Á lóðinni Nesjavellir, landnr. 209139, sem er 18.543,5m² að stærð, er nú rekið hótél með 42 herbergjum. Lóðin er staðsett norðan stöðvarhúsa Nesjavallavirkjunar. Hún var stofnuð á sínum tíma úr jörðinni Nesjavellir, landnr. 170825 og liggur land jarðarinnar allt í kringum lóðina. Austur af lóðinni er land Nesjavallavirkjunar, landnr. 170925. Lóðin liggur í mosavöxnu hrauni og hallar landi til suðausturs. Engin borhola er innan marka lóðarinnar. Aðkoma að skipulagssvæðinu er frá Grafningsvegi efri nr. 360 um Nesjavallaveg nr. 3843 og aðkomuveg sem liggur inn á lóðina að bilastæði hótelsins að vestanverðu. Fjöldi bilastæða á skipulagssvæðinu er 24, þar af 1 bilastæði fyrir fatlaða. Innan byggingareits skipulagssvæðisins er fyrir 2.328,1m² hótélbygging, byggð 1995 og 2012. Markmiðið með stækkun hótels ION á Nesjavöllum er að bjóða bættu og fjölbreyttari þjónustu og meira rými fyrir gesti og starfsfólk. Með tilkomu nýrrar viðbyggingar við hótelið eykst gistingu. Herbergjum fjólgar um 22 herbergi, úr 42 í 64. Aðstöðuryrmi fyrir gesti og starfsfólk eykst, s.s. veitinga-og fundarsalir, eldhus og þjónusturyrmi.

Stefna aðalskipulags:
Samkvæmt aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps er skipulagssvæðið að mestu leyti á svæði skilgreindu sem blandað svæði fyrir íbúðir, verslun og þjónustu. Norðvesturhluti lóðarinnar er á skilgreindu iðnaðarsvæði, vegna orkuvinnslu á Nesjavöllum. Lóðin er staðsett á Hverfisverndarsvæði (H9) Rauðstrýta og umhverfi. Sú viðbót við hótelið sem hér um ræðir mun ná af svæðinu sem skilgreint er fyrir íbúðir, verslun og þjónustu yfir á iðnaðarsvæðið. Byggingarnám samkvæmt deiliskipulagstillögunni er innan marka þess sem getið er um í aðalskipulagi fyrir verslunar- og þjónustusvæðið að Nesjavöllum (Tafli 7, bls. 76). Í aðalskipulagi Grímsnes-og Grafningshrepps er á meðal stefnumarkað varðandi verslunar- og þjónustusvæði að leggja áherslu á að efla enn frekar núverandi ferðaþjónustustaði (bls. 75). Þá er enn fremur tilgreint í aðalskipulagi að gert sé ráð fyrir uppbyggingu tengdri ferðaþjónustu innan þess reits sem afmarkaður er fyrir verslun og þjónustu (bls. 77). Framkvæmdir á skipulagssvæðinu skulu samræmast aðalskipulagi sveitarfélagsins.

Aðliggjandi skipulagssvæði:
Vestur af skipulagssvæðinu er deiliskipulagssvæði Nesjavallavirkjunar (samb. 17. jan. 2001). Til þessa var um að ræða skörun á milli skipulagssvæðis þess skipulags og deiliskipulagstillögunnar sem hér um ræðir (sjá yfirlitsmynd). Tilgreind skipulagsáform í deiliskipulagi Nesjavallavirkjunar hafa þó ekki náð til þess svæðis. Verið er að gera breytingu á umfangi deiliskipulags Nesjavallavirkjunar m.t.t. til þessa, sem lögð verður fram til afgreiðslu samhlíða skipulagi fyrir hótelið. Afmörkun deiliskipulags Nesjavallavirkjunar, sem sýnd er á uppdrætti (ljósblá brotalína), er dregin samkvæmt breytingunni.

Byggingaskilmálar:
Byggingareitur (B-1): Innan byggingareits verður byggt við hótelið sem fyrir er allt að 1500m² húsnæði sem rúma mun herbergi vegna gistingar ásamt veitingastað, stofum og sölu. Hámarks mænishæð byggingar er 6m frá gólfplötu aðkomuhæðar. Heildarbyggingamagn innan byggingareits verður allt að 3830m². Þakhalli bygginga má vera allt að 45°. Byggingar á skipulagssvæðinu skulu byggðar samkvæmt byggingarreglugerð og standast ákvæði hennar. Byggingareitur er næst lóðamörkum um 10m. Byggingareitur er afmarkaður samkvæmt hnitpunktum á uppdrætti.

Umhverfisáhrif:
Áhrif á jarðmyndanir, landslag og gróður verða óneitanlega þar sem ný mannvirki eru byggð á örskuðu landi. Byggingin sem um ræðir mun raska landi sem nemur grunnfleti hennar og nánasta umhverfi. Til að milda ástýnd að byggingum svæðisins og bæta úr því jarð-og gróðurrraski sem framkvæmdirnar valda verður raskað svæði aðlagð örskuðu umhverfinu. Viðbyggingin verður í norðvestur, upp í hlíðina, og stykkir þannig frekar þá sjónrænu upplifun að hótélbyggingin í heild sinni vaxi út úr landslaginu.



Hótel ION að Nesjavöllum - til norðausturs

Hótel ION að Nesjavöllum - til norðurs

Umhverfisáhrif (frh.):
Ætlaður fjöldi ferðamanna er 128 manns. Öll hönnun frárennslis innan skipulagssvæðisins er í samræmi við aðgerðaráætlun fyrir verndun vatns sbr. 20. gr. reglug. nr. 650/2006 um framkvæmd verndunar vatnasviðs og lífríkis Þingvallavatns. Allt frárennslí frá viðbyggingu við hótelið fer í núverandi 30.000 lítra safnþró með vöktunarbúnaði. Stærð hennar miðar við tæmingu u.þ.b. tvisvar á ári. Hagræn og félagsleg áhrif deiliskipulagsins eru fremur jákvæð þar sem stuðlað er að uppbyggingu í sveitarfélaginu og eflingu atvinnulífs.

Veitur:
Rafmagn kemur frá RARIK. Heitt og kalt vatn kemur frá Orkuveitu Reykjavíkur. Staðsetning núverandi fráveituvirkis er suðaustur af eystri enda hótelsins. Allt frárennslí frá hótelinu fer ymist í safnþró eða fituskiju og sandsiun, eftir eðli þess. Varðandi útfærslu og frágang fráveituvirkja á skipulagssvæðinu skulu þau unnin í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands og samkvæmt reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999 og reglugerð nr. 650/2006 um framkvæmd verndunar vatnasviðs og lífríkis Þingvallavatns.

Þjónusta:
Þjónusta slökkviliðs er frá Brunavörnum Árnæssýslu. Sorphrða er í samræmi við samþykktir sveitarfélagsins.

Umsagnaraðilar:
Viðkomandi stofnunum, svo sem Skipulagsstofnun, Minjastofnun, Umhverfisstofnun, auk Heilbrigðiseftirlits Suðurlands og Vegagerðarinnar, var send skipulagstillagan til umsagnar. Í umsögn Heilbrigðiseftirlits Suðurlands, dags. 20.09.2016, eru ekki gerðar athugasemdir við deiliskipulagstillöguna. Í umsögn Umhverfisstofnunar, dags. 26.09.2016, er bent á 61. gr. laga nr. 60/2013 um sérstaka vernd jarðrönnja. Umhverfisstofnun telur að leita þurfi leiða til að raska ekki hrauni á svæðinu. Í umsögn Skipulagsstofnunar, dags. 01.09.2016, er bent á nokkur atriði eins og áætlaðan fjölda gesta, bilastæðapörf og fráveitumál, sem huga þurfi að varðandi skipulagið.

Fornleifar:
Rétt er að vekja athygli á 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Þar segir: "Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskonunn umsvifalaust svo skera megir úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megir fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skillegu leyfi Minjastofnunar Íslands."

HNITASKRÁ		
Nafn	Austur	Norður
B01	390279.9	403466.5
B02	390230.3	403503.5
B03	390241.0	403517.8
B04	390170.4	403570.5
B05	390184.6	403589.5
B06	390301.5	403502.4
B07	390300.6	403494.3
L01	390199.0	403422.0
L02	390205.8	403482.5
L03	390156.0	403575.5
L04	390178.1	403609.9
L05	390315.8	403522.2
L06	390303.4	403410.4

HNITAKERFI: ISN93

ÚTG. DAGS.	ÚTGÁFUERILL	HANNADEIKN.YFIRF.
16.02.2017	Breytingar á greinargerð skipulags	MB PB
—		
—		
—		
—		

NESJAVELLIR, LANDNR. 209139

GRÍMSNES- OG GRAFNINGSHREPPUR

HÓTELLÓÐ - DEILISKIPULAGSTILLAGA

TEIKNINÖMUR		BLADSTÆRÐ	HANNAD:
4612-009		A2	TEIKNAD: MB
		YFIRFARID: PB	
DAGS.	MÆLIKVARÐI	ÚTGÁFA	
05.07.2016	1:1500 / 1:20000		
		SAMÞYKKT:	
		Kennitala:	