

Hvalfjarðarsveit

Hótel Hafnarfjall tillaga að deiliskipulagi

skipulagsuppráttur

Lóð skv. Fasteignaskrá

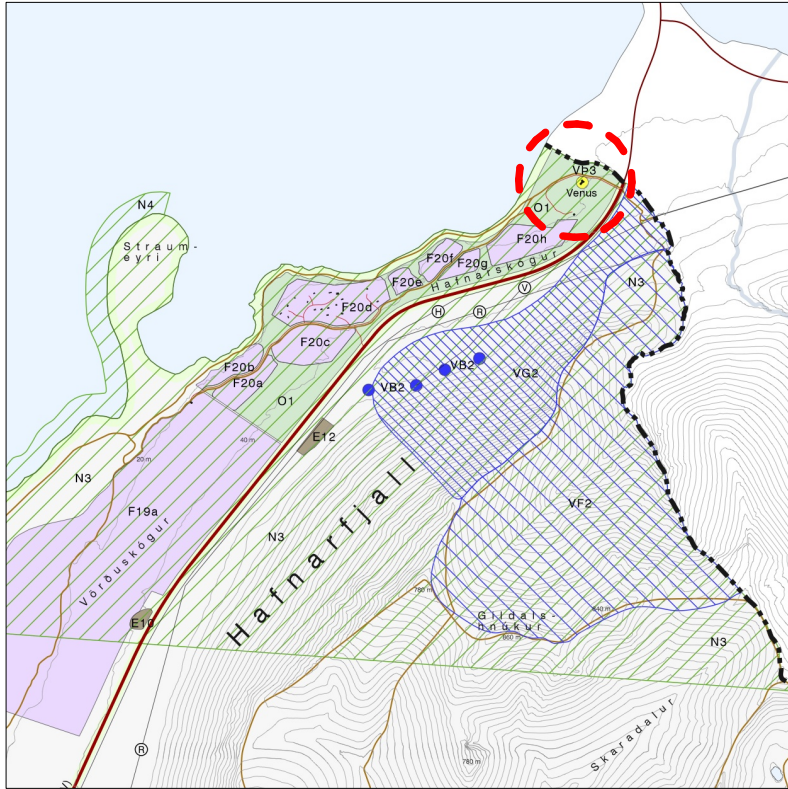
Hafnarfjall 2 Hvalfjarðarsveit

landnúmer: 174559

staðgreinir: 3511-9-00028500

notkun: viðskipti og þjónusta

stærð: 95420,0 m²



Aðalskipulag Hvalfjarðarsveitar 2008-2020, sveitarfélagsuppráttur (hluti) staðfest af umhverfisráðherra 19. maí 2010. Staðsetning deiliskipulagssvæðis

Skýringar

- mörk deiliskipulagssvæðis jafnframt lóðarmörk
- sveitarfélagsmörk
- stærð lóðar í m²
- nýr byggingarreitur
- núverandi bygging
- bílastæði núverandi / fyrirhuguð
- staðsetning rótþróar og siturlagna núverandi / fyrirhuguð
- fyrirhugaðir söfnunargámar
- núverandi götur
- fyrirhuguð aðkoma
- kvöð um akstursleið
- kvöð um göngu- og reiðleiðir skv. aðalskipulagi
- hæðarlínur sýna 5m hæðarmun

Hafnarfjall 2, staðgr. 3511-9-00028500

lóðarstærð skv. fasteignaskrá	95.420 m ²
núverandi byggingarmagn	525,7 m ²
viðbótar byggingarmagn	1974,3 m ²
hámarks byggingarmagn samtals	2500 m ²
núverandi nýtingarhlutfall (nhl.)	0,006
hámarks nýtingarhlutfall (nhl.)	0,026
núverandi hæðarfjöldi	1 h og ris
hæðarfjöldi eftir breytingu	1 - 2 h
núverandi fjöldi bílastæða á lóð skv. samþykktum teikningum	óuppgengið
hámarksfjöldi bílastæða	u.þ.b. 60

3. Umhverfisáhrif með hlidsjón af gr. 5.4 í skipulagsreglugerð.

Umfang framkvæmda

Um er að ræða stækkun núverandi hótels og eru breytingarnar í samræmi við aðalskipulag Hvalfjarðarsveitar. Að mati skipulagshöfunda, skipulagsfulltrúa Hvalfjarðarsveitar og Skipulagsstofnunar falla breytingarnar ekki undir lög um mat á umhverfisáhrifum.

Staðhættir og landslag

Löðin Hafnarfjall 2 stendur undir Háumelum syðst á Seleyri við sveitarfélagsmörk Hvalfjarðarsveitar og Borgarbyggðar, í útjaðri Hafnarskógar. Uppbyggður vegur að núverandi byggingum vest land rofi af völdum leysinga- og regnvatns úr Hafnarfjalli.

Umhverfisþættir

Tillagan er talin hafa lítil sem engin áhrif á landslag, útsýni, hjóðvist, loftgæði, veðurfar, varðveislugildi og svipmót byggðar.

Ásýnd:

Hluti lóðarinnar er bakinn lágræstum náttúrulegum birkiskógi í nyrstu mörkum Hafnarskógar. Í næsturminjaskrá er slíkur birkiskógur í nágrenni þéttbýlis sagður hafa mikið útivistargildi.

Gróður:

Til að hrófa sem minnst við gróðri svæðisins verða smáhýsi reist á fyrrum flæðum á nyrsta hluta lóðar þar sem jarðvegur er rýr og birki hefur ekki náð að festa rætur nema að litlu marki. Sama á við stækkaða hótelsbyggingu og starfsmannaíbúðir, eins og skipulagsuppráttur sýnir. Samþýll byggðar og náttúru í útjaðri gróðurbeltis Hafnarskógar myndar því ákjósanlegt skjól fyrir áframhaldandi rækt birkis af sama veðurþolna stofni og birkiskógur Hafnarskóga.

Umferð, lýsing, hávaði, mengun:

Aukning á umferð og hávaða verður óveruleg miðað við núverandi landnýtingu og nálæga frístundabyggð.

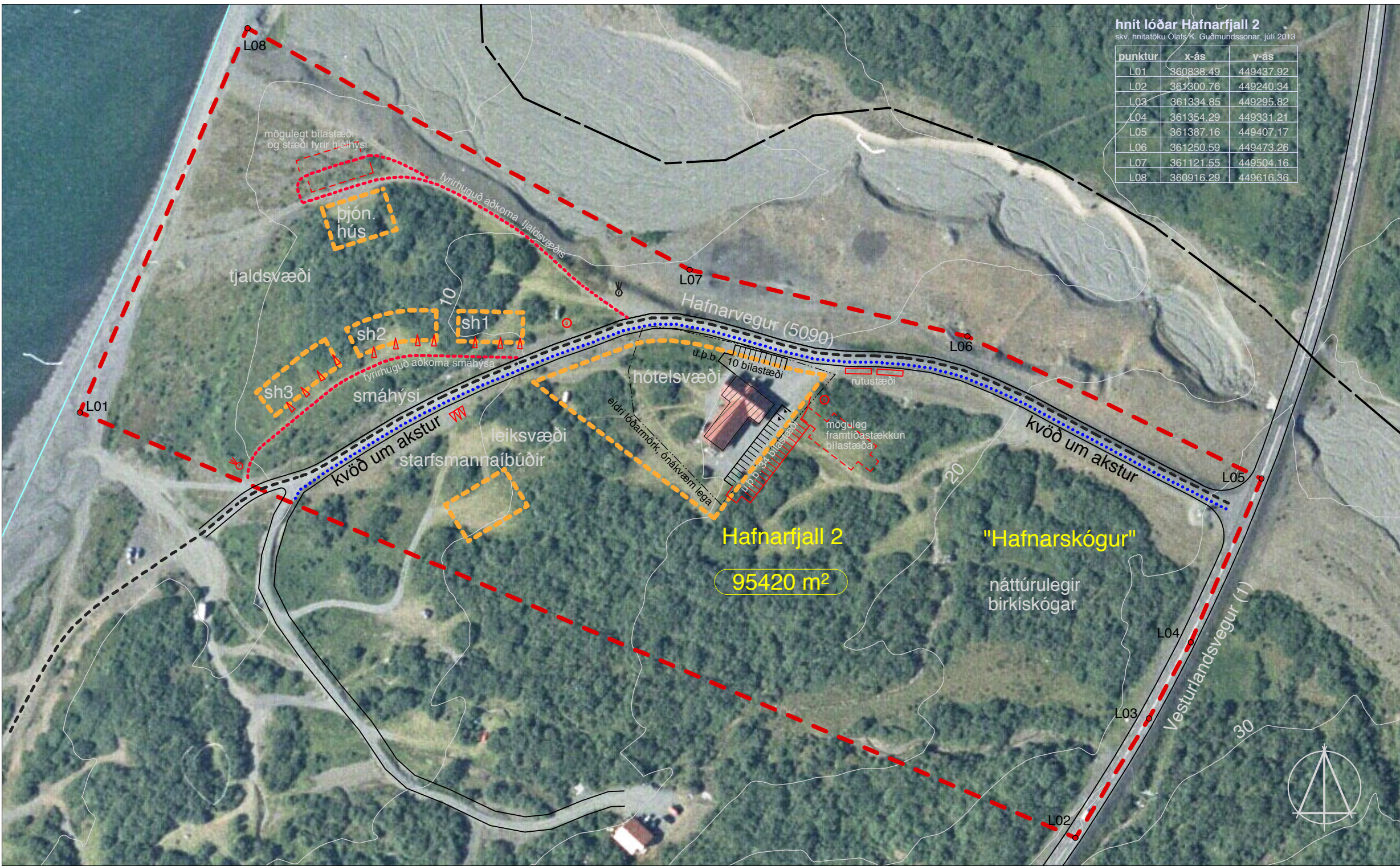
Lýsing verður samkvæmt skipulagstillögu lágstemmd enda er gert ráð fyrir að gestir hótelsins sækist eftir ómengaðri sýn á íslenskan náttúruhiminn.

Engin notkun eða geymsla hættulegra efna verður á staðnum, rotþrær gerðar skv. ítrustu krófum og hætta á jarðvegmengun þvi hverfandi.

Samfélag

Með auknum ferðamannafjölda er mikilvægt að bæta innviði ferðaþjónustunnar og dreifa umferð á fleiri staði en þá allra fjölsóttustu. Einhver aukning starfa verður á svæðinu og er líklegt að það hafi jákvæð áhrif út fyrir mörk sveitarfélagsins, enda næsti þéttbýliskjarni, Borgarnes, í aðeins fjögurra km fjarlægð. Gestir, starfsmenn, og eftir atvikum íbúar, munu njóta náðbýlis við Hafnarskóg enda er útivistargildi hans mikið.

Deiliskipulagið er þannig ekki talið hafa nein neikvæð umhverfisáhrif í för með sér. Frekar er talið að áhrif á samfélag og umhverfi verði jákvæð.



Deiliskipulagssvæðið í heild kværði 1:2000

Greinargerð og skilmálar með deiliskipulagi

1. Forsendur deiliskipulags

Staðsetning og átmörkun svæðis, landslag

Deiliskipulagssvæðið er vestan Vesturlandsvegur, þjóðvegur 1 og hallar öllu til vesturs til sjávar. Skipulagið nær yfir löðina Hafnarfjall 2. Samkvæmt staðfestu aðalskipulagi Hvalfjarðarsveitar 2008-2020 er landnotkun á deiliskipulagssvæðinu fyrir verslun og þjónustu skilgreind 3000 m², ásamt opnu svæði til sérstakra nota. Þar er skilgreind náttúruvernd - ófrjólyst með náttúrulegum birkiskógum ásamt göngu- og reiðleið um akstursleið gegnum löðina.

Núverandi nýting svæðis

Nú er á svæðinu hótelsbygging / gistihús Hótel Hafnarfjall (áður Hótel Brú og Hótel Venus). Skv. Þjóðskrár Íslands er fastanúmer hótelsins 222-1224 og er það skilgreint í tvær einingar, annars vegar 01 0101 sem gistihús (birt stærð 484,7 m²) og hins vegar 01 0202 sem íbúð á 2. hæð hússins (birt stærð 41,0 m²). Byggingarær 1995.

Fyrirhuguð er stækkun hótelsbyggingar, nokkur smáhýsi, tjaldsvæði með þjónustubyggingu fyrir ferðarmenn á vestari hluta svæðisins ásamt miðlægum starfsmannaíbúðum í stakstæðu húsi.

Markmið og stefnumörkun

Markmið er að svæðið haldi sterkum einkennum sínum sem náttúrulegur birkiskógur og byggingum verði komið fyrir á gróðurlitlum svæðum svo skógsvæði verði sem minnst skert.

Hús skulu falla sem best að landi og inn í landslag og gróður. Í því samhengi er æskilegt að hús verði með torfpaki, sem þó er ekki fyrirskrifað. Stefnt er að nútímalegum og áhugaverðum byggingum, sem aukni gætu aðsókn ferðamanna á svæðið.

Gögn skipulagsáætlunar

Skipulagsuppráttur sýnir stærð og staðsetningu lóðar samkvæmt uppmælingu og hnitum Ólafs K. Guðmundssonar frá júlí 2013. Lóðarstærð er alls um 9,54 ha (95420 m²).

Byggingarreitur fyrir stækkun núverandi hótels er afmarkaður, einnig byggingarreitur fyrir starfsmannaíbúðir, smáhýsi og þjónustuhús fyrir þá starfsmenn sem getur verið óháð hótelinu. Tjaldsvæði er fyrirhuguð á merktum gróðurlitlum svæðum við þjónustuhús. Núverandi og fyrirhuguð bílastæðasvæði eru sýnd ásamt aðkomuleiðum.

Skýringaruppráttur sýnir í grófum dráttum hugmyndir um stækkun núverandi hótelsbyggingar í fyrsta áfanga og afstöðu stækkunar og tengingu við núverandi hús og legu byggingar í landi.

Umferð, aðkeyrsla og gönguleiðir, kvæðir

Hafnarvegur (5090) er innan lóðarinnar og tengir hann bæði fyrirhugaðar byggingar á löðinni, en einnig er hann aðkoma að allri byggð sunnan lóðarinnar. Kvöð um veginn sem akstursleið er sett í deiliskipulagið í samræmi við kvöð sem sett var í kaupsamning löðarinnar 22. des. 2013 um að heimild til umferðar um vegi sem liggja gegnum landsvæðið, vegna aðliggjandi jarða, verði óskert um ókoma tíð. Einnig er sett kvöð um göngu- og reiðleið skv. aðalskipulagi á þennan sama veg.

2. Byggingarskilmálar

Uppbygging svæðis og áfangaskipting

Stefnt er að því að stækka núverandi hótél í fyrsta áfanga í 40 herbergja hótél og hafa í síðari áfanga möguleika á um 20 herbergja stækkun til viðbótar. Jafnframt yrði t.d. móttaka, matsalur og önnur þjónusta fyrir starfsmenn bætt. Deiliskipulagið heimilur jafnframt, telji eigendur það æskilegra eða hagkvæmara, að rífa núverandi hótelsbyggingu og byggja nýtt hótél með u.þ.b. 60 herbergjum, ásamt tilheyrandi þjónusturýmum innan uppgjefins byggingarreits hótelsins.

Heimilt er einnig að koma fyrir 5 til 11 smáhúsum, hverju um 30 m² að stærð, og tjaldsvæði vestan hótels, ásamt þjónustuhúsnæði fyrir þessa starfsmenn sem getur verið óháð hótelinu. Jafnframt er fyrirhuguð að færa starfsmannaíbúð sem nú er á annari hæð núverandi hótelsbyggingar (01 0202) í sérstakt hús nokkuð miðsvæðis milli þessara rekstrareininga.

Stefnt er að því að allar byggingar á löðinni hafi heildstætt yfirbragð. Þess skal gætt að hús falli vel hvert að öðru þannig að heildarútlit húsa verði samhæft án þess að um einsleitni verði að ræða. Í fyrsta áfanga taki viðbyggingar við hótél tillit til núverandi húsnæðis og verði á einni hæð með nýri stbr. skýringarupprætti. Verði núverandi hótél aftur á móti rífið og nýtt byggt er tveggja hæða nýbygging heimiluo. Starfsmannaíbúðir / íbúðir mega vera á tveimur hæðum og heimilt er að byggja bílageymslu tengda þeim innan uppgjefins byggingarreits. Þjónustuhús og smáhýsi verði á einni hæð.

Við allar framkvæmdir verði lögð áhersla á að raska landi sem minnst og græða strax gróður sem verður fyrir hnjaski.

Húsgerdir, byggingarmagn og hönnun

Deiliskipulaginu eru gefnir upp byggingarreitur fyrir hverja húsgerð fyrir sig og skulu hús byggð innan afmarkaðra byggingarreita. Þó er heimilt að byggja allt að 6 m² utan byggingarreits, t.d. garðskála, svalir eða állka. Þar sem engar byggingar eru nálægar, sem taka þarf mið af eru hvorki byggingarlínur né mænisstefnur að öðru leyti bundnar. Öll hæðarafsetning þarf að taka mið af því að aðgengi að húsum og innan þeirra sé gott fyrir alla og miðst við algilda hönnun að svo miklu leyti sem unnt er.

Hús skulu falla sem best að landi, inn í landslag og gróður en taka jafnframt mið af göðu útsýni frá lóð. Í þessu samhengi er æskilegt að hús verði með torfpaki, sem þó er ekki fyrirskrifað.

Húsgerdir eru frjálstar að öðru leyti en því sem skilmálar þessir, mæli- og hæðarblöð kveða á um. Samanlagt hámarks byggingarmagn allra bygginga á löðinni skal vera undir 2500 m² og hámarks nýtingarhlutfall lóðar 0,026.

Fylgja skal byggingarreglugerð og öðrum reglugerðum í hvívetna.

Sorp

Reiknað er með að sorp verði flokkað og er staðsetning söfnunargáma fyrir t.d. blöð og flöskur sýnd á deiliskipulagsupprætti og skal einnig sýnd á aðaluppráttum.

punktur	x-ás	y-ás
L01	360838.49	449437.92
L02	361300.76	449240.34
L03	361334.85	449295.82
L04	361354.29	449331.21
L05	361387.16	449407.17
L06	361250.59	449473.26
L07	361121.55	449504.16
L08	360916.29	449616.38

Hafnarfjall 2

95420 m²

"Hafnarskógur"

náttúrulegir birkiskógar