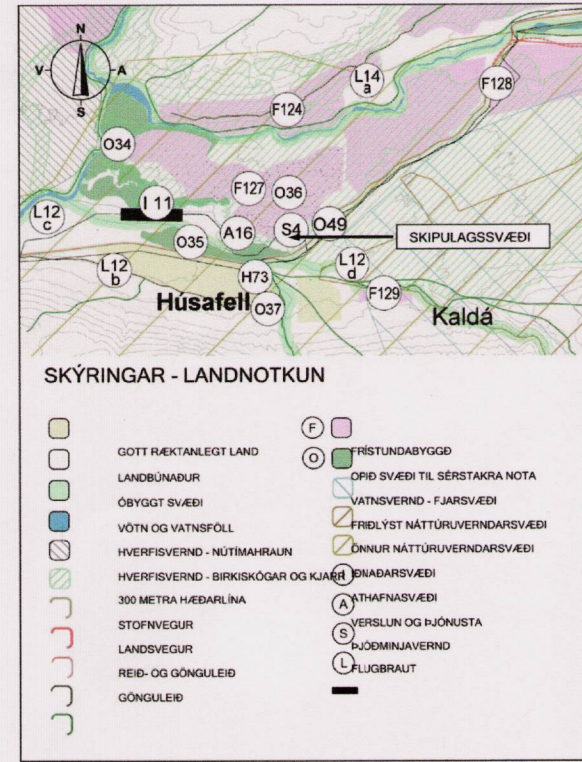
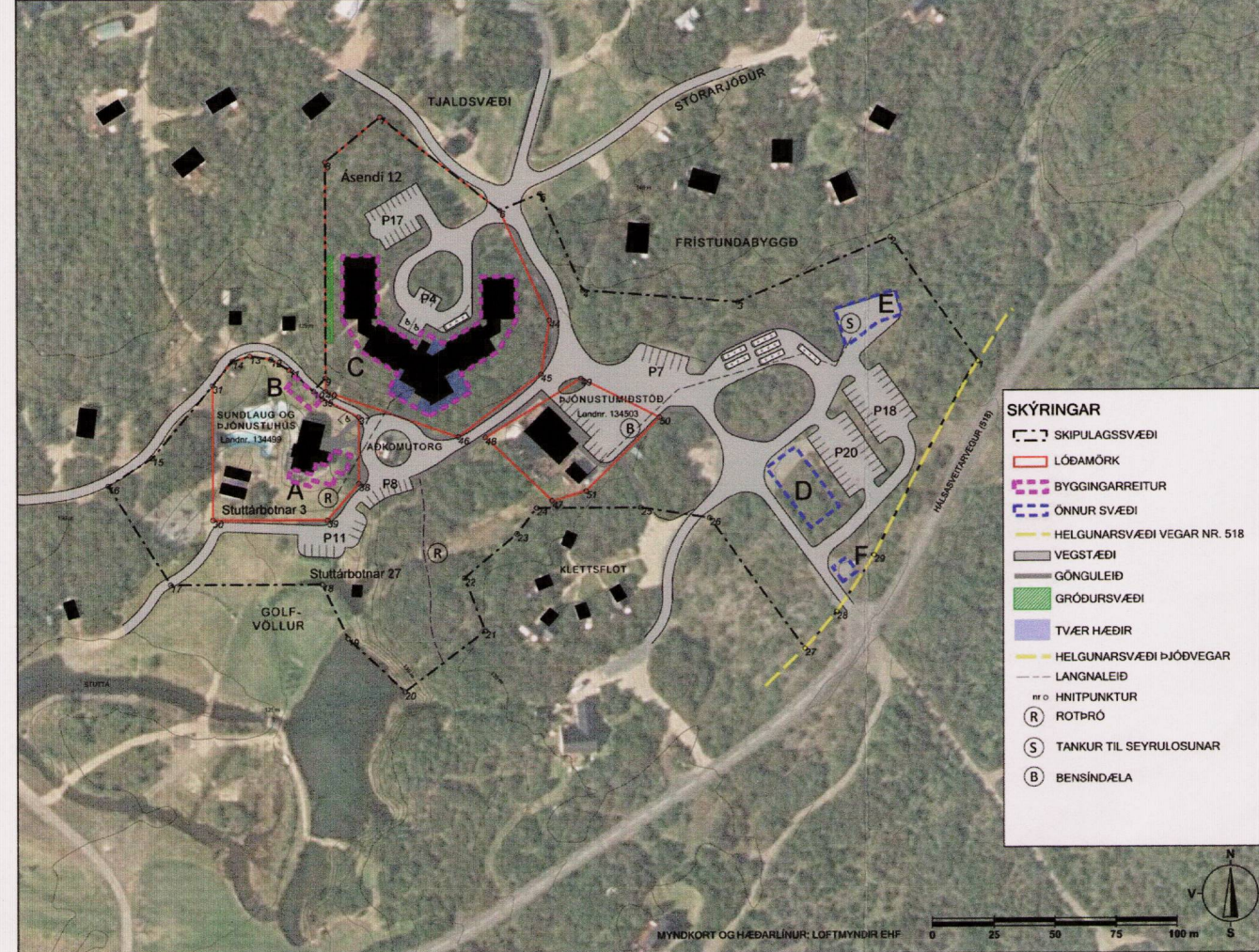


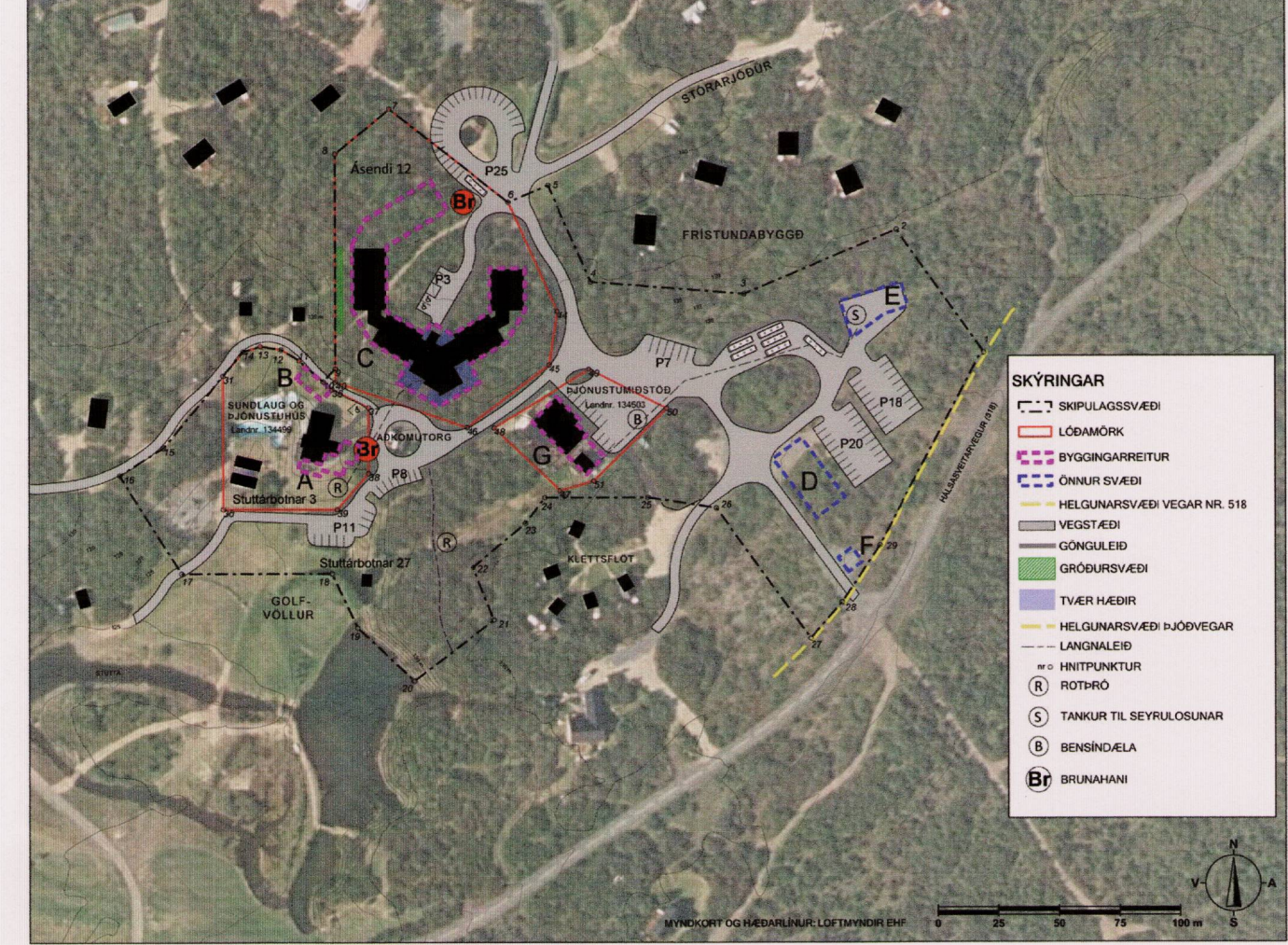
ADALSKIPULAG BORGARBYGGÐAR 2010-2022



GILDANDI DEILISKIPULAG FYRIR BREYTINGU



EFTIR BREYTINGU



RÖKSTUÐNINGUR BREYTINGA

Breytingin tekur til deiliskipulags verslunar- og þjónustusvæðis sem tók gildi með auglýsingu nr. 504/2014 í B-deild Stjórnartíðinda. Ástæða breytinga er fyrirhuguð stækkun hótels og þjónustumiðstöðvar á Húsafelli. Breytingin samræmist aðalskipulag Borgarbyggðar 2010-2022.

BREYTINGAR Á UPPDRÆTTI

Lóð Ásendi 12: Byggingarreitur hótels (C) stækkar úr 1939 í 2421 m² á svæði þar sem gert var ráð fyrir 17 bílastæðum. Hringakstur leggst af, en í stað þess verður lagður einfaldur vegur að aðkomu hótels, bílastæði fyrir hreyfihamlaða og þrjú gestastæði. Í norðurhluta deiliskipulagsvæðis og á aðliggjandi deiliskipulagsvæði Stuttárbotna verða útbúin 25 ný bílastæði fyrir gesti hótels. Brunahani verður á lóð hótels.

Lóð þjónustumiðstöðvar (landnr. 134503): Nýr byggingarreitur (G) 385 m² er sýndur.

Lóð sundlaugar, Stuttárbotna 3: Brunahani er kominn fyrir.

Vegur frá byggingarreit (F) að bílastæði (P20 og P18) er felldur út og hringakstur verður afnumin.

BREYTINGAR Í SKILMÁLUM

BÍLASTÆÐI, FYRIR BREYTINGU

Gert er ráð fyrir u.þ.b. 38 nýjum bílastæðum og 8 stæðum fyrir rútur austast á skipulagsvæðinu, 22 bílastæðum við hótellóð og 8 stæðum við aðkomutorg. Auk þeirra eru bílastæði við tjaldsvæði. Fimm bílastæði við sundlaug leggjast af.

BÍLASTÆÐI, EFTIR BREYTINGU

Gert er ráð fyrir u.þ.b. 38 nýjum bílastæðum og 8 stæðum fyrir rútur austast á skipulagsvæðinu, 5 bílastæðum á hótellóð og 8 stæðum við aðkomutorg. Auk þeirra eru bílastæði við tjaldsvæði. Fimm bílastæði við sundlaug leggjast af. Ný bílastæði verða útbúin í jaðri skipulagsvæðis við aðliggjandi tjaldsvæði. Þau eru að stórum hluta á deiliskipulagsvæði Stuttárbotna og fjölga bílastæði á svæðinu um 5.

BYGGINGARREITIR, FYRIR BREYTINGU

Skilgreindir eru þrjú byggingarreitir á uppdrætti.
A: 171 m². 150 m² viðbygging við sundlaugarhús á einni hæð í stíl við eldra hús. Hæð viðbyggingar skal ekki fara upp fyrir hæð núverandi húss.
B: 84 m². Sauna og útisturtur. Mannvirki skulu vera ein hæð. Hámarkshæð er 4,5 metrar og skulu mannvirki vera í stíl við eldra hús.
C: 1939 m². Heimilt er að byggja 36 herbergja hótél sem er allt að 1800 m² að grunnfleti. Byggingin, sem er ein hæð, er 1580 m². Undir miðkjarna er auk þess 220 m² kjallari. Aðalinngangur, móttaka, herbergi, matsalur, eldhús og þjónusturými eru á hæðinni. Í kjallara er þjónustuaðkoma fyrir húsið, aðstaða fyrir útivistariðkun, sorphirða og fleira. Hámarkshæð hótels er 5,5 metrar. Húspök eru hallandi, nema hluti þjónusturýmanna sem er með sléttum þökum með lágmarks halla. Við val á byggingarefnum, áferð, og litum skal taka mið af landslaginu, hrauninu og skóginum.

Sundlaug og heitir pottar: Heimilt er að stækka sundlaug, og stækka og fjölga heitum pottum innan sundlaugarlóðar.

BYGGINGARREITIR, EFTIR BREYTINGU

Skilgreindir eru fjórir byggingarreitir á uppdrætti.

Byggingarreitur A: Heimilt er að byggja allt að 150 m² viðbygging við sundlaugarhús á einni hæð í stíl við eldra hús. Hæð viðbyggingar skal ekki fara upp fyrir hæð núverandi húss.

Byggingarreitur B: Heimilt er að byggja allt að 84 m² sauna og útisturtur. Mannvirki skulu vera ein hæð. Hámarkshæð er 4,5 metrar og skulu mannvirki vera í stíl við eldra hús.

Byggingarreitur C: Heimilt er að byggja 48 herbergja hótél sem er allt að 2300 m² að grunnfleti. Byggingin er ein hæð. Undir miðkjarna er auk þess 220 m² neðri hæð. Aðalinngangur, móttaka, herbergi, matsalur, eldhús og þjónusturými eru á hæðinni. Á neðra neðra hæð er þjónustuaðkoma fyrir húsið, aðstaða fyrir útivistariðkun, sorphirða og fleira. Hámarkshæð hótels er 5,5 metrar. Húspök eru hallandi, nema hluti þjónusturýmanna sem er með sléttum þökum með lágmarks halla. Við val á byggingarefnum, áferð, og litum skal taka mið af landslaginu, hrauninu og skóginum.

Byggingarreitur G: Heimilt er að fjarlægja 40 m² byggingu á byggingarreit og byggja allt að 100 m² við þjónustuhús á einni hæð í stíl við eldra hús. Hæð viðbyggingar skal ekki fara upp fyrir hæð núverandi húss.
Sundlaug og heitir pottar: Heimilt er að stækka sundlaug, og stækka og fjölga heitum pottum innan sundlaugarlóðar.

BRUNAVARNIR FYRIR BREYTINGU

Vatn til slökkvistarfa, ef til þess kemur, verður fengið úr Kaldá eða Stuttá. Vegna brunavarna skulu allir vegir innan skipulagsvæðis þola þann þunga slökkvibíreiða sem ætlað er að sinna brunavörnum á svæðinu.

BRUNAVARNIR, EFTIR BREYTINGU

Vatn til slökkvistarfa, ef til þess kemur, verður fengið úr Kaldá eða Stuttá. Vegna brunavarna skulu allir vegir innan skipulagsvæðis þola þann þunga slökkvibíreiða sem ætlað er að sinna brunavörnum á svæðinu. Brunahani er við bílastæði við sundlaug og á lóð hótels.

ÁHRIF BREYTINGA Á UMhverfi og SAMFÉLAG

Breyting deiliskipulags er ekki talin hafa veruleg áhrif á umhverfi. Stækkun byggingarreits hótels fer fram á svæði þar sem áður var gert ráð fyrir bílastæði og nýr byggingarreitur þjónustumiðstöðvar er á þegar róskuðu svæði. Ný bílastæði verða á svæði þar sem áður var bygging, og hefur ekki í för með sér felling trjáa. Vegir styttest um 120 lengdametra eða um 490 m². Breytingin hefur í för með sér uppbyggingu ferðaþjónustu á Húsafelli og eykur atvinnutækifæri á svæðinu.

Auglýsing og samþykkt

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá 25. nóvember til 5. janúar 2016

var samþykkt í sveitarstjórn þann 10. mars 2016

Samþykkt deiliskipulags var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann _____
Auglýsing nr. _____

