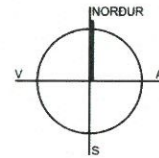


Skýringar deiliskipulags

- Skipulagssvæði
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Tvær hæðir
- Bygging
- Vegur og bílastæði
- Gönguleið
- Bensindæla
- Lagnaleið
- Hnitapunktur



GILDANDI DEILISKIPULAG

Almennt
Breyting er gerð á gildandi deiliskipulagi verslunar- og þjónustusvæðis í Húsafelli frá árinu 2014, síðast breytt árið 2019.

Breyting á deiliskipulagi
Breyting á deiliskipulagi fellst í því að lóð Ásenda 12 (Hótel Húsafell) stækkar til vesturs inn á óbyggt svæði þar sem er birkiskógur en eftir breytingu liggja lóðarmörk Ásenda 12 að lóðarmörkum aðliggjandi fristundahúsa við Ásenda 1, 2 og 10 ásamt Stuttárbotnum 9 og 10.

Skipulagssvæðið sem jafnframt er skilgreint verslunar- og þjónustusvæði er 4,1 ha að stærð í gildandi deiliskipulagi. Skipulagssvæðið stækkar um 0,15 ha í samræmi við stækkun lóðar Ásenda 12 en minnkar um 0,15 ha austan við lóð Stuttárbotna 3. Stærð skipulagssvæðisins og verslunar- og þjónustusvæðisins er því óbreytt eða 4,1 ha.

Stærð lóðarinnar Ásendi 12 er fyrir breytingu 8.527 m² en lóðin stækkar um 1.488 m² og verður stærð hennar eftir breytingu því 10.015 m².

Byggingarreitur hótels (C) innan lóðar Ásenda 12 stækkar inn á það svæði sem lóðarstækkun nær til. Stærð byggingarreits er fyrir breytingu 2.421 m² en byggingarreiturinn stækkar um 576 m² og verður stærð hans eftir breytingu því 2.997 m².

Innan byggingarreit er heimilt að byggja 48 herberja hótél sem er með grunnfleti allt að 2.300 m². Sú breyting er gerð að fjöldi herbergja eykst um 12 og hámarks grunnflötur hækkar um 500 m². Eftir breytingu verður því heimilt að byggja 60 herbergja hótél með grunnfleti allt að 2.800 m² innan byggingarreits.

Núverandi fráveitukerfi fyrir Hótel Húsafell samanstendur af 40 þúsund lítra rotþró ásamt siturlögn. Fráveitukerfið verður stækkað og endurbætt með lífrænni hreinsistöð í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012 og reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skolp.

Vegna stækkunar byggingarreits er þörf á að ryðja birkiskóg á um 600 m² eða því svæði sem stækkun byggingarreits nær til. Aðrir skilmálar eru óbreyttir.

Fyrir utan breytingar þessar gildir áfram greinargerð deiliskipulags sem öðlaðist gildi var 30.05 2014 m.s.br.

Skipulagsleg staða - aðalskipulag

Í gildandi Aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022 er skipulagssvæðið skilgreint sem svæði fyrir verslun, gisti- og veitingarekstur (S4).

Breyting á deiliskipulagi er í samræmi við gildandi aðalskipulag.

Náttúruminjaskrá

Jörðin Húsafell er á náttúruminjaskrá sem aðrar náttúruminjar og er lýsing svæðisins þessi: Tilkomumikið, fjölbreytt landslag, víðlendur skógur, laugar og lindir. Vinsælt útivistarsvæði.

Ruðningur á birkiskógi og mótvægisáðgerðir

Með stækkun hótels fylgir ruðningur á um 600 m² af birkiskógi í innan stækkaðs byggingarreits. Mæla þarf upp núverandi birkiskóg innan skipulagssvæðisins áður en framkvæmdir hefjast á svæðinu.

Gert verður ráð fyrir jafn stóru svæði eða 600 m² til mótvægisáðgerða í landi Húsafells III þar sem ræktaður verður upp birkiskógur. Mótvægisáðgerðir verða unnar í samráði við Skógræktina.

TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI

Áhrifamat

Breyting á deiliskipulagi er ekki talin hafa veruleg umhverfisáhrif þar sem aðeins er verið að stækka byggingarmagn hótels um rúm 20% en skilmálar að mestu óbreyttir.

Stækkun lóðar og byggingarreits nær inn á svæði sem er þakið náttúrulegum birkiskógi en ryðja þarf birkiskóg á um 600 m² svæði. Vegna mótvægisáðgerða sem felast í því að birkiskógur verður ræktaður á jafn stóru svæði eru áhrif á gróður ekki talin veruleg.

Breyting á deiliskipulagi hefur í för með sér uppbyggingu ferðaþjónustu í Húsafelli sem skapar aukin atvinnutækifæri á svæðinu.

Gildandi skilmálar

Byggingarreitur C: Heimilt er að byggja 48 herberja hótél sem er allt að 2.300 m² að grunnfleti. Bygging er ein hæð. Undir miðkjarna er auk þess 220 m² neðri hæð. Aðalinngangur, móttaka, herbergi, matsalur, eldhús og þjónusturými eru á hæðinni. Á neðri hæð er þjónustuaðkoma fyrir húsið, aðstaða fyrir útivistariðkun, sorphirða og fleira.

Hámarks hæð 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 landslagi, hrauninu og skóginum.

Breyttir skilmálar

Byggingarreitur C: Heimilt er að byggja 60 herberja hótél sem er allt að 2.800 m² að grunnfleti. Bygging er ein hæð. Undir miðkjarna er auk þess 220 m² neðri hæð. Aðalinngangur, móttaka, herbergi, matsalur, eldhús og þjónusturými eru á hæðinni. Á neðri hæð er þjónustuaðkoma fyrir húsið, aðstaða fyrir útivistariðkun, sorphirða og fleira.

Hámarks hæð 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 landslagi, hrauninu og skóginum.

Eftirfarandi breytingar voru gerðar eftir auglýsingar- og kynningartíma:

Bætt er við upplýsingum um núverandi fráveitukerfi og fyrirhugaða stækkun þess.

29.01.2024. BREYTT EFTIR AUGLÝSINGAR- OG KYNNINGARTÍMA

BORGARBYGGÐ - DEILISKIPULAG
DEILISKIPULAG VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUSVÆÐIS Í HÚSAFELLI
BREYTING Á DEILISKIPULAGI

KVARDI-A3: 1:2000	TEIKN NR:
DAGS: 31.10.2023	HANNAÐ: OI
FLOKKUR: 3609	TEIKNAD: OI
SKRÁ:	VERKNR: 22136



DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSI SEM AUGLÝST HEFUR VERIÐ SKV. 1. MGR. 41. GR. SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010

FRA 13.11.2023 TIL 27.12.2023 VAR SAMÞYKKT Í SKIPULAGS- OG BYGGINGARNEFND ÞANN 2.2.2024

[Signature]

SVEITARSTJÓRI BORGARBYGGÐAR

SAMÞYKKT DEILISKIPULAGSBREYTINGARINNAR VAR AUGLÝSTÍ B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN 4.4.2024