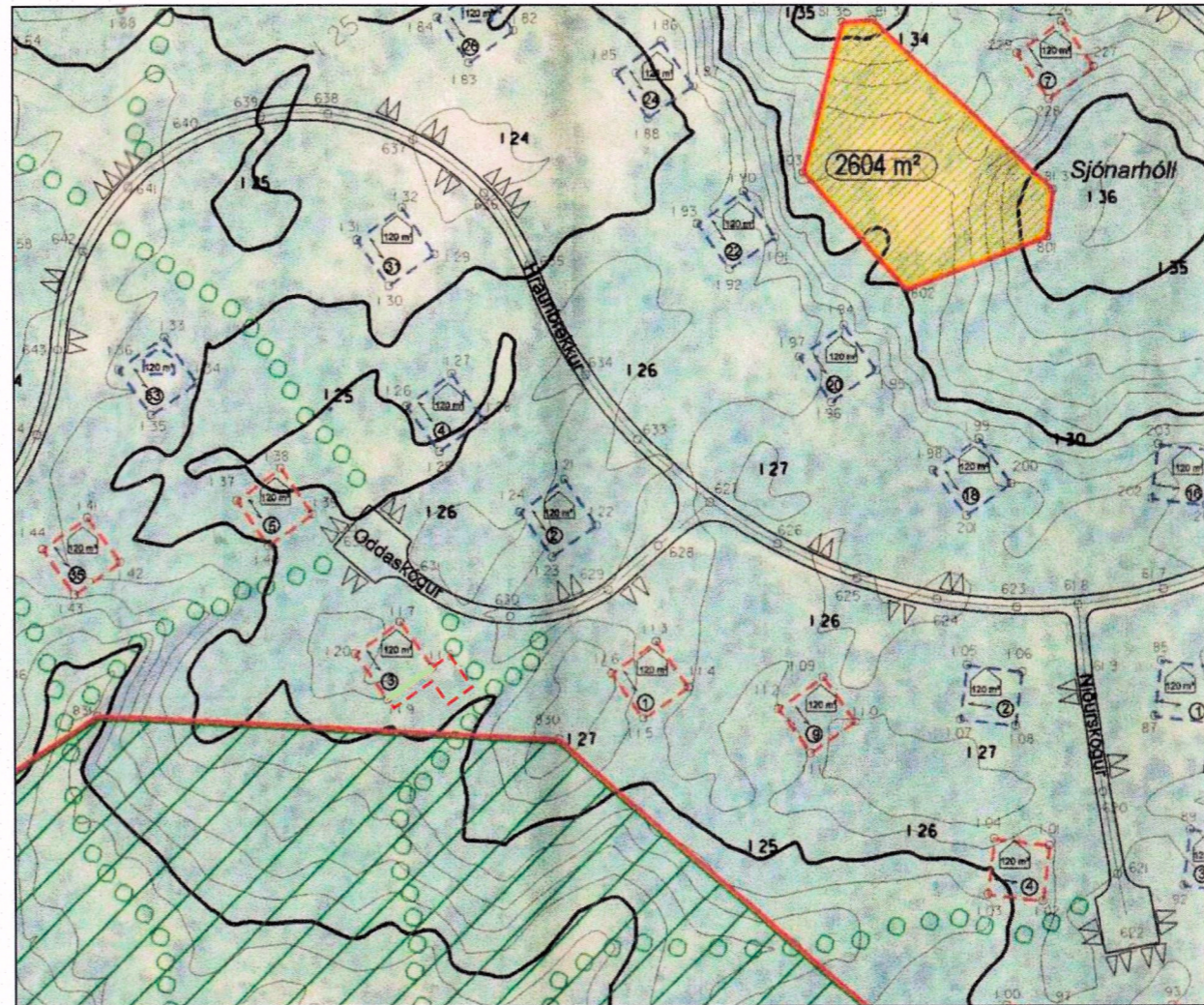
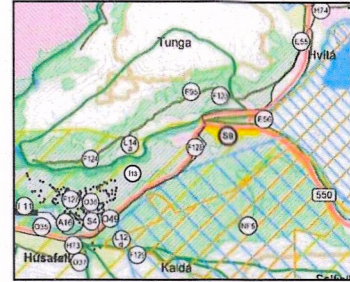


GILDANDI DEILISKIPULAG



TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI



HLUTI AÐALSKIPULAGS BORGARBYGGÐAR 2010-2022

- Skýringar:**
- Sýslumörk
  - Mörk skipulagssvæðis
  - Öryggissvæði nýrrar flugbrautar
  - Straumvatn/lón
  - Miðlina vegar/flugbrautar
  - Vegur
  - Fornleifastaðir
  - Mænisstefna
  - Hnitpunktur
  - Lóð
  - Byggingarreitur
  - Byggingarreitur
  - Núverandi bygging
  - Óbyggt frístundahús
  - ⑤ Númer lóðar
  - Gönguleiðir
  - Stærð frístundahúsa
  - Opin svæði til sérstakra nota
  - Útivistarsvæði
  - Leiksvæði barna

**Almennt**

Breyting er gerð á gildandi deiliskipulagi frístundabyggðar í Niðurskógi í landi Húsafells III frá árinu 2003. Í gildandi deiliskipulagi er ráð fyrir 68 lóðum fyrir frístundabyggð innan skipulagssvæðisins.

Hraun á skipulagssvæðinu fellur undir 61. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd og nýtur því sérstakrar vernda.

**Breyting á deiliskipulagi**

Breyting á deiliskipulagi fellst í því að byggingarreitur fyrir Oddaskóg 3 stækkar til suðurs og austurs. Byggingarreiturinn var áður 225 m<sup>2</sup> en verður eftir breytingu 348 m<sup>2</sup>. Skilmálar breytast þannig að auk frístundahúss verður innan byggingarreits heimilt að byggja eitt aukahús sem má vera allt að 45 m. Hámarks veggghæð hækkar úr 2,5 m í 2,7 m og þakhalli breytist þannig að hann má vera 24-35° en var áður 25-35°.

Fyrir utan breytingar þessar gildir áfram greinargerð deiliskipulags sem öðlaðist gildi var 09.10 2003 m.s.br.

**Skipulagsleg staða - aðalskipulag**

Í gildandi Aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022 er skipulagssvæðið hluti frístundasvæðis F128 (Húsafell 2 og 3) sem er 98 ha að stærð (eftir breytingu árið 2017).

Breyting á deiliskipulagi er í samræmi við gildandi aðalskipulag.

**Gildandi skilmálar**

**Byggingarreitir**

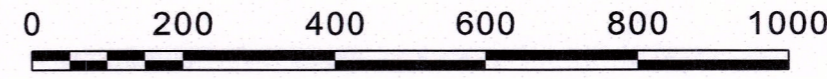
Rauðir, grænir og bláir byggingarreitir eru sýndir á skipulagsupprætti. Byggingarreitir eru hnitfestir og sýndir á skipulagsupprætti. Hnitin styðjast við landshnitakerfi Ísnet 93. Stærð byggingarreita er 15 m x 15 m eða 225 m<sup>2</sup>. Aðeins er heimilt að reisa eitt frístundahús ásamt geymslu/svefnskála/gufubaði innan byggingarreits. Geymsla/svefnskáli/gufubað skulu vera samtengd húsi t.d. með palli, skjólvegg eða burðarbita. Aðrar sjálfstæðar byggingar s.s. geymsluskúrar, blískúrar og svefnhýsi eru ekki luvfár.

**Frístundahús**

Byggingarskilmálar fyrir rauða, græna og bláa byggingarreiti eru mismunandi að því leyti að mænis- og veggghæð er ekki sú sama. Frístundahús skulu byggð úr timbri og/eða steinsteypu, og skulu þau ekki vera stærra en 150 m<sup>2</sup> að meðalinni geymslu/svefnskála/gufubaði. Geymsluhúsið/svefnskálinn/gufubaðið skal ekki vera stærra en 20 m<sup>2</sup>.

Byggingarskilmálar fyrir rauða byggingarreiti:  
Mænishæð skal ekki fara yfir 4,6 m og veggghæð ekki yfir 2,5 m.

Þegar talað er um hæðir er átt við hæð frá efri brún gólfbita/gólfplötu að efri brún þaksperru. Mænisstefnu húsa má sjá á upprætti. Þakhalli skal vera á bilinu 25 - 35°. Þaklitur skal vera svartur og litur húsananna skal vera í jarðlitum sem falla vel að umhverfi. Hvítur litur er ekki æskilegur.



**Breyttir skilmálar**

**Byggingarreitur Oddaskógar 3**

Stærð byggingarreits er 348 m<sup>2</sup>.

Innan byggingarreits er heimilt að reisa eitt frístundahús og eitt aukahús.

**Frístundahús Oddaskógar 3**

Innan byggingarreits er heimilt að reisa eitt frístundahús út timbri og/eða steypu sem skal ekki vera stærra en 150 m<sup>2</sup>.

Heimilt er reisa eitt aukahús sem skal ekki vera stærra en 45 m<sup>2</sup>.

Mænishæð skal ekki fara yfir 4,6 m og veggghæð ekki yfir 2,7 m frá gólfkóta. Þakhalli skal vera á bilinu 24-35°.

Þaklitur skal vera svartur og litur húsa í jarðlitum sem falla vel að umhverfi. Hvítur litur er ekki æskilegur.

**Áhrifamat**

Þar sem aðeins er verið að heimila eitt lítið aukahús innan byggingarreits til viðbótar við frístundahús en skilmálar að mestu óbreyttir er ekki talið að áhrif breytingar á deiliskipulagi verði veruleg.

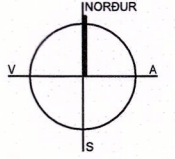
**Kynningarferli**

Þann 20. janúar 2023 var óskað eftir umsögnum lögbundinna umsagnaáðila þegar tillagan var auglýst í Fréttablaðinu og á heimasíðu Borgarbyggðar 18. janúar 2023. Auglýsing birtist í Lögbirtingablaðinu þann 18. janúar 2023. Óskað var umsagna skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 frá Umhverfisstofnun, og Skógræktinni. Umsagnarfrestur var til 9. mars 2023.

DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSI SEM AUGLÝST HEFUR VERIÐ SKV. 1. MGR. 41. GR. SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010 FRÁ 18. JANÚAR TIL 9. MARS 2023 VAR SAMÞYKKT Í SKIPULAGS- OG BYGGINGARNEFND ÞANN 31.3.23.

*[Signature]*  
SVEITARSTJÓRI BORGARBYGGÐAR

SAMÞYKKT DEILISKIPULAGSBREYTINGARINNAR VAR AUGLÝST Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN \_\_\_\_\_



BORGARBYGGÐ - DEILISKIPULAG	
DEILISKIPULAG Í NIÐURSKÓGI Í LANDI HÚSAFELLS III	
BREYTING Á DEILISKIPULAGI	
KVARDI-A3: 1:2000	TEKN NR:
DAGS: 21.03.2023	HANNAÐ: ÓI
FLOKKUR: 3609	TEKNAÐ: ÓI
SKRÁ:	VERKNR: 22213

