

GILDANDI DEILISKIPULAG

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 m² en verður eftir breytingu 348 m². Skilmálar breytast þannig að auk frístundahúss verður innan byggingarreits heimilt að byggja eitt aukahús sem má vera allt að 45 m². 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

Byggingarreitur

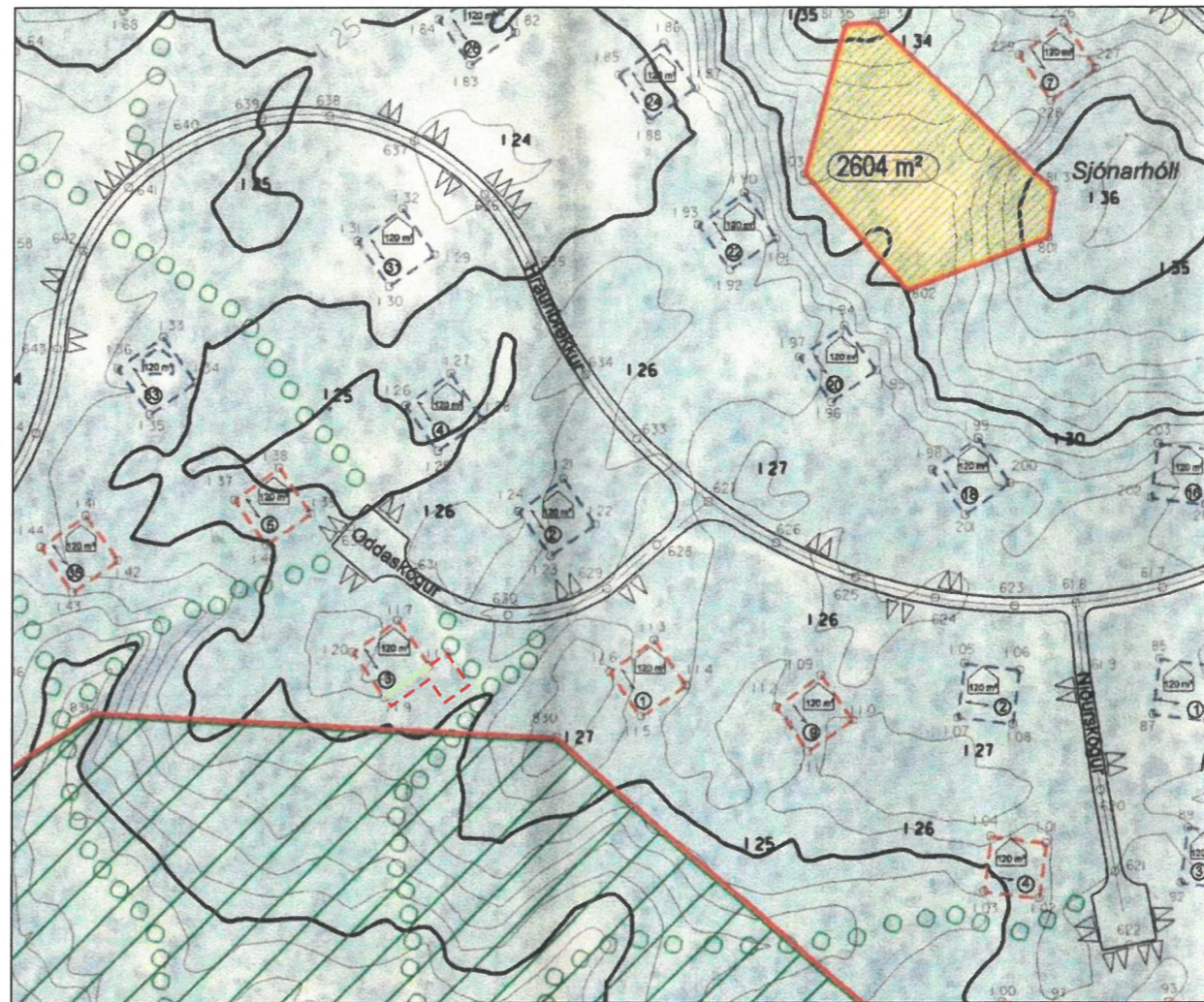
Rauðir, grænir og bláir byggingarreitir eru sýndir á skipulagsupprætti. Byggingarreitir eru hnifstærir og sýndir á skipulagsupprætti. Hnitin styðjast við landshnitakerfi Ísnet 93. Stærð byggingarreita er 15 m x 15 m eða 225 m². Aðeins er heimilt að reisa eitt frístundahús ásamt geymslu/svefnskála/gufubaði 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 leyfðar.

Frístundahús

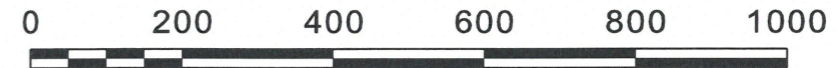
Byggingarskilmálar fyrir rauða, græna og bláa byggingarreiti eru mismunandi að því leyti að mænis- og veggghæð er ekki sú sama. Frístundahús skulu byggð úr timbri og/eða steinsteypu, og skulu þau ekki vera stærra en 150 m² að meðtalinni geymslu/svefnskála/gufubaði. Geymsluhúsið/svefnskálinn/gufubaðið skal ekki vera stærra en 20 m².

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



TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI



Breyttir skilmálar

Byggingarreitur Oddaskógar 3

Stærð byggingarreits er 348 m².

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 m². Heimilt er reisa eitt aukahús sem skal ekki vera stærra en 45 m².

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

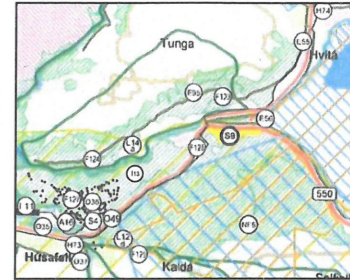
Þann 20. janúar 2023 var óskað eftir umsögnum lögbundinna umsagnaðila þegar tillagan var auglýst í Fréttablaðinu og á heimasíðu Borgarbyggðar 18. janúar 2023. Auglýsing birtist í Lögbirtingablaðinu þann 18. janúar 2023. Óskað var umsagna skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 frá Umhverfisstofnun, og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

SVEITARSTJÓRI BORGARBYGGÐAR

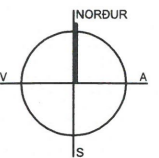
SAMÞYKKT DEILISKIPULAGSBREYTINGARINNAR VAR AUGLÝST Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN _____



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
- Númer lóðar
- Gönguleiðir
- Stærð frístundahúsa
- Opin svæði til sérstakra nota
- Útivistarsvæði
- Leiksvæði barna



BORGARBYGGÐ - DEILISKIPULAG
DEILISKIPULAG Í NIÐURSKÓGI Í LANDI HÚSAFELLS III
BREYTING Á DEILISKIPULAGI

KVARDI-A3: 12000	TEIKN NR:
DAGS: 21.03.2023	HANNAÐ: ÓI
FLOKKUR: 3609	TEIKNAD: ÓI
SKRÁ:	VERKNR: 22213

LANDSLAG
LANDSLAGSARKITEKTAR FÍLA
SKÓLAVÖRUSTIG 11 - 101 REYKJAVÍK - Sími: 535 5300
KAUPANGI V/MYRAREG - 600 AKUREYRI - Sími: 460 4440
WWW.LANDSLAG.IS LANDSLAG@LANDSLAG.IS