

Almennt

Breyting er gerð á gildandi deiliskipulagi frístundabyggðar í landi Húsafells III frá árinu 2007. Í gildandi deiliskipulagi er ráð fyrir 54 lóðum fyrir frístundabyggð auk einnar þjónustulóðar innan skipulagssvæðisins.

Breyting á deiliskipulagi

Breyting á deiliskipulagi fellst í því að 40 lóðir fyrir frístundahús verða skilgreindar sem lóðir fyrir íbúðarhús. 14 lóðir austast á svæðinu verða eftir sem áður skilgreindar sem frístundalóðir.

Stærðir lóða og húsa verða óbreytt frá gildandi deiliskipulagi en skilmálm breytt fyrir húsagerðir HG-2 og HG-6 þannig hús á lóðunum verða íbúðarhús í stað þess að vera frístundahús.

Þegar er Húsafell Hraunlóðir ehf. með 21 hús í byggingu á svæðinu í samræmi við gildandi deiliskipulag en öll húsinn uppfylla kröfur sem gerðar eru til íbúðarhúsa.

Þá er sú breyting gerð á deiliskipulagsupprætti að vegurinn Hvítárklif framlengist til norðurs að skipulagsmörkum þar sem vegurinn verður aðkomuleið inn á aðliggjandi skipulagssvæði.

Eftirfarandi breytingar voru gerðar á breytingu á deiliskipulagi vegna umsagna sem bárust á auglýsingar- og kynningartíma, m.a. þar sem upplýsingar eru í greinargerð gildandi deiliskipulags eru úteltar:

• Neysluvatn

Breytt er upplýsingar um öflun neysluvatns sem kemur frá núverandi vatnsveitu Húsafells.

• Fráveita

Þætt er við þeim upplýsingum að frárennsli frá hverju íbúðarhúsi verði tengt lífrænum hreinsistöðvum og að fráveitukerfi skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012 og reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skolp. Einnig að hönnun og stærð rotþróa skal vera í samræmi við leiðbeiningar Umhverfisstofnunar um rotþrær og siturlagnir. Frágangur skal vera vandaður í alla staði þannig að engin mengun stafi af. Aðgengi að rotþróum skal vera þannig að auðvelt sé fyrir ökutæki að komast að til tæmingar og eftirlits.

• Sorplosun

Breytt er upplýsingum um sorplosun og tekið fram að gert sé ráð fyrir sorptunnum við hvert hús.

• Náttúruvernd

Þætt er þeim upplýsingum að innan skipulagssvæðisins er hraun sem fellur undir a. lið 2. mgr. 61. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd (Geitlandshraun).

Í 61. gr. laganna er kveðið á um sérstaka vernd þeirra vistkerfa og jarðminja sem taldar eru upp í 1. mgr. og 2. mgr. sama ákvæðis. Samkvæmt 3. mgr. ákvæðisins ber að forðast röskun þeirra náttúruyfyrirbæra, sem undir greinina falla, nema brýna nauðsyn beri til og ljóst að aðrir kostir séu ekki fyrir hendi. Við uppbyggingu er sérstakt tillit tekið til hrauns sem fellur undir a. lið 2. mgr. 61. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd og eru vegir og byggingarreitir staðsettir þannig að sem minnst röskun er á hrauni.

• Uppdráttur

Vegurinn Hvítárklif framlengist til norðurs að skipulagsmörkum þar sem vegurinn verður aðkomuleið inn á aðliggjandi skipulagssvæði.

Fyrir utan breytingar þessar gildir áfram greinargerð deiliskipulags sem samþykkt var 11.10.2007 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).

Samhliða breytingu á deiliskipulagi er gerð breyting á aðalskipulagi fellst í því að landnotkun á 30 ha svæði innan landsvæðis Litlu-Tungskóga (L219075) í Húsafelli er skilgreint sem íbúðarsvæði í stað þess að vera skilgreint sem frístundabyggð.

Gildandi skilmálar

Byggingarreitir merktir HG-2:

Heimilt að reisa eitt frístundahús á einni hæð, allt að 170 m² ásamt geymsluhúsi að hámarksstærð 30 m². Geymsla skal tengjast frístundahúsi með palli eða skjólvegg og skal hafa sama útlit og aðalhús varðandi þakhalla, klæðningar, glugga- og hurðagerð, og lit.

Hámarkshæð húsa skal vera 4,6m, vegghæð skal ekki vera meiri en 3,0m og þakhalli á bilinu 14-35 gráður.

Byggingarreitir merktir HG-6:

Á byggingareit er leyfi fyrir eitt frístundahús allt að 170m² að brúttó flatarmáli. Heimilt er að hafa tveggja hæða frístundahús á lóðinni. Heimilt er að reisa eitt aukahús, geymslu, - og eða gestahús allt að 30 m²/ innan lóðar/byggingarreits.

Aukahús skal tengjast aðalhúsi með palli og/eða skjólvegg og skal hafa sama útlit og aðalhús varðandi þakhalla, klæðningar, glugga- og hurðagerð, og liti.

Hámarkshæð frístundahúss skal vera 7,4m. Hámarkshæð geymslu/gestahúss skal vera 4,0m. Þakhalli skal vera á bilinu 10 til 45 gráður.

Breyttir skilmálar

Byggingarreitir merktir HG-2:

Heimilt að reisa eitt íbúðarhús á einni hæð, allt að 170 m² ásamt geymsluhúsi að hámarksstærð 30 m². Geymsla skal tengjast íbúðarhúsi með palli eða skjólvegg og skal hafa sama útlit og aðalhús varðandi þakhalla, klæðningar, glugga- og hurðagerð, og liti.

Hámarkshæð húsa skal vera 4,6m, vegghæð skal ekki vera meiri en 3,0m og þakhalli á bilinu 14-35 gráður.

Byggingarreitir merktir HG-6:

Á byggingareit er leyfi fyrir eitt íbúðarhús allt að 170m² að brúttó flatarmáli. Heimilt er að hafa tveggja hæða íbúðarhús á lóðinni. Heimilt er að reisa eitt aukahús, geymslu, - og eða gestahús allt að 30 m²/ innan lóðar/byggingarreits.

Aukahús skal tengjast aðalhúsi með palli og/eða skjólvegg og skal hafa sama útlit og aðalhús varðandi þakhalla, klæðningar, glugga- og hurðagerð, og liti.

Hámarkshæð íbúðarhúss skal vera 7,4m. Hámarkshæð geymslu/gestahúss skal vera 4,0m. Þakhalli skal vera á bilinu 10 til 45 gráður.

Áhrifamat

Þar sem aðeins er verið að heimila íbúðarhús í stað frístundahúsa en skilmálar eru óbreyttir er ekki talið að áhrif breytingar á deiliskipulagi verði veruleg.

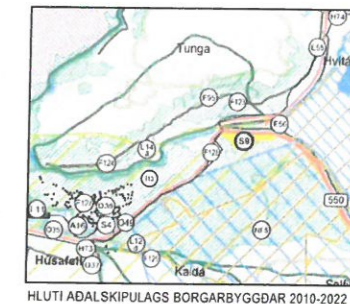
Möguleg jákvæð áhrif eru á samfélag með því að heimila íbúðarhús í Húsafelli, en skortur er á lóðum fyrir íbúðarbyggð á svæðinu. Talin er vaxandi þörf fyrir heilsársbúsetu í Húsafelli þar sem rekin umtalsverð ferðaþjónusta, en skortur er á húsnæði fyrir fólk sem þar starfar og er með breytingunni ætlað að koma til móts við þá þörf.

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

123/2010 FRÁ 29. júní 2022 TIL 12. ágúst 2022 VAR SAMÞYKKT Í SVEITARSTJÖRN ÞANN 12.10.2022

SVEITARSTJÓRI BORGARBYGGÐAR

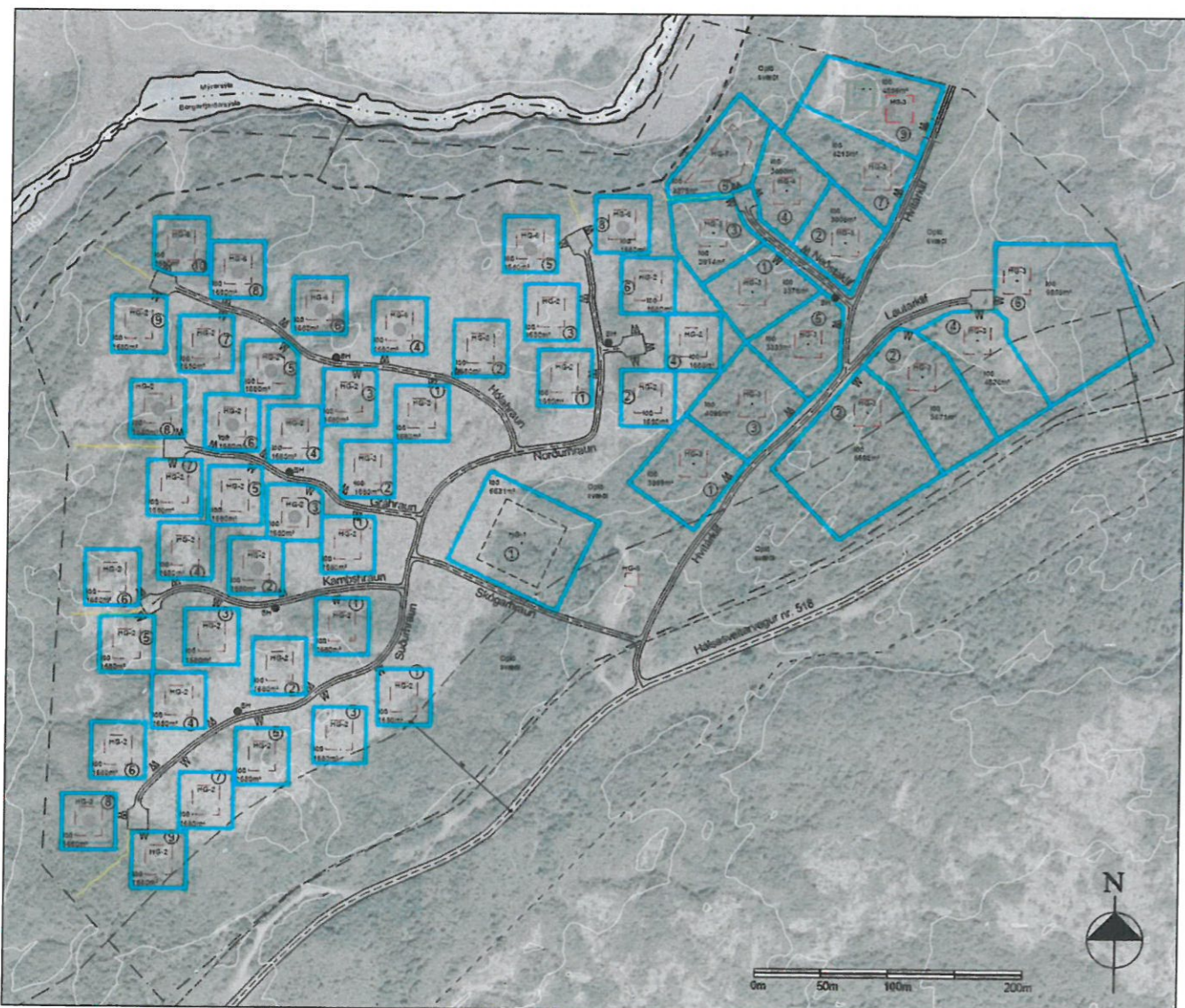
SAMÞYKKT DEILISKIPULAGSBREYTINGARINNAR VAR AUGLÝST Í B-DEILD STJÖRNARTÍÐINDA ÞANN



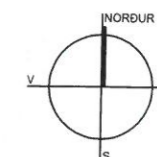
HLUTI AÐALSKIPULAGS BORGARBYGGÐAR 2010-2022

Skýringar:

---	Skipulagssvæði 34,3ha
---	Sýslumörk
---	Mörk deiliskipulags
---	Jarðarmörk
---	Vegir
---	Miðlína vega
---	Lóðarmörk
□	Byggingareitir frístundahúsa
□	Byggingarreitur veitingahúss
HG- ₁	Húsgerð
1	Mænisstefna
W	Bilastæði
④	Lóðanúmer
---	Hníðringur/hnit númer
---	50 m lína frá vatnsbakka
---	Straumvatn
---	100m mörk frá stofnvegi
---	Göngustígur
BH●	Brunahani
●	Lóðir þar sem sérstakar breytingar eiga við



GILDANDI DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR



28.09.2022. BREYTT EFTIR AUGLÝSINGAR- OG KYNNINGARTÍMA

BORGARBYGGÐ - DEILISKIPULAG
FRÍSTUNDBYGGÐ Í LANDI HÚSAFELLS III
BREYTING Á DEILISKIPULAGI

KVARDI-A3: 1:5000	TEIKN NR:
DAGS: 05.05.2022	HANNAD: OI
FLOKKUR: 3609	TEIKNAD: OI
SKRÁ:	VERKNR: 22061

LANDSLAG FÍ
LANDSLAGSARKITEKTAR FÍLA
SKÓLAVORÐUSTIG 11 - 101 REYKJAVÍK - Sími: 535 5300
KAUPANGI VÍMYRARVEG - 600 AKUREYRI - Sími: 460 4440
WWW.LANDSLAG.IS LANDSLAG@LANDSLAG.IS