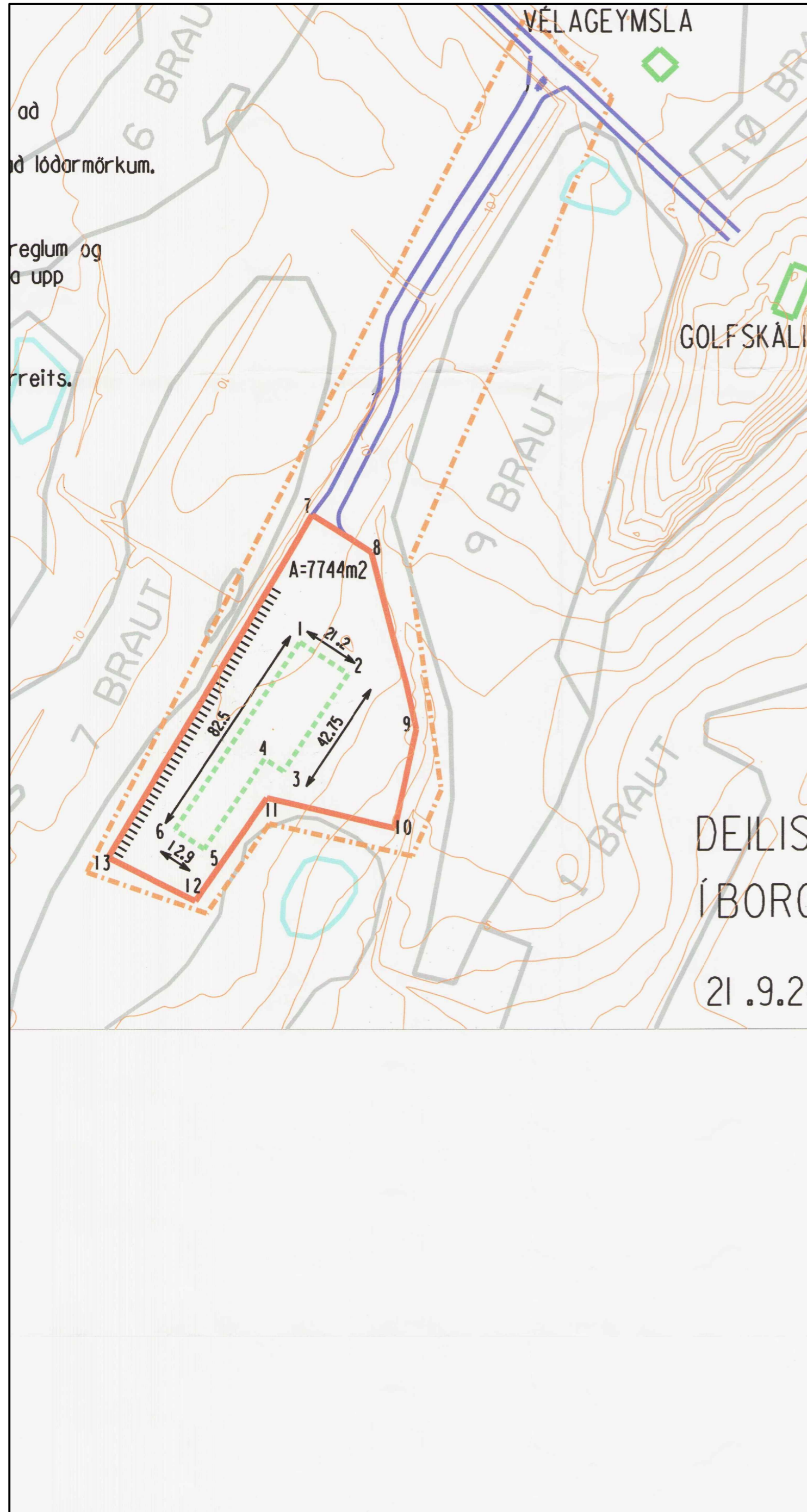
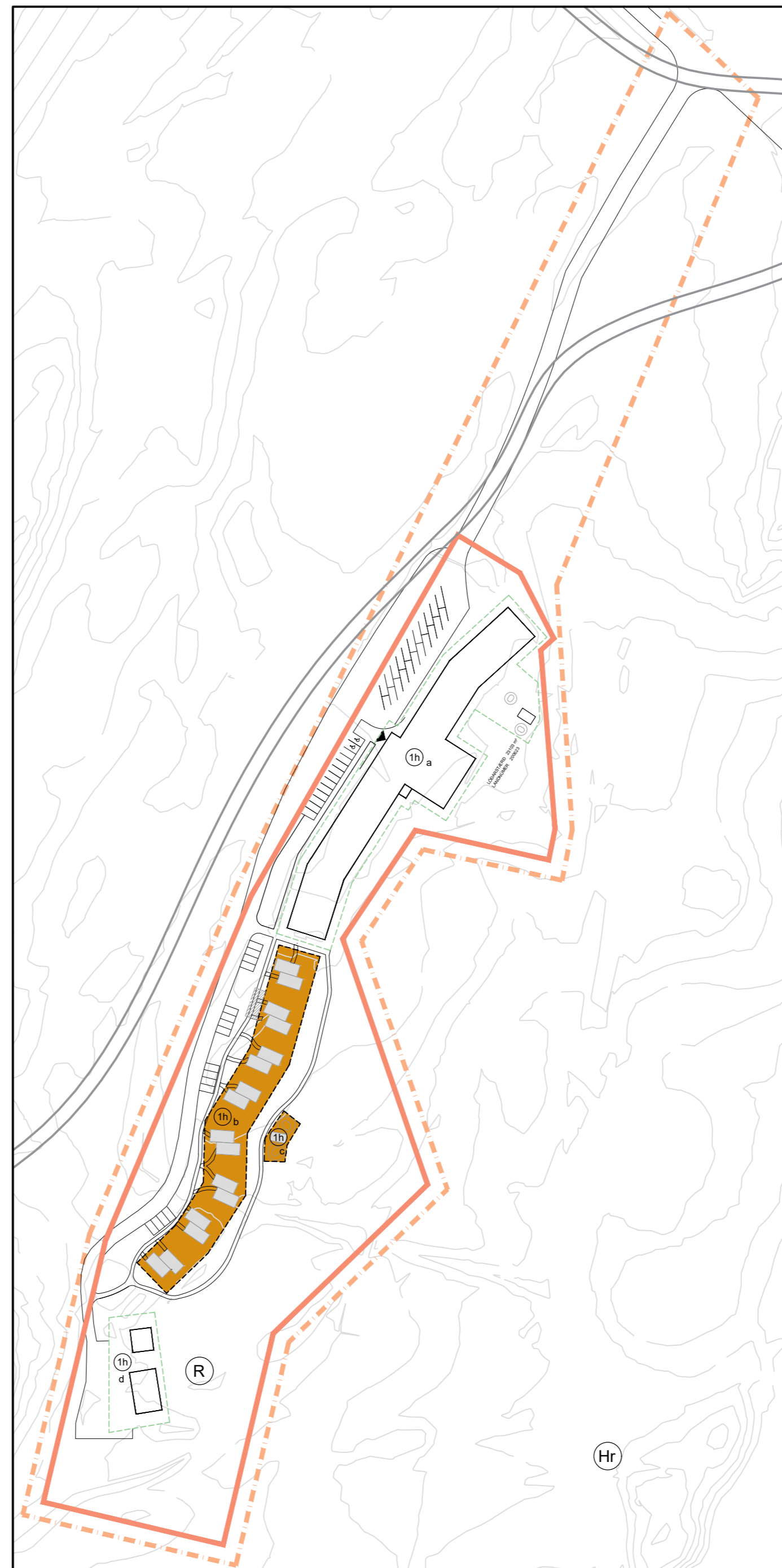


HÓTELLÓÐ, GOLFVÖLLURINN VIÐ BORGARNES - TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGU



GILDANDI DEILISKIPULAG HÓTEL HAMAR - fyrir breytingu
M 1 : 1500 - Samþykkt í bæjarstjórn Borgarbyggðar þann 10.2.2005



TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGU HÓTEL HAMAR
M 1 : 1500

GREINARGERÐ:

Inngangur og markmið

Í gildi er deiliskipulagið *Hóteல்லóð, golfvöllurinn við Borgarnes*, staðfest 10.02.2005. Svæðið (BL3) er skilgreint sem blönduð landnotkun, opins svæðis til sérstakra nota og verslunar og þjónustu í Aðalskipulagi Borgarbyggðar.

Á undanföllum árum hefur orðið mikil aukning á ferðamönnum á svæðinu sem og landinu öllu. Fyrirhuguð breyting er liður í því að koma til móts við aukna eftirspurn og aukinn fjölda ferðamanna á svæðinu. Með breytingunni er einnig verið að setja umgjörð um þá uppbyggingu sem hefur átt sér stað á lóðinni síðustu ár. Skipulagssvæðið er u.þ.b. 5 ha. Deiliskipulagið tekur til núverandi bygginga á svæðinu, 8 nýrra parhúsa/gestahúsa (alls 16 gistiými) og pottasvæðis ásamt aðstöðu. Gildandi deiliskipulag nær til hluta svæðisins en ekkert deiliskipulag er til fyrir suðvestur hluta svæðisins.

Helstu breytingar:

- Afmörkun deiliskipulags breytist og stækkar til suðvesturs
- Lóðarmörkum er breytt
- Byggingareitir settir um núverandi byggingar
- Nýir byggingareitir fyrir stakstæðar gistiæiningar og pottaaðstöðu
- Bætt við mögulegri nýrri gatnatengingu vegna fyrirhugaðrar færslu á þjóðvegi 1

Aðalskipulag

Í gildi er *Aðalskipulag Borgarbyggðar 2010-2022* m.s.br. í aðalskipulaginu er reiturinn skilgreindur sem BL3. Gerð var breyting á landnotkunareit BL3 árið 2022 þar sem reiturinn var stækkaður um 1 ha. Samhliða minnkaði svæði Ö16 um sömu stærð. Samhliða vinnu við deiliskipulagsbreytinguna er gerð breyting á gildandi aðalskipulagi, þ.e. þeim hluta sem deiliskipulag þetta nær til. Það er gert til þess að leiðrétta stærðir og nýtingarhlutfall í töflu. Eftir breytingar verður nýtingarhlutfall 0,08 og stærð svæðis verður 5ha.

Leiðrétt skilmálatöfla samkvæmt tillögu á breytingu á aðalskipulagi fyrir landnotkunareit BL3.

LANDNÝTING	STADSETNING OG LÝSING	STÆRÐ (HA)	NÝTINGARHLUTFALL	TILVISUN Í ÞÉTTBYLISUPPDRATT
Opiló svæði til sérstakra nota	Golfvöllur	55,6	EKKI reiknað	Ö16
Blönduð landnotkun	Hamar opiló svæði til sérstakra nota, verslunar og þjónustu	5,0	0,08	BL3

Gildandi skipulag

Gildandi deiliskipulag nær til byggingarreits um einnar hæðar hótél byggingu ásamt 46 bílastæðum. Gert er ráð fyrir því að aðkoma að hóteli verði frá golfskála.

Núverandi aðstöður

Núverandi aðstöður. Aðkoma að hótelinu er frá afleggjara af þjóðvegi 1, hringvegi. Á svæðinu er hótél Hamar, einnar hæðar hótélbygging með 54 hótélherbergjum, ásamt golfskála með veitingasölu og spa-svæði með pottum, gufu og aðstöðu til líkamsræktar. Á lóðinni eru 52 bílastæði, þar af 2 fyrir hreyfihamlaða og 2 fyrir rafbíla. Þar að auki eru 2 rútustæði á lóðinni. Sunnan við hótelið er starfsmannahús og enn sunnar á svæðinu eru starfsmannabúðir. U.þ.b. 100 m suð-austan við hótelið er nýlegt þriggja þrepa hreinsivirki sem tekur við skópi frá hótelinu í dag.

Nýtt deiliskipulag

Gert er ráð fyrir því aðkoma að hótelinu breytist samhliða færslu á þjóðvegi 1, hringvegi og verði úr suðri frá nýrri legu hringvegjar. Aðrir vegir eru til staðar í dag og verða óbreyttir, gert er ráð fyrir því að núverandi aðkomuvegur nýtist sem þjónustuvegur innan svæðisins.

Heimilt er að vera með 52 bílastæði við hótél og 1 stæði á hverja gistiæiningu í gestahúsum. Auk þess er heimilt að hafa 2 rútustæði á lóðinni.

Kalt og heitt vatn verður afhent af O.R. samkvæmt þeim reglum og gjöldum sem um það gilda. Lóðarhafi sér sjálfur um að setja upp rotþró til að mæta frárennsli skrófum í samræmi við gildandi reglugerðir um fráveitu. Leiðbeinandi staðsetning rotþróar er sýnd á deiliskipulagsuppdraetti og mun rotþró tengjast núverandi þriggja þrepa hreinsivirki sem hótelið nýtir í dag. Frágangur og sorpflokkun skal vera í samræmi við reglur sveitarfélagsins hverju sinni.

Engar þekkar minjar eru á svæðinu. Finnst áður óþekktar minjar skal stöðva framkvæmdir og hafa samband við Minjastofnun sbr. lög um menningarminjar nr. 80/2012.

Húsgæðir:

Byggingarreitur a - Hótél

Um er að ræða núverandi hótélbyggingu á einni hæð er rúmast innan byggingarreits ásamt pottum og aðstöðuhúsi. Staða óbreytt.

Byggingarreitur b - gestahús

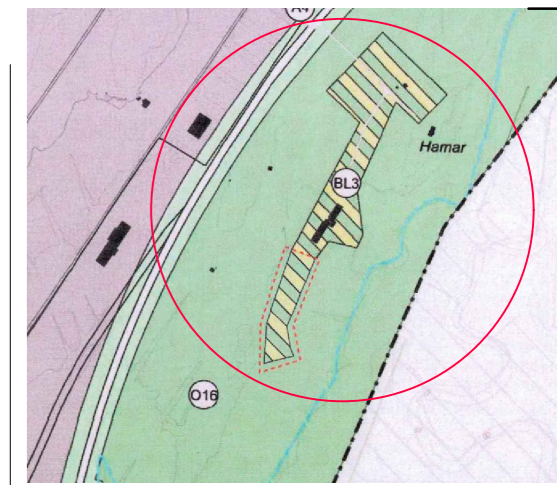
Innan byggingarreits er heimilt að reisa 8 parhús/gestahús, alls 16 gistiæiningar. Hámarksstærð hvernar gistiæiningar er 35 m² og hámarks hæð mænis er allt að 6 m m.v. hæð jarðvegs umhverfis húsin. Mænisstefna er frjál. Gæta skal samræmis við val/hönnun á parhúsum/gistihúsum og vanda til allrar hönnunar og efnisvals svo að byggingar sómi sér vel í umhverfinu og standi sem ein heild.

Byggingarreitur c - pottasvæði og aðstöðuhús

Innan byggingarreits er heimilt að staðsetja heitapotta ásamt aðstöðuhúsi. Hámarksstærð aðstöðuhúsi er 35 m² og hámarks hæð mænis er allt að 6 m m.v. hæð jarðvegs umhverfis húsin. Vanda skal til hönnunar og efnisvals, svo aðstaðan sómi sér vel í umhverfinu.

Byggingarreitur d - starfsmannabúðir

Innan byggingarreits eru tvær byggingar, nýttar sem starfsmannabúðir. Staða óbreytt. Auk þeirra er heimilt að færa núverandi starfsmannahús sem er staðsett sunnan við hótélbyggingu og staðsetja innan byggingarreits d.

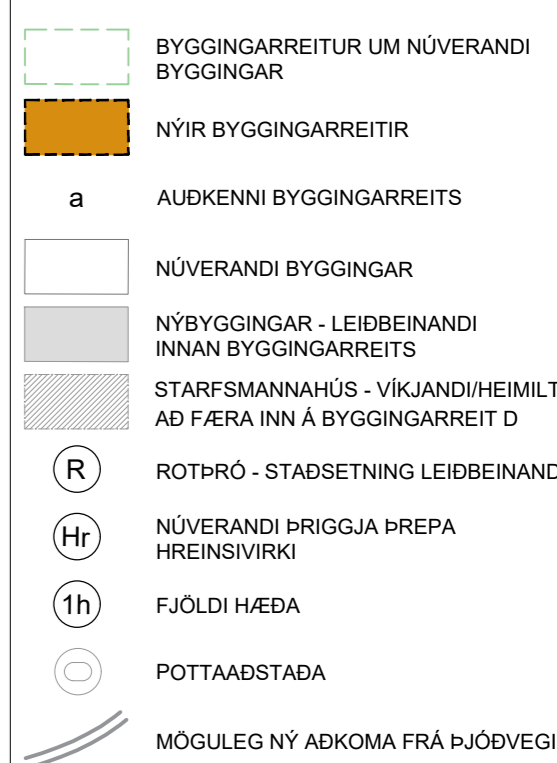


HLUTI AF AÐALSKIPULAGI BORGARBYGGÐAR 2010-2022 M.S.BR. BREYTINGU

SKÝRINGAR SKV. UPPDRÆTTI 2005



VIBÓTARSKÝRINGAR:



Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

þann _____ 20__ og í

20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

Verkhelti:
HÓTELLÓÐ, GOLFVÖLLURINN VIÐ BORGARNES

Verkhelti:
Breyting á deiliskipulagi

Mælikvarði: 1:1500, A2
Samþykkt: _____
Útgáfudagur: 31.10.2023

Teiknað: PMR
Yfirfarir: JH
Verknúmer: _____
Teiknir: 21094



HALLARMÚLA 4 - 108 REYKJAVÍK SM: 570 5700 - www.nordicarch.com