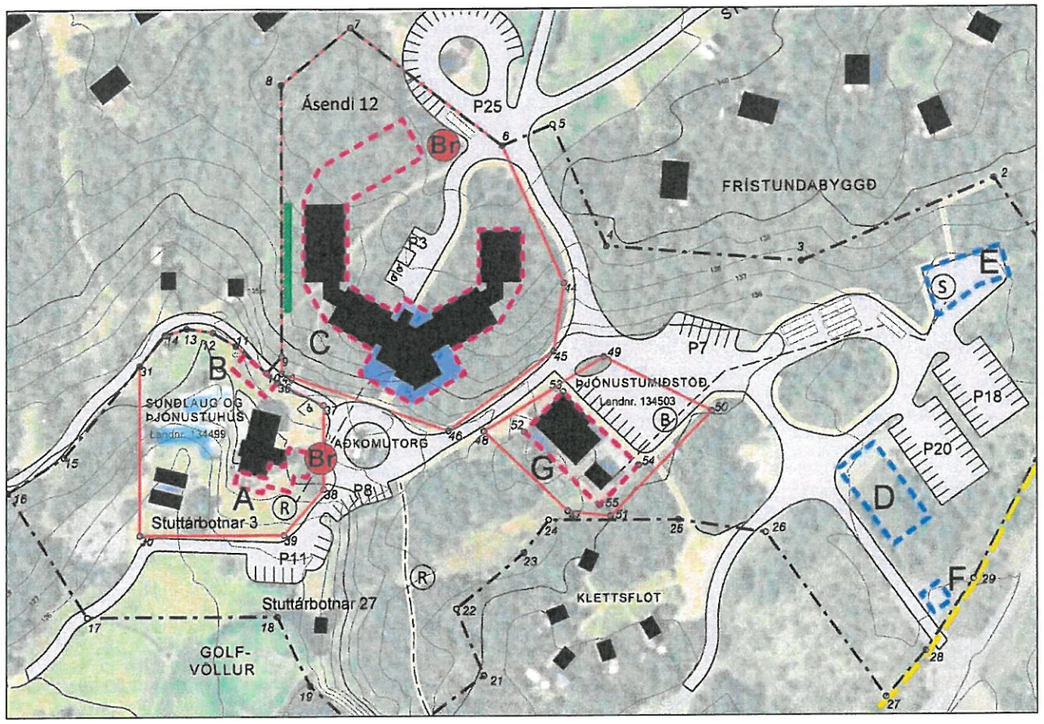
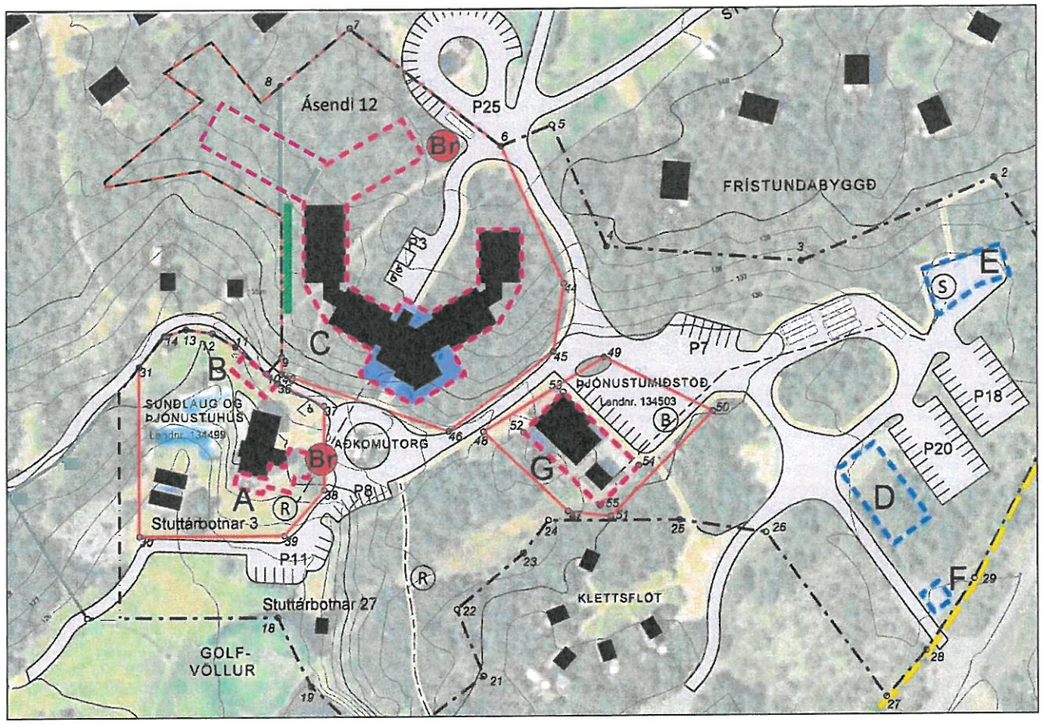


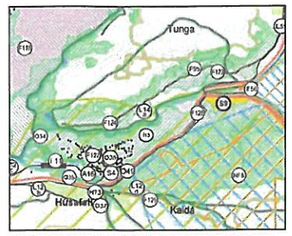
GILDANDI DEILISKIPULAG

0 20 40 60 80 100



TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEIILISKIPULAGI

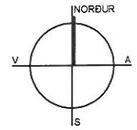
0 20 40 60 80 100



HLUTI AÐALSKIPULAGS BORGARBYGGÐAR 2010-2022

Skýringar deiliskipulags

- Skipulagssvæði
- Lóðamörk
- Byggingarreitur
- Tvær hæðir
- Bygging
- Vegur og bílastæði
- Gönguleið
- Ⓑ Bensindæla
- Lagnaleið
- O^{nr} Hnitapunktur



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 frístundahúsa 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 hótel 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 hótel 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 mótvægisaðgerðir

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 mótvægisaðgerða í landi Húsafells III þar sem ræktaður verður upp birkiskógur. Mótvægisaðgerðir verða unnar í samráði við Skógræktina.

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 mótvægisaðgerða 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 hótel 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.

Hámarkshæð hótels er 5,5 metrar. Húsþök 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 hótel 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.

Hámarkshæð hótels er 5,5 metrar. Húsþök 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.

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

FRÁ 13.11.'24 TIL 27.12.'24 VAR SAMÞYKKT Í SKIPULAGS- OG BYGGINGARNEFND ÞANN 2.2.2024

SVEITARSTJÓRINN BORGARBYGGÐ

SVEITARSTJÓRI BORGARBYGGÐAR

SAMÞYKKT DEILISKIPULAGSBREYTINGARINNAR VAR AUGLÝSTÍ B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN _____

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

KVARÐI-A3:	1:2000	TEIKN NR:	
DAGS:	31.10.2023	HANNAÐ:	ÓI
FLOKKUR:	3609	TEIKNAÐ:	ÓI
SKRÁ:		VERKNR:	22136

LANDSLAG ehf
LANDSLAGSARKITEKTAR FÍLA
SKÓLAVÖRÐUSTÍG 11 - 101 REYKJAVÍK - SÍMI 535 5300
KAUPANGI V/MÝRARVEG - 600 AKUREYRI - SÍMI 460 4440
WWW.LANDSLAG.IS LANDSLAG@LANDSLAG.IS