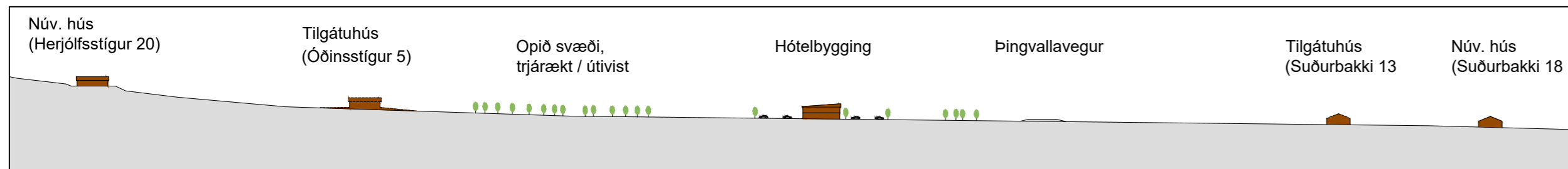




Deiliskipulagsuppráttur



Skýringauppráttur, sneiðmynd gegnum svæðið

Greinargerð

Innangur

Um er að ræða deiliskipulag af svæði sem hefur tilheyrð deiliskipulagi fristundahúsbýggðar í landi Ásgarðs í Grímsnesi sem samþykkt var í sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps þann 6. júlí 2005, m.s.br. Í samráði við skipulagsfulltrúa er farin sú leið að fella umrætt svæði út úr fyrra skipulagi og leggja það fram sem sjálfstætt nýtt deiliskipulag.

Forsendur breytingar

Skipulag þetta er í samræmi við aðalskipulagsbreytingu sem auglýst er samhlíða deiliskipulaginu og nær til lóða 2-12 við Herjólfstíg, lóðar Óðinsstíg 1 og þjónustulóðar við Búrfellsveg. Við síðustu endurskoðun Aðalskipulags Grímsnes- og Grafningshrepps var hluti af skipulagssvæðinu færður úr landnýtingarflokki *Fristundabyggð* í landnýtingarflokk *Landbúnaðarsvæði 2*, en með breytingunni er svæðið skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði.

Svæðið sem um ræðir eru nærri Þingvallavegi [36] og Búrfellsvegi, en lóðir á svæðinu hafa ekki þótt eftirsóttar fristundalóðir. Landeigandi hegst byggja þar upp ferðaþjónustu sem felst í uppbyggingu hótels syðst á svæðinu, með aðkomu frá Búrfellsvegi, ásamt byggingu fristundahúsa á Herjólfstíg 2-8 og Óðinsstíg 1 sem ætluð væru til útleigu.

Eðli breytingar m.v. fyrra skipulag

- Herjólfbraut 10 og 12 ásamt þjónustulóð við Óðinsstíg eru sameinaðar í eina lóð þar sem gert er ráð fyrir hótélbyggingu. Samkvæmt fyrra deiliskipulagi eru tvær aðkomuleiðir að sameinaðri lóð, frá Búrfellsvegi og Herjólfstíg. Aðkoma frá Búrfellsvegi verði ákveðin m.t.t. endanlegrar útfærslu og eðli starfsemi hótelsins.
- Lóðirnar Herjólfstígur 2-8 og Óðinsstígur 1 verða með óbreyttum skilmálum að öðru leyti en því að fristundahúsin á lóðunum eru ætluð (með heimild) til útleigu.
- Aðkoma að lóðum 2-8 við Herjólfstíg verður frá Búrfellsvegi, sem kvöð í gegnum hótellóð, og lokað verðu fyrir aðkomu frá Herjólfstíg að norðan.

Aðalskipulag

Samkvæmt tillögu að breytingu á aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032 sem auglýst er samhlíða breytingu þessari er svæðið sem skipulagið nær til skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði.

Innihald skipulags

Við skipulagsbreytingu þessa fækkar fristundalóðum á heildar-skipulagssvæðinu um tvær lóðir. Á svæðinu verða fimm lóðir fyrir fristundahús með heimild til útleigu. Við Búrfellsveg verður lóð þar sem gert er ráð fyrir hóteli, veitingastað og tengdum rekstri.

Umhverfisáhrif

Vísað er í tillögu að breytingu á aðalskipulagi fyrir svæðið vegna áhrifa á umhverfi og samfélag.

Skipulagsskilmálar

Almennt

Útmörk byggingareita breytast frá fyrra skipulagi og taka mið af helgunarsvæðum verslunar- og þjónustusvæða í stað fristundahúsvæða og miðast nú við 50m frá þjóðvegum fyrir gistirými en allt að 30m frá þjóðvegi fyrir þjónusturými í tengslum við ferðaþjónustu á hótellóð.

Ein ný möguleg fornleif er merkt inn á upprátt. Fjallað er um hana í breytingu aðalskipulags, en mögulega er um að ræða plógfar eftir niðurstættu jarðstrengs, en það þarf að skoðast nánar.

Lóð undir hóteli

Sameinuð lóð fyrir hótél verður 30.331m². Samkvæmt breyttu aðalskipulagi er nýtinahlutfall allt að 0,15 sem gefur heimild fyrir allt að 4550m² byggingu. Byggingar mega vera ein til tvær hæðir með heimild fyrir kjallara. Mænishæð allt að 6,5m. Byggingar skulu aðlagðar og felldar að landi eftir því sem kostur er. Á norð-austur, og suð-vestur hluta lóðar er gert ráð fyrir gróðursvæði þar sem koma skal fyrir gróðri og/eða hólandslagi sem hafa það að markmiðið að dempa ásynð hótélbyggingar.

Heimild er fyrir allt að 150 gistirúmum (persónueiningum), auk veitingastaðar og tengdra þjónustumannvirkja

Á upprátt er sýnd möguleg útfærsla og umfang hótélbyggingar og aðkomu, en fyrirkomulagið er ekki bindandi og ákvrðast endanlega með bygginganefndarteikningum.

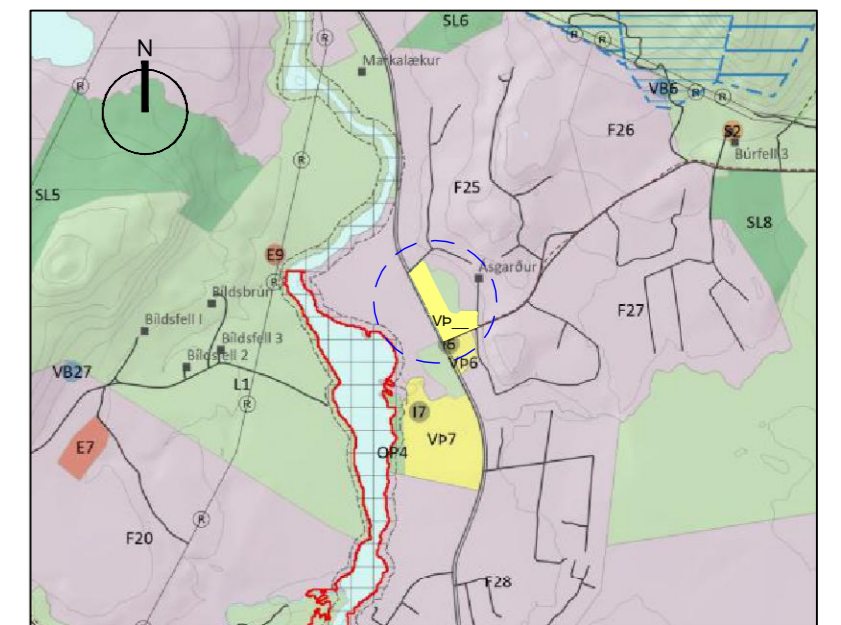
Á lóðinni er kvöð um aðkomuleið að lóðum við Herjólfstíg frá Búrfellsvegi.

Lóðir fyrir stök gistirús

Skilmálar á stökum lóðum fyrir gistirús til útleigu taka mið af gildandi skilmálum fristundahúsvæðis. Nýtingahlutfall er að hámarki 0,03 og til viðbótar er heimilt að hafa geymslukjallara undir hluta eða öllu húsinu. Frávik frá fyrra skipulagi er að í stað tveggja húsa, 150m² ásamt 40m² gestahúsi sem heimilt er að byggja, má dreifa byggingamagni jafnt á húsin tvö.

Þakhalli má vera 0-45° og mesta mænishæð frá gólfkóta 5,9m. Litur húsa skal vera toga dökkra jarðlita (brúnn, grænn, svartur, grár) eða millitóna þeirra. Viðarferð er einnig leyfð.

Heimilt er að hafa allt að 10 gistirúm (persónueiningar) á hverri lóð.



Skipulagssvæðið sýnt á upprætti aðalskipulags Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032 með breytingu sem auglýst er samhlíða deiliskipulagsbreytingu. Mkv. 1 : 50.000



Yfirlitsmynd af svæðinu (ja.is)

Skýringar

- mörk skipulagssvæðis
- lóðarmörk
- byggingareitur, hámark
- minjar / minjastaðir skv. fornleifaskrá
- göngustígar/ gönguleiðir
- stærð lóðar í m²
- megin mænisstefna
- núv. hús (2024)
- tilgátuhús (ekki bindandi)
- aðkoma / bilastæði
- hreinsivirki
- skipulagður trjá- og runnagróður
- hús-/ lóðarnúmer

Grímsnes- og Grafningshreppur

Ásgarður
Tillaga að deiliskipulagi

Samþykkt: HÓ

Mkv. 1:2500 (A2)

Teiknað: H.Ó.

Hnitakerfi ISN 93

Dags. 30. 12. 2024



Landhönnun slf
Hermann Ólafsson landslagsarkitekt FÍLA
Eyravegi 29 - 800 Selfoss
s. 482 3300, 896 1809 - landhonnun@landhonnun.is