



DEILISKIPULAGSLÝSING HINRIKSMÝRI ÁRSKÓGSSANDI

LÖGD FRAM SBR. 1. MGR. 40. GR. SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010
MARS 2026

SNÆDÍS BJARNADÓTTIR ARKITEKT FAÍ
GUÐRÚN RAGNA YNGVADÓTTIR ARKITEKT FAÍ

ASK
ARKITEKTAR

bj. snæ
ARKITEKTAR

Inngangur

Hellingur ehf., félag í eigu Karls Sigfússonar, hefur keypt allt hlutafé í Bjórböðunum ehf. og er nú komið með fullt forræði yfir félaginu.

Áform nýs eiganda er að byggja upp gistirými á lóðinni, með allt að 50 gistirýmum, sem áformað er að byggja upp í áföngum á 3-5 árum. Samhliða uppbyggingu gistieininganna eru áform uppi um að stækka núverandi útisvæði við Bjórböðin með uppsteyptri setlaug, köldum potti og nýrri saunu, þar sem gestir geta notið þess stórbrotna útsýni sem staðurinn hefur upp á að bjóða.

Fyrirhugað deiliskipulagssvæði nær til Ægisgötu 31, Ægisgötu 29 og Öldugötu 26 ásamt órástöfuðu landsvæði í eigu Dalvíkurbyggðar.

Í apríl 2024 var lagt inn erindi til skipulagsráðs þar sem óskað var eftir úthlutun á aðliggjandi lóðum við Ægisgötu 29 og Öldugötu 26. Afgreiðsla skipulagsráðs var jákvæð en ekki hefur formlega verið sótt um þær lóðir, þar sem kaupferlið á Bjórböðunum tók lengri tíma en reiknað var með.

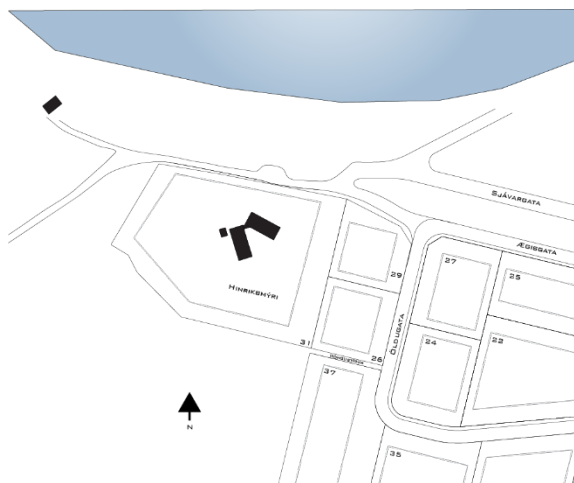
Nú þegar kaupin hafa gengið í gegn er nýr eigandi byrjaður að móta fyrirhugaða uppbyggingu. Eitt fyrsta skrefið í þeim fasa er að kanna vilja og möguleika Dalvíkurbyggjar á því að skapa uppbyggingunni aðeins meira rými en áður hefur verið óskað eftir. Með auknu rými verður auðveldara að skapa framtíðar gistirýmum meira rými og þar með næði, sem er lykilatriði í uppbyggingu sem þessari. Önnur ástæða er að skapa örlitla fjarlægð frá landsvæðinu sunnan við Bjórböðin, en samkvæmt gildandi aðalskipulagi er það svæði ætlað fyrir iðnað og jafnvel stóriðju í framtíðinni.

Markmið nýs deiliskipulags

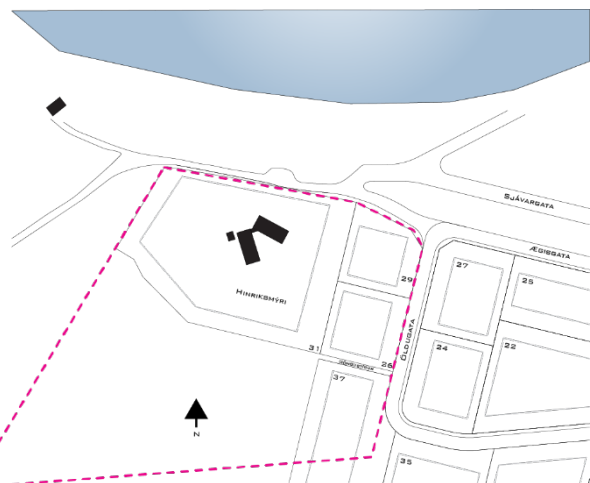
Helstu markmið með nýju deiliskipulagi eru:

- Að tryggja að uppbygging falli að vel að náttúru og skipulagi aðliggjandi svæða.
- Að tryggja góð tengsl við umhverfið með fyrirkomulagi bygginga, stíga, gatna, opinna grænna svæða og ofanvatnslausna.
- Að mæta aukinni þörf á gistirýmum á svæðinu.
- Að skapa gæða gistingu sem er aðlaðandi fyrir ferðamenn á svæðinu og mun þar af leiðandi styrkja sveitafélagið.
- Huga skal að skjólgóðu leiksvæði þar sem sólar nýtur og upplýstum göngustígum milli gistieininga.
- Að vandað verði til allrar hönnunar og frágangs byggingar og lóðar.

Með deiliskipulagslýsingu þessari er íbúum og öðrum hagsmunaaðilum gefinn kostur á að koma með ábendingar og athugasemdir sem snúa að málefnum deiliskipulagsins og komandi skipulagsvinnu.



M.1 Núverandi skipulag



M.2 Svæði sem sótt er um

Staðsetning og afmörkun svæðis

Svæði sem sótt er um fyrir starfseminna afmarkast af Ægisgötu til norðurs, Öldugötu til austurs, og framlengda Öldugötu til suðurs, að lóðarmörkum landskika til vesturs. (sjá mynd M.2, M.3). Skilgreindar lóðir sem stækkun svæðis hefur áhrif á eru allar óráðstafaðar og í eigu bæjarinnis. Þær lóðir eru Öldugata 29, 26 og 37.



M.3 – Afmökun svæðis

Vegir breytingar

Tillagan felur í sér breytingu á Öldugötu (sjá M.4). Öldugata verði framlengd til vesturs og tengd við núverandi vegslóða. Aðkoma að sumarhúsi vestan við Björböðin verði færð inn á framlengda Öldugötu og núverandi aðkoma að sumarhúsinu verði breytt í göngustíg meðfram strandlengjunni. Aðkoma að svæðinu verður austan svæðis frá núverandi Öldugötu, sem tengist inn á Ægisgötu.



M.4 - Breyting gatna

Uppbyggingin

Lagðar eru fram tillögur að uppbyggingu en þær tillögur á eftir að þróa áfram og munu að öllum líkindum taka breytingum á þróunartíma.

Markmið uppbyggingar er að gistirými verði nokkuð vegleg, eða sem samsvarar gæðum herbergja á 4 stjörnu hótélum. Húsin verða byggð úr krosslímdum timbureiningum (CLT), klædd timbri með torfi á þaki. Notaðar verða forframleiddar baðherbergjaeiningar og herbergi innréttuð á smekklegan hátt í samræmi við það gæðastig sem stefnt er að.

Gert er ráð fyrir að uppbyggingin verði í 2-3 áföngum.

Í fyrsta áfanga verður farið í breytingar á núverandi húsum og framkvæmdir við útisvæði, þ.e. uppbyggingu á setlaug og saunu. Samhliða verða byggð 15-25 gistirými. Ef allt gengur að óskum má gera ráð fyrir að framkvæmdir hefjist á seinni hluta árs 2026.

Ef rekstur á fyrsta áfanga gengur vel í 1-2 ár verður farið í annan áfanga. Þá má gera ráð fyrir að byggðar verðir 15-20 gistieiningar ásamt uppbyggingu á frekari starfsmannaaðstöðu.

Gangi rekstur á öðrum áfanga vel, verður farið í síðasta áfangann 1-2 árum síðar og starfsmannaaðstaða stækkuð miðað við þarfir.

Það skal ítrekað að markmiðið er að byggja upp metnaðarfullan rekstur af góðum gæðum þar sem hugað verður að góðri aðstöðu fyrir starfsfólk og sátt við nærumhverfið á Árskógssandi. Samstaða og einhugur íbúa og skipulagsyfirvalda um uppbyggingu sem þessa er því verkefninu afar mikilvægur.

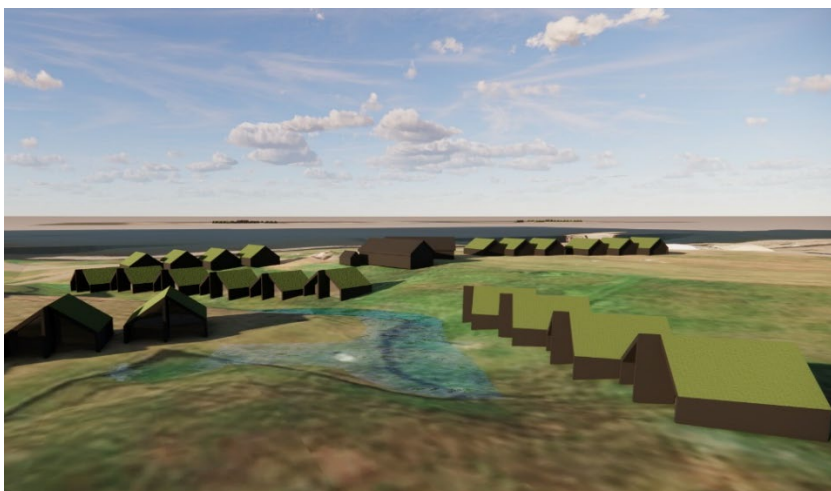
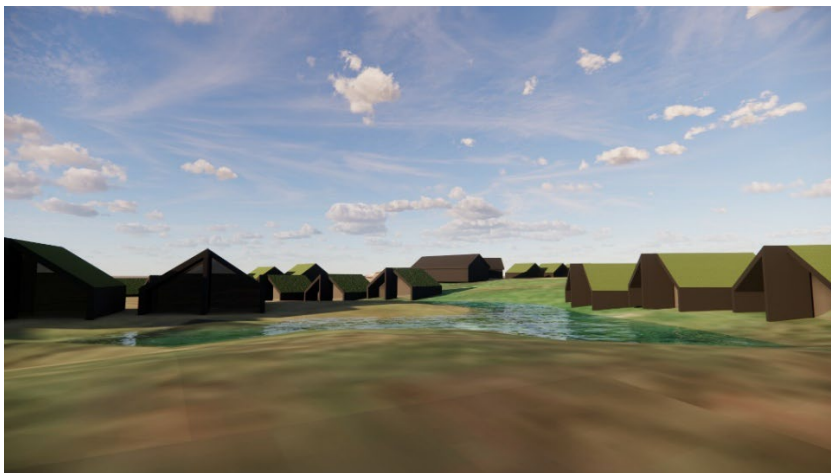
Eigandi Hellings, Karl Sigfússon, er einnig eigandi að verktakafyrirtækinu Beka ehf. sem um þessar mundir er aðalverktaki við stækkun gagnavers atNorth á Akureyri. Beka hefur að auki mikla forsögu í byggingu hótela á landsbyggðinni, en hér ber helst að nefna Fosshótel Jökulsárlón í Öræfasveit, Fosshótel Mývatn og nú síðast Hótel Jökulsárlón í Suðursveit. Beka fór með byggingarstjórn í öllum fyrrgreindum verkefnum.

Ef að úthlutun verður, er óskað eftir að allar lóðir og landsvæði verði sameinaðar og byggingarreit sameinaðra lóða verði breytt til samræmis við fyrirhugaða framtíðarnýtingu.

- Innakstur að sameinaðri lóð verði frá austri að núverandi byggingum.
- Heildarbyggingarmagn eftir sameiningu lóða verði allt að 4.000 m².
 - Núverandi byggingar: 533 m²
 - Gistieiningar á einni hæð til tveimur hæðum (allt að 50 gistieiningar): 2.300 m²
 - Starfsmannahús, 1-2 hæðir: 700 m²
 - Mögulegt þjónustuhús/stækkun á núverandi húsum: 467 m²



M.5 – Hér er sýnd ein tillaga að uppbyggingu með stakstæðum húsum og raðhúsum. Uppbygging mun taka breytingum á þróunartíma.

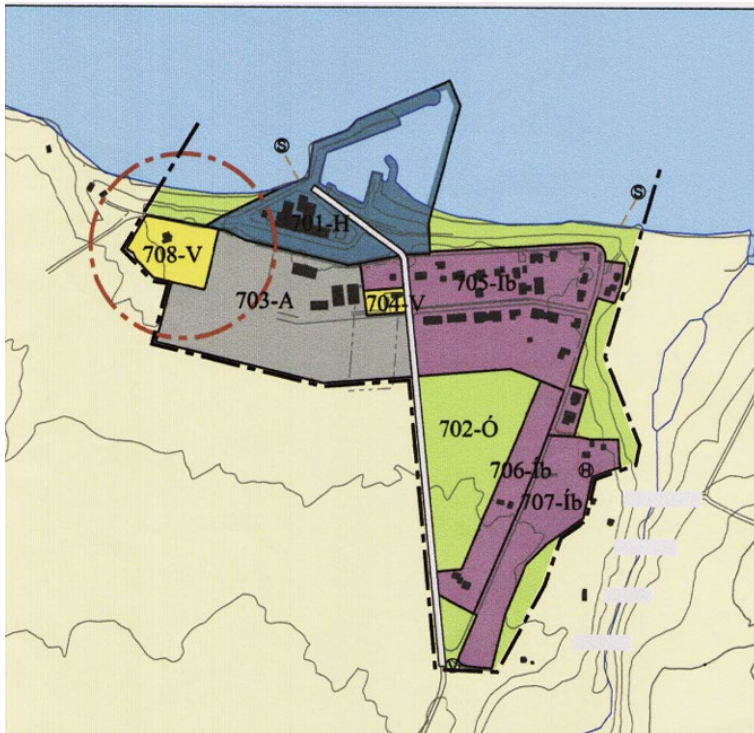


Þyrlupallur

Óskað er eftir að hafa möguleika á lenda þyrlu innan lóðar. Staðsetning lendingarstaðar sem sýnd er á uppdrætti er leiðbeinandi og getur hliðrast við endanlega hönnun.

Aðalskipulag

Svæði sem tilheyrir Bjórböðunum í dag er skilgreint sem verslunar og þjónustusvæði skv. aðalskipulagsbreytingu samþykkt 18.10.2016. Aðalskipulag er í endurskoðun hjá bænum og deiliskipulags tillaga þessi er unnin í samráði við bæjaryfirvöld og samhliða þeirri aðalskipulagsbreytingu.



M.6 - Aðalskipulagsbreyting samþykkt 18.10.2016 - Umrætt svæði, 708-V, verslunar og þjónustusvæði.